

*Sygn. akt VI ACa 131/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 17 grudnia 2014 r.*

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

*Przewodniczący - Sędzia SA – Irena Piotrowska*

*Sędzia SA – Aldona Wapińska (spr.)*

*Sędzia SA – Beata Waś*

*Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Czerwińska*

*po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa M. C.*

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

*o uchylenie uchwały*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 2 października 2013 r.*

*sygn. akt XXV C 588/12*

*I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala nie obciążając M. C. kosztami sądowymi poniesionymi przez Skarb Państwa na wynagrodzenie biegłego;*

*II nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz strony pozwanej.*

*VI ACa 131/14*

## UZASADNIENIE

M. C. wystąpiła z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. wnosząc o uchylenie uchwały Nr (...) z dnia 10 lutego 2012 r. pozwanej Wspólnoty w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności finansowo-gospodarczej zarządu za rok 2011 i udzielenie mu absolutorium. W uzasadnieniu powódka podnosiła, iż zaskarżona uchwała narusza prawo, tj. art. 27 i 29 pkt 3 ustawy o własności lokali poprzez nie dopuszczenie jej do udziału w Komisji Rewizyjnej w dniu 7 marca 2012 r. i nie udostępnienie do wglądu dokumentów wspólnoty, zaciemnianie przez zarząd rozliczenia poprzez stosowanie trzech różnych form rozliczeń dołączonych do uchwały nr (...), przekroczenie czynności zwykłego zarządu poprzez zaliczenie kwot za malowanie bram – 10.800 zł i wejść do klatek schodowych -11.340 zł w poczet konserwacji bieżącej a nie w wydatkach funduszu remontowego, obciążenie jej kwotą 43,17 zł w rozliczeniu za media, naruszenie prawa zasad zarządzania i interesu powódki z powodu nie zamontowania podłogi na jej balkonie i nie zwrócenie jej należnej jej kwoty z tego tytułu, naruszanie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością

z powodu braku jednakowego zapytania ofertowego w celu wybrania wykonawcy do remontu balkonów, brak protokołu wyboru wykonawcy z uzasadnieniem, złą jakością wykonanego remontu balkonów- podpisanie przez zarząd niekorzystnej umowy na wymianę balustrad.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wnosila o oddalenie powództwa. Strona pozwana zaprzeczała zarzutom powódki, twierdząc, że udostępniała powódce wszystkie żądane przez nią dokumenty a nawet proponowała jej wejście w skład komisji rewizyjnej na co powódka się nie zgodziła.

Wyrokiem z dnia 2 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) z dnia 10 lutego 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności finansowo gospodarczej zarządu za rok 2011 i udzielenia mu absolutorium, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1477,48 zł tytułem kosztów opinii biegłej. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powódka jest właścicielką mieszkania nr (...) położonego w budynku przy ul (...) w W..

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. dnia 10 lutego 2012 r. podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności finansowo- gospodarczej Zarządu za rok 2011 i udzielenie mu absolutorium. Do uchwały tej dołączone były trzy rozliczenia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za okres od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2011 , za rok 2011 i rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2011 od stycznia do grudnia.

Powódka otrzymała rozliczenie mediów za 2011 r w którym odręcznie dopisano jej opłatę do kosztów zarządu 43,17 zł.

Powódka nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych, do czego obligował ją przepis art. 6 k.c. zatem – w ocenie Sądu pierwszej instancji – powódka nie udowodniła nieudostępniania jej przez pozwaną dokumentacji wspólnoty do wglądu. Strona pozwana również nie zgłaszała żadnych dowodów.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż pozostałe zarzuty powódki do zaskarżonej uchwały były przedstawione przez nią dość chaotycznie ale załączone do uchwały trzy rozliczenia były również mało czytelne dla sądu, niejednoznaczne i budziły szereg wątpliwości zwłaszcza dopisanie w rozliczeniu mediów powódki kwoty 43,17 zł, która miała być przeznaczona na koszty zarządu bez podjęcia stosownej uchwały, brak rozliczenia mediów poszczególnych lokali zaliczanie kosztów remontu do kosztów bieżących konserwacji. Zatem ocena ich prawidłowości wymagała wiedzy specjalnej z dziedziny finansów i księgowości, dlatego sąd z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłego księgowego. Biegła A. Z. (1) w swojej opinii wykazała wiele błędów w wykonanym przez Wspólnotę sprawozdaniu z działalności finansowo – gospodarczej stwierdzając, że rozliczenie to nie może być potraktowane jako rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 29 ustawy o własności lokali.

Strona pozwana kwestionowała opinię biegłej księgowej wnosila o jej pominięcie ale nie zgłosiła ani nie przedstawiła żadnych dowodów, które mogłyby potwierdzić prawidłowość sprawozdania z działalności finansowo- gospodarczej. Twierdzenia zawarte w piśmie z dnia 3 stycznia 2013 stanowią polemikę z opinią biegłej i reprezentują linię obrony przyjętą przez pozwaną. Opinia ta w ocenie Sądu pierwszej instancji jest prawidłowa, przejrzysta, klarowna, wykonana przez osobę kompetentną, posiadającą wiadomości specjalne z dziedziny finansów i księgowości. Biegła przesłuchana na rozprawie dnia 6 lutego 2013 r. rzeczowo i merytorycznie odniosła się do wszystkich zarzutów pozwanej, prawidłowo uzasadniła swoje stanowisko potwierdzając swoje wnioski z niej wynikające.

Oceniając zasadność powództwa Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali – właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, lub umowa właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zdaniem tego Sądu zarzuty powódki co do nieprawidłowego zaliczenia kosztów malowania bram i wejść do klatek schodowych w poczet konserwacji bieżącej zamiast do kosztów funduszu remontowego okazały się słuszne, podobnie jak dopisanie do jej rozliczenia mediów kwoty 43,17 zł dopłaty do kosztów zarządu. Z

opinii biegłej wynika jeszcze szereg innych poważnych błędów przyjętego przez pozwaną sprawozdania z działalności finansowo- gospodarczej Zarządu (punkt 4 B opinii) a tym samym jej sprzeczność z prawem (ustawą o własności lokali), zasadami prawidłowej gospodarki oraz naruszenie interesów właścicieli lokali. Zachodzą zatem wszystkie przesłanki wymienione w art. 25 ustawy o własności lokali do uchylecia zaskarżonej uchwały.

Powódka domagała się w punkcie III swojego pozwu zwrotu bliżej niesprecyzowanej kwoty, której wysokości nie wskazała jak również nie wskazała żadnych środków dowodowych na jej wykazanie ani co do zasady ani wysokości. W sprawie o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest możliwe dochodzenie innych roszczeń od Wspólnoty, w tym także mogących wynikać z zaskarżonej uchwały, dlatego Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę o uchylenie uchwały nie zajmował się roszczeniem powódki o zwrot niesprecyzowanej kwoty z tytułu nie zamontowania podłogi na jej balkonie.

Uznając – zgodnie z opinią biegłej – całe sprawozdanie z działalności finansowo gospodarczej zarządu za nieprawidłowe i niezgodne z prawem, zasadami prawidłowej gospodarki i interesem właścicieli lokali uchylił uchwałę nr (...) na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, o kosztach orzekając na podstawie art. 98 k.p.c. – obciążając nimi w całości stronę przegrywającą.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżyła apelacją pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. zarzucając naruszenie:

#### I. prawa materialnego poprzez:

a/ błędne przyjęcie, iż Wspólnota Mieszkaniowa winna sporządzić sprawozdanie finansowe na podstawie i w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. ( t. jedn. Dz.U. Nr 330 z 2013r.), wbrew przepisowi art. 29 ust. 1 powołanej ustawy o własności lokali (t. jedn. Dz. U. nr 80 poz. 903 ze zm. )

b/ błędne przyjęcie, że w ramach bieżącej konserwacji nie można wliczyć kosztów malowania bramy czy też malowania sieni klatek schodowych, tylko w ramach funduszu remontowego (art. 14 pkt. 1 u.w.l.)

c/ błędne przyjęcie, iż roczne sprawozdanie finansowo-gospodarcze odnosi się także do rozliczeń kosztów właścicieli lokali związanych z utrzymaniem ich lokali (rozliczenia za media)- tj. naruszenie art. 14, art. 30 ust. 1 pkt. 2 u.w.l.)

d/ w konsekwencji błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie, art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (j.t. Dz. U. nr 80 poz. 903 ze zm.) poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i że godzi w interesy powódki jako członka Wspólnoty.

#### II. naruszenie prawa procesowego:

a/ art. 328 k.p.c. bowiem sporządzone uzasadnienie orzeczenia nie spełnia kryteriów ujętych w tym przepisie m.in. nie odnosi się zupełnie do wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, w związku z tym nie zawiera w pełni podstawy faktycznej rozstrzygnięcia i nie odnosi się do przyczyn, dla których innym dowodom Sąd odmówił mocy dowodowej i wiarygodności.

b/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i oparcie rozstrzygnięcia na wnioskach wynikających z opinii biegłej A. Z. (1) - nielogicznych, nie popartych badaniem dokumentów finansowych Wspólnoty, a przede wszystkim sprzecznych z zapisami ustawy o u.w.l., ponadto Sąd I Instancji nie wskazał jakie zdaniem Sądu przepisy prawa zostały naruszone przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przez Zarząd Wspólnoty oraz wadliwie przyjął, że sprawozdanie z działalności finansowej omówione na zebraniu rocznym (a wcześniej projekt pisemny doręczony członkom Wspólnoty przy zawiadomieniu o zebraniu ) było sporządzane na potrzeby (...) i im dostarczone w trzech wersjach.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, że Sąd Okręgowy przyjął w ślad za wnioskami biegłej A. Z. (1) ujętymi w opinii (ocena sprawozdania - str. 9 opinii), iż pozwana Wspólnota ma obowiązek sporządzania sprawozdania finansowego

w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. ( t.j. Dz.U. Nr 330 z 2013r), a więc powinno ono składać się z bilansu, rachunku strat i zysków oraz zawierać dane za poprzedni okres sprawozdawczy. Sprawozdanie takie powinna sporządzić osoba uprawniona tj. księgowy z licencją. Nadto brak jest ksiąg rachunkowych oraz sprawozdania za 2008r. Zdaniem apelującej tego typu ocena zawarta w opinii biegłej dyskwalifikuje ten dowód i nie może być podstawą do rozstrzygnięcia nin. sprawy przez Sąd. Zdaniem pozwanej Sąd Okręgowy powinien oceniać sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty przez pryzmat przepisów zawartych w ustawie o własności lokali - zwłaszcza, że pozwana Wspólnota nie jest osobą prawną, nie prowadzi działalności gospodarczej, zarządzana jest przez wybrany Zarząd (z grona członków Wspólnoty) a nie wyciągać wnioski i orzekać na podstawie opinii sporządzonej bez znajomości zagadnienia dot. wspólnoty mieszkaniowej.

Ponadto skarżąca podniosła, iż zupełnie nie zrozumiała jest zarzut skierowany przez Sąd (w ślad za opinią biegłej Z. - str. 10 opinii) w stosunku do sprawozdania z działalności Zarządu w przedmiocie zaliczenia wydatków na malowanie prześwitów w bloku (tzw. bram) oraz malowania sieni klatek schodowych jako koszty bieżącej konserwacji, a nie koszty pokrywane z funduszu remontowego. Wspólnota w trakcie postępowania ustosunkowała się do tego zarzutu, ale Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku w ogóle się do tych uwag nie odniósł.

Skarżąca wskazała także, że pełnym nieporozumieniem jest zaliczenie przez Sąd Okręgowy do sprawozdania Zarządu Wspólnoty z działalności za rok 2011 rozliczenia indywidualnych kosztów właścicieli lokali związanych z utrzymaniem ich lokali.

Apelująca podniosła także, iż art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej skarżącemu (a przede wszystkim Sądowi II Instancji) na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny, bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Tych wszystkich elementów w uzasadnieniu wyroku zaskarżonego przez Wspólnotę jest brak. Sąd oczywiście mógł pominąć pewne przeprowadzone dowody, ale winien wtedy w uzasadnieniu orzeczenia dać temu wyraz (podać przyczyny nie zaliczenia danego materiału dowodowego). Naruszenie powyższych przepisów postępowania cywilnego uniemożliwia Wspólnocie dokonania oceny pełnego materiału dowodowego zebranego w sprawie a co za tym idzie podjęcia stosownej polemiki prawnej w zakresie uwzględniania żądania powódki.

Ponadto zdaniem strony apelującej Sąd Okręgowy przekroczył zasadę swobodnej oceny dowodów (art. 233 k.p.c. ) przyjmując, iż opinia biegłej A. Z. jest „prawidłowa , przejrzysta, klarowna, wykonana przez osobę kompetentną posiadającą wiadomości specjalne z dziedziny finansów i księgowości" (str. 3 uzasadnienia wyroku). Przy tym Sąd nie odniósł się zupełnie do zarzutów przedstawionych przez pozwaną Wspólnotę w piśmie z dnia 3 kwietnia 2013r. traktując te zarzuty jako polemikę z opinią biegłej i jako linię obrony pozwanej. Zarzuty te były o tyle poważne, że całkowicie deklasują ten materiał dowodowy i dotyczą sporządzenia opinii bez przeglądania dokumentów finansowych, przyjęcia przez biegłą, że Wspólnota ma obowiązek sporządzania bilansu, rachunku strat i zysków i tym podobne dokumenty wnioskujące z ustawy o rachunkowości oraz przyjęcia, że przedmiotem uchwały nr (...) były dwa lub trzy sprawozdania, gdy tymczasem na zebraniu w dniu 22 lutego 2011 r. przedstawiony był jeden projekt sprawozdania z działalności Zarządu, a po jego omówieniu i dyskusji projekt ten został poddany głosowaniu a następnie podjęta została uchwała Nr (...) r.

Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i oparcie rozstrzygnięcia na wnioskach wynikających z opinii biegłej A. Z. (1), brak wskazania przez Sąd I Instancji, jakie przepisy prawa zostały naruszone przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przez Zarząd Wspólnoty oraz wadliwe przyjęcie, że sprawozdanie z działalności finansowej omówione na zebraniu rocznym (a wcześniej projekt pisemny doręczony

członkom Wspólnoty przy zawiadomieniu o zebraniu) było sporządzane w trzech wersjach – utrudniało pozwanej Wspólnocie pełną polemikę z motywami orzeczenia Sądu Okręgowego.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Powódka M. C. wносиła o oddalenie apelacji.

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

#### **Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.**

Zgodnie z treścią art. 25 u.w.l. 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.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art. 6 k.c. to na powódce spoczywał obowiązek udowodnienia, że przesłanki określone w w/w art. 25 u.w.l. zostały spełnione. Sąd I instancji uznając, że powództwo zasługuje na uwzględnienie, ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem i zasadami współżycia społecznego, a także naruszała interesy powódki i wspólnoty. Nie podał jednak jakie konkretnie przepisy, zasady prawidłowej gospodarki, czy też interesy właścicieli lokali naruszała.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powódka nie udowodniła, że zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem, z zasadami prawidłowego zarządu lub naruszała jej interesy. Ponadto powódka nie zgłosiła ani nie przedłożyła żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń jakoby w ramach remontu były podejmowane czynności bez odpowiednich uchwał. Za wniosek dowodowy nie można bowiem uznać roszczenia o zobowiązanie pozwanej do złożenia dokumentów dotyczących procesu inwestycyjnego odnośnie remontu balkonów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podstawy wydania wyroku w niniejszej sprawie nie może stanowić opinia biegłej, albowiem już sama teza dowodowa wskazuje, że przeprowadzony dowód nie może być przydatny dla stwierdzenia prawidłowości treści zaskarżonej uchwały. Prawidłowa ocena sprawozdania finansowego nie może być bowiem dokonana bez dokładnej analizy materiałów źródłowych na podstawie, których dokument ten został sporządzony. W niniejszej sprawie biegła, co zresztą podkreśliła podczas przesłuchania, ograniczyła się jedynie do sprawdzenia tego rozliczenia pod kątem formalnym, a nie merytorycznym tzn. nie badała czy wskazane kwoty były rzeczywiście wydatkowane, a jeśli tak, to na jaki cel i czy było to uzasadnione. Ponadto biegła sporządzając opinię w sprawie niniejszej przedstawiła swoją ocenę prawną stanu faktycznego, co jest zastrzeżone wyłącznie do kompetencji sądu orzekającego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego – opierając się na opinii biegłej, Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że zaskarżone sprawozdanie z działalności finansowo gospodarczej nie może być traktowane jako rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 29 u.w.l.. Powyższy przepis nakłada na zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, obowiązek prowadzenia dla każdej nieruchomości wspólnej, określonej przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Intencją wprowadzenia w art. 29 ust. 1 u.w.l. obowiązku prowadzenia przez zarząd pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną było nie tyle istotne uproszczenie zasad sporządzania przez wspólnoty dokumentacji księgowej, ile umożliwienie oraz ułatwienie członkom wspólnot mieszkaniowych zapoznania się z finansowymi aspektami ich funkcjonowania, które pozwala na łatwiejsze podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania

z działalności wspólnoty oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi. Zgodnie bowiem z art. 6 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Od właścicieli lokali, będących w przeważającej większości osobami fizycznymi, nie można jednak wymagać znajomości ustaw regulujących szczegółową rachunkowość oraz zasady sporządzania klasycznych sprawozdań finansowych. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, iż wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, może na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 10 u.w.l. sama ustanowić zasady i sposób prowadzenia ewidencji w drodze podjęcia uchwały w tej sprawie przez właścicieli lokali. Oznacza to, że wspólnota sama może zdecydować czy chce prowadzić ewidencję uproszczoną, czy też księgi rachunkowe na podstawie ustawy o rachunkowości (zob. interpretację podatkową Dyrektora Izby Skarbowej w P. z dnia 2 września 2009r, sygn. (...); pismo II Urzędu Skarbowego w B. z dnia 7 sierpnia 2006r sygn. (...) oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 czerwca 2009r sygn. Akt IACa 336/09).

Mając powyższe na uwadze, za słuszne należy uznać twierdzenia pozwanej, iż ocena sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty powinna być dokonana przez pryzmat przepisów zawartych w ustawie o własności lokali, a nie ustawy o rachunkowości.

Za uzasadniony należało również uznać zarzut pozwanej naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Na tle tego przepisu rozwinęło się bogate orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego (v.np.: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r. II CKN 586/09 LEX nr 52347, z dnia 27 września 2002 r. II CK 817/00 LEX nr 56906, z 9 stycznia 2004 r. IV CK 339/02 LexPolonica nr 1632812). Dopuszczenie się obrazy art. 233 § 1 k.p.c. przez sąd może polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki albo też na niedokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważenia sprawy. W tym drugim przypadku wyciągnięte przez sąd wnioski mogą być logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym, jednakże sąd czyni je w oparciu o część materiału dowodowego, a pozostałą część tego materiału, która pozwoliłaby na wyciągnięcie innych wniosków, pomija (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 października 2012 r. I ACa 435/12 LEX nr 1223148).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż Sąd Okręgowy przy wydawaniu wyroku oparł się wyłącznie na opinii biegłej pomijając przy tym całkowicie dowody z dokumentów przedłożone przez pozwaną. Wspólnota mieszkaniowa składała szereg dowodów z dokumentów: uchwałę Nr (...) z 22.02.2002r w sprawie określenia sposobu prowadzenia ewidencji księgowej, uchwałę nr (...) z 28.02.2001r. w sprawie powołania Komisji Rewizyjnej, Protokół z zebrania Wspólnoty w dniu 17.02.2010r., umowa z wykonawcą remontu balkonów wraz zakresem prac, uchwałę nr (...) z dnia 23.03.2010 r. w sprawie planów remontów i modernizacji na rok 2010, uchwałę nr (...) z dnia 22.02.2011 r. w sprawie planu remontów i modernizacji na rok 2011, protokół Komisji Rewizyjnej z dnia 7.03.2012, protokół z zebrania Wspólnoty z dnia 10.02.2012r., Sąd przeprowadził w dniu 8 sierpnia 2012r. dowód z przesłuchania stron w trybie art. 299 k.p.c. - (przesłuchano powódkę oraz za stronę pozwaną dwóch członków zarządu). Do tych wszystkich dowodów Sąd zupełnie się nie odniósł w uzasadnieniu, nie uwzględnił w stanie faktycznym ani też nie ocenił.

Powódka nie udowodniła również, że obciążenie jej obowiązkiem dopłaty kwoty 43,17 zł do kosztów zarządu naruszało w sposób znaczny interesy jej lub wspólnoty. Jak wynika bowiem z ugruntowanego poglądu orzecznictwa naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały, nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 maja 2014r sygn. IACa 778/13 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2013r sygn. VIACa 611/13)

Mając zatem na uwadze, że w ocenie Sądu Apelacyjnego opinia biegłej nie mogła stanowić dowodu w niniejszej sprawie, zaś powódka nie złożyła żadnych wniosków dowodowych na poparcie swych twierdzeń, powództwo jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

Na marginesie zauważyć należy, iż zastrzeżenia co do pracy zarządu nie muszą być zgłaszane jedynie w drodze powództwa o uchylenie uchwały, ale również istnieje możliwość zakwestionowania ich np. w drodze powództwa z art. 26 u.w.l. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy w sprawie o uchylenie uchwały nie mogą być rozpoznawane inne roszczenia jak np. zwrot kwoty 43,17zł, bowiem Sąd rozpoznając tego rodzaju sprawę bada tylko czy zostały spełnione przesłanki z art. 25 u.w.l. i to tylko w zakresie treści zaskarżonej uchwały.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji był art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej tymi kosztami w ogóle. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w sytuacji, kiedy uwzględnienie apelacji wynikało z błędu Sądu pierwszej instancji, obciążenie powódki kosztami w postępowaniu apelacyjnym stanowiłoby naruszenie zasady słuszności.