

Sygn. akt I ACa 1176/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Maciej Dobrzyński

Sędzia SA Ewa Kaniok

Sędzia SA Jacek Sadowski (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. S.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 maja 2012 r., sygn. akt XXIV C 598/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od D. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. (...) kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za postępowanie odwoławcze.

Sygn. akt I ACa 1176/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo wniesione przez D. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. (...) o uchylenie dwóch uchwał wspólnoty – uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2010 oraz uchwały w sprawie udzielenia absolutorium zarządcy nieruchomości.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne sądu pierwszej instancji.

Powód D. S. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku znajdującym się przy ul. (...) w W.. Zarząd przedmiotową nieruchomością powierzony został (...) Sp. z o.o. w W. aktem notarialnym z dnia 3 marca 2008 r. – umową ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego sprzedaży lokalu i udziału we współwłasności gruntu oraz umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną. Z umowy tej wynika, że zarządca uprawniony jest do reprezentowania wspólnoty właścicieli przed wszystkimi organami administracji rządowej i samorządowej oraz przed

sądami. Przy zawarciu tej umowy w imieniu (...) 1 sp. z o.o. działał A. K., legitymujący się pełnomocnictwem do zawarcia umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną i wskazaniu zarządcy. Do powiadomienia członków Wspólnoty o zebraniu w dniu 17 marca 2011 roku dołączono sprawozdanie zarządcy oraz sprawozdanie finansowe wspólnoty. W sprawozdaniu z działalności zarządcy podano informację o realizacji przyjętego planu gospodarczego na rok 2010 (wynikało z niej, że koszty utrzymania nieruchomości były nieznacznie mniejsze niż zakładane), wskazano, że sytuacja finansowa Wspólnoty jest bardzo dobra i stabilna, na rachunkach bankowych wspólnota posiada środki pieniężne przekraczające kwotę 214.000 złotych. Przedstawione również zostały działania podejmowane przez zarządcę w roku 2010 – przeglądy, modernizacje, interwencje. Podano kwotę pożytków uzyskaną z lokowania na rachunkach inwestycyjnych wolnych środków finansowych wspólnoty. Pismem z dnia 8 października 2009 r. zarządca nieruchomości wyraził zgodę na czasowe przyłączenie placu sąsiedniej budowy do instalacji wodociągowej zlokalizowanej w garażu budynku pod warunkiem wykonania na koszt korzystającego dla wspólnoty dodatkowego przyłącza – wykonanie włączenia w istniejącą instalację i wyprowadzenie rurociągu na zewnątrz budynku. Koszty zużytej wody według wskazań wodomiaru pokrył korzystający z wody - spółka (...). Za korzystanie z przyłącza (...) wniósł dodatkowo na podstawie rachunku opłatę jednorazową w wysokości 1500 złotych. Koszty zużytej wody wyniosły 6789,04 zł, płatność dokonana była przez (...) częściowo w roku 2009 a częściowo w roku 2010 a kwoty te umiejscowione w pozycjach „ścieki i zimna woda”. Wpłaty jako przychody widniały w pozycji „wpłaty na rachunek”. Jednorazowa opłata w wysokości 1500 zł. uwzględniona została w sprawozdaniu za rok 2009. W 2010 r i w 2011 r. zarządca podejmował czynności związane z windykacją zaległych wpłat od członków wspólnoty, wysyłając przesądowe wezwania do zapłaty. Uchwałami nr(...)podjętymi na zebraniu w dniu 17 marca 2011 roku oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów przez właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w W., tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...), zatwierdzone zostało roczne sprawozdanie finansowe zarządcy przedmiotowej nieruchomości za rok 2010 oraz udzielono zarządcy absolutorium za rok 2010. Powód kwestionując dane zawarte w zatwierdzonym sprawozdaniu i prawidłowość prowadzenia gospodarki finansowej Wspólnoty, skierował do zarządcy w kwietniu i maju 2011 roku korespondencję mailową, w której wskazywał na zaistniałe – jego zdaniem – uchybienia w tym zakresie. Odpowiedzi udzielał mu członek zarządu (...) Sp. z o.o. w W. J. F.. Sprawy księgowe pozwanej Wspólnoty od początku jej istnienia prowadzone są przez zawodową księgową M. R., która przygotowywała dokumenty finansowe również do sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2010.

Jak wskazał sąd okręgowy, stan faktyczny sprawy był pomiędzy stronami niesporny, istota sporu dotyczyła natomiast kwestii prawidłowości przygotowanego przez zarządcę pozwanej Wspólnoty sprawozdania finansowego za 2010 rok. Do dokonania tej oceny, czy sprawozdanie to sporządzone zostało prawidłowo, czy też było obarczone nieprawidłowościami, wymagane były wiadomości specjalne z dziedziny rachunkowości. Jednakże strona powodowa nie wносиła o przeprowadzenie takiego dowodu na potwierdzenie swoich twierdzeń, ograniczając się jedynie do przedkładania pism zawierających wyliczenia, gdzie wykazywała na zaistniałą jej zdaniem wadliwość sprawozdania finansowego i błędy w zeznaniach świadka M. R.. Strona pozwana natomiast podważała zasadność wyliczeń powoda, wskazując na błędną metodę liczenia i błędne założenia leżące u jej podstaw. Wyliczenia te uznała za niejasne i niezrozumiałe. Podkreślała przy tym, że powód nie zapoznał się z dokumentacją finansową wspólnoty przed złożeniem pozwu, nie znał całej dokumentacji również w toku sprawy, a swoje twierdzenia opierał jedynie na wrywkowej analizie. Zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c., ciężar procesowy udowodnienia tych okoliczności – nieprawidłowości sporządzonego sprawozdania finansowego spoczywał na stronie powodowej, która nie przedstawiła wystarczającego materiału dowodowego na potwierdzenie przedmiotowych zarzutów.

Mając powyższe na uwadze sąd okręgowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku 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. W ocenie sądu żadna z podstaw uchylenia zaskarżonych uchwał nie została przez powoda w tej sprawie wykazana. Jak wskazał sąd okręgowy, art. 20 u.w.l. nakłada na zarząd wspólnot (lub zarządcę powołanego w trybie art. 18 u.w.l.) obowiązek zgodnego prawem prowadzenia rachunkowości wspólnoty, zobowiązując zarząd do prowadzenia pozaksięgowej ewidencji finansowej kosztów, zaliczek uiszczanych przez właścicieli na ich pokrycie oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Rozliczenia takie

przedstawiane są najczęściej przy okazji sporządzania sprawozdania z zarządu za dany rok. Częścią składową takiego sprawozdania jest bowiem sprawozdanie finansowe wspólnoty. Jak podkreślił sąd okręgowy, sprawozdanie finansowe wspólnoty zawiera koszty poniesione przez wspólnotę jako całość a nie koszty ponoszone przez członków wspólnoty jako właścicieli odrębnych lokali. Sprawozdanie z zarządu nieruchomością musi zatem odzwierciedlać stan faktyczny, jaki wytworzył się na skutek dokonania określonych rozliczeń. W szczególności sprawozdanie finansowe za dany rok obrachunkowy to relacja z tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty. Sprawozdanie nie nakłada na wspólnotę ani na poszczególnych jej członków żadnych obowiązków.

W zaskarżonym przez powoda sprawozdaniu przedstawiono zestawienie przychodów (853.415,77 zł), kosztów, w tym kosztów utrzymania części wspólnej i kosztów mediów (łącznie 79.5581,70 zł), różnicę między przychodami i kosztami (57.831,70 zł), wpłaty na konto funduszu remontowego (29941,61 zł) oraz: należności, zobowiązania, stan konta, nadpłaty z rozliczenia kosztów. Dodatkowo załączono rozliczenie zaliczek i rozrachunków porównujące koniec roku 2009 i roku 2010 z podziałem na zarząd nieruchomością wspólną, rozliczenie kosztów utrzymania lokali, rozrachunki i środki pieniężne i fundusz remontowy. W pozycji II - rozliczeniu kosztów utrzymania lokali wskazano ogólną wysokość wpłat zaliczek przez właścicieli i zapłacone koszty oraz różnicę między tymi pozycjami. Oprócz sprawozdania finansowego sprawozdanie zarządcy Wspólnoty przedstawiało koszty utrzymania nieruchomości zatwierdzone w planie gospodarczym na rok 2010 w kwocie 530196,68 zł i koszty utrzymania nieruchomości faktycznie poniesione przez Wspólnotę w 2010 r. – kwota 5158449,83 zł. Opisane również zostały czynności i działania podejmowane przez zarządcę – przeglądy, modernizacje, interwencje, lokowanie wolnych środków. Dołączony został do sprawozdania plan gospodarczy na rok 2011 oraz realizacja planu gospodarczego za rok 2010. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało we właściwej formie, to jest zgodnie z zasadami i wzorem przyjętym przez powowaną wspólnotę. Właściciele lokali mieli możliwość zapoznania się z opisem i skutkami działań zarządcy. Do zawiadomienia o zebraniu dołączono bowiem zarówno sprawozdanie zarządcy, jak i sprawozdanie finansowe. Zestawienie kosztów i rozliczeń pozwala na weryfikację skutków finansowych działań podjętych przez zarząd w 2010 roku. Sprawozdanie podpisane zostało przez właściwe osoby, upoważnione do jego sporządzenia.

Główny zarzut powoda w tej sprawie to przedstawienie przez zarządcę sytuacji Wspólnoty jako dobrej i stabilnej, w szczególności podanie informacji o tym, że na kontach wspólnoty jest kwota ponad 214 tys. złotych. Jak wskazał sąd okręgowy, z materiału dowodowego wynika, że informacja ta była zgodna z prawdą. Powód zarzucał ponadto, iż w sprawozdaniu nie znalazły się informacje o zadłużeniu poszczególnych lokali. Jak wskazał sąd okręgowy jest to zarzut chybiony bowiem zarządca nie ma obowiązku umieszczania tego rodzaju zindywidualizowanych informacji w ogólnym sprawozdaniu finansowym. Sprawozdanie finansowe obrazuje poniesione koszty w podziale na poszczególne rodzaje kosztów, dostarcza informacji o wysokości kwoty zaliczek wniesionych przez właścicieli lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, prezentuje wynik finansowy wspólnoty za dany rok. Dodatkowo w sprawozdaniu zawarta jest informacja o stanie rachunków bankowych, zgromadzonych środkach na funduszu remontowym oraz wydatkach pokrytych z tego funduszu, stanie rozrachunków wspólnoty z dostawcami i odbiorcami, oraz jedynie zbiorcza informacja o nadpłatach i niedopłatach właścicieli.

Kolejny zarzut powoda dotyczył niepodjęcia działań windykacyjnych związanych z zaległościami w płatnościach członków wspólnoty. Strona pozwana przedstawiła dokumentację obrazującą czynności podejmowane wobec członków zalegających z płatnościami przed terminem zebrania. Również więc ten zarzut w ocenie sądu okręgowego jest niezasadny. Kolejny zarzut powoda to niezgodność rozliczeń z art. 12 ust. 2 u.w.l. Dotyczy to w szczególności rozliczenia kosztów energii elektrycznej i ochrony garażu stanowiącego w pozwanej wspólnotcie odrębny lokal. Jak wskazał sąd okręgowy zarzut ten jest niezasadny. Powód wskazuje bowiem na niezgodności w rozliczeniu poszczególnych lokali, nie podważa natomiast żadnych rozliczeń wynikających z tego tytułu ze sprawozdania finansowego za rok 2010. Sprawozdanie dostarcza bowiem informacji o wysokości całkowitej kwoty zaliczek wniesionych przez właścicieli lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku i zawiera jedynie zbiorczą informację o nadpłatach i niedopłatach właścicieli. Jest to więc tylko wykaz kosztów związanych ogólnie z globalnymi kosztami nieruchomości, bez jakichkolwiek informacji dotyczących obciążeń poszczególnych lokali czy to mieszkalnych czy też

użytkowych. Ze sprawozdania nie wynika więc, w jaki sposób rozliczane są koszty garażu jako odrębnego lokalu. Tym samym – jak podkreślił sąd okręgowy, nawet uwzględnienie zastrzeżeń powoda i uchylenie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego spowodowałoby przy ponownym jego sporządzeniu przedstawienie tego samego wykazu kwot i ich rozliczeń bowiem były to rzeczywiste ogólnie wpłacone koszty i wydatki poniesione przez wspólnotę. Sprawozdanie finansowe powinno bowiem rzetelnie odzwierciedlać przyjęty przez zarządcę sposób poszczególnych rozliczeń, i to także wówczas, gdy sam ten sposób jest wadliwy. Jest bowiem oczywiste, iż w przypadku przyjęcia i realizowania nawet nieprawidłowego systemu danych rozliczeń, nie można w sprawozdaniu finansowym przyjąć innego, prawidłowego sposobu dokonywania takich rozliczeń, gdyż wówczas sprawozdanie to nie byłoby zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, a zatem zawierałoby nieprawdziwe dane. Ponadto, jak wskazał sąd okręgowy, taki czy inny sposób rozliczenia garażu nie wpływa na wysokość kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym, ponieważ wskazane są tam całościowe koszty poniesione przez wspólnotę z tytułu energii elektrycznej. Jest to bowiem relacja za dany rok obrachunkowy z tego ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty. Nie nakłada ono na wspólnotę ani na poszczególnych jej członków żadnych obowiązków. Przyjęcie innego sposobu obciążenia poszczególnych lokali tymi kosztami pozostałoby bez żadnego wpływu na treść kolejnego sprawozdania finansowego, które i tak powinno nadal wykazywać te same pozycje i w tych samych wysokościach, bowiem globalne koszty i wydatki wspólnoty nie ulegną zmianie.

Sąd okręgowy nie uwzględnił również kolejnego zarzutu strony powodowej dotyczącego występujących w sprawozdaniu niezgodności operacji księgowych i kasowych, a także rozbieżność między kosztami wspólnoty a obciążeniami właścicieli. Zgodnie bowiem z ogólną regułą z art. 6 k.c., ciężar procesowy udowodnienia tych okoliczności spoczywał na stronie powodowej, a strona powodowa nie przedstawiła wystarczającego materiału dowodowego na potwierdzenie przedmiotowych zarzutów. Jak podkreślił sąd okręgowy, brak było w tej sprawie przesłanek do przeprowadzania dowodu z opinii biegłego z urzędu. W obowiązującym stanie prawnym ustawodawca obowiązek (ciężar) gromadzenia materiału procesowego nałożył na strony przyjmując tym samym kontradiktoryjny model procesu. Do sądu nie należy więc przeprowadzanie z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne - art. 6 k.c. Jednocześnie w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zachodziły żadne okoliczności, które przemawiałyby za dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego z urzędu. Powód nie był w żadnym razie osobą nieporadną, reprezentowany był przez pełnomocnika podkreślającego swoją wiedzę fachową, za przeprowadzeniem dowodu z urzędu nie przemawiał także interes publiczny.

Odnosząc się do zarzutów związanych z użyczeniem przyłącza wody firmie (...) sąd okręgowy wskazał, że umowa z (...) nie wymagała uchwały wspólnoty bowiem czynność ta nie stanowiła czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Powód nie kwestionował wysokości ustalonej należności od (...), ani faktu jej uiszczenia. Zarzuty w tym zakresie są zatem bezpodstawne.

W świetle powyższych wywodów sąd okręgowy stwierdził, że brak w sprawie okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2010r. Powód nie wykazał niezgodności treści tej uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, ani tego, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Odnosząc się natomiast do drugiej z zaskarżonych uchwał (w przedmiocie udzielenia zarządcy absolutorium) sąd okręgowy wskazał, że podjęcie tej uchwały było naturalnym następstwem dokonania przez członków wspólnoty pozytywnej oceny pracy zarządcy. Jest to uchwała o szczególnym charakterze, nie wprowadzająca treści i rozstrzygnięć merytorycznych a stanowiąca jedynie wyraz woli większości członków wspólnoty co do wyrażenia aprobaty lub dezaprobaty dla działalności zarządcy w okresie objętym sprawozdaniem. Powód nie wykazał, że uchwała ta naruszała przepisy prawa albo zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd okręgowy nie podzielił w końcu zarzutu braku właściwego umocowania zarządcy do reprezentowania wspólnoty w tej sprawie. Wskazał, że stosownie do art. 18 i 33 u.w.l. wspólnota może powierzyć zarządzanie

nieruchomością wspólną osobie trzeciej. Działania zarządcy pociągają za sobą skutki dotyczące bezpośrednio wspólnoty mieszkaniowej. Pozwana przedstawiła akt notarialny z dnia 3 marca 2008 r. – umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego sprzedaży lokalu i udziału we współwłasności gruntu oraz umowę określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną i pełnomocnictwo. Wynika z niej iż zarząd nieruchomością przy ul. (...) powierzony został spółce pod firmą (...) sp. z o.o., a zarządca uprawniony jest do reprezentowania wspólnoty właścicieli przed wszystkimi organami administracji rządowej i samorządowej oraz przed sądami. W imieniu (...) 1 sp. z o.o. działał A. K. legitymujący się pełnomocnictwem do zawarcia umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną i wskazaniu zarządcy.

O kosztach procesu sąd okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Ponieważ powód przegrał sprawę w całości, zobowiązany był zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł (§ 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelację od wydanego w tej sprawie wyroku złożyła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uchylene obu zaskarżonych uchwał, ewentualnie o uchylene w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez sąd okręgowy. W apelacji podniosła zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest art. 25 oraz art. 12 ustawy o własności lokali, a także art. 17 i 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. poprzez nierozpoznanie istoty zarzutów związanych z włączeniem przez zarządcę firmy (...) do obrotu gospodarczego wspólnoty, art. 104 i art. 106 kodeksu cywilnego. Ponadto podniosła zarzut naruszenia przepisów postępowania, w tym art. 229 oraz art. 233 § 1 i 2 kpc.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia, sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony powodowej jest niezasadna.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do zarzutu o najdalej idącym skutku – braku należytej reprezentacji strony pozwanej. Uwzględnienie tego zarzutu mogłoby bowiem teoretycznie prowadzić do nieważności postępowania w tej sprawie (art. 379 pkt 2 k.p.c.).

Uzasadniając powyższy zarzut skarżący odwołuje się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy odrzucił koncepcję umocowania z mocy prawa, poprzez odpowiednie stosowanie art. 21 ust. 1 u.w.l., zarządcy, któremu powierzono zarząd wspólnoty, do reprezentowania wspólnoty przed sądem. Tym samym uznał, że reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy. Wbrew zarzutom skarżącego taka właśnie sytuacja procesowa występuje w tej sprawie. Kompetencje zarządcy do reprezentowania wspólnoty ustalone zostały w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 3 marca 2008 r. (k. 48). W umowie tej wskazano, że zarząd nieruchomością wspólną powierzono spółce pod firmą (...) sp. z o.o. w W.. Umowa określała również zakres kompetencji zarządcy, w tym przewidywała jego umocowanie do reprezentowania wspólnoty właścicieli „przed wszystkimi organami administracji rządowej i samorządowej oraz przed sądami”. Tym samym umocowanie procesowe zarządcy do reprezentowania wspólnoty wynika wprost z umowy o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Wbrew wywodom skarżącego strona pozwana przedstawiła w toku sprawy pełnomocnictwo dla A. K. do zawarcia w imieniu dewelopera powyższej umowy o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną (odpis pełnomocnictwa: k. 153). Z jego treści wynika umocowanie dla A. K. do zawarcia umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym ustalenie również kompetencji zarządcy. Przeciwny pogląd skarżącego pozbawiony jest podstaw prawnych. W efekcie niezasadne są zawarte w apelacji zarzuty naruszenia art. 104 i 106 k.c.

Również pozostałe zarzuty skarżącego nie zasługują na uwzględnienie. Nie można podzielić zawartych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego – art. 229 i 233 § 1 k.p.c. Wywody skarżącego w tym zakresie stanowią w istocie dowolną polemikę z ustaleniami sądu pierwszej instancji. Wbrew wywodom skarżącego, „kontrola finansowa” wspólnota przeprowadzona przez skarżącego (a ściślej przez jego matkę – pracownika księgowości w jednym z banków) nie stanowi dowodu w tej sprawie, podobnie jak składane przez stronę powodową pisma procesowe. Jest to bowiem jedynie stanowisko procesowe strony, które podlega analizie sądu i konfrontacji z treścią przeprowadzonych w sprawie dowodów. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne postawienie zarzutów naruszenia przez sąd pierwszej instancji wynikającej z art. 233 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów wymaga zatem wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego i tym samym naruszył reguły swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające samo przekonanie skarżącego o innej, niż przyjął to sąd pierwszej instancji, ocenie przeprowadzonych dowodów, ich doniosłości i wiarygodności (zob. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; oraz z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000).

Z tych względów sąd apelacyjny uznaje ustalenia faktyczne poczynione przez sąd okręgowy na podstawie oceny zgromadzonego materiału dowodowego za prawidłowe i przyjmuje je za własne. Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. Wbrew przekonaniu skarżącego, strona pozwana nie została zobowiązana przez sąd do przedstawienia określonych dowodów, nie stawiała również przeszkód w przeprowadzeniu dowodów w tej sprawie. Tym samym przywołanie tej normy przez skarżącego jest w tej sprawie bezprzedmiotowe. Trafnie natomiast sąd okręgowy oddalił wniosek powoda o zobowiązanie pozwanej do złożenia do akt sprawy wyciągów ze wszystkich rachunków bankowych wspólnoty za okres od grudnia 2009 do grudnia 2010 r. oraz wszystkich faktur i rachunków za rok 2009, które pozostały do zapłacenia w roku 2010 oraz za cały rok 2010. Wniosek ten nie precyzował bowiem konkretnych dowodów, które miały być przedstawione pod osąd sądu, a zmierzał jedynie do poszukiwania dopiero ewentualnych dowodów, po przeanalizowaniu przez pełnomocnika skarżącego złożonej dokumentacji.

Nie można również podzielić zawartych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego, to jest art. 12, 17, 22 ust. 3 pkt 4 i 25 ustawy o własności lokali. Trafnie przede wszystkim sąd okręgowy uznał, że strona powodowa nie wykazała w tej sprawie jakichkolwiek okoliczności, które uzasadniałyby uznanie, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo też naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda. Wywody sądu okręgowego w tym zakresie są klarowne i nie ma potrzeby ich ponownego przytaczania. Odnosząc się natomiast do zawartych w tym zakresie zarzutów apelacji wskazać należy, że skarżący (matka skarżącego występująca jako jego pełnomocnik) nie tyle kwestionuje treść lub sposób przyjęcia zaskarżonych uchwał, co za pomocą wniesionego w tej sprawie powództwa dąży do wykazania pewnych nieprawidłowości w zakresie sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych wspólnoty. W znacznej mierze powtarzając argumentację przytaczaną przed sądem pierwszej instancji, skarżący nie próbuje nawet wykazać, w jaki sposób – owe stwierdzone przez jego pełnomocnika nieprawidłowości – wpływają na ostateczny (dodatni) wynik finansowy Wspólnoty i tym samym przekładają się na treść sporządzonego przez zarządcę sprawozdania finansowego. W ślad za sądem pierwszej instancji uznać należy, że eksponowany w apelacji fakt udostępnienia przyłącza wodnego na potrzeby sąsiedniej budowy oraz sposób rozliczenia wynikających stąd kosztów nie ma wpływu na prawidłowość sprawozdania finansowego. Analogicznie – kwestionowany przez skarżącego z punktu widzenia zasad księgowości sposób rozliczania kosztów energii elektrycznej w odniesieniu do garażu oraz wydatków na ochronę – nie ma wpływu na treść sprawozdania finansowego, które ten właśnie sposób rozliczania respektuje. W efekcie zarzuty skarżącej – co trafnie podniósł sąd okręgowy – skierowane są nie przeciwko treści sprawozdania finansowego, które oddaje należycie stan finansowy wspólnoty, co przeciwko niektórym operacjom księgowym związanym ze sposobem rozliczania przychodów i wydatków. Z tych względów brak jest jakichkolwiek podstaw, w świetle art. 25 u.w.l., do uchylenia uchwały wspólnoty właścicieli w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2010.

Ani w pozwie wniesionym w tej sprawie, ani w złożonej apelacji, skarżąca nie formułuje jakichkolwiek zarzutów, uzasadnionych na gruncie art. 25 u.w.l., w stosunku do drugiej z zaskarżonych uchwał – udzielenia absolutorium zarządcy nieruchomości. W tym zakresie należy podzielić wywód sądu okręgowego, że uchwała ta nie nadaje żadnych

uprawnień, ani nie nakłada żadnych obowiązków na członków wspólnoty i stanowi jedynie wyraz woli zdecydowanej większości członków wspólnoty co do wyrażenia aprobaty dla działalności zarządcy. Odmienna ocena działań zarządcy wyrażana w tej sprawie przez skarżącego nie przekreśla skutecznego wyrażenia woli przez pozostałych członków wspólnoty w formie zaskarżonej uchwały. Skarżący nie wykazał przy tym żadnych szczególnych okoliczności, które uzasadniałyby wniosek, że owa aprobatą wyrażona zarządcy nieruchomości przez ogół właścicieli lokali pozostaje w sprzeczności z prawem, umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w końcu w jakikolwiek sposób narusza interesy skarżącego.

Z tych wszystkich względów wniesiona w tej sprawie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.). O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Na poniesione przez pozwanego koszty procesu składała się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone w stawce minimalnej, w odniesieniu do każdej z uchwał, na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.