

Sygn. akt I ACa 211/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2020 roku

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Krzysztof Górski (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Agnieszka Bednarek-Moraś</b> <b>SSA Leon Miroszewski</b>

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2020 roku na posiedzeniu niejawnym w Szczecinie

**sprawy z powództwa J. B.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ś.**

**o uchylenie uchwały**

**na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 18 lutego 2020 r. sygn. akt I C 161/19**

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 zł (dwustu siedemdziesięciu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

**Agnieszka Bednarek-Moraś Krzysztof Górski Leon Miroszewski**

**Sygn. akt I ACa 211/20**

## UZASADNIENIE

Powód J. B. pozwem złożonym w dniu 7 lutego 2019 r., przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. wniósł o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017 z uwagi na naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu. Powód podniósł, że w niniejszej sprawie brak jest przedstawienia szczegółowego planu finansowo-gospodarczego, bowiem przedstawione są tylko ogólne kwoty. Powód stwierdził także przekroczenie obowiązków zarządu zwykłego. Dodatkowo, w wyniku rażących błędów zarządu i zarządcy teren budynku, jak i budynek nie jest w dobrej kondycji.

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 maja 2019 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. wniosła o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zaprzeczyła wszelkim, wyraźnie nie przyznany, okolicznościom podniesionym w pozwie. Podniosła, że powód wniósł pozew z uchybieniem terminowi z

art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż powód odebrał przesyłkę dotyczącą zawiadomienia o podjęciu zaskarżonej uchwały w dniu 8 listopada 2018 r. Dodatkowo, zaskarżona uchwała ma jednakowe znaczenie dla wszystkich właścicieli lokali, w żaden szczególny sposób nie odnosi się do interesów powoda, w szczególności ich nie narusza; jest zgodna z prawem i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną; przedstawia prawdziwy i uzasadniony potrzebami nieruchomości wspólnej stan rozliczeń w pozwanej wspólnocie.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 18 lutego 2020 r., wydanym w sprawie o sygn. I C 161/19 oddalono powództwo (pkt I) oraz zasądzono od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł o uznane za udowodnione lub bezsporne fakty, z których wynika, że powód J. B. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ś., a tym samym jest on członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś..

Budynek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w przeszłości budowany został przez dewelopera (...) Sp. o.o. w Ś..

Decyzją z dnia 23 grudnia 2008 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ś. udzielił dla (...) Sp. z o. o. w Ś. pozwolenia na użytkowanie inwestycji obejmującej budowę wolnostojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową w parterze oraz garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, położonego na nieruchomości o nr ew. gr. (...) przy ul. (...) w Ś. w części obejmującej lokale mieszkalne na pierwszym (wraz z przynależnymi do tych lokali tarasami), drugim i trzecim piętrze (wyłączeniu podlegały lokale mieszkalne znajdujące się na czwartym piętrze budynku oraz lokale usługowe w parterze budynku) wraz z wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną, komunikację ogólnodostępną (wyłączeniu podlegały szyby windowa i dźwigi osobowe), pomieszczenia gospodarcze i techniczne, indywidualne boksy garażowe oraz zagospodarowanie terenu w zakresie dojścia i dojazdu do budynku wraz ze zjazdami do garaży. Jednocześnie zobowiązano (...) Sp. z o. o. do wykonania do 30 czerwca 2009 r. końcowych robót budowlanych w postaci m.in. wykonania warstw organicznych tarasów zielonych przynależnych do lokali mieszkalnych położonych na pierwszym piętrze budynku. W związku z powyższym, w dniu 21 stycznia 2017 r. dokonano odbioru robót wykonanych przez (...) Sp. z o. o. w obiekcie przy ul. (...) w Ś. na podstawie protokołów i oględzin stwierdzających wady w wykonanych robotach polegających na nieszczelności tarasów nad częścią usługową od strony ul. (...). Roboty uznane zostały za wykonane dobrze pod względem technicznym.

Obecny stan techniczny budynku przy ul. (...) w Ś. oceniany jest jako średni. W trakcie eksploatacji budynku ujawniono szereg wad, z czego część została usunięta przez dewelopera - (...) Sp. z o.o. w ramach gwarancji, m.in. prace związane z remontem tarasów. Niemniej, część wad niepodlegających gwarancji usuwanych jest przez Wspólnotę Mieszkaniową na bieżąco ze środków własnych.

Powód w przeszłości wielokrotnie kwestionował prawidłowość funkcjonowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zarówno pod względem organizacyjnym, jak i finansowym.

Powód wielokrotnie zwracał się zarówno do zarządcy wspólnoty - (...) Zarządzanie Nieruchomościami w Ś., jak i jej zarządu o udostępnienie wszelkiej dokumentacji dotyczącej wspólnoty, w tym przede wszystkim jej dokumentów księgowych i uchwał. Powód zwracał się z pytaniami dotyczącymi wykonywanych remontów, konserwacji itp., przy czym za każdym razem otrzymywał odpowiedzi. Powód zwracał również zastrzeżenia co do prac związanych z wykonaniem wentylacji nawiewnej we wszystkich lokalach, czy usuwania zgrzybiałych powierzchni ścian, demontażu starych podliczników (u powoda miało nie dojść do takiego demontażu z uwagi na zgłoszenie przez niego takiej konieczności), montażu ogrodzenia terenu w postaci słupków, odcięcia przyłącza wody do mieszkania, weryfikacji jego należności względem wspólnoty, nieuzasadnionego wyboru inspektora nadzoru budowlanego za środki finansowe wspólnoty, zwołania rocznych spotkań. W razie zaistnienia takiej potrzeby, powodowi dostarczana była dokumentacja wspólnoty w postaci kserokopii.

W dniu 1 grudnia 2017 r. powód zgłosił się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. (...) w Ś., przy czym zgłosił następujące wady budynku: zagrzybiałe ściany w trzech

pokojach, w jednym też częściowo sufit, zagrzybiony garaż, zła izolacja na tarasie, pomieszczenie gospodarcze było zawilgocone, w mieszkaniu słup podtrzymujący trzy kondygnacje był zawilgocony i zagrzybiony, źle były osadzone drzwi na tarasie – 3 sztuki, zły był stan techniczny rur wentylacyjnych.

W jednym z pism kierowanych do członków wspólnoty mieszkaniowej zarządca nieruchomości zwrócił się do niej o naprawę i konserwację balkonów budynku. Wskazano wówczas, że pojawiające się zalewanie balkonów może spowodować uszkodzenia ścian balkonu, odpadanie tynku, a także mogło stwarzać możliwość zalania lokalu mieszkalnego usytuowanego poniżej. W celu uniknięcia dalszej degradacji przecieków na balkonie należało wykonać prace w postaci skucia starej posadzki, zerwania papy, wykonania opierzeń blacharskich, położenia przynajmniej jednej warstwy papy termozgrzewalnej i wylania posadzki lub położenia folii płynnej, wylania posadzki betonowej na folię lub ułożenie płytek mrozoodpornych. Zauważono, że koszt naprawy nie mógł być poniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową, bowiem balkon przylegający do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela to część składowa tego lokalu, a koszty jego utrzymania w należytym stanie, w tym także odtworzenia, nie mogły obciążać Wspólnoty Mieszkaniowej. Wspólnota ponosiła wydatki na remonty, bieżącą konserwację części budynku, które były elementem balkonu trwale połączonym z budynkiem. Posadzki, obróbki blacharskie, izolacje i płyty balkonowe służyły do wyłącznego użytku właścicieli lokalu, przez co nie mogły być uznane za część nieruchomości wspólnej.

W związku z prowadzonymi przez (...) Sp. z o.o. pracami związanymi z remontem tarasów w ramach gwarancji, powód składał zarządcy wspólnoty kolejne zastrzeżenia, prosząc o udzielenie informacji na jakiej podstawie doszło do wtargnięcia na jego taras oraz na jakiej podstawie przeprowadzono u niego prace remontowe.

W piśmie z dnia 25 stycznia 2019 r. powód wezwał zarząd wspólnoty oraz zarządcę wspólnoty do naprawy źle wykonanego tarasu niezgodnie z planami, w wyniku wad i złego wykonania woda wchodziła do jego mieszkania. Zażądał zwrotu pieniędzy za kafelki, które zostały zerwane z tarasu.

W piśmie z dnia 22 lutego 2019 r. powód zwrócił się do zarządcy pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o dostęp w dniu 25 lutego 2019 r. do dokumentów przeglądów rocznych, 5 letnich, kominowych, wgląd do uchwał wraz z kartami do głosowania i protokołami oraz faktur za rok 2015, 2016, 2017 r. Wskazał, że w dniu 21 lutego 2019 r. nie udostępniono mu dokumentacji do wglądu. Zwrócił się również z pytaniem na jakiej podstawie należący do niego taras został wykończony w określony sposób.

W związku ze swoimi zastrzeżeniami powód składał również skargi do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W piśmie z dnia 25 lutego 2019 r. wniósł o wszczęcie postępowania w sprawie wyeliminowania z obiegu prawnego w trybie stwierdzenia nieważności wydanego z rażącym naruszeniem prawa pozwolenia na użytkowanie budynku oraz wstrzymanie wykonywania decyzji poprzez dalsze prace budowlane prowadzone na budynku do chwili podjęcia decyzji.

W piśmie z dnia 5 listopada 2018 r. kierowanym do powoda zarządca wspólnoty mieszkaniowej wskazał, że w dniu 9 lipca 2018 r. zostały podjęte następujące uchwały: 1) uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017; 2) uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu finansowo-gospodarczego. Uchwała nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2017 nie została podjęta.

Pismo nadane zostało do powoda na wskazany przez niego adres dla doręczeń listem poleconym i wrzucone zostało, pomimo braku takiego zlecenia, do oddawczej skrzynki pocztowej. Powód nie odebrał ww. pisma, bowiem w tym czasie przebywał w rejsie na statku morskim. Powód zapoznał się z treścią uchwały dopiero w dniu 19 grudnia 2018 r.

Dodatkowo, w piśmie z dnia 11 stycznia 2019 r. zarządca pozwanej poinformował, że w dniu 11 stycznia 2019 r. została podjęta uchwała nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty a rok 2017.

Zgodnie z treścią załącznika do sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. finansowała koszty remontu elewacji należącego do niej budynku ze środków własnych – łączna kwota

inwestycji wyniosła 27.864,00 zł. Środki nie były wydatkowane na remont tarasów, bowiem prace nad nimi wykonane zostały przez dewelopera w ramach gwarancji. Wspólnota Mieszkaniowa powołała jednak własnego inspektora nadzoru w celu sprawdzania prawidłowości wykonanych prac, ponosząc przy tym wydatek w wysokości 2.583,80 zł tytułem jego wynagrodzenia. Stan środków pieniężnych na funduszu remontowym na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniósł 147.861,70 zł.

Uwzględniając powyższe oraz treść art. 25 u.w.l. Sąd I instancji uznał, że powództwo jest bezzasadne.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż sporna między stronami stała się okoliczność dochowania przez powoda terminu do zaskarżenia przedmiotowej uchwały nr (...). W tym aspekcie Sąd wskazał, że z treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zebrania głosów w dniu 9 lipca 2018 r. Następnie do powoda skierowana została przesyłka zawierająca informację o podjęciu uchwały, która w dniu 8 listopada 2018 r. wrzucona została do oddawczej skrzynki pocztowej pod wskazanym przez J. B. adresem dla korespondencji przychodzącej. W ocenie Sądu wiarygodne są jednak twierdzenia powoda, iż o treści przesyłki powód mógł dowiedzieć się dopiero po powrocie z odbywanego w tym czasie rejsu. Zgodnie bowiem z treścią przedłożonej przez powoda książeczki żeglarskiej w okresie od dnia 2 listopada 2018 r. do dnia 19 grudnia 2019 r. przebywał on na statku morskim. Niemniej, zdaniem Sądu powód mógł zapoznać się z treścią przesyłki od razu po powrocie, tj. już od 19 grudnia 2019 r., a nie jak twierdzi, dopiero pod koniec roku w dniach 28 - 29 grudnia 2018 r. Zdaniem Sądu, powód nie przedłożył żadnego wiarygodnego dowodu na to, by istotnie mógł zapoznać się z treścią przesyłki we wskazanych przez siebie datach. Sąd zwrócił uwagę, że data graniczna, przy uwzględnieniu, iż pozew wniesiony został w dniu 7 lutego 2019 r., przypada na dzień 27 grudnia 2018 r. Sąd zaakcentował, że powód nie przedłożył jakiegokolwiek dowodu na okoliczność tego, by przesyłka zawierająca uchwałę doręczona została mu w dniu 29 grudnia 2018 r. Zdaniem Sądu, 6-tygodniowy termin z ww. przepisu rozpoczął swój bieg z dniem zawiadomienia powoda o podjęciu zaskarżonej uchwały, a zatem już od 19 grudnia 2019 r.

Dlatego też - w ocenie Sądu - co do zasady powód uchybił terminowi do wniesienia powództwa w niniejszej sprawie. Na uwadze należy mieć bowiem to, co podkreślała pozwana wspólnota, że termin określony w art. 25 ust. 1a u.w.l. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony. Sąd podkreślił, że uprawnienie do zaskarżenia uchwały wygasa wraz z upływem terminu z art. 25 ust. 1a u.w.l., co powoduje, że powództwo wniesione po tym terminie powinno zostać oddalone. W realiach niniejszej sprawy Sąd miał na uwadze jednakże ten nurt orzecznictwa, który w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza możliwość nieuwzględnienia upływu terminu wskazanego w przedmiotowym przepisie i przystąpienia do merytorycznego rozpoznania sprawy. Między innymi w wyroku z dnia 17 listopada 2016 r. (sygn. akt IV CSK 107/16, publ. Legalis) Sąd Najwyższy wskazał, że za dopuszczalnością takiego działania przemawia wykładnia systemowa regulacji Prawa spółdzielczego. Powyższe uwagi w odniesieniu do terminów zawitych powielone zostały także w dalszym orzecznictwie - m.in. w postanowieniu z dnia 12 kwietnia 2018 r., II CSK 485/15, Sąd Najwyższy stwierdził, że w najnowszym orzecznictwie sądowym dopuszcza się stosowanie art. 5 k.c. do terminów zawitych.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowi nie można przypisać zaniechania wniesienia powództwa i uchybienia terminu z art. 25 ust. 1a u.w.l. skutkującego oddaleniem powództwa. Sąd uznał, że powód zwlekał z wniesieniem powództwa w zasadzie do ostatniej chwili, zaś zawartość treści pozwu czy rodzaj podniesionych przez niego zarzutów przeciw uchwale wskazuje, iż pozew formułowany mógł być dużo wcześniej, co pozwoliłoby jednoznacznie na zachowanie 6-tygodniowego terminu zawitego. Niemniej Sąd wziął pod uwagę to, że w piśmie z dnia 16 września 2019 r. Urząd Pocztowy nr (...) w Ś. poinformował, że przesyłka o nr (...) adresowana do J. B. ul. (...) Ś. zawierająca treść zaskarżonej uchwały została w dniu 8 listopada 2018 r. wrzucona do skrzynki oddawczej adresata bez pokwitowania odbioru. (...) S.A. sama przyznała, że przedmiotowa przesyłka została doręczona w opisany sposób, pomimo braku złożenia takiego żądania. Sąd zaznaczył, że listonosz nieprawidłowo wykonał powierzone obowiązki służbowe, w tym nie zachował zasad bezpieczeństwa pobranej do doręczenia przesyłki. Doręczyciel stwierdził zatem, że sytuacja taka nie powinna mieć miejsca. Zgodnie z dokumentacją doręczenie do oddawczej skrzynki pocztowej nastąpiło w dniu 8 listopada 2018 r. W dokumencie oddawczym w miejscu przeznaczonym na potwierdzenie odbioru przez adresata / odbiorcę przesyłki nie było podpisu odbiorcy, umieszczana była adnotacja o dokonaniu wrzutu przesyłki. Zdaniem Sądu, samo nieobranie

przez obecnego pod wskazanym adresem domownika korespondencji w dniu faktycznego jego dostarczenia pod jego adres przez pracownika poczty nie wynikało zatem z przyczyn zawinionych przez powoda. Sąd nadmienił, że być może gdyby w niniejszej sprawie doszło do prawidłowego doręczenia korespondencji zawierającej treść spornej uchwały, to powód mógłby we właściwym trybie – zatem uzyskując informację o treści uchwały na odległość od np. swojej matki – przygotować pozew przy zachowaniu terminu wskazanego w ustawie. W ocenie Sądu, brak jest rażącego zaniedbania powoda w zakresie odbioru korespondencji podczas jego nieobecności. Zatem w istocie zachowanie powoda nie miało wpływu na to, iż doręczenie przesyłki przez Poczta Polską nastąpiło w sprzeczności ze stosownymi regulacjami dotyczącymi dostarczania korespondencji. Zdaniem Sądu, brak jest przy tym jakichkolwiek dowodów na to, by powód – nawet gdyby przebywał w miejscu zamieszkania w momencie kierowania do niego korespondencji przez zarządcę – nie mógł we właściwym trybie odebrać przesyłki zarządcy z dnia 5 listopada 2018 r. w dniu 8 listopada 2018 r., skoro przesyłka została jedynie wrzucona do skrzynki oddawczej adresata bez pokwitowania odbioru.

Całość powyższych rozważań skutkowałą uznaniem, iż pomimo uchybienia terminowi wskazanemu w art. 25 ust. 1a u.w.l. przez powoda, powództwo nie mogło ulec oddaleniu tylko z tej przyczyny, zatem podlegało ono merytorycznemu rozpoznaniu przy uwzględnieniu zarzutów podniesionych przez J. B..

Dokonując natomiast merytorycznej oceny powództwa, Sąd stwierdził, że powód nie udowodnił żadnych z podnoszonych przez siebie argumentów skierowanych przeciwko treści zaskarżonej uchwały. Sąd podkreślił, że twierdzenia strony powodowej obejmujące treść zarzutów okazały się bardzo ogólnikowe i skupione w zasadzie wokół zakwestionowania planu finansowo-gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej, sposobu sprawowania zarządu w jej ramach, czy wykryciu błędów co do sposobu prowadzenia prac nad budynkiem wspólnoty. W ocenie Sądu, zarzutom powoda nie towarzyszyły żadne konkretne wyliczenia - dla uwzględnienia zarzutów nie było wystarczające jedynie wskazanie wszystkich nieprawidłowości do jakich rzekomo ma dochodzić we wspólnocie, ale konkretne ich wymienienie z nazwy oraz podanie dokumentów źródłowych, które pozwoliłyby na potwierdzenie wskazanych wadliwości. Sąd dostrzegł, że powód w niniejszym procesie dla uzasadnienia swojego stanowiska posługiwał się jedynie ogólnymi stwierdzeniami mającymi na celu wykazanie, że osoby odpowiedzialne za zarządzanie pozwaną wspólnotą mieszkaniową dopuszczają się szeregu nieprawidłowości. W przekonaniu Sądu nie potwierdziły się żadne z przedstawionych przez powoda argumentów, w szczególności, by Wspólnota Mieszkaniowa nie dysponowała rozliczeniem nadpłaconych zaliczek oraz uzyskanych zysków. Powód nie wskazywał ile wynosiłaby jego ewentualna nadpłata na koncie wspólnoty, która nie została z nim rozliczona. Zdaniem Sądu, nie znalazły również potwierdzenia argumenty dotyczące przekroczenia kompetencji zarządu zwykłego przez zarząd w podejmowanych decyzjach, w szczególności w zakresie roszczeń kierowanych wobec dewelopera (powodowi zwracano uwagę, iż wspólnota nie jest powiązana z deweloperem stosunkiem prawnym - stronami umowy są deweloper i właściciele lokali). W ocenie Sądu, brak jest również argumentacji za uznaniem bierności w zachowaniu wspólnoty w zarządzaniu nieruchomością wspólną, jak również co do braku dbałości zarządu o budynek, o czym stanowił miało to, jakoby do dnia dzisiejszego nie była wykończona elewacja budynku. Argumentacja powoda dotyczyła też tego, jakoby balkony posiadały wady ukryte i każdy z właścicieli mógł zaskarżyć dewelopera do sądu. W tym kontekście Sąd wskazał, że oczywiście jest to, iż skoro balkony stanowią przynależności poszczególnych lokali, to remont tych balkonów należy do obowiązków każdego właściciela (zrywanie kafelek, kładzenie izolacji - jeśli wcześniej je nie było), a nie do obowiązków wspólnoty mieszkaniowej. Jeśli chodzi o oznakowanie budynku, to wbrew twierdzeniom powoda, koszty te nie powinien pokrywać deweloper, gdyż to wspólnota dokonywała napraw elewacji, w wyniku czego usunięto oznakowanie budynku, które już istniało. W zakresie sposobu rozliczania c.o. Sąd wskazał, że to powód w piśmie z dnia 5 października 2015 r. był informowany przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową, że do chwili przyjęcia regulaminu rozliczania c.o. Wspólnota Mieszkaniowa miała rozliczać zużycie ciepła wg wielkości powierzchni grzewczej - nie miało przy tym znaczenia, czy w lokalach, w tym usługowych, były zamontowane grzejniki. Zdaniem Sądu, powód nie wykazał też, na jakiej podstawie miało dojść do nieprawidłowego obciążenia go kosztami założenia licznika w 2013 r. czy obciążania dostawą ciepła do mieszkania. Jak wskazał Sąd, wszelkie prace związane z wykonaniem ogrodzenia w postaci słupków blokujących zamiast ogrodzenia obciążły wspólnotę. Powodowi udostępniane były ponadto przez zarządcę nieruchomości E. G., prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...), dokumenty dotyczące wspólnoty. Sąd zaznaczył także, że powód był obecny na zebraniu w dniu 8 lutego 2018 r. i nie miał wówczas

pytań co do przedmiotu głosowanych uchwał, w tym uchwały zaskarżonej. Powód nie zgłaszał żadnych uwag co do treści uchwały nr (...), jak również nie zgłaszał wątpliwości co do sprawozdania finansowego. Treść i sposób redakcji zaskarżonej uchwały były jasne dla właścicieli i omawiane przez zarząd oraz administratora. W zakresie najbardziej wyklarowanego zarzutu objętego powództwem dotyczącego tego, jakoby wspólnota bezpodstawnie wydatkowała środki na remont tarasów, Sąd wskazał, że prace wykonane przez wspólnotę związane były tylko i wyłącznie z remontem balkonów, co potwierdzają znajdująca się w aktach uchwała z 2016 r. Dodatkowo, uchwała nr 5/2017 podjęta została w sprawie zadania ostatniej kondygnacji nad balkonami. Zatem w ocenie Sądu jedynie remont balkonów (bez położenia płytek) odbył się ze środków finansowych Wspólnoty Mieszkaniowej- pochodzących z funduszu remontowego. Sąd wskazał, że widniejące w treści załącznika do sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2017 r. kwota wydatkowana tytułem prac rem. tarasów i elewacji nie obejmowała prac związanych z remontem tarasów (w załączniku pojawił się błąd, na co wskazują zeznania świadka E. G. oraz przesłuchanego w charakterze strony P. K.). Tarasy te były naprawiane wyłącznie przez dewelopera w ramach gwarancji. Wspólnota Mieszkaniowa powołała jednak własnego inspektora nadzoru i podniosła wydatki związane z jego wynagrodzeniem, co zdaniem Sądu jawi się jako wydatek uzasadniony rozmiarem prowadzonych prac. W tymże zakresie powód nie wykazał także w jaki sposób miałyby dojść do faktycznego wykonania robót oraz usunięcia wad tarasów niezgodnie z planami, czy dojść miało do wtargnięcia na jego taras bez jego wiedzy. W ocenie Sądu, brak jest również przesłanek do tego, by protokół odbioru tarasu z dnia 21 stycznia 2017 r. był sfałszowany. Powód w istocie nie wykazał żadnej okoliczności, która pozwoliłaby na stwierdzenie, że zachowanie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nosiło znamiona niegospodarności, czy też doprowadzało do naruszenia interesów powoda jako właściciela budynku. Z tych względów powództwo zostało oddalone.

Ustalony wyżej stan faktyczny oparty został na całokształcie materiału dowodowego, w szczególności na dokumentach znajdujących się w aktach sprawy. Sąd nie powziął jednocześnie co do zgromadzonej dokumentacji wątpliwości, co do jej wiarygodności. Podstawę ustaleń faktycznych w sprawie stanowiły również zeznania świadka E. G. - która pozwoliły na ustalenie przyczyn i okoliczności związanych z podjęciem zaskarżonej uchwały nr (...) oraz faktu zawiadomienia powoda o jej treści, jak również zeznania samego powoda oraz przedstawiciela pozwanej wspólnoty P. K. - które zostały się podstawą poznania okoliczności i przyczyn powstania zaskarżonej uchwały nr (...), sposobu procedowania nad nią, okoliczności uwzględnionych przy jej tworzeniu i zawartych w niej informacji w kontekście możliwości naruszenia prawa wynikającego z art. 25 u.w.l. czy to w zakresie sprzeczności uchwały z prawem, zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością czy też interesu strony. Na rozprawie w dniu 7 lutego 2020 r. Sąd pominął dowód powoda o przesłuchanie świadka o nazwisku K. jako spóźniony.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o ogólną zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie w całości. Jednocześnie, zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego - art.233 §1 k.p.c. poprzez naruszenie zasad swobodnej oceny dowodów poprzez przyjęcie, iż powód nie wykazał, iż:

- brak jest podstaw prawnych do uchylenia przez Sąd uchwały wspólnoty mieszkaniowej (pозwanej) nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017r., oraz nr (...) - Sąd w ogóle nie rozpatrzył wniosku w tym zakresie,

- uchwała wskazana powyżej narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz narusza interesy właścicieli lokali;

2. naruszenie prawa materialnego - art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez brak zastosowania w sprawie do obu uchwał nr (...).

Uwzględniając powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie również zwrotu kosztów sądowych w części na rzecz powoda. Nadto, domagał się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód podniósł, że Sąd I instancji w żadnym zakresie nie odniósł się do żądania uchylenia uchwały nr (...). Nadto, za błędny uznał wywód jakoby nie dotrzymał terminu do zaskarżenia uchwały nr (...). Wskazał, iż sąd pominął fakt, że w dniu 19 grudnia 2018 r. powód dopiero schodził ze statku, co oznacza, że w domu był co najmniej dwa dni później. Dodatkowo podał, iż uchwała nie została doręczona powodowi na adres zamieszkania. Dalej wskazał, że sąd nie przeprowadził stosownych dowodów.

Skarżący wskazał, że w jego ocenie zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem powoda, wspólnota nie kieruje się zasadą gospodarności, wydaje środki w sposób niezrozumiały narażając członków na większe koszty i bezpodstawne wydatki. Wskazał na brak rozliczeń nadpłaconych zaliczek oraz pożyczek – stosownie do treści art. 207 k.c. Wskazał, iż zgromadzone środki na funduszu remontowym nie są zwracane właścicielom.

Pozwana odpowiadając na apelację wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja powoda jako oczywiście bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny dokonał własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Nie wymaga też korekty lub uzupełnienia wskazania przez Sąd Okręgowy podstawy praw rozstrzygnięcia. Stąd też także w tej części Sąd Apelacyjny czyni stanowisko Sad Okręgowego części własnego uzasadnienia. Kwestie zastosowania normy art. 25 u.w.l. ww niezbędnym zakresie zostaną skarżącego przedstawione niżej – przy odniesieniu się do zarzutów skarżącego.

Ocena stanowiska apelującego w pierwszej kolejności wymaga odniesienia się do (w swej istocie najdalej idącego) zarzutu nieuzasadnienia oddalenia powództwa w zakresie żądania oddalenia uchwały nr (...).

Skarżący uzasadniając ten zarzut twierdzi, że żądaniami p pozwu objął dwie uchwały (nr. (...) i nr (...), zaś Sąd Okręgowy oddalając powództwo, nie przedstawił żadnych ustaleń faktycznych ani wywodów prawnych dotyczących drugiej z tych uchwał.

Czyniąc wstępnie (zasadnicze dla określenia prawidłowych granic faktycznych i prawnych rozpoznania niniejszej sprawy, a zatem także dla odniesienia się do zarzutu apelacji w zakresie tego zarzutu – błędnie skonstruowanego w oparciu o przepis art. 233 § 1 k.p.c., zamiast art. 227<sup>1</sup> §1 k.p.c.) uwagi natury ogólnej, podnieść należy, że granice, w jakich sąd uprawniony jest do rozpoznania przedstawionej mu sprawy, wyznacza zgłoszone przez stronę roszczenie

procesowe. Roszczenie w sensie materialnym stanowi prawo podmiotowe, którego treścią pozostaje możliwość domagania się od określonej osoby określonego zachowania. Natomiast w sensie procesowym, roszczenie stanowi wyodrębnione konstrukcyjnie żądanie (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), które z jednej strony agreguje wskazany powyżej sens materialny, z drugiej zaś stanowi wyraz wyraźnej woli powoda uzyskania sądowej ochrony i realizacji przysługującego mu prawa, w przedstawionej pod osąd podstawie faktycznej (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Sąd zgodnie z art. 321 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. W świetle tej normy Sąd nie może orzekać co do żądań niezgłoszonych zgodnie z przepisami prawa procesowego. Innymi słowy aby Sąd posiadał kompetencję do (wiążącego strony i inne organy) wyrokowania, strona powodowa musi zgodnie z przepisami prawa procesowo ukształtować roszczenie procesowe (powództwo).

Zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontrydiktoryjności, stanowi emanację zasady, że o przedmiocie orzekania decyduje wyłącznie strona.

Zindywidualizowanie powództwa wymaga wskazania żądania i jego podstawy faktycznej tj. przytoczenia okoliczności faktycznych, którymi sąd orzekający zarówno w pierwszej jak i w drugiej instancji jest bezwzględnie związany. Wyjaśnić przy tym wypada, że chodzi tu o wskazanie tylko istotnych okoliczności faktycznych, które skonkretyzują roszczenie formalne, a także je uzasadnią, czyli wskażą hipotezy norm prawnych, które stanowią podstawę prawną powództwa. Nie jest przy tym wymagane wskazanie podstawy prawnej w myśl zasady *da mihi factum dabo tibi ius* (podaj fakty - otrzymasz ochronę prawną), *iura novit curia* (sąd zna prawo).

Reasumując, przedmiotem poddanym pod osąd sądu jest zawsze żądanie - wyznaczone jego przedmiotem i podstawą faktyczną – które może być kształtowane (zmieniane, rozszerzane) przez stronę powodową do chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad to żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). Stąd też obowiązkiem strony inicjującej proces pozostaje wyraźne sformułowanie żądania, które to żądanie wyznacza tym samym granice kognicji sądu.

Syntetyzując - na gruncie powyższych teoretycznoprawnych rozważań - stanowisko procesowe powoda, uzewnętrznione w szczególności w pozwie z dnia 16 lipca 2014 r. podkreślić należy, że w niniejszej sprawie powód domagał się uchylecia wyłącznie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w sprawie przyjęcia zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Analiza wniesionego pozwu nie daje jakiegokolwiek argumentu pozwalającego na przyjęcie jakoby zakresem wytoczonego powództwa objęto także uchwałę nr (...) – na co wskazuje supozycja apelującego. Wprawdzie, w piśmie z dnia 26 lutego 2010 r. w swym wywodzie powód ogólnikowo odwołuje się do uchwał (nie zaś uchwały), jednak nie dokonuje nawet ich konkretyzacji i nie rozszerza powództwa o żądanie uchylecia kolejnej zindywidualizowanej uchwały. Nie jest nawet możliwe ustalenie jakie uchwały konkretnie objęte zostały twierdzeniami powoda. W toku całego postępowania rozpoznawczego powód nie sformułował żądania uchylecia uchwały nr (...).

Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że Sąd Okręgowy w sposób właściwy ustalił treść roszczenia powoda przyjmując, że domaga się on wyłącznie uchylecia uchwały nr (...). Z tego też względu zarzut jakoby Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy jest oczywiście chybiony.

Następnie zauważenia wymaga, że powód podniósł szereg zarzutów dotyczących postępowania dowodowego, w tym zarzut niezasadnego oddalenia/zwrócenia jego wniosków dowodowych. W tym zakresie odwołał się do czynności, które Sąd I instancji miał podjąć w dniu 17 października 2019 r. oraz w dniu 31 grudnia 2019 r. W tym aspekcie zaznaczenia wymaga, iż skarżący nawet nie wskazuje, których konkretnie wniosków dowodowych rzeczony zarzut dotyczy. Tym samym już tylko z tego względu jego stanowisko nie poddaje się jakiegokolwiek analizie Sądu Apelacyjnego. Nie sposób bowiem zweryfikować zarzut, który nie został skonkretyzowany oraz nie został osadzony w realiach tej konkretnej sprawy.

Poddając dalszej krytyce stanowisko apelującego zaznaczenia wymaga, iż w dniu 31 grudnia 2019 r. Sąd Okręgowy nie oddalił jakiegokolwiek wniosku dowodowego powoda, jak również nie dokonał zwrotu żadnego pisma procesowego. Natomiast w dniu 17 października 2019 r. Przewodniczący na rozprawie w rzeczywistości dokonał zwrotu pisma



powoda, jednak strona powodowa nie zgłosiła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., pomimo, iż była obecna na posiedzeniu. Wobec powyższego wyjaśnić należy, że zgodnie z treścią art. 162 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 7 listopada 2019 r.) strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Prekluzja przewidziana w art. 162 k.p.c. obejmuje swym zakresem wszystkie uchybienia procesowe, w tym i te które miały wpływ na wynik sprawy, w tym również w zakresie postępowania dowodowego, gdy naruszenie przepisów postępowania znalazło wyraz w wydanym w tej materii postanowieniu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 maja 2010 roku, sygnatura akt V ACa 597/09, Lex nr 686895). Sąd Najwyższy podniósł, że celem regulacji zawartej w art. 162 k.p.c. jest m.in. zapobieganie nielojalności procesowej przez zobligowanie stron do zwracania na bieżąco uwagi sądu na uchybienia procesowe w celu ich niezwłocznego wyeliminowania i niedopuszczenie do celowego tolerowania przez strony takich uchybień z zamiarem późniejszego wykorzystania ich w środkach odwoławczych. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2010 roku, sygnatura akt II PK 129/10, LEX nr 604215). W rozpoznawanej sprawie, jak wyżej wskazano, tego rodzaju sytuacja nie zaistniała. Analiza treści protokołu rozprawy z dnia 17 października 2019 r. prowadzi do wniosku, że pomimo zwrotu pisma procesowego zastrzeżenie nie zostało złożone. W konsekwencji powód utracił prawo powoływania się na ewentualne uchybienia Sądu na dalszym etapie postępowania. Wyczerpując argumentację wskazania wymaga, że apelujący nie wskazuje przy tym jakie normy prawa miałyby zostać naruszone wskutek zwrotu jego pisma procesowego. Nie sposób więc przyjąć także z tej przyczyny by doszło do naruszenia przepisów prawa procesowego w tym aspekcie procesu.

Z kolei pismo zwrócone nie wywoła żadnych skutków procesowych (art. 130 §2 k.p.c.) a zatem nie można twierdzić, by powód zgłosił skutecznie wnioski dowodowe nawet jeśli zawarł je w zwróconym piśmie.

Co się zaś tyczy zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz nie narusza interesy właścicieli lokali wskazania wymaga, że jego wnikliwa ocena, jak i ocena uzasadnienia apelacji prowadzi do wniosku, że w omawianym zakresie została ona oparta na zarzutach naruszenia prawa materialnego, bowiem powód w rzeczywistości kwestionuje nie tyle ustalenia faktyczne dokonane w sprawie, co ocenę i wnioski prawne wyciągnięte z poczynionych ustaleń, co skutkowało uznaniem, iż zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz nie narusza interesy właścicieli lokali. Dekodując zatem stanowisko skarżącego w tym zakresie zauważyć trzeba, że nie kwestionuje on w żaden sposób dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych w tych aspektach, choćby poprzez wskazanie błędów w ocenie materiału procesowego, stanowiącego kanwę tych ustaleń, a wyłącznie poprzestaje na kwestionowaniu uprawnienia tego Sądu do wyprowadzenia – w uwarunkowaniach przedmiotowej sprawy – wniosków opisanych w zarzutach apelacji. Tego rodzaju sposób argumentacji, kwalifikowany być winien, na płaszczyźnie procesowej, jako zarzut obrazy prawa materialnego, dotyczący - ściślej rzecz ujmując – fazy jego subsumcji do ustalonego stanu faktycznego. Rozważenie bowiem czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu bądź interesy właścicieli nie dotyczą wadliwych ustaleń faktycznych, będących konsekwencją oceny dowodów, dokonanej z przekroczeniem art. 233 § 1 k.p.c., lecz obejmują zagadnienia sui generis materialnoprawne, związane w szczególności z zastosowaniem normy art. 25 u.w.l.

Dokonując zatem oceny prawnej powództwa w granicach wynikających z pozwu (a więc powództwa o uchylenie uchwały nr (...)) stwierdzić należy, że prawidłowe (i jako takie niewymagające uzupełnienia i korygowania) są wywody Sądu Okręgowego upatrujące podstawy prawnej powództwa w treści art. 25 ustawy z dnia. Trafna okazała się przy tym konstatacja, iż powództwo nie mogło ulec oddaleniu tylko z tego powodu, że powód nie dochował terminu do wytoczenia powództwa, co było związane z nieprawidłowym doręczeniem przesyłki zawierającej odpis zaskarżonej uchwały. Podzielić również należało konkluzję wskazującą, iż zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządu.

Szczegółowemu i komplementarnemu w zakresie wszystkich elementów – tak natury faktycznej i prawnej – dotyczących zagadnień istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy stanowisku Sądu Okręgowego, skarżący przeciwstawił zarzuty tak ogólne, że w istocie rzeczy uchylają się one od możliwości dokonania ich kontroli instancyjnej. Zwrócić bowiem należy uwagę, że powód wskazał jedynie, iż w jego ocenie wspólnota nie kieruje się zasadą gospodarności, wydaje środki w sposób niezrozumiały narażając członków na większe koszty i bezpodstawne wydatki, jednocześnie wskazując na brak rozliczeń nadpłaconych zaliczek oraz pożytków. Rzeczą jednak w tym, iż stanowisko powoda nie zostało w sposób konkretny umotywowane. Co więcej, do zarzutu braku rozliczeń nadpłaconych zaliczek odniósł się już Sąd Okręgowy. Tego rodzaju sposób sporządzenia środka odwoławczego, polegający - zamiast (w zasadniczej części) na polemice z motywami poddanego kontroli odwoławczej orzeczenia – na ponowieniu już prezentowanych i poddanych osądowi racji, stwarza istotne wątpliwości i trudności co do ustalenia, w czym skarżący upatruje rzeczywistej jego wadliwości. Jakkolwiek bowiem sama apelacja zawiera wyodrębnione zarzuty, to jednak ich ogólnikowy charakter, a zwłaszcza brak ich osadzenia w treści stanowiska Sądu I instancji, uprawnia do tego rodzaju uwagi ogólnej, iż przedmiotowa apelacja - wobec braku należytej argumentacji faktycznej i prawnej - stanowi wyłącznie przejaw niezadowolenia powoda z treści zaskarżonego wyroku.

Bez względu na powyższe przypomnieć należy, że uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Przy ocenie uchwał należy jednak pamiętać, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności lub wręcz do paraliżu ich czynności. Naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli. Istota kolektywnie podejmowanych decyzji przybierających postać uchwał podejmowanych określoną większością głosów polega na tym, że są to decyzje większości podejmowane nawet przy sprzeciwie mniejszości – ze skutkiem dla wszystkich członków takiej wspólnoty.

Uwzględniając powyższe uwagi natury ogólnej Sąd Apelacyjny – na gruncie całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego, a także przy uwzględnieniu argumentacji prezentowanej przez powoda w toku całego postępowania rozpoznawczego - uznał, iż zaskarżona uchwała nie narusza ani interesu właściciela lokalu, ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Co przy tym istotne powyższe stanowisko jest skutkiem bierności procesowej powoda.

Istotnym bowiem jest, iż w toku postępowania dowodowego nie wykazano jakoby pozwana wspólnota nie dysponowała rozliczeniem nadpłaconych zaliczek oraz uzyskanych zysków, jakoby doszło do przekroczenia kompetencji zarządu w podejmowanych decyzjach, w szczególności w zakresie roszczeń kierowanych wobec dewelopera. Nie przedstawiono dowodów pozwalających na przyjęcie, że zarząd nie wykazał dbałości o budynek, w szczególności balkonów. W tym zakresie zaaprobować należy stanowisko Sądu I instancji, iż w związku z tym, że balkon stanowi przynależność do poszczególnych lokali, nie jest zaś częścią wspólną to oczywistym jest, iż legitymowanymi do zgłoszenia szkody deweloperowi byli poszczególni właściciele. Wniosek taki odnieść należy również do obowiązku samodzielnego dokonywania remontów tychże balkonów. Zauważyć przy tym należy, iż powód popada w swoistą sprzeczność. Z jednej strony oczekuje dokonywania napraw balkonów przez wspólnotę, zaś z drugiej strony stawiany zarzut niegospodarności opiera na twierdzeniu, iż wspólnota dokonała nakładów na tarasy bezzasadnie. Wyjaśnić przy

tym należy, iż drugie z prezentowanych stanowisk powoda uznać należy za trafne. Nadmienić jednocześnie należy, że zarzut bezpodstawnego wydatkowania środków pieniężnych na naprawę tarasów nie mógł stanowić podstawy do uznania czynności wspólnoty za noszące cech niegospodarności, albowiem do rzeczonoego wydatku doszło w 2016 r., zaś sprawozdanie finansowe zatwierdzone zaskarżoną uchwałą dotyczyło roku 2017. Zwrócić także należy uwagę, że zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jakoby w okresie objętym kwestionowanym sprawozdaniem pozwana wspólnota czyniła jakiegokolwiek wydatki na prace remontowe tarasów. Jak słusznie ustalił Sąd Okręgowy, tarasy te były naprawiane wyłącznie przez dewelopera w ramach gwarancji. Wspólnota Mieszkaniowa powołała wyłącznie własnego inspektora nadzoru i podniosła wydatki związane z jego wynagrodzeniem, co również w ocenie Sądu Apelacyjnego, jawi się jako wydatek uzasadniony rozmiarem prowadzonych prac. Podzielić także należało konstatację Sądu I Instancji, że powód nie wykazał nawet w jaki sposób miałyby dojść do faktycznego wykonania robót oraz usunięcia wad tarasów niezgodnie z planami, czy dojść miało do wtargnięcia na jego taras bez jego wiedzy. Wreszcie wskazania wymaga, że nie polegały również na prawdziwych zarzutach w zakresie wadliwego sposobu rozliczenia c.o., nieprawidłowego obciążania go kosztami założenia licznika, obciążania dostawą ciepła do mieszkania.

Reasumując, w ocenie Sądu odwoławczego całokształt podejmowanych czynności zmierzających do podjęcia zaskarżonych uchwał – wbrew odmiennej supozycji apelującego - nie nastąpił w oderwaniu od zasady prawidłowego zarządu i gospodarowania nieruchomością wspólną, a nadto zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Subiektywna ocena powoda co do niegospodarności wspólnoty nie może stanowić dla sądu podstawy do dokonania ustaleń zgodnych z twierdzeniami powoda w sytuacji, gdy przedstawiony w sprawie materiał dowodowy nie daje wystarczających podstaw dla takiego ustalenia.

Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił bezzasadną apelację powoda.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., oraz § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Agnieszka Bednarek-Moraś Krzysztof Górski Leon Miroszewski