

**Sygn. akt VI ACa 1513/17**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 27 czerwca 2019 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący - Sędzia Agata Zajac (spr.)**

**Sędziowie: Grażyna Kramarska**

**Małgorzata Kuracka**

**Protokolant: Patryk Pałka**

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "(...)" w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 kwietnia 2017 r., sygn. akt III C 455/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od J. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI ACa 1513/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 kwietnia 2015 r. J. K. wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...), (...), (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że sprawozdanie finansowe za rok 2013 nie jest rzetelne, uchwała nr (...) została podjęta z naruszeniem art. 52 ustawy o rachunkowości, a sprawozdanie jako załącznik do uchwały nie zostało podpisane przez wszystkich członków zarządu. Zdaniem powoda uchwała nr (...) r. uchybiają orzeczeniom wydanym w sprawie (...), (...), (...), (...). Plan gospodarczy przewidziany uchwałą nr (...) r. jest obciążony takimi samymi wadami jak w poprzednich latach. W sprawozdaniu za rok 2013 r. nie zostały ukazane koszty związane z nieruchomościami sąsiednimi, nie będącymi nieruchomością wspólną, które nadal są rozliczane przez rachunek Wspólnoty. Plan gospodarczy na rok 2014 dotyczy nie tylko kosztów Wspólnoty ale też nieruchomości sąsiednich. Brak jest jakiegokolwiek wzmianki na temat kosztów związanych z drogą dojazdową. Powód wskazał nadto, że Wspólnota zakupuje usługi ponad jej potrzeby, wykorzystując je na poczet nieruchomości nie będących nieruchomością wspólną, naruszając tym samym art. 12 – 14 Ustawy o własności lokali. Właściciele nieruchomości sąsiednich są obciążani

kosztami uznaniowo i zaniżonymi, dotyczy to usług dozoru, pielęgnacji zieleni, sprzątnia, ale także kosztów energii, wody, odprowadzania ścieków, usług ubezpieczeniowych, obsługi prawnej, obsługi przedsiębiorstwa (...), wywozu śmieci. Powód podnosił, że brak rozdzielenia kosztów nieruchomości wspólnej od kosztów nieruchomości sąsiednich łącznie rozliczanych, powoduje, że nie można wyliczyć rzeczywistych kosztów, która powinna ponosić Wspólnota. Co do uchwały nr (...) powód wskazał, że narusza ona art. 6 w zw. z art. 12 i 13 ustawy o własności lokali, poprzez brak rozdzielenia kosztów nieruchomości wspólnej i sąsiednich, tj. drogi wewnątrzosiedlowej, parkingu naziemnego i garażu, przy czym powód jest współwłaścicielem jedynie nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że Osiedle (...) składa się z jednostek funkcjonalnie ze sobą powiązanych. Z uwagi na to traktowanie poszczególnych nieruchomości jako oddzielnych, jedynie z uwagi na fakt posiadania odrębnych ksiąg wieczystych, jest błędne. Wskazała też, że pomimo świadomości zarzutów stawianych rokrocznie przez powoda, współwłaściciele nieruchomości wspólnej przegłosowywali uchwały, które następnie były skarżone przez powoda.

Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie powództwo oddalił i zasądził od J. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Osiedle (...) stanowi teren zabudowany kilkoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Trzy z nich (F, G i H) mają wspólny garaż podziemny (decyzje Prezydenta (...) W. k. 44 – 46). Nieruchomość zabudowana budynkami i garaż podziemny stanowią odrębne nieruchomości. Funkcjonalnie związany z nimi jest też znajdujący się na osiedlu, stanowiący również odrębną nieruchomość, parking naziemny oraz ciągi komunikacyjne. J. K. jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku F i współwłaścicielem nieruchomości, na której są posadowione budynki. Nie jest współwłaścicielem pozostałych nieruchomości, zabudowanych garażem podziemnym i parkingiem naziemnym.

Wszystkie opisane powyżej nieruchomości są objęte jedną umową o dostawę tzw. mediów, świadczenie usług ochrony, sprzątnia, pielęgnacji zieleni. Dla nieruchomości parkingowych oraz ciągów komunikacyjnych nie są prowadzone odrębne rachunki. Rozliczenie dokonywane jest za pośrednictwem rachunku Wspólnoty Mieszkaniowej, niemniej jednak rozdzielnie, według klucza ustalonego przez Zarząd Wspólnoty. W zakresie usług sprzątnia, odśnieżania, pielęgnacji zieleni, ochrony, koszty przypadające na poszczególne nieruchomości zostały wyliczone przez usługodawcę.

Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa podjęła decyzję o prowadzeniu ewidencji pozaksiegowej w roku 2007. Analogiczna uchwała, nr (...) została podjęta w dniu 11 kwietnia 2014 r. Prowadzeniem dokumentacji księgowej we Wspólnocie, z ramienia firmy (...), zajmowała się A. J., zaś K. W. z racji posiadanych uprawnień zawodowych zatwierdzała zeznania podatkowe.

W dniu 11 stycznia 2011 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) podjął decyzję o wydzieleniu kosztów ponoszonych na utrzymanie garażu i parkingu z kosztów obciążających nieruchomość wspólną. W uchwale wskazano zasady wydzielenia z kosztów nieruchomości wspólnej kosztów związanych z nieruchomością garażową i parkingiem naziemnym, w zakresie wydatków na obsługę administracyjno - księgową, ochronę, utrzymanie czystości, zużycie mieszanki solno - piaskowej, przeglądów, czyszczenia separatorów, konserwacji elektrycznej i materiałów, konserwacji bram, zużycia energii elektrycznej, ubezpieczenia, zużycia wody.

Na zebraniach rocznych Wspólnoty Mieszkaniowej powód przedstawiał swoje stanowisko i obiekcje, pomimo tego współwłaściciele nieruchomości wspólnej podejmowali uchwały. Taka sama sytuacja miała miejsce na zebraniu właścicieli lokali w dniu 11 kwietnia 2011 r, na którym podjęto zaskarżone uchwały, przy czym z porządku obrad zostały wyłączone sprawy dotyczące nieruchomości garażowej i parkingu naziemnego, z uwagi na to, że stanowią odrębne nieruchomości.

Skutkiem zebrania odbytego w dniu 11 kwietnia 2014 r. zostały podjęte uchwały:

1. nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2013 i przeznaczenia wyników finansowych
2. nr (...) w sprawie udzielenie absolutorium Zarządowi Wspólnoty,
3. nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego i ustalenia wysokości opłat na rok 2014.

Zebranie powyższe zostało zwołane w sposób prawidłowy, a mieszkańcy mieli możliwość zapoznania się przed zebraniem z niezbędnymi materiałami.

W dniu 12 maja 2014 r. Zarząd Wspólnoty ponownie podjął uchwałę w sprawie wydzielenia kosztów ponoszonych na utrzymanie garażu i parkingu z kosztów obciążających nieruchomości wspólną w roku 2014.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał na treść art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i stwierdził, że powództwo w niniejszej sprawie zostało oparte na dwóch kategoriach zarzutów: dotyczących działania Wspólnoty również na rzecz nieruchomości sąsiednich, nie będących nieruchomościami wspólnymi oraz dotyczących sposobu prowadzenia rozliczeń finansowych we wspólnocie, w kontekście ustawy o rachunkowości.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zdolność prawna wspólnot sprowadza się do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną i nie może odnosić się do innych nieruchomości, choćby sąsiednich.

W niniejszej sprawie nieruchomość wspólna jest powiązana funkcjonalnie z nieruchomościami sąsiednimi, tj. garażem podziemnym oraz parkingiem naziemnym. Niektórzy członkowie wspólnoty – nie dotyczy to powoda - są również współwłaścicielami nieruchomości sąsiednich. Z racji wspomnianego powiązania funkcjonalnego, Wspólnota mieszkaniowa, za zgodą wszystkich jej członków, zajmowała się zarządzaniem również co do nieruchomości sąsiednich, co de facto sprowadzało się do prowadzenia wspólnej gospodarki. Sąd Okręgowy wskazał, powołując zeznania przesłuchanych w sprawie świadków R. W. i Z. A., że pomimo umów zawieranych przez Wspólnotę dotyczących również nieruchomości sąsiednich, finalnie koszty były rozliczane odrębnie dla tych nieruchomości. Co więcej, z załączonej do akt sprawy uchwały dnia 11 stycznia 2011 r. wynika, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej dokonał wyodrębnienia tych kosztów, na skutek czego były one rozliczane według określonego klucza.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwana Wspólnota nie była legitymowana do sprawowania zarządu w imieniu i na rzecz nieruchomości sąsiednich, a co za tym idzie do zawierania umów z usługodawcami w imieniu własnym ale również na rzecz współwłaścicieli nieruchomości sąsiednich, jak też do podejmowania uchwał dotyczących tych kwestii, stwierdził jednak, że opisywana sytuacja nie miała miejsca w odniesieniu do zaskarżonych uchwał, w przeciwieństwie do lat poprzednich. Analiza treści uchwał prowadzi do wniosku, że dotyczą one wyłącznie nieruchomości wspólnej, nie sposób na podstawie ich treści uznać, że odnoszą się również do nieruchomości sąsiednich.

W ocenie Sądu Okręgowego, dla skutecznego zakwestionowania zaskarżonych uchwał, powodującego ich uchylenie zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali, niezbędne było wykazanie, że uchwały w swojej treści odnoszą się również do nieruchomości sąsiednich, bądź, że sposób rozliczenia tych nieruchomości znalazł przełożenie na sytuację współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, w zakresie ich obciążeń finansowych, bo do tego de facto sprowadzają się zarzuty Powoda.

Zdaniem Sądu Okręgowego, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala przyjąć, wbrew stanowisku powoda, że doszło do nadmiernego obciążenia finansowego członków Wspólnoty mieszkaniowej, na rzecz nieruchomości sąsiednich, a więc że koszty wygenerowane przez te nieruchomości obciążają współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Analiza pozwu i pozostałych pism procesowych powoda, a także jego zeznań prowadzi do wniosku, że powództwo i zarzuty do skarżonych uchwał zostały oparte jedynie na domysłach i założeniach powoda, a nie na faktach. Wszystkie zarzuty miały charakter bardzo ogólny, powód nie wykazał żadnych nieprawidłowości, które znalazłyby potwierdzenie w materiale dowodowym. Co istotne, formułowane przez powoda hipotetyczne zarzuty i

odpowiadające im wnioski dowodowe, dotyczące zobowiązania strony pozwanej do złożenia stosownych dokumentów i wyciągów bankowych, miałyby dopiero otworzyć powodowi drogę do weryfikacji stanu rzeczy i ewentualnego potwierdzenia jego tez. Takie działanie w ocenie Sądu Okręgowego stoi w sprzeczności z art. 187 k.p.c., zgodnie z którym pozew winien zawierać przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, zaś zgodnie z art. 126 § 1 pkt. 3, dowody na poparcie przytoczonych okoliczności. Rolą postępowania sądowego nie jest umożliwianie stronie ustalenia stanu faktycznego sprawy i skonstruowania zarzutów, ani tym bardziej pozyskania dowodów na ich poparcie. Sąd Okręgowy zauważył, iż jak wynika z zeznań świadka W., powodowi były udostępniane dokumenty do wglądu, za słuszne zaś należy uznać działanie pozwanej, która odmawia dostępu do dokumentów zawierających dane tzw. wrażliwe pozostałych członków Wspólnoty. Z tego powodu Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku dowodowego J. K. o udostępnienie danych adresowych właścicieli garażu i parkingu naziemnego, właścicieli lokali parterowych i miejsc parkingowych, a także wniosku o zobowiązanie pozwanej do złożenia list do głosowania. Dopiero w końcowej fazie postępowania powód podniósł, że bazując na informacjach od członków Wspólnoty (które nie zostały nawet uprawdopodobnione), nabrał wątpliwości co do prawidłowości przebiegu głosowania, a co za tym idzie istnienia uchwał. Zarzut ten nie został sformułowany w pozwie, w terminie określonym w art. 25 ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutów powoda dotyczących zasadności zatrudnienia ochrony przez Wspólnotę, jako zbędnej i uzasadnionej jedynie partykularnymi interesami właścicieli lokali parterowych i naziemnych miejsc postojowych. Powód podnosił, że owi członkowie Wspólnoty przegłosowują zatrudnienie ochrony, pozbawiając tym samym pozostałych członków realnego wpływu na tę kwestię. Sąd Okręgowy uznał, że argument ten jest de facto intencją pozbawienia tych członków Wspólnoty, którzy są właścicielami lokali parterowych i miejsc postojowych, przysługujących im praw współdecydowania o zarządzaniu nieruchomością.

Sąd Okręgowy uznał, że nie poddają się weryfikacji twierdzenia powoda dotyczące nieprawidłowości w rozliczeniu kosztów za 2013 r., czy też ich planowaniu za rok 2014.

Odnosząc się do zarzutów powoda dotyczących podpisywania sprawozdań finansowych Sąd Okręgowy odwołał się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu orzeczenia wydanego sprawie toczącej się między tymi samymi stronami, tj. w wyroku z dnia 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15, zgodni z którym przepisy ustawy o rachunkowości znajdują zastosowanie również do wspólnot mieszkaniowych. Niemniej jednak w ocenie Sądu Najwyższego dla oceny spełnienia wymogu z art. 52 tej ustawy nie mają znaczenia przepisy regulujące reprezentację wspólnoty mieszkaniowej. Wymogi przewidziane w ustawie o rachunkowości nie dotyczą bowiem sfery reprezentacji, lecz funkcjonowania podmiotu, który ma spełniać standardy rachunkowości. W związku z tym Sąd Najwyższy uznał, że brak podpisów wszystkich członków zarządu wspólnoty i jednocześnie oświadczeń osób, które nie złożyły podpisu, nie może być traktowany jako podstawa do odmowy podjęcia przez członków wspólnoty mieszkaniowej uchwały, a w razie jej podjęcia do jej uchylenia ze względu na sprzeczność z tym przepisem.

Za całkowicie gołosłowne Sąd Okręgowy uznał zarzuty powoda dotyczące prowadzenia przez Wspólnotę podwójnej rachunkowości, podobnie jak zarzuty dotyczące sposobu prowadzenia księgowości przez panie J. i W..

Sąd Okręgowy uznał że jedynym miarodajnym dowodem, umożliwiającym wykazanie, że sprawozdanie finansowe za rok 2013, wbrew brzmieniu uchwały nr (...), dotyczy również kosztów obciążających nieruchomości sąsiednie, bądź, że uchwała nr (...) i plan gospodarczy na rok 2014 również odnoszą się do tych kosztów, byłby dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości. Zgodnie z art. 6 k.c. obowiązek dowodowy w tym zakresie spoczywał na powodzie, który jednak stosownego wniosku dowodowego w tym zakresie nie złożył.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi w całości powoda.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

- że sąd z urzędu powinien zbadać przesłankę nieważnością, czy zaskarżone uchwały są podjęte, niezależnie, czy taki zarzut był zgłoszony

- że sąd nie zbadał, czy osoby reprezentujące pozwaną zostały prawidłowo wybrane (czy uchwała o ich powołaniu została podjęta wymaganą większością)

- że sąd miał obowiązek powołać biegłego z urzędu

- bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych powoda

- bezzasadne nie danie wiary powodowi, że nie jest mu udostępniana dokumentacja

- brak wskazania dlaczego sąd uznał za nietrafną argumentację powoda w przedmiocie faktycznego nie przedstawienia przez zarząd sprawozdania finansowego

- błędne przyjęcie, że uchwała nr (...) o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2013 r. jest wiarygodna i odnosi się do gospodarowania wyłącznie nieruchomością wspólną, podczas gdy przedmiotowe sprawozdanie pozostaje drastycznie rozbieżne z planem gospodarczym na 2013 r. zawartym w uchwale nr (...), który zakłada gospodarowanie przez wspólnotę także w obcych nieruchomościach,

- naruszenie art. 30 ustawy o własności lokali i art. 52 ustawy o rachunkowości, gdyż zatwierdzenie sprawozdania zgodnie z ustawą o rachunkowości powinno nastąpić nie później niż do końca marca za rok poprzedni, a zebranie się odbyło dopiero 11 kwietnia 2014 r.

- bezzasadne przyjęcie jako prawidłowe oddzielnego rozliczenia poprzez jeden wspólny rachunek należący do pozwanej do wspólnoty, zarówno nieruchomości wspólnej, jak i nieruchomości obcych

- brak uzasadnienia dla nie dania powodowi wiary co to tego, że zaplanowane uchwałą nr (...) koszty na 2014 r. są nadmierne, na takiej samej zasadzie co w latach poprzednich, pomimo że w planie nominalnie są określane jako koszty nieruchomości wspólnej, co powoduje, że plan ten nadal faktycznie zawiera nakłady także na nieruchomości obce.

Skarżący wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania zasądzeniem kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, znajdujących oparcie w zgromadzonych dowodach, które Sąd Apelacyjny w pełni przyjmuje za własne i które nie zostały zakwestionowane przez skarżącego.

Należy zauważyć, że w treści pozwu powód zakwestionował trzy uchwały podjęte przez pozwaną Wspólnotę:

uchwałę (...) – zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2014 r.

uchwałę (...) – udzielenie zarządowi absolutorium

uchwałę nr(...) – przyjęcie planu gospodarczego pozwanej wspólnoty oraz garażu i parkingu na 2014 r. i ustalenie wysokości opłat.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy mógł więc badać jedynie zasadność podjęcia tych uchwał Wspólnoty i tylko w ramach zarzutów podniesionych przez powoda, nie było zaś żadnych podstaw do badania z urzędu, jak wskazuje skarżący, prawidłowości podjęcia uchwały dotyczącej powołania członków zarządu Wspólnoty, a w

konsekwencji badania, czy osoby reprezentujące pozwaną zostały prawidłowo wybrane. Także fakt, że powód zaskarżył w odrębnym postępowaniu uchwałę o powołaniu członków zarządu Wspólnoty nie wpływa na wadliwość reprezentacji pozwanej w niniejszym postępowaniu. Należy bowiem zwrócić uwagę na przyjętą w art. 25 ust 2 ustawy o własności lokali zasadę, że nawet zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, o ile sąd nie wstrzyma jej wykonania, stanowiącą wyraz prymatu woli większości właścicieli lokali, wyrażonej w uchwale oraz potrzeby zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej nad uprawnieniem właściciela lokalu do jej zakwestionowania.

Także wskazany w art. 25 ust. 1 u.w.l. termin zaskarżenia uchwały wyznacza czasowe granice określenia przez właściciela lokalu podstawy faktycznej jego żądania, zatem podniesienie dopiero w toku rozpoznawania skutecznie wniesionej skargi, dalszych – nie zgłoszonych w skardze, odmiennych od dotychczas podnoszonych, podstaw uchylenia uchwały należy uznać za spóźnione. Nie ma też podstaw do uznania, że Sąd Okręgowy z urzędu winien wyjaśnić, czy zaskarżone uchwały zostały w istocie podjęte i czy są uchwałami ważnymi.

W postępowaniu cywilnym sąd jest związany żądaniem pozwu, co obejmuje zarówno zgłoszenie określonego roszczenia przez powoda, jak i wskazanie postawy faktycznej tego roszczenia.

Powód wyraźnie wskazał, że wnosi o uchylenie zaskarżonych uchwał i określił przyczyny, dla których uchwały te uważa za wadliwe i tym żądaniem oraz zarzutami Sąd Okręgowy był związany. Stwierdzenie, że uchwały nie zostały podjęte lub że są nieważne, byłoby rozstrzygnięciem wykraczającym zarówno poza zakres żądania powoda, jak i poza wskazaną postawę faktyczną tego żądania.

Z tego też względu Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutów skarżącego dotyczących naruszenia art. 30 ustawy o własności lokali i art. 52 ustawy o rachunkowości, gdyż zatwierdzenie sprawozdania zgodnie z ustawą o rachunkowości powinno nastąpić nie później niż do końca marca za rok poprzedni, a zebranie się odbyło dopiero 11 kwietnia 2014 r.

W treści pozwu skarżący takich zarzutów względem sprawozdania finansowego nie postawił wskazując jedynie, że sprawozdanie finansowe podpisało tylko 5 z 6 członków zarządu i do tak postawionego zarzutu Sąd Okręgowy odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Bezzasadne są także zarzuty skarżącego odnoszące się do oddalenia zgłoszonych przez niego wniosków dowodowych. W tym zakresie Sąd Apelacyjny uznaje za trafne stanowisko Sądu Okręgowego, że zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a więc fakty wykazujące zasadność podnoszonych zarzutów, nie zaś poszukiwanie dopiero argumentów i faktów, które pozwoliłyby na sformułowanie dalszych zarzutów odnoszących się do zasadności kwestionowanych uchwał. Z treści wniosków dowodowych powoda wynikało zaś, że miały mu one umożliwić dopiero ustalenie, czy możliwe jest podniesienie takich zarzutów i w jakim zakresie.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał także zarzuty powoda dotyczące nie powołania przez sąd z urzędu dowodu z opinii biegłego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że dowód z opinii biegłego jest dowodem niezastępowalnym i na sądzie spoczywa obowiązek jego dopuszczenia na podstawie art. 232 zd. 2 k.p.c., gdy wyjaśnienie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia wymaga wiedzy specjalnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2012 r. V CSK 202/11, z dnia 15 czerwca 2011 r. V CSK 373/10).

Należy jednak zauważyć, że opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi oceny zebranego materiału, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne, czyli rolą biegłego jest naświetlenie wyjaśnianych okoliczności z punktu widzenia wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału sprawy. Opinia biegłego nie służy zaś ustalaniu faktów, które mogą być wykazane za pomocą innych środków dowodowych.

Celem przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego jest wyjaśnienie kwestii wymagających wiadomości specjalnych, a nie poszukiwanie wsparcia dla twierdzeń strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2012 r. I CSK 200/11).

Dokonując oceny czy w niniejszej sprawie konieczne było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego należy odnieść się do zarzutów jakie w treści pozwu powód wskazywał w ramach podstawy faktycznej żądania.

Zarzuty powoda stawiane zaskarżonym uchwałom koncentrowały się na kwestii objęcia zarówno planem gospodarczym, jak i sprawozdaniem finansowym nie tylko kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, ale także kosztów dotyczących innych nieruchomości, a także nadmiernych świadczeń przeznaczanych na potrzeby innych nieruchomości, tj. drogi dojazdowej, garażu podziemnego i parkingu naziemnego, co nakłada na współwłaścicieli pozwanej nadmierne ciężary, nie wynikające z faktycznych kosztów nieruchomości wspólnej, a także zawyżania wydatków na usługi dozoru.

Powód wskazywał także na wyniki innych postępowań, w których zaskarżył uchwały dotyczące planu gospodarczego obejmujące lata wcześniejsze i w których uchwały te zostały uchylone, na skutek uwzględnienia zarzutów analogicznych, jak podnoszone w sprawie niniejszej.

Sąd Apelacyjny nie znalazł jednak podstaw do uwzględnienia powyższych zarzutów powoda, powtórzonych w treści apelacji.

Przede wszystkim należy zauważyć, że powołany przez skarżącego wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2015 r. sygn. akt (...) w części oddalającej apelację Wspólnoty od wyroku uchylającego uchwałę zatwierdzającą plan gospodarczy na rok 2012, został chylony wyrokiem Sądu Najwyższego z 16 listopada 2016 r. w sprawie (...).

Ponadto już w wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r. I CSK 312/14 (G.Prawna 2015/128/11) Sąd Najwyższy uznał, że wspólnota mieszkaniowa może podejmować decyzje także w sprawach tego fragmentu nieruchomości, który formalnie do niej nie należy ale jest przedmiotem współwłasności jej członków.

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia, rozstrzygającego spór między tymi samymi stronami co sprawa niniejsza dotyczący uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011, Sąd Najwyższy wskazał, że zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną wymaga nie tylko zapewnienia finansowania tej nieruchomości, ale ze względu na ścisły związek pozostałych nieruchomości z nieruchomością pozostającą w zarządzie wspólnoty, zorganizowania i zapewnienia finansowania pozostałych nieruchomości. W takiej sytuacji, z uwagi na ścisły funkcjonalny związek finansowania kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz finansowania nieruchomościami pozostałymi, brak podstaw do przyjęcia, że podjęcie zaskarżonych uchwał wykraczało poza zdolność prawną wspólnoty.

Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu Okręgowego, że sama treść zaskarżonych uchwał wyraźnie wskazuje, iż obejmują one koszty zarządzania wyłącznie nieruchomością wspólną, zaś twierdzenia powoda dotyczące „ukrycia” kosztów zarządu nieruchomości sąsiednich nie zostały poparte żadnymi dowodami. Co więcej, jak wskazuje sam powód, porównanie kwot wskazanych w uchwałach za lata poprzednie z zaskarżonymi uchwałami wyraźnie wskazuje, że koszty zarządu odnoszą wyłącznie do nieruchomości wspólnej, zaś sam fakt rozliczania kosztów usług związanych także z nieruchomościami sąsiednimi przez jeden rachunek wspólnoty nie uzasadnia zarzutu wadliwości podjętej uchwały i jej sprzeczności z art. 6, 12 i 13 ustawy o własności lokali.

Zarzuty powoda dotyczące zawyżania kosztów opłat za ochronę nieruchomości wskazuje zaś jednoznacznie na próbę ochrony własnego, partykularnego interesu kosztem interesów pozostałych członków Wspólnoty, uznających zasadność korzystania z ochrony w takim zakresie, jak dotychczas.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny uznał, że zachodzą określone w art. 25 ustawy o własności lokali przesłanki uzasadniające żądanie uchylenia kwestionowanych przez powoda uchwał Wspólnoty, zaś apelacja powoda jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.