

Sygn. akt I ACa 91/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata (spr.) SO del. Bogusław Suter
Protokolant	:	Elżbieta Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa *V. M., V. M., P. K., J. K., M. B., B. B., M. R. (1), M. R. (2)*

przeciwko *Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.*

o ustalenie nieistnienia lub uchylene uchwały

na skutek apelacji powodów: M. B., B. B., M. R. (1) i M. R. (2)

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 29 października 2014 r. sygn. akt I C 448/14

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Powodowie V. M., V. M., P. K., J. K., M. B., B. B., M. R. (1), M. R. (2) i M. P. wnieśli w pozwie przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. o ustalenie, że uchwała nr (...) w sprawie wykonania drenażu od strony zachodniej budynku do sadzawki sąsiada z (...) nie istnieje w obrocie prawnym, bądź w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że uchwała ta została podjęta, uchylene uchwały nr (...) w sprawie wykonania drenażu od strony zachodniej budynku do sadzawki sąsiada z (...).

Powodowie domagali się również ustalenia, że uchwała nr (...) w sprawie przerwienia kosztów za remont pompy z funduszu remontowego na koszty eksploatacji nie istnieje w obrocie prawnym, bądź w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że uchwała została podjęta, uchylene uchwały nr (...) w sprawie przerwienia kosztów za remont pompy z funduszu remontowego na koszty eksploatacji. Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy wyłączył sprawę powoda M. P. ze względów celowościowych do odrębnego rozpoznania.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 29 października 2014 roku oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 182,20 zł tytułem zwrotu kosztów dojazdu na rozprawę.

U podstaw powyższego orzeczenia znalazły się następujące ustalenia faktyczne:

V. M., V. M., P. K., J. K., M. B., B. B., M. R. (1), M. R. (2) i M. P. są właścicielami lokali wyodrębnionych w budynku przy ulicy (...) w G.. Wraz z pozostałymi właścicielami lokali, powodowie tworzą Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w G.. Umową z dnia 19 kwietnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w G. zarząd nieruchomością wspólną powierzyła osobie prawnej - (...) S. z o.o. z siedzibą w G.. Koszty eksploatacyjne utrzymania nieruchomości miały być pokrywane z bieżących zaliczek. W skład tych kosztów wchodzi między innymi, wydatki na bieżące naprawy i konserwacje części wspólnych, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. Do czynności zwykłego zarządu strony zaliczyły między innymi wykonywanie bieżącej konserwacji i napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywanie napraw urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom m.in. korzystanie z ciepłej i zimnej wody należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej.

W dniu 20 marca 2014 r.(...) w G. wystawił wskazując jako nabywcę pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową- fakturę za remont pompy ściekowej i części w kwocie 878,22 zł. W dniu 31 marca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa dokonała wypłaty kwoty 878,22 zł z funduszu eksploatacyjnego na remont pompy. Wokół budynku wspólnoty w czasie opadów miejscowo zalega woda, która wymaga odprowadzenia.

W dniach od 1 do 14 lipca 2014 r. przeprowadzono głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów co do uchwały nr (...), której przedmiotem było wykonanie drenażu od strony zachodniej budynku do sadzawki sąsiada z ul. (...). Za uchwałą głosowało (...), nie oddano głosów przeciw ani wstrzymujących się, nie głosowało (...). Uchwałą podjęto większością głosów. Za wyrażeniem zgody na dokonanie przedmiotowej czynności głosowali między innymi powodowie: V. M., V. M., P. K., J. K.. Powodowie M. B., B. B. i M. P. nie przebywali w lokalach, natomiast M. R. (1) i M. R. (2) odmówili podpisu.

W dniach do 1 do 14 lipca 2014 r. przeprowadzono głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, co do uchwały nr (...), której przedmiotem było przerzucenie kosztów za remont pompy, z funduszu remontowego na fundusz eksploatacji. Za uchwałą głosowało (...), nie oddano głosów przeciw, ani wstrzymujących się, nie głosowało (...). Uchwałą podjęto większością głosów. Za wyrażeniem zgody na dokonanie przedmiotowej czynności głosowali między innymi powodowie: V. M., V. M., P. K., J. K.. Powodowie M. B., B. B. i M. P. nie przebywali w lokalach, natomiast M. R. (1) i M. R. (2) odmówili podpisu. W dniu 14 lipca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa przełała kwotę 878,22 zł stanowiącą koszt remontu pompy z funduszu eksploatacyjnego na fundusz remontowy zgodnie z uchwałą (...). Uchwała nr (...) dotyczyła przerzucenia kosztów za wykonany faktycznie na rzecz wspólnoty remont pompy z funduszu remontowego na koszty eksploatacji. Uchwałą podjęto większością głosów. O treści uchwał (...) powodowie zostali powiadomieni na piśmie. Uchwały podjęte przez Wspólnotę są do wglądu w biurze zarządcy przy ul. (...) w G..

Sąd Okręgowy dokonał powyższych ustaleń na podstawie dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy i oddalił wnioski powodów o dopuszczenie dowodów z dokumentów i przesłuchania świadków lub stron, uznając, że sprawa została dostatecznie wyjaśniona, zaś okoliczności na które powodowie mieliby zeznawać były albo bezsporne albo niedostatecznie doprecyzowane.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Sąd Okręgowy uznał, że roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwał (...) oraz ewentualne żądania uchylenia wskazanych uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie zasługiwały na

uwzględnienie. W ocenie Sądu I instancji w niniejszej sprawie nie zaistniały przesłanki warunkujące uznanie obu uchwał za nieistniejące.

Co do ewentualnego zaś żądania uchylenia uchwał zgodnie z art. 25. ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali powodowie upatrywali przyczyn nieistnienia wskazanych uchwał w tym, że nie wszyscy członkowie wspólnoty wzięli udział w głosowaniu oraz że nie zostali poinformowani o zbieraniu głosów. Sąd I instancji uznał te twierdzenia za nieudowodnione, bowiem na kartach do głosowania za uchwałami podpisali się powodowie V. M., V. M., P. K. i J. K.. Pozostali powodowie B. B., M. R. (1), M. R. (2) i M. P. nie wzięli udziału w głosowaniu, lecz na kartach głosowania zostały wskazane przyczyny. Powodowie nie podnosili, iż przyczyny te nie są prawdziwe lub zostały błędnie podane. W ocenie Sądu Okręgowego skoro część powodów wypowiedziała się w przedmiocie podjętych uchwał, to zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego należało przyjąć, iż wiedzieli oni o treści uchwał.

Za niezasadne Sąd I instancji uznał także zarzuty powodów wskazujące, że przedmiotowe uchwały są niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy powodów. Skoro nie uregulowano odmiennych reguł zarządu zgodnie z art. 18 ustawy o własności lokali, do zaskarżonych czynności zastosowanie mają przepisy rozdziału 4 ustawy o własności lokali. Zgodnie natomiast z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Tym samym uchwały (...) oraz (...) nie wymagały zgody wszystkich współwłaścicieli. Treść uchwały (...) nie naruszała również zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz nie naruszała interesów współwłaścicieli nieruchomości. Przedmiotem uchwały było wykonanie drenażu od strony zachodniej budynku wspólnoty. Konieczność skutecznego odprowadzania wód opadowych z budynku nie wymagała szerszego uzasadnienia z punktu widzenia zasad zgodności z właściwym utrzymaniem budynku.

Nie sposób również zarzucić braku zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia interesów członków wspólnoty uchwałą (...). Jej przedmiotem było przeniesienie kwoty 878,22 zł stanowiącej koszt remontu pompy z funduszu remontowego na fundusz eksploatacyjny. Uchwała ta była konsekwencją wcześniejszego wydatkowania z funduszu eksploatacyjnego środków, które powinny być ze swej istoty pokryte z funduszu remontowego. Dzięki uchwale fundusz remontowy został uzupełniony o środki, o które wcześniej został niewłaściwie uszczuplony i które powinny się na nim znajdować. Wydatek został prawidłowo udokumentowany. Tym samym przedmiotowa uchwała nie była w żadnym razie sprzeczna z art. 14 w zw. z art. 13 ustawy o własności lokali, natomiast stanowiła w istocie niezbędną korektę o charakterze finansowo - księgowym.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że brak było podstaw do ustalenia nieistnienia uchwał (...) lub ich uchylenia.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Powodowie zaskarżyli powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 199 k.c. w związku z art. 23 ust. 2 oraz art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji błędne zastosowanie,

- art. 14 w związku z art. 13 ustawy o własności lokali przez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie,

2. naruszenie prawa procesowego tj.:

- art. 214 § 1 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie odroczenia terminu rozprawy,

- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy,

- art. 233 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów przedstawionych przez powodów,

- art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 k.p.c. i art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powodów,

- art. 233 k.p.c. przez nierozpoznanie istoty niniejszej sprawy,

- wadliwość podstawy faktycznej będącej wynikiem naruszenia przepisów postępowania.

Mając na uwadze powyższe, powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcie o kosztach według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy, wbrew zarzutom apelacyjnym dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, oceniając materiał dowodowy zgromadzony w sprawie zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny w całości aprobuje ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne, jak też podziela stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności należało się odnieść do zarzutów procesowych najdalej idących, tj. do zarzutu naruszenia art. 214 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 k.p.c., które to naruszenie miało skutkować pozbawieniem powoda M. R. (1) możliwości obrony jego praw.

Z art. 379 pkt 5 k.p.c. wynika, że nieważność postępowania zachodzi jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swoich praw. Kwestię pozbawienia strony możliwości obrony jej praw należy oceniać zawsze w świetle konkretnych okoliczności sprawy. Przy analizie, czy doszło do pozbawienia strony możliwości działania należy w pierwszej kolejności rozważyć, czy nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, następnie ustalić, czy uchybienie to wpłynęło na możliwość strony do działania w postępowaniu, a w końcu trzeba zbadać, czy pomimo zaistnienia tych okoliczności strona mogła bronić swoich praw w procesie. Tylko w razie kumulatywnego spełnienia wszystkich tych przesłanek można przyjąć, że strona została pozbawiona możliwości działania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2004 r., III CK 290/02, LEX nr 164001; z dnia 13 listopada 2007 r., III UK 57/07, LEX nr 897947; z dnia 28 marca 2008 r., V CSK 488/07, LEX 4243315). Podkreślić jednak należy, iż nawet nieodroczenie rozprawy na podstawie art. 214 § 1 k.p.c., jeżeli stanowiło uchybienie procesowe Sądu, nie musi powodować nieważności postępowania, jeżeli z okoliczności sprawy wynika, że strona już zajęła stanowisko co do wszystkich kwestii prawnomaterialnych w postępowaniu, zgłosiła wszystkie istotne dowody dla poparcia swoich tez, ustosunkowała się do twierdzeń strony przeciwnej. W takiej sytuacji żądanie odroczenia rozprawy przez stronę powołującą się na okoliczności usprawiedliwiające jej niestawiennictwo, może być wyrazem nadużycia jej uprawnień procesowych i może uzasadniać odmowę ochrony w procesie praw tej strony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2014 r., I CSK 463/13, Lex nr 1477457 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 30/09, LEX nr 584184).

W dniu 20 października 2014 roku (k. 142) powód M. R. (1) wniósł o odroczenie rozprawy wyznaczonej na dzień 29 października 2014 roku z uwagi na przebywanie na szkoleniu w okresie od dnia 6 października 2014 roku do dnia 20 listopada 2014 roku. Jednakże stawiennictwo na tej rozprawie nie było obowiązkowe, interesy powoda

były reprezentowane przez jego żonę M. R. (2), która także została powiadomiona o terminie rozprawy i nie wiosła o jej odroczenie. Ponieważ powód M. R. (1) i M. R. (2) nabyli odrębną własność lokalu na prawie wspólności ustawowej pomiędzy nimi zachodziło współuczestnictwo materialne konieczne, bowiem ich prawa są oparte na tej samej podstawie faktycznej i prawnej (art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.). Obecność stron na rozprawie ma charakter fakultatywny. Udział w rozprawie jest tylko prawem strony (art. 211 k.p.c.), jej nieobecność nie stanowi przeszkody do rozpoznania sprawy i nie pociąga za sobą w zasadzie (por. jednak art. 216 k.p.c.) obowiązkowego odroczenia rozprawy. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny uznał, iż w rozpoznawanej sprawie powód M. R. (1) nie został pozbawiony możliwości obrony swoich praw, a zatem nie zostały naruszone powołane w apelacji art. 214 i 217 k.p.c.

Odnosząc się w dalszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego, należy wskazać, że zasadnie Sąd Okręgowy porzucił na dopuszczeniu dowodów z dokumentów. Skoro powodowie kwestionowali uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, Sąd Okręgowy oparł rozstrzygnięcie przede wszystkim na dokumentacji zgromadzonej w sprawie, oddalając wnioski dowodowe o przesłuchanie w sprawie świadków.

Zgodnie z art. 233 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W doktrynie i orzecznictwie przyjęte jest, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (sygn. akt I ACa 180/08, LEX nr 468598), jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia powyższego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie.

W szczególności skarżący – w ocenie Sądu Apelacyjnego - powinni wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Podkreślić przy tym należy, że sąd orzekający w niniejszej sprawie w sposób wyczerpujący uzasadnił, dlaczego zaskarżone uchwały nie naruszały interesu właścicieli w rozumieniu art. 25 ust. 1 co – zdaniem Sądu Apelacyjnego - znajdowało pełne pokrycie w zebranych materiałach dowodowych. Stąd też zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. należało oddalić jako chybiony.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17.1.2013 r., I ACA 786/12, L.).

Ustawa o własności lokali chroni nie tylko partykularne interesy członków wspólnoty, ale i dobro wspólne. Powołany już wyżej art. 25 ustawy o własności lokali, daje każdemu właścicielowi lokalu prawo zaskarżenia do sądu uchwały podjętej również z jego udziałem, jeżeli jest niezgodna z przepisami prawa, umową, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali służy szeroko rozumianemu zachowaniu wspólnego prawa, zmierza bowiem do uchylecia uchwały podjętej z naruszeniem prawa lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali względnie umowy określającej sposób zarządu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 roku, III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98). Powołany przepis wyróżnia zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli

lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Niezgodność z umową właścicieli lokali oznacza sprzeczność z umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). Z kolei zgodnie z poglądem wyrażonym w doktrynie, jako uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu można traktować uchwałę mającą na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, tj. uchwałę prowadzącą do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Sąd badając zasadność podjętej uchwały powinien nadto wziąć pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność (R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2007, s. 443).

Powodowie w niniejszej sprawie nie wykazali, że zaskarżone uchwały nr (...) oraz numer (...) są niezgodne z przepisami prawa, umową lub że naruszają w jakikolwiek sposób zasady prawidłowego zarządzania lub interesy współwłaścicieli oraz nie tylko, że zostały podjęte z naruszeniem procedury formalnej, ale także że uchybienie to miało wpływ na treść uchwały. W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji dokonał trafnej oceny obu zaskarżonych uchwał.

Uchwała nr (...) dotyczyła wyrażenia zgody na wykonanie drenażu od strony zachodniej budynku do sadzawki sąsiada z (...). Na rozprawie w dniu 8 października 2014 roku Przewodniczący zarządu wspólnoty W. Ś. wskazał, że członkowie wspólnoty uznali, iż jest potrzeba wykonania drenażu, gdyż wokół budynku znajdowała się woda. Wobec tego wyrażono intencję wykonania drenażu własnymi siłami i środkami. Miał to być wykop wokół budynku, dren, rura drenarska i obsypka. Powołano się na zgodę sąsiada na odprowadzenie wody do jego stawu. W ocenie Sądu Apelacyjnego tak sformułowana uchwała nie jest sprzeczna ani z prawem, ani z zasadami gospodarowania, ani także z interesem właścicieli nieruchomości. Uchwała ta ma bowiem jedynie intencyjny charakter, który wpływa przede wszystkim na ocenę celowości podjęcia takiej uchwały. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uchwała ta w sposób ogólny określa jedynie wolę współwłaścicieli nieruchomości, natomiast nie określa sposobu jej realizacji. Odnosząc się wprost do zaskarżonej uchwały nie sposób ustalić, kto miałby wykonać drenaż, jakie byłyby jego koszty. Uchwała zawierająca tak niedoprecyzowane określenia nie daje również możliwości oceny rzeczywistego zakresu robót i ich kosztów, ani tym bardziej sposobu odprowadzenia wody. Na podstawie jej treści można jedynie odczytać intencję mieszkańców usunięcia wody okalającej budynek mieszkalny, a taka intencja nie jest sprzeczna z powyżej wskazanymi zasadami. Ustalając okoliczności faktyczne, jakie miały miejsce w niniejszej sprawie, Sąd Okręgowy oparł się na dokumentach załączonych przez strony do akt, uznając je za wiarygodne. Żadna ze stron nie zakwestionowała ich wiarygodności, jak również Sąd nie miał wątpliwości co do ich prawdziwości.

W postępowaniu apelacyjnym powodowie przedstawili nowe dowody na okoliczność niezgodności podjętej uchwały z prawem, w szczególności niezgodności z rozporządzeniem nr 4/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w W. z dnia 10 czerwca 2003 roku w sprawie stanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej. Jednakże należy wskazać, że zgodnie z art. 381 k.p.c. Sąd II instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem I instancji chyba, że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Powodowie przedstawiając nowe dowody w postępowaniu apelacyjnym nie wykazali, że potrzeba powołania się na te dowody wynikła dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Skoro rozporządzenie to pochodzi z roku 2003 z pewnością mogli oni je złożyć wcześniej, także wraz z pozwem. Powodowie nie wykazali ponadto, że potrzeba powołania się na nowe dowody wynikła później, stąd też wnioski dowodowe zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 6 maja 2015 roku zostały pominięte jako spóźnione (art. 381 k.p.c.). Nadto należy wskazać, że dowody te, nawet gdyby uznać ich przedstawienie za dopuszczalne, nie byłyby przydatne. Prawna dopuszczalność dokonania odprowadzenia wody do sadzawki sąsiada nie mogła być dokonana w niniejszym postępowaniu, skoro zaskarżona uchwała była jedynie uchwałą intencyjną, blankietową. Takie sformułowanie uchwały nie jest na tyle konkretne, by móc ocenić, że drenaż ten zostanie z pewnością wykonany do sadzawki sąsiada, bez jakiegokolwiek formalnego uregulowania tej kwestii.

Zatem za nieuzasadniony należało uznać także zarzut apelacyjny odnoszący się do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c, w związku z art. 227 k.p.c..

Natomiast uchwała nr (...) dotyczyła przerzucenia kosztów za remont pompy z funduszu remontowego na koszty eksploatacji. Na funduszu remontowym znajdowała się strata, natomiast na funduszu eksploatacyjnym była kwota wolna. Uchwała dotyczyła wyłącznie przeksięgowania kwoty. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynikało niewątpliwie, że pompa została naprawiona, kwota z tytułu jej naprawy wypłacona. Jednocześnie także naprawa pompy była celowa, gdyż wokół budynku zbierała się woda, a przeksięgowanie kosztów naprawy tej pompy z funduszu remontowego na fundusz eksploatacyjny było uzasadnione z uwagi na znajdujące się na tym funduszu wolne środki finansowe. Takie przeksięgowanie nie było niezgodne z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomościami, nie naraziło wspólnoty na jakąkolwiek stratę, a wręcz przeciwnie było zgodne z jej interesem. Stąd też zarzuty apelacyjne dotyczące nieprawidłowej oceny materiału dowodowego w zakresie tej uchwały, także okazały się nieuzasadnione. Niezrozumiałym w szczególności był zarzut dotyczący naruszenia art. 13 i 14 ustawy o własności lokali. Przepisy te dotyczą utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej oraz kosztów zarządu. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Wspólnota wskazała ściśle, jaka kwota zostaje przeksięgowana i z jakiego powodu.

Końcowo należy się także odnieść do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego 199 k.c. oraz art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 199 zdanie pierwsze k.c. do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do innych czynności które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Jednakże, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepis ten nie miał zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali przepisy k.c. stosuje się wyłącznie w zakresie nie uregulowanym ustawą.

Natomiast w myśl art. 23 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Obie uchwały zaskarżone w niniejszej sprawie zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów, z wyliczeniem udziałów przypadających na każdy głos. Na kartach do głosowania znajdujących się w aktach sprawy, podpisali się powodowie V. M., V. M., P. K. i J. K.. Pozostali powodowie - B. B., M. R. (1), M. R. (2) i M. P. nie wzięli udziału w głosowaniu, lecz na kartach głosowania zostały wskazane przyczyny niegłosowania. Zasadnie Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro część powodów wiedziała, o jaką treść uchwały chodzi, to także pozostali powodowie posiadali taką wiedzę. Wbrew zarzutowi apelacyjnemu, podpisy na kartach do głosowania nie budziły wątpliwości co do intencji powodów. Mając na wadze powyższe, nieuzasadnione okazały się także wskazywane w tym zakresie w apelacji zarzuty dotyczące błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie (art. 233 § 1 k.p.c.).

Powoływany przez powodów w apelacji art. 299 k.p.c. stanowi, że jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały nie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, Sąd dla wyjaśnienia tych faktów zarządzi dowód z przesłuchania stron. W rozpoznawanej sprawie istotne dla jej rozstrzygnięcia fakty, w tym dotyczące podjęcia obu zaskarżonych uchwał zostały wyjaśnione na podstawie dowodów z dokumentów. Nieprzesłuchanie strony może stanowić naruszenie art. 299 k.p.c. tylko wówczas, gdy mogło ono wpłynąć na wynik sprawy, rozumiany jako wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności dotyczących stosunków prawnych pomiędzy stronami sporu, ale gdy dowód z przesłuchania strony był jedynym dowodem, którym dysponował Sąd, przy czym nawet w przypadku, gdyby Sąd pierwszej instancji odmówił wiarygodności dowodom z dokumentów, to nie miałby obowiązku przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 369/09, LEX nr 570129 i z dnia 10 listopada 1998 r., I PKN 425/98, OSNP1999/24/790). Sąd Okręgowy dysponował w sprawie innymi środkami dowodowymi niż dowód z przesłuchania stron, a swoje ustalenia, dotyczące okoliczności

podjęcia zaskarżonych uchwał oparł na przedstawionych przez strony, przede wszystkim przez powodów, dowodach z dokumentów, które w całości uznał za wiarygodne. Z uwagi na powyższe okoliczności także zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 227 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. uznano za bezpodstawny.

Końcowo należy wskazać, że nieuzasadniony był także zarzut odnoszący się do naruszenia art. 109 k.p.c.. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zostało przez Sąd Okręgowy wydane na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Skoro powództwo zostało oddalone, obciążenie powodów kosztami procesu było uzasadnione.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.