

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska SA Krzysztof Górski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 2 czerwca 2017 roku, sygn. akt I C 58/16

### **I. zmienia zaskarżony wyrok:**

- 1. w pkt. II o tyle, że uchyła uchwałę właścicieli lokali w nieruchomości przy Al. (...) w S. z dnia 30 października 2015 roku oznaczoną nr (...), oddalając powództwo w pozostałym zakresie;**
- 2. w pkt. III poprzez usunięcie z treści wyroku zawartego tam rozstrzygnięcia o obowiązku ponoszenia kosztów sądowych;**
- 3. w punkcie V w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 536,80 zł (pięciuset trzydziestu sześciu złotych, osiemdziesięciu groszy) tytułem kosztów procesu;**

### **II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 301,60 zł (trzystu jeden złotych, sześćdziesięciu groszy) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;**

**IV. przyznaje radcy prawnemu E. K. od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim kwotę 135 zł (stu trzydziestu pięciu złotych) powiększoną o należny podatek VAT tytułem opłaty za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 grudnia 2015r. powódka T. M. wniosła o uchylenie uchwał nr (...); (...); (...); (...); (...) właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy Al. (...) w S. z dnia 30 października 2015r.

Uchwały te dotyczyły: zatwierdzenia sprawozdania zarządu i udzielenie absolutorium dla Zarządu ( (...)); zatwierdzenia planu gospodarczego Wspólnoty na 2015r. wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i utrzymania lokali oraz funduszu remontowego w całości ( (...)); odwołania członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej (uchwała (...)); wyboru nowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (uchwała (...)); podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego Zarządu (uchwała (...)).

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma pozwana wskazała, że zarzuty zgłoszone w pozwie sformułowane są w sposób ogólnikowy i odnoszą się w istocie do relacji z przebiegu zebrania, oceny stanu technicznego budynku czy działań podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową. Nie koncentrują się natomiast na istocie uchwał jakie zostały przez Wspólnotę Mieszkaniową podjęte.

W toku procesu powódka precyzowała zarzuty dotyczące poszczególnych uchwał.

Odnosnie uchwały nr (...) powódka wskazała, że będąc w zarządzie nie miała dostępu do dokumentacji, a nadto, że nie była informowana o żadnych spotkaniach zarządu. Z uwagi na powyższe powódka podejrzewała, że było wiele nieprawidłowości w zarządzaniu.

Odnosząc się do uchwały nr (...) powódka wskazała, że nie miała wglądu do faktur i możliwości sprawdzenia czy prawidłowo zostały wydatkowane kwoty w 2015r. Gdy powódka chciała mieć wgląd do dokumentów to zaczął się konflikt. Powódka wskazała także, że interweniowała aby nie podpisywać umowy o sprzątnięcie, która w jej ocenie nie zabezpiecza odpowiednio interesów Wspólnoty, a także że bezskutecznie wносиła o zbadanie stanu technicznego piwnic, które we wcześniejszym roku były zalane.

W zakresie uchwały nr (...) dotyczącej odwołanie jej z funkcji w zarządzie, powódka kwestionuje by sama zrezygnowała z tej funkcji. Podnosi, że odwołała ją wspólnota. Nadto wskazała, że w porządku zebrania z 30 października 2015r. nie było przewidzianego odwołanie jej z tej funkcji.

Odnosnie uchwały nr (...) dotyczącej budowy placu zabaw powódka wskazał, że w jej ocenie nie ma realnej potrzeby takiej inwestycji. W bloku jest mało dzieci, nadto z placu korzystałyby także dzieci z sąsiednich domów. Niedaleko znajduje się zaś duży plac zabaw. W ocenie powódki istnieją pilniejsze sprawy wymagające nakładów finansowych.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2017 Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim umorzył postępowanie w sprawie w części dotyczącej ustanowienia przez Sąd zarządu przymusowego; oddalił powództwo w pozostałej części; uchylił częściowo postanowienie z dnia 11 lutego 2016 roku w punkcie I w przedmiocie zwolnienia powódki od kosztów sądowych ponad kwotę 200 złotych; odstąpił od obciążania powódki kosztami sądowymi ponad uiszczone i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1245,83 złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.

Nadto Sąd przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. na rzecz radcy prawnego E. K. z Kancelarii Prawnej w G. kwotę 270 złotych powiększoną o należny podatek VAT z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu

Sąd oparł wydane rozstrzygnięcie o następujące ustalenia faktyczne:

Pozwana jest wspólnotą mieszkaniową przedwojennej nieruchomości położonej przy Al. (...) w S.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Słubicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powódka od czasu kupna lokalu w 2006r. jest właścicielem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład tej wspólnoty mieszkaniowej. Mieszkanie powódki znajduje się na I piętrze w środkowej klatce bloku. W klatce tej znajduje się też pomieszczenie po kotłowni.

Na zebraniu w dniu 4 lipca 2014r. powódka na wniosek M. U. została wybrana na członka Zarządu Wspólnoty. Oprócz niej do zarządu wspólnoty należał A. M. i D. Z.. Zarząd nieruchomością wspólną pełni zarządca nieruchomości pani E. R..

W dniu 4 czerwca 2015r. przeprowadzono okresową „roczną” kontrolę stanu technicznego budynku położonego w S. przy Al. (...). Po sprawdzeniu stanu technicznego stwierdzono, że stropy parterowy i międzypiętrowy są w dobrym stanie, zezwalającym na eksploatację. Strop strychowy jest w stanie zadowalającym, zezwała na eksploatację. Jednocześnie ustalono, że elementy budynku znajdują się w należytych stanie technicznym, co do niektórych z nich stwierdzono, że zapewnienie ich pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej lub naprawy głównej. We wnioskach zapisano także, że zaleca się przy planowaniu remontów i napraw wymienić drzwi wejściowych do piwnic od strony podwórka i klatek schodowych, naprawę komina.

W dniu 1 września 2015r. odbyło się pierwsze zebranie członków wspólnoty. Zarząd nie otrzymał absolutorium, gdyż powódka zgłosiła, że działał on nieprawidłowo. Na koniec zebrania M. U. zgłosiła wniosek o usunięcie powódki z zarządu, powódka kazała przygotować uchwałę odwołującą jej osobę z zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i wniosła o powołanie nowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

W dniu 6 października 2015r. powódka złożyła do Prokuratury Rejonowej w Słubicach wniosek o wszczęcie postępowania karnego w sprawie ukrywania dokumentów przez E. R., zarządcę wspólnoty mieszkaniowej. Pomiędzy powódką a zarządcą E. R. zawisł przed Sądem Rejonowym w Słubicach spór odnośnie zwrotu kosztów zarządu.

W dniu 30 października 2015r. miało miejsce kolejne zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. (...) w S.. Powódka nie był a obecna na tym zebraniu. Z uwagi na brak wymaganego quorum uchwały były poddawane pod głosowanie zgodnie z art. 23 ust.1 u.w.l., tj. w drodze indywidualnego zbierania głosów. Właściciele lokali podjęli uchwały :

- nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu i udzielenie absolutorium dla Zarządu;
- nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego Wspólnoty na 2015r. wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i utrzymania lokali oraz funduszu remontowego w całości;
- nr (...) w sprawie odwołania członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej;
- nr (...) w sprawie wyboru nowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej;
- nr (...) w sprawie podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego Zarządu

W planie gospodarczym uchwalonym w 2015r. wspólnota mieszkaniowa nie zdecydowała się na przeprowadzenie remontów. Woda do piwnicy dostała się raz w lipcu 2009r. po dużej ulewie, w piwnicach niektórych klatek utrzymuje się wilgoć i zapach stęchlizny. Koszt prac związanych z odwodnieniem domu został wyceniony na ok. pół miliona złotych. Teren przed budynkiem gdzie czasem stoi woda nie należy do Wspólnoty. Piony z rurami są w budynku zabetonowane, ich ewentualna wymiana wiąże się z koniecznością zbitcia ściany. Wspólnota ustaliła, że zwraca pieniądze mieszkańcom, którzy podczas remontu zdecydują się na wymianę pionów. Mieszkańcy nie zgłaszali konieczności wymiany całych pionów. W budynku pojawiło się pęknięcie ściany nad mieszkaniem powódki – zostało ono sklamrowane.

Wyjaśniając wyniki oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd wskazał, że w większości są to dokumenty, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, a sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Do dokumentów tych należą kopie zaskarżonych uchwał, protokoły z zebrań, listy głosowania nad uchwałami, pełnomocnictwa do udziału w głosowaniu. Sąd uznał wskazane dokumenty za wiarygodne i powyższy stan faktyczny ustalił na ich podstawie. Zeznaniami przytoczonych świadków Sąd dał wiarę w zakresie w jakim obrazowały przedstawiony powyżej stan faktyczny. Treść złożonych zeznań wskazuje, że mieszkańcy Wspólnoty nie zgłaszali zastrzeżeń do prac zarządu, nie kwestionowali podjętych decyzji o budowie placu zabaw czy braku wymiany pionów. Jednocześnie zeznania złożone przez M. U. potwierdzają, że na zebraniu w dniu 1 września 2015r. zgłosiła ona wniosek o odwołanie powódki z zarządu.

Dokonując oceny prawnej powództwa Sąd wskazał, że roszczenie powódki oparte jest o treść art. 25 ustawy dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), z którego wynika, że 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. Ciężar wykazania tych okoliczności, zgodnie z art. 6 KC, spoczywa na powodzie żądającym uchylecia uchwały. Niezgodność ta dotyczy przede wszystkim przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów Kodeksu cywilnego w takim zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. O sprzeczności z interesem właściciela można mówić natomiast wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. W przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej pojęcie „interesu” należy interpretować szeroko, ponieważ naruszenie interesu właścicieli dotyczy bezpośrednio ich nieruchomości. Pojęcie „interesów” na gruncie art. 25 cytowanej ustawy rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa winna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela.

Zdaniem Sądu niezasadne okazały się zarzuty dotyczące kwestii formalnych związanych z podjęciem zaskarżonych uchwał.

Powódka kwestionowała formę zbierania głosów w trybie mieszanym oraz okoliczność rozszerzenia porządku obrad zebrania o uchwałę dotyczącą jej odwołania.

Sąd wyjaśnił, że zgodnie z art. 23 ust 1. u.w.l. 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.(art. 23 ust. 2). Analiza zgromadzonych dowodów prowadzi do wniosku, iż nie doszło do żadnych uchybień formalnych przy podjęciu kwestionowanej przez powoda uchwały. Uchwała zapadła w trybie przewidzianym przepisami z zachowaniem wszelkich wymogów natury formalnej.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego rozszerzenia porządku obrad wspólnoty o uchwałę dotyczącą odwołania powódki z zarządu i powołania w jej miejsce nowego członka zauważyć należy, że u.w.l. nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do podejmowania uchwał od zachowania procedury jego zwołania, w tym obradowania zgodnie z zaproponowanym w zawiadomieniu porządkiem obrad. Art. 32 ust. 1 u.w.l. wymaga jedynie, aby każdy właściciel lokalu został o zebraniu zawiadomiony pisemnie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu tym - zgodnie z art. 32 ust. 2 u.w.l. - należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad zebrania. Zebrani właściciele lokali mogą wyjść poza zakres zaplanowanego porządku obrad i zająć się sprawami nieuwzględnionymi w porządku obrad. Zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządce), jako że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Właściciele nie są zatem związani treścią

projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Z tej to też przyczyny rozszerzenie porządku obrad o podjęcie uchwały w sprawie odwołania powódki z zarządu i powołania w jej miejsce nowej osoby nie naruszało przepisów prawa i tym samym na zebraniu mogły być podejmowane uchwały objęte ostatecznie ustalonym porządkiem rozszerzonym o przedmiotową sprawę. Zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali nie musi koniecznie zawierać projektów uchwał, które mają zostać na tym zebraniu podjęte. Właściciele lokali nie są związani takimi projektami, mogą je akceptować, zmieniać lub podejmować własne uchwały. Uchybienia w tym zakresie mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy miały znaczenie dla treści podjętych uchwał. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w rozpoznawanej sprawie, skoro za nią głosowała większość.

Analizując zarzuty stawiane przez powódkę poszczególnym uchwałom w świetle wskazanego przepisu art. 25 u.w.l. Sąd stwierdził, że skarżąca formułuje je w sposób bardzo ogólnikowy. Sprowadzają się one do relacji z przebiegu zebrania, oceny stanu technicznego budynku i działań podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową, a nie do treści poszczególnych uchwał czy skutków jakie ich podjęcie wywołuje. Z treści składanych przez powódkę pism procesowych nie wynikało jakie konkretnie zarzuty miałyby prowadzić do uchylenia zaskarżonych uchwał.

W niniejszej sprawie powódka zaskarżyła pięć kolejnych uchwał podjętych na zebraniu w dniu 30 października 2015r.

Uchwała nr (...) dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania zarządu i udzielenie absolutorium dla Zarządu.

Powódka zarzucała, że zarząd nie przedstawił sprawozdania ze swojej pracy, a także negowała prawidłowość funkcjonowania zarządu, również w okresie gdy była jego członkiem.

Sąd wziął pod uwagę, że z protokołu zebrania właścicieli z dnia 30 października 2015r. wynika, że sprawozdanie zarządu z działalności zostało wrzucone do skrzynek pocztowych, zgodnie z ustaleniami podjętymi na rozprawie w dniu 1 września 2015r. E. R. podczas zebrania pytała czy ma jeszcze raz przeczytać sprawozdanie, zebrani właściciele stwierdzili, że nie ma takiej konieczności. W tych okolicznościach w ocenie sądu nieuprawnione jest twierdzenie powódki, że zarząd nie przygotował sprawozdania z działalności. Odnosząc się natomiast do niezadowolenia powódki z prac wykonywanych przez zarząd należy wskazać, że Wspólnota ma Zarządcę, który funkcję swoją sprawował prawidłowo. Niniejsza wspólnota jest stosunkowo duża, decyzje muszą być zatem podejmowane w drodze uchwał, co skutkuje tym, że to większość decyduje o istotnych kwestiach wspólnoty.

Uchwała nr (...) dotyczyła zatwierdzenia planu gospodarczego Wspólnoty na 2015r. wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i utrzymania lokali oraz funduszu remontowego w całości.

W ocenie powódki plan gospodarczy został jedynie przeczytany – odczytano tabelki z wydatkami, nie było możliwości sprawdzenia dokumentów źródłowych, zarządca nie zatrudnił żadnej księgowej. Zdaniem powódki pieniądze są wydatkowane niezgodnie z wolą mieszkańców. Zarządca nie zrobił listy w celu sprawdzenia zainteresowania założeniem domofonów. Pomimo złego stanu rur zaproponowana została jedynie odcinkowa ich wymiana. Podpisano umowę z firmą sprzątającą, pomimo, że nie posiadała ona prawidłowego harmonogramu wykonywania prac.

Powyższe zarzuty nie zasługują zdaniem Sądu na uwzględnienie z uwagi na to, że były okresowe badania techniczne, były również kontrole z inicjatywy powódki, które nie potwierdziły jej zarzutów. Zarzut, że plan gospodarczy nie jest czytelny, nie przesądza, że nie był realizowany. Budynek był ubezpieczony – pozwana nie ponosi winy za to, że powódka nie dostała odszkodowania za pękającą ścianę. Mieszkańcy Wspólnoty, którzy zeznawali w niniejszej sprawie nie zgłaszali zastrzeżeń do sposobu wydatkowania środków z funduszu wspólnoty, nie zgłaszali pilnej konieczności wymiany pionów czy braku akceptacji dla budowy placu zabaw. W ocenie Sądu potrzeby Wspólnoty były zabezpieczone.

Uchwałą nr (...) odwołano powódkę z zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W uchwale nr (...) wybrano nowego członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej \_ R. T.. Powódka podkreśla, że cały czas interesowała się sprawami wspólnoty i mieszkańców. Wielokrotnie nieskutecznie próbowała umówić się z zarządcą, aby zapoznać się z treścią dokumentów

dotyczących stanu technicznego budynku, opłat, umów, protokołów. Wskazana uchwała została podjęta bez zmiany porządku obrad i bez podania w zawiadomieniu o zebraniu tej sprawy. Na miejsce powódki do zarządu wszedł R. T. zainteresowany adaptacją i zakupem strychu.

Odnosząc się do przedmiotowej uchwały wskazać należy, że z protokołu zebrania właścicieli z dnia 1 września 2015r. wynika, że w toku zebrania został zgłoszony wniosek o odwołanie powódki z członka zarządu; na końcu zebrania powódka kazała przygotować uchwałę odwołującą jej osobę z zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i wniosła o powołanie nowego zarządu Wspólnoty. W tych okolicznościach podjęcie przedmiotowej uchwały było jedynie zatwierdzeniem woli wyrażonej przez powódkę na poprzednim zebraniu. Okoliczność, że powyższe zagadnienie nie znalazło się w porządku obrad nie wpływa na ważność podjętej decyzji. Konsekwencją odwołania powódki z zarządu było powołanie na jej miejsce nowej osoby – skutkujące podpisaniem uchwały nr (...). Należy podkreślić, że właściciele mają prawo powierzyć funkcję Zarządu dowolnie wybranej przez większość z nich osobie. W niniejszej sprawie wszystkich 13 uczestników postępowania głosowało za wyborem nowego zarządu w skład którego wchodził: A. M., D. Z. oraz R. T..

W uchwale nr (...) w sprawie podjęcia przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego Zarządu zdecydowano o skorzystaniu ze środków z funduszu remontowego na budowę placu zabaw.

Odnosząc się do przedmiotowej uchwały Sąd wskazał, że zgromadzeni właściciele podjęli jednogłośnie decyzję o przeznaczeniu kwoty 25.000 zł na zagospodarowanie terenu przyległego do budynku na stworzenie placu zabaw. Zarzuty podnoszone przeciw zaskarżonej uchwale nie mieszczą się w kategorii tych, które zezwalają sądowi na jej uchylenie. Pod względem celu gospodarczego czy racjonalności nie można mieć zastrzeżeń do podjętej uchwały. Należy podkreślić, że interes indywidualnego członka wspólnoty może doznać pewnych ograniczeń z racji pozostawania we wspólnocie, gdyż w tym przypadku to wola większości jest decydująca.

W efekcie Sąd uznał, że powódka nie zdołała wykazać w toku niniejszego postępowania aby którakolwiek z zaskarżonych uchwał była niezgodna z przepisami, w jakikolwiek sposób naruszała jej interes jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej czy też interesy pozwanej Wspólnoty.

Mając na uwadze przytoczoną argumentację na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd oddalił powództwo o uchylenie uchwał nr (...); (...); (...); (...); (...).

Z uwagi na to, że na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2016r. powódka cofnęła wniosek o powołanie zarządcy przymusowego wspólnoty, Sąd w oparciu o art. 355 §1 kpc umorzył postępowanie w tym zakresie.

Odnosząc się do kosztów opłaty sądowej Sąd przypomniał, że powódka złożyła pozew w Sądzie Rejonowym w Słubicach gdzie uiściła opłatę od pozwu w wysokości 200 zł. Sprawa została przekazana do Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp., a powódka została wezwana o uzupełnienie opłaty od pozwu o 800 zł. Postanowieniem z dnia 11 lutego 2016r. powódka została zwolniona od kosztów sądowych w całości (k. 72). Powódka wystąpiła zatem o zwrot uiszczonych już opłat od pozwu. Mając na uwadze, że powódka ma stałe dochody – sąd uchylił częściowo postanowienie w przedmiocie zwolnienia powódki od kosztów sądowych ponad kwotę 200zł - w ocenie Sądu należy zostawić uiszczoną przez powódkę kwotę. Jednocześnie sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami sądowymi ponad już uiszczony- tj. w kwocie 800 zł z tytułu zaskarżenia pozostałych czterech uchwał (punkt III i IV wyroku).

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego została ustalona w oparciu o przedłożony przez niego spis kosztów (k. 528), z tym, że Sąd ograniczył koszty zastępstwa do kwot wynikających z rozporządzenia z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Powyższe rozporządzenie obowiązywało do dnia 1.1.2016r. , a pozew został złożony dnia 10 grudnia 2015r. Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1245,83 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu i orzekł jak w punkcie V wyroku.

Na podstawie § 10 pkt 1.1 i § 15 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim na rzecz pełnomocnika powódki kwotę 270 zł powiększoną o podatek VAT z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu i orzekł jak w punkcie VI wyroku.

Apelację od wyroku (w części rozstrzygającej o oddaleniu powództwa i cofnięciu zwolnienia od kosztów) wniosła powódka. Apelację oparto o zarzuty:

a) że Sąd sprzecznie ustalił stan faktycznych z zebraniem materiałem dowodowym poprzez stwierdzenie, iż woda do piwnicy wspólnoty dostała się tylko raz w 2009 r., W sytuacji, gdy z zeznań świadków, tj. Z. K., K. G., które korelują z wyjaśnieniami powódki wynika, iż podłogi nadal są mokre, często stoi na nich woda, przez co Zakład Usług (...) jest za każdym razem wzywany, co potwierdza załączone do pisma zestawienie kosztów dotyczące awarii kanalizacji, nadto gniją ściany w lokalu po byłej kotłowni, widoczne są zacieki, ślady pleśni, z kanalizacji unosi się ciężki do zniesienia odór,

b) Sąd popełnił błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na stwierdzeniu, iż woda czasami stoi na terenie przed budynkiem, który nie należy do Wspólnoty, kiedy w rzeczywistości teren ten należy do pozwanej Wspólnoty tj. chodniki, podwórko, znajdują się na terenie podmokłym, który nie jest utwardzony, ani odwodniony, co jest zgodne z zeznaniami świadków: B. S., A. G., Z. K., K. G., B. R., a także stojąca woda widoczna jest na załączonych do apelacji zdjęciach podwórka Wspólnoty,

c) Sąd popełnił błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na stwierdzeniu, iż Zarząd Wspólnoty zgodnie z podjętą uchwałą nr (...) planuje wykonać plac zabaw za kwotę 25 000 zł, na terenie pozwanej Wspólnoty, gdy tymczasem jest to teren sąsiedniej wspólnoty, teren pozwanej wspólnoty to działka nr (...), plac zabaw jest na terenie wspólnot (...), na dz. nr (...) jest boisko;

d) Sąd sprzecznie ustalił stan faktycznych z zebraniem materiałem dowodowym wskazując, że mieszkańcy nie zgłaszali konieczności wymiany pionów kanalizacyjnych, podczas gdy zeznania świadka M. U. tę kwestię potwierdzają, także wyjaśnienia powódki oraz nagranie z zebrania wspólnoty z dnia 01.09.2015 r. potwierdza, iż wymienia się sukcesywnie piony kanalizacyjne, pomimo, iż nie podjęto uchwały nr (...) z dnia 30.03.2011 r. dotyczącej tej kwestii, z uwagi na odstąpienie zarządcy od zebrania głosów, dowodem czego jest załączona do apelacji ww. uchwała,

e) Sąd naruszył art. 233 kpc poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów i uznanie twierdzeń strony pozwanej za własne, tj. dotyczące wydatków na odwodnianie budynku za kwotę około pół miliona złotych, w sytuacji, gdy strona pozwana nie przedstawiła żadnego rachunku, czy też faktury pro - forma na wykonanie tej usługi, orz przyjęcie tezy iż zarzuty stawiane przez powódkę zaskarżonym uchwałą są ogólnikowe, sprowadzają się do relacji z przebiegu zebrania, oceny stanu technicznego budynku i działań podejmowanych przez Wspólnotę, podczas gdy Sąd sam zauważył, że powódka na rozprawie w dniu 28.04.2016 r. i 17.11.2016 r. szczegółowo wskazywała zastrzeżenia do poszczególnych uchwał

f) art. 233 kpc z uwagi na brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, oceniając go wybiórczo poprzez nieodsłuchanie nagrań z zebrań Wspólnoty z dnia 01 .09.2015 r. i z dnia 30.10.2015 r. zgodnie z wnioskiem powódki, a oparcie się jedynie na zeznaniach świadków: E. R. - zarządcy Wspólnoty, B. R., A. M., D. Z. - wchodzących w skład Zarządu Wspólnoty i stenogramie z zebrania z dnia 01.09.2015 r. wykonanego przez pozwanego na dzień przed ogłoszeniem wyroku, przedkładając go bez odpisu dla powódki, który to nie został sporządzony w całości z pominięciem najważniejszych ostatnich 15 minut zebrania, na którym to powódka zgłaszała wiele zarzutów wobec działalności Zarządu oraz kwestii celem omówienia, znajdując aprobatę u większości zebranych mieszkańców, co miało stanowić porządek obrad na kolejnym zebraniu, tj. 30.10.2015 r., w którym to powódka, jak i większość os osób nie mogła uczestniczyć,

g) art. 233 kpc poprzez pominięcie dowodów i twierdzeń powódki na tle zeznań świadków strony pozwanej, uznając je tym samym za niewiarygodne, pomimo, iż: z przedstawionych e-maili, nagrania z zebrania z dnia 01.09.2015 r., wyjaśnień powódki, a także z zeznań świadków którzy nie interesowali się sprawami wspólnoty, ani jej dokumentacją, nigdy nie domagali się jej udostępnienia, wynika jednak, że powódka miała utrudniony dostęp do biura zarządcy, co narusza przepis art.29 ust. 3 ustawy o własności lokali, a ponadto z materiału dowodowego wynika, że zarządca nie posiada pełnej dokumentacji dotyczącej wspólnoty, bowiem na twierdzenia powódki nie przedkłada żadnych dowodów, tj.: ewidencji księgowej, ksiąg rachunkowych oraz dokumentacji finansowo - księgowej i sprawozdawczości, książki przeglądów obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej, w tym technicznych i okresowych przeglądów dotyczących nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej techniczne wyposażenie, dokumentacji dotyczącej realizacji usług z zakresu deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym umowy o utrzymanie czystości i porządku, dokumentacji dotyczącej zawartych umów na dostawę energii elektrycznej, zimnej wody, odprowadzania nieczystości stałych i dostawy energii cieplnej, dokumentacji dotyczącej wykonania usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej, dokumentacji dotyczącej bieżącej konserwacji budynku oraz urządzeń i instalacji w nim się znajdujących, napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych,

h) art. 227 kpc w zw. z art. 232 kpc poprzez nieuwzględnienie wniosków dowodowych powódki w postaci powołania biegłych sądowych z zakresu budownictwa oraz z dziedziny rachunkowości, a nadto: pisma powódki z dnia 21.09.2016 r. skierowanego do Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej w S., pisma Powiatowego Inspektora Sanitarnego z dnia 19.10.2016 r., pisma pani K. G., potwierdzających okoliczność złego stanu technicznego klatki schodowej, stwarzającego zagrożenie dla zdrowia mieszkańców, niewłaściwego zarządzania nieruchomością wspólną oraz nienależyte wykonanie swoich obowiązków, pozbawiając tym samym powódkę możliwości przeprowadzenia dowodów dla stwierdzenia faktów, z których powódka wywodzi skutki prawne,

i) art. 233 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego przez Sąd I instancji polegające na pominięciu twierdzeń powódki, co do złego stanu technicznego budynku, nieprawidłowego i nierzetelnego sporządzania dokumentów, ich celowego nieudostępniania powódce, zawierania niekorzystnych umów dla Wspólnoty, pomimo przedstawienia licznych dowodów w sprawie, nie uzasadniając odmowy ich nie uwzględnienia,

j) art. 328 poprzez brak dostatecznego wyjaśnienia przyczyn odmowy wiarygodności i mocy dowodowej dowodom i twierdzeniom przedstawianym przez powódkę,

k) art. 98 §1 i §3 kpc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i obciążenie powódki czterokrotnością stawki minimalnej wynikającej z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, w sytuacji, gdy powódka jako osoba znajdująca się w trudnej sytuacji finansowej zwolniona została postanowieniem tut. Sądu z dnia 11.02.2016 r. w całości z kosztów sądowych i nadal nie jest w stanie pokryć wysokich kosztów postępowania, zwłaszcza, że nowe okoliczności pogarszają sytuację osobistą powódki, także w wymiarze finansowym z uwagi na zapowiedziane wypowiedzenie powódce stosunku pracy uwagi na likwidację jednostki i zagrożenie pozbawienia środków do życia,

l) art. 365 kpc w zw. z art. 100 kscu poprzez ich niezastosowanie i dokonanie z urzędu zmiany prawomocnego orzeczenia w postaci postanowienia Sądu z dnia 11.02.2016 r. zwalniającego powódkę od kosztów sądowych w sprawie w całości poprzez uchylenie częściowe ww postanowienia w pkt I zaskarżonego wyroku i zwolnienie powódki od kosztów sądowych ponad uiszczoną kwotę 200 zł, pomimo, iż orzeczenie prawomocne wiąże Sąd, który je wydal.

Nadto zarzucono naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 25 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że



powódka nie wykazała w toku postępowania, że zaskarżone uchwały były niezgodne z przepisami, czy w jakikolwiek sposób naruszały jej interes jako członka Wspólnoty, podczas, gdy powódka wykazała, że zaskarżone uchwały naruszają interesy powódki, są niekorzystne z punktu ekonomicznego i prawnego poprzez narażanie powódki na straty finansowe w postaci płacenia za niesprzątanie, za niekorzystną umowę ubezpieczenia budynku, nie mocy której odmówiono powódce wypłaty odszkodowania z powodu pęknięcia ścian nośnej w jej lokalu, nie realizowanie obowiązków przez zarządcę, poprzez brak wykonania ekspertyzy stanu technicznego budynku, nierealizowanie zaleceń z przeglądów technicznych uprawnionego rzeczoznawcy, co przekłada się na pęknięcie ścian nośnych w mieszkaniu powódki i może przyczynić się do katastrofy budowlanej, czego dowodem jest załączone do pisma nagranie z zebrania z dnia 11.05.2017 r. wraz ze stenogramem, podtapianie budynku, jego osiadanie, co prowadzi do zawilgoceń i pleśni ścian i podłóg oraz do fetoru szkodliwego dla zdrowia,

b) art. 23 u.wł. wzw z art. 33 u.wł. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że analiza zgromadzonych dowodów potwierdza, iż nie doszło do żadnych uchybień formalnych przy podjęciu uchwał i że uchwała zapadła z zachowaniem wymogów natury formalnej, w sytuacji, gdy głosy były zbierane wybiórczo w trybie indywidualnym, z pominięciem wielu współwłaścicieli, w tym powódki, a zbieraniem zajmowała się nieuprawniona osoba, tzn. córka zarządcy - B. R., a nie zarządca lub zarząd,

c) art. 32 u.wł. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie uznając, że uchybienia w tym zakresie nie miały znaczenia dla treści podjętych uchwał, bo głosowała za nimi większość, w przypadku, gdy nie została wcześniej podana i następnie przegłosowana przez wymaganą większość zmiana porządku obrad co do odwołania powódki z pełnionej funkcji, i w braku jej formalnej rezygnacji, co winno skutkować uchyleniem uchwały nr (...).

W oparciu o przedstawione zarzuty wniesiono o zmianę wyroku poprzez uznanie powództwa w całości.

W uzasadnieniu przedstawiono rozwinięcie zarzutów.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji przedstawiając wywód afirmujący zaskarżone rozstrzygnięcie i jego uzasadnienie

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

Wstępnie wyjaśnienia wymaga, iż stosownie do art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Z brzmienia cytowanego przepisu wynika, iż sąd odwoławczy przy rozpoznawaniu środka zaskarżenia jest związany granicami apelacji określonymi przez skarżącego, przy czym podkreślić należy, iż w polskiej procedurze cywilnej realizowana jest zasada pełnej apelacji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja, 2014 r., II CZ 8/14). Jak przyjmuje się w orzecznictwie, obowiązkiem sądu odwoławczego jest nie tylko rozpoznanie zarzutów podniesionych w apelacji, lecz szerzej rozpoznanie sprawy, choć w granicach zaskarżenia. Nakłada to na sąd obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i poddanie ich ocenie prawnej przez pryzmat mających zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013 r., V CSK 347/12, LEX nr 1381043). Powyższy obowiązek sądu drugiej instancji wynika z faktu, iż postępowanie apelacyjne ma z jednej strony charakter merytoryczny, z drugiej zaś strony - kontrolny.

W pierwszej kolejności stwierdzić więc należy, że wykonując prawnoprocesowy obowiązek własnej oceny zgromadzonego materiału procesowego Sąd Apelacyjny uznał, że Okręgowy zasadniczo 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.

Zasadniczo trafna i nie wymagająca uzupełnienia jest też kwalifikacja prawna żądań pozwu odwołująca się do eksplikowanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1892 ze zm. dalej cytowane jako u.w.l.) .

Niezbędne uzupełnienia wyводу zostaną przedstawione poniżej, w ramach odniesienia się do zarzutów apelującej.

W niniejszej sprawie powódka formułowała w odniesieniu do poszczególnych uchwał różnego rodzaju zarzuty. Ponowila i rozszerzyła w apelacji.

Porządkując zarzuty i wywody skarżącej odróżnić należy te, które dotyczą uchwały nr 5 oraz kierowane przeciwko pozostałym uchwałom (dotyczącym absolutorium i planu wydatków oraz kwestii personalnych – odwołania powódki i powołania owego członka zarządu wspólnoty).

Rację należy przyznać powódce w tym zakresie, w jakim kwestionuje ona zasadności zgody na rozporządzenie zasobami pieniężnymi wspólnoty w celu budowy placu zabaw. Punktem wyjścia dla oceny tej uchwały musi być odwołanie się normy art. 25 u.w.l. zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu między innymi w sytuacji, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Z kolei w myśl art. 12 ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem.

Zatem zasadnicze cele stosunku prawnego, jaki łączy właścicieli nieruchomości lokalowych, ukierunkowane są na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Utrzymanie należy rozumieć przede wszystkim jako dbałość o niepogarszanie substancji nieruchomości i zachowanie jest w stanie odpowiednim do celów, jakim ma służyć. Prawidłowe logicznie i zgodne z zasadami racjonalnej gospodarki jest więc podejmowanie w pierwszej kolejności działań zmierzających do naprawy (wymiany) zużytych (uszkodzonych) elementów nieruchomości wspólnej. Dokonywanie ulepszeń i upiększeń terenu wokół budynku mieści się w granicach zarządu jednak większe nakłady z tego tytułu będą racjonalne wówczas, gdy nie występują pilniejsze potrzeby remontowe dotyczące substancji budynku.

Zatem naruszać może zasady racjonalnej gospodarki zasobami wspólnoty sytuacja, gdy mimo istnienia pilniejszych potrzeb inwestycyjnych (remontowych) wspólnota zamierza przeznaczyć istotne środki pieniężne na wydatki nie wpływające choćby pośrednio na substancję nieruchomości, a służące zagospodarowaniu niezabudowanej części nieruchomości.

W realiach sprawy zwrócić należy w pierwszej kolejności na niespójne stanowisko pozwanej, która z jednej strony twierdzi, że jest wspólnotą „niezamożną” i nie posiada środków w celu podjęcia działań zmierzających do usunięcia (niekwestionowanych) istotnych mankamentów budynku wskazywanych przez powódkę (przede wszystkim zawilgocenia piwnic i fundamentów, usunięcia przyczyn zalewania piwnic przez wody gruntowe, wykonania drenażu i utwardzenia terenu wokół budynku), z drugiej zaś przyjmuje, że celowym jest przeznaczenie (niebagatelnej wobec wysokości wpływów do majątku Wspólnoty) kwoty 25.000 zł na budowę placu zabaw. Ta niespójność nie została wyjaśniona w toku postępowania przed Sądem I i II instancji. Nie wynika z materiału procesowego, by inwestycja polegająca na zagospodarowaniu placu przed budynkiem i wybudowaniu tam placu zabaw była pilniejsza niż kwestie opisywane przez powódkę a dotyczące substancji budynku.

Z kolei dostrzec należy, (co czyni też Sąd Okręgowy), że budynek Wspólnoty jest budynkiem przedwojennym. Położenie budynku w pobliżu rzeki, na terenie podmokłym dodatkowo wpływa niekorzystnie na stan fundamentów i piwnic. Nadto w budynku niezakończona jest inwestycja związana z wymianą pionów kanalizacyjnych. W tych realiach środki pieniężne pozyskane przez wspólnotę zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane na remont substancji budynku, a dopiero po zabezpieczeniu tych kwestii wspólnota powinna przystąpić do ulepszania stanu zagospodarowania placu przeznaczzonego na plac zabaw dla dzieci.

Nie zmienia tego twierdzenie, że wartość środków koniecznych dla wykonania prac związanych z odwodnieniem budynku przekracza obecne możliwości wspólnoty. Po pierwsze nie wynika z materiału dowodowego, by wspólnota przystąpiła do jakichkolwiek działań w celu dokładnego zdiagnozowania przyczyn stanu budynku, oszacowania

zakresu koniecznych robót, ustalenia czy mogą być wykonywane etapowo i oceny możliwości pozyskania środków na wykonanie tych prac. Dodać nadto należy, że środki które zamierza wspólnota przeznaczyć na budowę placu zabaw, można spożytkować na wcześniejszą spłatę dotychczasowych zobowiązań kredytowych Wspólnoty (związanych z wcześniejszymi remontami i w ten sposób poprawić zdolność kredytową Wspólnoty).

W tym kontekście nie można też uzasadniać żądania oddalenia powództwa względem na autonomię Wspólnoty co do gospodarowania środkami i zarządzania nieruchomością wspólną. Granice tej autonomii wyznacza bowiem art. 25 w zw. z art. 12 ustawy o własności lokali. Zatem decyzje większości właścicieli popadająca w sprzeczność z zasadami o których mowa wyżej, mogą być kwestionowane na podstawie art. 25 ustawy.

Z tych przyczyn uznać należało, że zaskarżona uchwała nr 5 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i podlega uchyleniu ją na podstawie art. 25 u.w.l.

Rozstrzygnięcie te powoduje, że zbędne staje się dalsze szczegółowe odnośnienie do szerokiej grupy argumentów i zarzutów skarżącej, która dotyczy uchwały nr 5 a także ocena wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodów powoływanych w toku postępowania apelacyjnego dotyczących opisanych wyżej kwestii.

Co do pozostałych uchwał apelację uznać należy za bezzasadną. Po pierwsze skarżąca zaskarżając uchwały dotyczące zmian w składzie zarządu, nie wskazała żadnych merytorycznych zarzutów dotyczących tych uchwał. Z kolei podtrzymując argumenty o nieprawidłowościach proceduralnych powódka pomija całkowicie wywód Sądu Okręgowego oparty o utrwalone dotychczasowe orzecznictwo, że z uwagi na (wynikający już przepisów ustawy) odformalizowany i elastyczny charakter regulacji i organizacji zebrania właścicieli oraz podejmowania decyzji przez głosowanie, samo naruszenie przepisów dotyczących zwoływania i przebiegu zebrania nie uzasadnia jeszcze powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali. Domagając się uchylenia uchwały należy więc nadto wykazać, że naruszenia przepisów dotyczących organizacji zebrania i jego przebiegu oraz aktu głosowania miało wpływ na jej podjęcie. Takiej argumentacji nie przedstawiono, poprzestając na powołaniu dotychczasowych twierdzeń co do przebiegu zebrania i zbierania głosów przez córkę (a zarazem pracownika) zarządcy. Stwierdzić więc należy, że z materiału procesowego w niniejszej sprawie nie wynika, by wskazywane przez powódkę okoliczności w jakikolwiek sposób wpływały negatywnie na świadome i swobodne podjęcie decyzji oraz na udział w akcie głosowania przez właścicieli głosujących za podjęciem poszczególnych uchwał,

Nie starała się też wykazać powódka, by osoby wskazane w liście do głosowania jako głosujące za uchwałami twierdziły, że nie oddały głosu za którąkolwiek z uchwał.

W rezultacie apelacja nie podważa poprawności dokonanej oceny przez Sąd Okręgowy tej części argumentacji powódki. Stąd też bez znaczenia pozostają ponawiane kwestie dotyczące sprzeczności przebiegu zebrania z porządkiem obrad czy też przebiegu dyskusji i aktu głosowania.

Odnosząc się do dalszych zarzutów dotyczących uchwał o udzieleniu absolutorium i zatwierdzeniu sprawozdania oraz zatwierdzeniu planu finansowego stwierdzić należy, że uchwała absolutoryjna ma znaczenie jako skwitowanie osoby pełniącej funkcję zarządcze ze sposobu sprawowania tych funkcji w okresie objętym absolutorium. Stanowi zatem wyraz akceptacji sposobu wykonywania funkcji. Podkreślić też należy, że nie wyłącza odpowiedzialności zarządcy wobec wspólnoty w sytuacji gdyby uchwała została podjęta przy braku wiedzy właścicieli o działaniach zarządcy wyrządzających szkodę.

W sprawie nie wykazano, by właściciele głosujący nad absolutorium i niepodzielający zastrzeżeń powódki, nie mogli podjąć co do oceny zarządu decyzji w sposób nieskrępowany (swobodny i świadomy). Nie wynika z materiału procesowego, by większość właścicieli nie miała dostępu do danych pozwalających im na wyrobienie sobie stanowiska co do poprawności wykonywania przez zarząd obowiązków ustawowych określonych w art. 21 i 29 ustawy o własności lokali. Brak jest też twierdzeń, z których wynikałoby, że zarząd postępował w roku obrachunkowym sprzecznie z uchwałami Wspólnoty. W istocie więc całość argumentacji powódki sprowadza się do zarzutów dotyczących jej trudności w komunikacji z zarządcą i dostępie do dokumentów. Nie można przyjąć, by konflikt wyłącznie powódki z

pozostałymi członkami zarządu a zwłaszcza osobą administrującą budynkiem mógł wpłynąć na wynik głosowania w przedmiocie podjętych uchwał.

Ta sama uwaga dotyczy uchwały o zatwierdzeniu planu finansowego. Nie wyjaśnia skarżąca, jakie okoliczności miałyby świadczyć o tym, że akt ten narusza opisane wyżej zasady gospodarowania zasobami pieniężnymi wspólnoty, czy też interes właścicieli. Plan zawiera ogólne (kwotowe) i orientacyjne przeznaczenie planowanych dochodów.

Podnosząc szereg zarzutów dotyczących wadliwej oceny dowodów przez Sąd Okręgowy skarżąca nie wskazuje żadnych okoliczności, z których miałyby wynikać, że Sąd I instancji nazbyt pobieżnie przeanalizował materiał procesowy. Wskazać jednak należy, że analiza materiału procesowego następuje w kontekście twierdzeń faktycznych powołanych przez strony po to, by uzasadnić powództwo lub linię obrony. Zatem strona (zwłaszcza reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika procesowego) w pierwszej kolejności przedstawia fakty, z których wywodzi skutki prawne oraz dowody. Następnie w wyniku postępowania dowodowego sąd weryfikuje prawdziwość twierdzeń stron i czyni ustalenia faktyczne będące podstawą rozstrzygnięcia. Norma art. 233 §1 k.p.c. dotyczy oceny wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów mających wykazać fakty powoływane przez strony. W rezultacie, jeśli strona żądając uchylecia uchwał nie przedstawia twierdzeń faktycznych istotnych dla zastosowania normy art. 25 ustawy, to nie może oczekiwać, że Sąd będzie w ramach materiału procesowego doszukiwał się samodzielnie okoliczności i argumentów mogących uzasadniając żądania pozwu. Takie działanie w istocie stanowiłoby oparcie wyroku o podstawę faktyczną nieprzytoczoną przez powoda.

W realiach sprawy Sąd słusznie więc zwrócił uwagę na lakoniczność twierdzeń faktycznych mających uzasadniać powództwo. Wskazywane w apelacji twierdzenia przytoczone w toku postępowania, jakkolwiek konkretyzujące wcześniejsze stanowisko to jednak w istocie pozostają bez powiązania z kwestionowanym w pozwie aktem głosowania lub ze skutkami podjętych uchwał. W rezultacie także ta część apelacji, która zarzuca brak analizy stanowiska procesowego powódki także nie zasługuje na uwzględnienie.

Bez znaczenia dla oceny poprawności zaskarżonych uchwał posiada to, że powódka zgłaszała na zebraniu uwagi do zarządcy, które przez pozostałych członków zebrania zostały w istocie zlekceważone. Z materiału procesowego wynika, że zebranie odbywało się w atmosferze napięcia i konfliktu między powódką i częścią pozostałych właścicieli. Zarazem powódka przedstawiła swoje krytyczne uwagi wobec zarządu i E. R., a więc zebranie miało możliwość wzięcia ich pod rozwagę w momencie głosowania. Jeśli więc mimo to uchwały uzyskały wymaganą większość, to stwierdzić należy, że nie może skarżąca z przebiegu zebrania wywodzić skutków dotyczących wadliwości podjętych uchwał.

Pominięciu podlegały wnioski dowodowe w postępowaniu apelacyjnym dotyczące biegłego z zakresu rachunkowości. W toku sporu bowiem skarżąca nie potrafiła wskazać, jakie fakty istotne dla ustalenia istnienia przyczyn do uchylecia uchwał miałyby być wykazywane przez ten dowód. W szczególności dowód ten nie może służyć wykazaniu, że zarządca nie posiada pełnej dokumentacji (o czym wnioskuje skarżąca na podstawie tego, że nie udzielono jej wglądu w te dokumenty). Kwestia posiadania i zakresu dokumentacji przez zarządcę pozostaje bez znaczenia dla oceny uchwały o udzieleniu absolutorium zarządowi i rzutować może co najwyżej na odpowiedzialność administracyjnoprawną osoby administrującej budynkiem lub jej odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Wspólnoty.

Przede wszystkim jednak opinia biegłego zgodnie z art. 278 k.p.c. służy stworzeniu sądowi możliwości prawidłowej oceny materiału procesowego w wypadkach, kiedy ocena ta wymaga wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 k.p.c. (a więc wiedzy wykraczającej poza objętą zakresem wiedzy ogólnej – powszechnej). Zadaniem biegłego zasadniczo nie jest więc poszukiwanie dowodów i okoliczności mających uzasadniać argumentację stron lecz dokonanie oceny przedstawionego materiału z perspektywy posiadanej wiedzy i przedstawienie Sądowi danych (wniosków) umożliwiających poczynienie właściwych ustaleń faktycznych i właściwą ocenę prawną znaczenia zdarzeń z których strony wywodzą swoje racje. Biegły jest zobowiązany do zachowania bezstronności (art. 281 k.p.c.) i występując w procesie nie posiada zwłaszcza kompetencji prawnych, by poszukiwać i przedstawiać argumenty i dowody niezbędne dla poparcia stanowiska którejkolwiek ze stron procesu.

Zatem w niniejszej sprawie bezzasadne jest żądanie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia czy zarządca posiada dokumentację. Jeśli strona chciała wywodzić z treści tej dokumentacji skutki prawne, to powinna złożyć wniosek o zobowiązanie do jej przedłożenia sądowi. Następnie zaś po złożeniu do akt sprawy można rozważać dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, o ile byłaby ona niezbędna dla prawidłowego ustalenia faktów opartych o treść dokumentacji. Skoro w niniejszej sprawie nie przedłożono materiału procesowego, który miałby podlegać ocenie przy udziale biegłego, to wniosek strony poczytać należało za bezzasadny w świetle art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.

Bezzasadny jest też zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W orzecznictwie jednolicie wskazuje się, że powołanie się na podstawę naruszenia w postaci art. 328 § 2 k.p.c. jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., sygn. akt III CSK 315/07, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CSK 264/07, pub. OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 118, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 roku, sygn. akt I UK 21/09, LEX nr 515699). Inaczej rzecz ujmując, zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wyводу, który doprowadził do jego wydania. To, czy w istocie sprawa została wadliwie, czy prawidłowo rozstrzygnięta nie zależy od tego, jak zostało napisane uzasadnienie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2009 roku, sygn. akt II PK 2010/08, LEX nr 523527, wyrok Sąd Najwyższego z dnia 16 grudnia 2008 roku, sygn. akt I PK 96/08, LEX nr 529754). Jedynie w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 roku, sygn. akt II PK 48/08, LEX nr 513006). Oznacza to, że nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę do kreowania skutecznego zarzutu. Skarżący musi przy tym wykazać zaistnienie tego rodzaju wadliwości.

Odnosząc te uwagi do materiału procesowego w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że skarżąca nie wskazała żadnych przyczyn uzasadniających (w świetle wyżej wskazanych argumentów) zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy, że wyżej już omówiono kwestie czyniące bezzasadnym zarzut naruszenia art. 23 i 32 ustawy o własności lokali.

Z kolei zarzut naruszenia art. 25 ustawy oparty jest w zasadniczej części na argumentach wyrażających niezadowolenie powódki z wyników jej sporu z ubezpieczycielem (co samo przez się nie może uzasadniać twierdzeń o zawarciu niekorzystnej dla wspólnoty umowy z ubezpieczycielem, skoro brak jest podstaw do przyjęcia, że umowa była skonstruowana na niekorzyść wspólnoty). Dalsze kwestie poruszane przez powódkę dotyczą nieuwzględnienia w działalności zarządu priorytetów wskazywanych przez powódkę. Pomija jednak powódka, że decyzje o podjęciu szerokich działań remontowych w płaszczyznach przez nią wskazywanych wymagają uchwały zebrania i zarzuty dotyczące niepodjęcia tych kwestii nie mogą wpływać na udzielenie absolutorium zarządowi.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 §1 k.p.c. częściowo zmieniono zaskarżony wyrok i uchyłono uchwałę nr 5 oddalając na podstawie art. 385 apelację w pozostałym zakresie.

Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy spowodowała modyfikację rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Wobec tego, że powódka doprowadziła w procesie do uchylenia jednej z pięciu zaskarżonych uchwał, przyjęć należy, że wygrała proces w 20% i w takiej też proporcji obciążono powódkę kosztami procesu należnymi pozwanej.

Na koszty pozwanej składa się koszt stawiennictwa na rozprawę ustalony na kwotę 294 zł jako iloczyn liczby wskazanych w spisie kosztów kilometrów oraz stawki 0,50 zł za kilometr oraz wynagrodzenie pełnomocnika

procesowego ustalone na kwotę 360 zł (jako dwukrotność stawki minimalnej) powiększone o kwotę 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa. Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw, by zasądzić wynagrodzenie w wysokości czterokrotności stawki minimalnej lub uwzględnić jako koszty celowe i niezbędne do prowadzenia sprawy wartość dodatkowych opłat od pełnomocnictwa.

Odnosząc się do kosztów dojazdu stwierdzić należy, że profesjonalny pełnomocnik wskazał w spisie kosztów podstawę ich wyliczenia. Sąd jest uprawniony do dokonania oceny prawidłowości tego wyliczenia, zwłaszcza, że pełnomocnik nie wskazywał na wyliczenie ich zgodnie z rzeczywistością poniesionymi kosztami, a jedynie na zastosowanie stawek maksymalnych wynikających z powyższego rozporządzenia Ministra Infrastruktury (por. np. wywody zawarte w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 16 lutego 2011 II CZ 202/10).

Przepisy cytowanego rozporządzenia dotyczą sytuacji używania samochodu prywatnego do celów służbowych w dłuższym okresie czasu, a zatem w sytuacji, w której właściciel samochodu ponosi także inne koszty jego eksploatacji, niż paliwo. Przyjęta stawka może, lecz nie musi odpowiadać maksymalnej i jest ustalana umową stron. Natomiast w sytuacji, w której zwrot kosztów dojazdu na rozprawy, nie sposób mówić o ponoszeniu takich kosztów, a zatem koszty w tym przypadku powinny zostać ograniczone do kosztów paliwa, które należało oszacować na 0,50 zł/km. Takie też stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w cytowanym postanowieniu z 16 lutego 2011 r.

Zatem ustalając koszty stawiennictwa na pięciu rozprawach, na które pełnomocnik dojeżdżał samochodem osobowym uwzględniono liczbę kilometrów między siedzibą sądu i pełnomocnika, liczbę rozpraw oraz konieczność odbycia drogi powrotnej. Iloczyn tych wartości pomnożono przez stawkę 0,50 zł i koszt stawiennictwa na tych rozprawach ustalono na kwotę 294 zł.

W rezultacie koszty pozwanej zamykają się kwotą 671 zł z czego 80% wynosi 536,80 zł i taką też wartość należało zasądzić od powódki.

Sąd odwoławczy uwzględnił zarzuty dotyczące orzeczenia o cofnięciu zwolnienia od kosztów. Pomijając to, że kwestia cofnięcia zwolnienia od kosztów nie stanowi materii, która powinna być rozstrzygana w wyroku, dodać należy, że w świetle art. 110 UKSC sąd cofa zwolnienie od kosztów sądowych, jeżeli okazało się, że okoliczności, na podstawie których je przyznano, nie istniały lub przestały istnieć. W obu wypadkach strona obowiązana jest uiścić wszystkie przepisane opłaty oraz zwrócić wydatki, jednakże w drugim wypadku sąd może obciążyć stronę tym obowiązkiem także częściowo, stosownie do zmiany, jaka nastąpiła w jej stosunkach. W realiach sprawy sąd nie wskazała na żadne przesłanki określone tym przepisem w związku z tym także w odniesieniu do tego rozstrzygnięcia należało wydać wyrok reformatoryczny.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. Powódka wygrała proces w 20% zatem ponosi obowiązek zwrotu stronie przeciwnej 80% jej kosztów. Na koszty te składa się koszt stawiennictwa na rozprawie w wysokości 107 zł (ustalony jako iloczyn stawki 50 groszy za kilometr i liczby deklarowanych przez pełnomocnika pozwanej kilometrów) oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 270 zł. 80% sumy tych kosztów opiewa na kwotę 301,60 zł i taką też wartość zasądzono na rzecz pozwanej.

Wynagrodzenie pełnomocnika powódki z urzędu ustalono na podstawie §4 ust 1 i 2 w zw. z §14 ust 1 pkt. 1 i §16 ust 2 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu. (Dz. U. poz. 1715 z późn. zm.).

Krzysztof Górski Agnieszka Sołtyka Mirosława Gołuńska