

Sygn. akt I ACa 402/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Jakubowska - Pogorzelska

Sędziowie: Beata Byszewska (spr.)

del. Dagmara Olczak - Dąbrowska

Protokolant: Małgorzata Brych

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał numer (...) i (...) z dnia 20 lutego 2018 r.

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 stycznia 2019 r., sygn. akt I C 442/18

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od powoda J. M. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Dagmara Olczak – Dąbrowska Katarzyna Jakubowska - Pogorzelska Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 402/19

## UZASADNIENIE

W pozwie z 16 kwietnia 2018 r. J. M. (1) wniósł o uchylenie uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...), podjętych 20 lutego 2018 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W., wskazując, że uchwały te zostały podjęte z naruszeniem interesu Wspólnoty mieszkaniowej i interesu powoda. Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2019 r. powód sprecyzował stanowisko w zakresie zarzutów wobec zaskarżonych uchwał.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego od powoda na rzecz pozwanej, według norm przepisanych, podnosząc, że powód nie udowodnił, aby zaskarżone uchwały były niezgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszały interesy powoda.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od J. M. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 317 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i nie obciążył powoda kosztami procesu w pozostałym zakresie.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

J. M. (1) jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Współwłaścicielem wskazanego lokalu jest również była żona powoda – J. M. (2). Przysługujący im udział w nieruchomości wspólnej wynosi 4,27%.

Z uwagi na długotrwałe zaleganie przez właścicieli lokalu nr (...) z zapłatą zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zadłużenie z tego tytułu na dzień 26 stycznia 2018 r. wynosiło 97 094,58 zł, przeciwko J. M. (1) i J. M. (2) toczy się postępowanie egzekucyjne z ww. lokalu (sygn. Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie VI Co 1399/16). W postępowaniu tym wydane zostało postanowienie o przybiciu lokalu nr (...), które nie jest prawomocne. Toczy się również dwa postępowania z powództwa J. M. (1) przeciwko Wspólnocie, w tym sprawa o zobowiązanie, ochronę dóbr osobistych i zapłatę (sygn. I C 604/15).

Dnia 20 lutego 2018 r. została podjęta uchwała nr (...) r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną za rok 2017 i udzielenia Zarządowi absolutorium. Uchwała została podjęta na zebraniu w dniu 20 lutego 2018 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. W § 1 wskazanej uchwały przyjęto sprawozdanie finansowe za 2017 rok w zakresie eksploatacji, w § 2 – sprawozdanie z wykorzystania funduszu remontowego za 2017, w § 3 – sprawozdanie z wykorzystania zaliczek na poczet świadczeń, zaś w § 4 udzielono Zarządowi Wspólnoty absolutorium za rok 2017. Do uchwały zostało załączone Sprawozdanie finansowe za rok 2017 oraz dwa załączniki w ujęciu tabelarycznym: Załącznik nr 1 dotyczący rozliczenia przychodów i kosztów Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz Załącznik nr 2 obejmujący koszty wspólnoty mieszkaniowej za ten sam okres oraz Sprawozdanie finansowe za rok 2017. W głosowaniu nad uchwałą uczestniczyli właściciele lokali reprezentujący 53,99 % udziałów – za przyjęciem uchwały głosowało 51,51 % udziałów, przeciw głosowało 2,48 % udziałów (w tym J. M. (1) w imieniu własnym i J. M. (2) oraz w imieniu swojej teściowej K. W. – lokal nr (...)), nikt nie wstrzymał się od głosu.

W dniu 20 lutego 2018 r. została podjęta również druga uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia Planu gospodarczego na rok 2018. Uchwała ta zawiera załącznik w postaci Planu gospodarczego na rok 2018 w ujęciu tabelarycznym. W głosowaniu nad uchwałą uczestniczyli właściciele lokali reprezentujący 53,99 % udziałów – za przyjęciem uchwały głosowało 51,51 % udziałów, przeciw głosowało 2,48 % udziałów (jw.), nikt nie wstrzymał się od głosu.

W tak ustalonym stanie faktycznych Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu w całości.

Sąd Okręgowy wskazał na treść art. 25 ust. 1 u.w.l. i podniósł, że przepis ten zawiera cztery przesłanki zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Są to: (1) niezgodność z przepisami prawa, (2) niezgodność z umową właścicieli lokali, (3) naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz (4) naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób. Przesłanki te nie muszą być spełnione kumulatywnie, wystarczy że jedna z nich zostanie udowodniona.

W odniesieniu do zarzutów powoda Sąd Okręgowy podniósł, że kontrola, czy dana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinna być dokonywana w szczególności przez pryzmat celowości wykonania danego zadania objętego uchwałą, jak również kosztów jego wykonania. O naruszeniu tej zasady będzie mowa w sytuacjach, gdy z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty realizacja danego zamierzenia jest jednocześnie zbyt duża i podjęta wbrew stanowisku przynajmniej części członków. Dużo bardziej problematycznie przedstawia się sytuacja w odniesieniu do przesłanki naruszenia interesu właściciela lokalu w inny sposób. Dzieje się tak przede wszystkim dlatego, że we wspólnotach mieszkaniowych oprócz interesów poszczególnych właścicieli lokali

występuje także interes wspólnoty jako ogółu właścicieli lokali (punkt 4 omawianego przepisu). Niekiedy interesy poszczególnych właścicieli są ze sobą sprzeczne, bądź interes indywidualnie oznaczonego członka wspólnoty jest sprzeczny z interesem wspólnoty jako całości. Dokonując zatem oceny wystąpienia tej przesłanki, sąd rozstrzygający sprawę winien przede wszystkim wyważyć interes właściciela lokalu z uwzględnieniem interesów pozostałych członków wspólnoty, przy czym należy to uczynić w konkretnych okolicznościach danej sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Czasowa niedogodność dla członka wspólnoty, czy jego subiektywne, nie poparte obiektywnymi przesłankami, polemiczne niezadowolenie z działalności wspólnoty, nie może przeważać nad interesem ogółu.

Następnie Sąd Okręgowy przeanalizował treść art. 13 ust. 1 u.w.l., art. 15 ust. 1 u.w.l., art. 12 ust. 2 u.w.l. i art. 14 u.w.l. statuujące obowiązki właścicieli oraz wskazał, że zgodnie z art. 30 u.w.l. ust. 1 zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany: pkt 1 - dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy; pkt 2 - składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności; pkt 3 - zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Zgodnie z ust. 2 przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności: pkt 1 - uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu; pkt 2 - ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1; pkt 3 - sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Nadto Sąd Okręgowy podkreślił, że przepis art. 6 k.c. ustanawia podstawową regułę dowodową, zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Przyjmuje się przy tym, że powód powinien udowodnić zaistnienie faktów, które stanowią podstawę jego żądania oraz ocenił, że J. M. (1) nie wykazał, że podjęte uchwały są niezgodne z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub też naruszają interes właściciela lokalu w inny sposób. Powód obowiązany był do przedstawienia faktów i dowodów w tym zakresie, tymczasem podstawowe dowody w postaci treści zaskarżonych uchwał, załączników do tych uchwał, w tym Planu gospodarczego na 2018 r. i Sprawozdania finansowego za rok 2017 r., a także list do głosowania nad uchwałami, zostały przedłożone przez stronę pozwaną.

Oceniając zaskarżoną uchwałę nr (...), dotyczącą przyjęcia sprawozdania finansowego i udzielenia zarządowi absolutorium za 2017 r., stwierdzić trzeba, że sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej za dany rok gospodarczy powinno przedstawiać sytuację finansową wspólnoty – wielkość wpływów i wydatków w sposób czytelny i przejrzysty. W szczególności sprawozdanie finansowe powinno zawierać zestawienie i rozliczenie kosztów rzeczywiście poniesionych na utrzymanie nieruchomości wspólnej w stosunku do zaliczek wpłaconych przez poszczególnych właścicieli. Jeżeli sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej zawiera nieprawidłowości i nieścisłości, to dochodzi do naruszenia interesów wspólnoty i poszczególnych jej członków, bowiem sprawozdanie niezgodne z rzeczywistością, niepełne lub zawierające błędy, nie pozwala na dokonanie rzetelnego rozliczenia poniesionych na utrzymanie nieruchomości wspólnej kosztów, w tym uiszczonych zaliczek oraz naraża członków wspólnoty na poniesienie tych kosztów w wysokości innej niż rzeczywiście należna (patrz: wyrok SA w Łodzi z dnia 12.08.2016 r., I ACa 157/16, wyrok SA w Warszawie z dnia 19.11.2014 r., I ACa 758/14).

Powód nie wykazał, aby sprawozdanie finansowe zatwierdzone uchwałą nr (...) było nierzetelne.

Zaskarżona uchwała (...) dotyczy także udzielenia absolutorium zarządowi pozwanej Wspólnoty. Oceniając zarząd wspólnoty mieszkaniowej w aspekcie prawidłowości zarządzania nieruchomością wspólną właściciele lokali mogą udzielić lub nie udzielić absolutorium. Dobra ocena (udzielenie absolutorium) umożliwi zarządowi lub zarządcy dalsze sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Zła ocena (nieudzielenie absolutorium) może powodować odwołanie zarządu (lub niektórych jego członków). Do takich konsekwencji nie musi dojść, jednakże ocena działalności zarządu poprzez udzielenie lub nieudzielenie absolutorium winna uwzględniać całokształt jego działalności. Udzielenie zarządowi wspólnoty absolutorium jest jedynie odzwierciedleniem woli większości członków wspólnoty, której uzewnętrznienie nie rodzi żadnych konsekwencji dla wspólnoty jak również samego zarządu.

Odmowa udzielenia absolutorium może wprawdzie uzasadniać podjęcie innych uchwał np. w przedmiocie odwołania zarządu lub ustanowienia zarządu przymusowego, jednakże również udzielenie absolutorium nie stoi na przeszkodzie poddanie takowych wniosków pod głosowanie. W obu zaś przypadkach dla ich przyjęcia wymagane jest podjęcie uchwały według zasad obowiązujących we wspólnocie (patrz: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 lutego 2016 r., I ACa 1580/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 lutego 2014 r., I ACa 719/13).

Zdaniem Sądu Okręgowego Uchwała nr (...) w części obejmującej udzielenie absolutorium zarządowi wspólnoty stanowi subiektywną ocenę, dokonaną przez członków wspólnoty mieszkaniowej, że zarząd wspólnoty wykonuje prawidłowo swoje zadania. Uchwała ta nie warunkuje podjęcia innych uchwał w przedmiocie zmiany zarządu wspólnoty. Wobec tego uchwała nr (...) w części obejmującej udzielenie absolutorium nie poddaje się obiektywnej weryfikacji w świetle określonych w art. 25 u.w.l. przesłanek zgodności z zasadami prawidłowego zarządu lub interesami powódki jako członka wspólnoty mieszkaniowej, brak jest też normy prawnej, która wykluczałaby podjęcie uchwały tej treści. Stwierdzić należy wreszcie, że powód nie wykazał, iżby członkowie zarządu wspólnoty dopuścili się uchybień uniemożliwiających dalsze sprawowanie tej funkcji.

Zarzut, iż uchwała (...) narusza przepisy o ochronie danych osobowych jest bezpodstawny. Zastrzec trzeba, że ocena zaskarżonej uchwały pod kątem naruszenia danych osobowych może być dokonana w świetle przepisów ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 2135), bowiem aktualnie obowiązująca ustawa o ochronie danych osobowych została uchwalona po podjęciu zaskarżonej uchwały (ustawa z dnia 10 maja 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1000).

Wspólnota mieszkaniowa jako administrator danych przetwarza dane osobowe (art 6 ust. 1 ww. ustawy) członków wspólnoty, takie jak imię i nazwisko, nr lokalu stanowiącego odrębną własność, nr księgi wieczystej, udział właściciela w nieruchomości wspólnej, adres zamieszkania właściciela. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy z 1997 r. przetwarzanie danych jest dopuszczalne tylko wtedy, między innymi, gdy jest to niezbędne dla wypełnienia prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez administratorów danych albo odbiorców danych, a przetwarzanie nie narusza praw i wolności osoby, której dane dotyczą. W świetle tej normy przetwarzanie danych osobowych członka wspólnoty mieszkaniowej, w tym udostępnienie ich jedynie pozostałym członkom wspólnoty uznać należy, że takie przetwarzanie danych osobowych, które wypełnia przesłankę legalizującą określoną w przytoczonym przepisie (patrz: decyzja (...) z dnia 4 lipca 2013 r., (...)/ (...)721/13).

Ujęcie w sprawozdaniu finansowym za rok 2017 zadłużenia właścicieli lokalu nr (...) w kwocie 97 094,58 zł opatrzone opisem (...) stanowi przejaw dopuszczalnego przetwarzania danych osobowych powoda przez wspólnotę. Treść sprawozdania udostępniona została członkom wspólnoty. Powód nie wykazał, iżby treść uchwały nr (...) i jej załącznika została upubliczniona poza kręgiem członków wspólnoty. Oddzielne opisanie zadłużenia Państwa M. ze względu niebagatelną jego wysokość realizuje w pełni funkcję informacyjną sprawozdania.

Odnosnie uchwały (...) Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie przedstawił przekonujących argumentów przemawiających za wadliwością tej uchwały w świetle przesłanek wskazanych w art. 25 u.w.l. Zaplanowane w załączniku do uchwały koszty utrzymania nieruchomości wspólnej są zróżnicowane i utrzymane w rozsądnych granicach, a przy tym nawiązują do rodzaju i poziomu wydatków poczynionych w roku poprzednim. Zaplanowany remont poszycia dachu jest konsekwencją ekspertyzy technicznej z 2017 r. Z zaskarżonej uchwały nie wynika, iżby z naprawy była wyłączona część dachu nad lokalem nr (...), a zatem zarzut naruszenia przez tę uchwałę indywidualnego interesu powoda należy uznać za chybiony. Kwestia ocieplenia lokalu (...) czy doprowadzenia do niego instalacji centralnego ogrzewania nie była przedmiotem zaskarżonej uchwały. Nota bene roszczenie powoda dotyczące ponownego doprowadzenia do jego lokalu instalacji CO stanowi przedmiot postępowania w innej sprawie I C 1240/18. Postępowanie to nie zostało prawomocnie zakończone, a zatem nie znajduje podstawy prawnej przekonanie powoda, że plan gospodarczy na 2018 r. powinien obejmować także ponowne doprowadzenie do lokalu (...) instalacji CO.

Powód nie wykazał, tak jak w przypadku zaskarżenia uchwały nr (...), jakie konkretnie uchybienia miałyby dotyczyć uchwały (...). Argumentacja powoda w tym zakresie jest ogólnikowa i nie może doprowadzić do wzruszenia zaskarżonej uchwały.

Wobec stwierdzenia, że nie zostały spełnione przesłanki z art. 25 ust. 1 u.w.l. Sąd Okręgowy oddalił powództwo, na podstawie art. 102 k.p.c. zasądając od powoda jako strony przegrywającej na rzecz pozwanej kwotę 317 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nie obciążył powoda kosztami procesu w pozostałym zakresie, mając na uwadze jego trudną sytuację finansową i zdrowotną.

Apelację od tego wyroku złożył powód, który zaskarżył wyrok w całości co do meritum, podnosząc, że w jego ocenie wyrok Sądu Okręgowego narusza zasadę ochrony własności prywatnej ujętą w konstytucji RP, hierarchię aktów prawnych w Polsce, zasadę obowiązku respektowania aktów prawa przez wszystkich obywateli, ponadto sankcjonowanie łamania prawa przez zarząd wspólnoty oraz firmę zarządzającą.

W kolejnym piśmie (złożonym po upływie terminu do wniesienia apelacji) powód przedstawił argumentację na okoliczność nieprawidłowych działań wspólnoty związanych z audytem kredytowym i rozliczeniem kredytu oraz na szkodę właścicieli lokalu nr (...) (nadbudową). Powód w tym piśmie wniósł o dopuszczenie dowodów z opinii biegłego na okoliczność prawidłowości przeprowadzenia termomodernizacji kamienicy zgodnie z założeniami kredytowymi, na okoliczność sprowadzenia na mieszkańców wspólnoty niebezpieczeństwa pożarowego, na okoliczność strat finansowych wspólnoty w związku z poprzednim (2006 r.) remontem dachu oraz strat, jakie ponoszą właściciele lokalu nr (...) z tego powodu. Ponadto powód wniósł o nakazanie wspólnocie dokonanie rozliczeń zadłużenia na koncie lokalu nr (...) we wskazany w piśmie sposób.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie była uzasadniona.

W świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Należy ponadto wskazać, że art. 382 k.p.c. uprawnia sąd odwoławczy do dokonania własnej oceny wyników postępowania dowodowego, i czynienia własnych ustaleń, także w sytuacji, w której nie przeprowadza nowych dowodów lub nie ponawia dowodów przeprowadzonych przed sądem pierwszej instancji (wyrok Sądu Najwyższego z 22 lutego 2006, III CSK 128/05, OSNC 2006/11/191).

W tej sprawie powód nie podniósł zarzutów w zakresie prawa procesowego, szczególnie wadliwej oceny dowodów. Należy przy tym podkreślić, że powód nie był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, zatem sąd odwoławczy dokonał analizy apelacji i pisma uzupełniającego apelację pod tym kątem i uznał, że pisma te nie zawierają zarzutów naruszenia prawa procesowego. Jednocześnie powód wniósł nowe wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczności związane z termoizolacją i materiałami wykorzystanymi na połączeniach podłóg w suszarniach oraz zażądał zobowiązania Wspólnoty do złożenia rozliczenia zadłużenia jego lokalu. Do kolejnego pisma powód dołączył niekompletny dokument – audyt z 2013 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zgłoszone wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego były nieprzydatne do rozpoznania niniejszej sprawy, bowiem nie dotyczyły materii zaskarżonych uchwał, na co także

zwrócił uwagę Sąd Okręgowy odnosząc się do zarzutów powoda podnoszonych w toku procesu. Ponadto wnioski te były spóźnione, bowiem jeśli zdaniem powoda, miały mieć one znaczenie dla rozstrzygnięcia, to powinny być zgłoszone przed Sądem Okręgowym.

Podobnie wniosek o zobowiązanie wspólnoty do rozliczenia zadłużenia lokalu powoda, chociaż związany z zaskarżoną uchwałą, skoro zwarto w niej informację o tym zadłużeniu, również jest spóźniony na obecnym etapie procesu. Nadto należy wskazać, że z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że lokal, którego właścicielem jest m.in. powód, jest przedmiotem innego postępowania (VI Co 1399/16), w którym lokal został sprzedany i tam powinno być rozliczone zadłużenie lokalu pod nadzorem sądu. Nie ma zatem podstaw, aby w niniejszym postępowaniu weryfikować zadłużenie obciążające lokal powoda, tym bardziej, że zarzuty powoda w toku postępowania przed Sądem Okręgowym nie wiązały się z wysokością zadłużenia, a faktem jego ujawnienia. Aktualnie zarzuty te nie zostały podtrzymane. Również nie było podstaw do przeprowadzania dowodu z dokumentu audytu z 2013 r., tym bardziej, że został on złożony niekompletny, a nadto trudno przyjąć, że powód nie mógł powoływać się wcześniej na ten dowód.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny nie uwzględnił wniosków dowodowych powoda jako nieprzydatnych do rozpoznania sprawy i spóźnionych.

Podkreślenia wymaga także, że powód nie zakwestionował żadnych ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, a jak wskazano wyżej, nie złożył zarzutów naruszenia prawa procesowego. W konsekwencji Sąd Apelacyjny akceptuje w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, nie zachodzi więc potrzeba ich ponownego przytaczania.

Powód wskazał w apelacji, że w jego ocenie wyrok narusza zasadę ochrony własności prywatnej, hierarchię aktów prawnych, obowiązek ich respektowania, a także sankcjonuje łamanie prawa przez wspólnotę mieszkaniową i firmę zarządzającą. Zarzuty te są nie tylko niezwykle ogólne, ale także nie odnoszą się do dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny prawnej zaskarżonych uchwał. Jako takie zarzuty te nie poddają się żadnej weryfikacji.

W kontekście zarzutów, które należy rozumieć jako zarzuty naruszenia przez zaskarżony wyrok przepisów prawa materialnego, stwierdzić trzeba, że są one chybione. Sąd Okręgowy bowiem zastosował prawo materialne adekwatne do zgłoszonego przez powoda żądania uchylenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, tj. właściwe przepisy ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie dowodzenia. Zarówno zastosowanie przywołanych przez Sąd pierwszej instancji przepisów jak i ich wykładnia w okolicznościach tej sprawy nie budzi zastrzeżeń.

Zwrócić należy uwagę, że w kontekście stawianych przez powoda zarzutów zaskarżonym uchwałom ocenie podlegało, czy nie są one sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki i czy nie naruszają interesu powoda jako właściciela lokalu. Do trafnych w tym zakresie wywodów Sądu Okręgowego można jedynie dodać, że o naruszeniu przez uchwałę interesu właściciela można mówić, gdy uchwała jest obiektywnie dla właściciela niekorzystna i tę okoliczność musi udowodnić żądający uchylenia uchwały właściciel. Podobna uwaga dotyczy naruszenia przez skarżoną uchwałę zasad prawidłowej gospodarki. Powód, jak to słusznie ocenił Sąd Okręgowy, nie udowodnił takich okoliczności, które wypełniłyby przesłanki uchylenia zaskarżonych uchwał, zaś samo niezadowolenie powoda z treści uchwał czy subiektywna negatywna ocena działań zarządu wspólnoty, nie są wystarczające do skutecznego podważenia uchwał.

Powód nie wykazał, aby przy podejmowaniu uchwał doszło do uchybień formalnych, które mogłyby podważyć skuteczność ich uchwalenia, jak również nie wykazał ich merytorycznych wadliwości.

Pierwsza z zaskarżonych uchwał dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium. Wobec powyższego przy zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, powód powinien udowodnić, że przedstawione sprawozdanie jest nierzetelne, tj. zawiera nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty w danym roku obrachunkowym lub przedstawione w nim dane są nieprawdziwe lub nieprawidłowe (to dotyczy w szczególności konkretnych wyliczeń podanych kwot). Ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych wymagań w zakresie sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd, więc takie sprawozdanie winno być przede wszystkim rzetelne, zatem zgodne z faktami, dokumentami, kompletne, a do tego zrozumiałe dla członków. Sprawozdanie

powinno być więc rzetelne, kompletne i czytelne. W ocenie Sądu Apelacyjnego sprawozdanie będące przedmiotem oceny w tej sprawie spełnia powyższe kryteria, bowiem z jego treści członkowie wspólnoty mogli dowiedzieć się jakie były poszczególne wpłaty z tytułu zaliczek i wydatki wspólnoty na utrzymanie nieruchomości. Zasadniczo wysokość poszczególnych wpłat oraz poniesione wydatki wynikają z przyjętych już uprzednio i obowiązujących we wspólnocie uchwał, które podlegają osobnemu zaskarżeniu. Jeśli członek wspólnoty mieszkaniowej ma wątpliwości co do poszczególnych wpłat czy wydatków ma prawo do kontroli dokumentów w siedzibie wspólnoty (zarządcy) czy żądania wyjaśnień od zarządu, natomiast kwestionowanie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania nie jest właściwym polem do żądania takich wyjaśnień (jak w przypadku żądania rozliczenia zadłużenia lokalu czy ustaleń w zakresie materiałów użytych do remontu). W odniesieniu do przedstawionego sprawozdania powód nie wykazał takich uchybień tak formalnych, jak i merytorycznych błędów, które mogłyby skutkować uchynieniem uchwały w przedmiocie jego przyjęcia. Sąd zaś nie dopatrywał się, aby było ono sprzeczne z przepisami prawa, tym bardziej, że art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali nakłada na wspólnotę obowiązek prowadzenia uproszczonej dokumentacji finansowej.

Natomiast w zakresie udzielenia absolutorium Sąd Apelacyjny w całości podziela ocenę Sądu pierwszej instancji co do charakteru takiej uchwały.

Należy w tym miejscu podkreślić, że uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i udzieleniu absolutorium nie wywołuje żadnych bezpośrednich konsekwencji w sferze prawnej - jest to wyraz aprobaty lub dezaprobaty działań zarządu (np. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 5 listopada 2012 r., I ACa 990/12, Legalis). Gdyby nie zatwierdzono sprawozdania i nie udzielono absolutorium zarządowi, jest to sygnał dla zarządu do zwiększenia starań na rzecz wspólnoty celem akceptacji przez właścicieli lokali. Jednocześnie właściciele lokali mogą inicjować uchwały dotyczące zmiany czy odwołania zarządu.

Powód także nie wykazał, że przyjęty plan finansowy, czego dotyczy druga zaskarżona uchwała, narusza zasady prawidłowej gospodarki czy interes powoda. Z natury rzeczy plan gospodarczy stanowi jedynie pewne założenie do realizacji przez wspólnotę na kolejny rok. Plan gospodarczy nie kreuje żadnych obowiązków dla właścicieli lokali, stanowiąc jedynie zestawienie przewidywanych przychodów wspólnoty i przewidywanych wydatków na dany rok kalendarzowy (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 września 2013 r., I ACa 563/13, Lex nr 1381591). Z natury rzeczy nie może on być więc niekorzystny dla właściciela lokalu ani naruszać zasad prawidłowej gospodarki, bowiem dopiero uchwały wspólnoty podjęte dla jego wykonania mogą kreować obowiązki członków wspólnoty lub decydować o wydatkach w sposób sprzeczny z prawidłowym zarządzeniem, przy czym podlegają one osobnemu zaskarżeniu. Tak więc prawa powoda mogą zostać zrealizowane w przyszłości poprzez zaskarżenie poszczególnych uchwał, a nadto powód może także inicjować podejmowanie uchwał o konkretnej treści.

Z tych wszystkich przyczyn podjęte uchwały nie naruszają prawa, jak również nie można podzielić poglądu powoda, że wyrok Sądu Okręgowego sankcjonuje łamanie prawa przez wspólnotę mieszkaniową i firmę zarządzającą, gdyż tego typu okoliczności powód nie wykazał, jak również nie są to przesłanki ustawowe uchynienia uchwały.

Inne pretensje czy uwagi powoda do działań zarządu Wspólnoty, wynikające czy to z toczących się sporów sądowych czy też innych wcześniej podjętych działań bądź uchwał przez Wspólnotę nie mają przełożenia na niniejszą sprawę, w której zaskarżone zostały konkretne uchwały. Badaniu więc podlegały tylko dwie zaskarżone uchwały, nie zaś całokształt stosunków pomiędzy powodem a Wspólnotą.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja powoda jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. uznając, że powód przegrał postępowanie apelacyjne w całości.

Dagmara Olczak-Dąbrowska Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Byszewska