

Sygn. akt VIA Ca 1814/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jan Szachułowicz

Sędzia SA – Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SO (del.) – Marcin Strobel

Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. B. i W. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 maja 2013 r.

sygn. akt III C 232/11

I oddała apelację;

II zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz W. G. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI A Ca 1814/13**

## UZASADNIENIE

Powódka P. B. wniosła o uchylenie uchwał nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) podjętych w dniu 19 stycznia 2011 r. w przedmiocie zasadności poniesienia przez członka wspólnoty T. M. na rzecz wspólnoty nakładów i wydatków na nieruchomości wspólną w zakresie poniesionym przez T. M. na łączną kwotę 523.492,42 zł, nr (...) z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie rozszerzenia porządku obrad poprzez dodanie w punkcie 4 punktu 4a w przedmiocie zaakceptowania przez członków wspólnoty mieszkaniowej czynności zarządu przekraczających zwykły zarząd, polegających na akceptacji robót podejmowanych przez członka wspólnoty T. M., nr (...) z dnia 19 stycznia 2011 r. w przedmiocie zaakceptowania przez członków wspólnoty czynności zarządu przekraczającej zwykły zarząd, polegających na akceptacji zakresu robót podejmowanych przez członka Wspólnoty Mieszkaniowej T. M. na nieruchomości wspólnej w 2010 r., nr (...) z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie proporcjonalnego zwrotu przez pozostałych członków wspólnoty T. M. nakładów poczynionych przez niego na nieruchomości wspólną w łącznej

kwocie 523.492,42 zł z pominięciem faktury (...) z dnia 17.11.2009 r. na kwotę brutto 14.391,50 zł Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. wraz z zasądzeniem kosztów procesu według norm przepisanych.

W. G. w pozwie zarejestrowanym pod sygnaturą III C 280/11 również wniósł o uchylenie powyższych uchwał. Postanowieniem z dnia 13 lutego 2012 r. sprawa III C 280/11, na podstawie art. 219 k.p.c. została połączona ze sprawą III C 232/11 celem łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygnaturą III C 232/11.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie obu powództw.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił wszystkie zaskarżone uchwały i zasądził od pozwanej na rzecz powódki P. B. kwotę 580,00 zł, a na rzecz powoda W. G. kwotę 597,00 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe orzeczenie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Okręgowego:

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy ulicy (...) w W., powód natomiast właścicielem na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej lokali mieszkalnych numer (...) położonych w tej samej nieruchomości. W nieruchomości znajduje się 12 lokali – 10 mieszkalnych i 2 użytkowe, stanowiących odrębną własność. Właściciele tych lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W..

Zawiadomieniem z dnia 18 grudnia 2010 r. pozwana powiadomiła powodów o zwołaniu na dzień 19 stycznia 2011 r. zebrania właścicieli lokali wskazując porządek obrad zebrania. Do powiadomienia dołączono 168 ponumerowanych rachunków z nakładów poniesionych przez członka wspólnoty T. M. w 2010 r. na nieruchomość wspólną.

W dniu 19 stycznia 2011 r. odbyło się zapowiedziane zebranie. Na zebraniu obecni byli Z. M. z pełnomocnikiem, T. M. z pełnomocnikiem, J. D., H. N. jako pełnomocnik P. B., W. G. wraz z J. V.. Na zebraniu tym podjęte zostały zaskarżone uchwały. Za przyjęciem uchwały nr (...) w przedmiocie zasadności poniesienia przez członka wspólnoty T. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nakładów i wydatków na nieruchomość wspólną w zakresie poniesionym przez T. M. na łączną kwotę 523.492,42 zł głosowali członkowie wspólnoty reprezentujący łącznie 55,40% udziałów, przeciwko – 37,10% udziałów, wstrzymali się od głosu właściciele reprezentujący 7,50% udziałów.

Za przyjęciem uchwały nr (...) w sprawie rozszerzenia porządku obrad poprzez dodanie po punkcie 4 punktu 4a w przedmiocie zaakceptowania przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej czynności zarządu przekraczających zwykły zarząd tj. akceptacji zakresu robót podejmowanych przez członka wspólnoty T. M. na nieruchomości wspólnej w 2010 r. głosowali właściciele reprezentujący łącznie 55,40 % udziałów, przeciwko – 37,10 % udziałów, wstrzymali się od głosu – 7,50 % udziałów.

Za przyjęciem uchwały nr (...) w przedmiocie zaakceptowania przez członków wspólnoty czynności zarządu przekraczających zakres zwykłego zarządu tj. akceptacji zakresu robót podejmowanych przez członka wspólnoty T. M. na nieruchomości wspólnej w 2010 r. głosowali właściciele reprezentujący łącznie 55,40 % udziałów, przeciwko – 44,60% udziałów.

Za przyjęciem uchwały nr (...) w sprawie proporcjonalnego zwrotu przez pozostałych członków wspólnoty T. M. nakładów poczynionych przez niego na nieruchomość wspólną łącznej kwocie 523.492,42 zł z pominięciem faktury (...) z dnia 17.11.2009 r. na kwotę 14.391,50 zł głosowali właściciele reprezentujący łącznie 62,90 % udziałów, przeciwko 37,10 % udziałów.

Sąd Okręgowy ustalił również na podstawie zeznań T. M., że czynił on nakładu na nieruchomość wspólną na podstawie ustnej uchwały podjętej przez niego i jego żonę Z. M. sprawującą jednoosobowy zarząd w pozwanej wspólnotie. T. M. uzgodnił wówczas z zarządem, że on poniesie koszty remontu części wspólnych nieruchomości, które następnie będą zwrócone przez członków wspólnoty. Źródłem finansowania robót na nieruchomości były w stu procentach środki własne T. M.. Faktury zostały wystawione na Wspólnotę i przedstawione do refundacji przez wspólnotę. Zapłata miała

nastąpić na konto osobiste T. M.. Część kosztów – około 20% nie została zafakturowana i tych nie przedstawiono do rozliczenia z członkami wspólnoty. Wspólnota nie posiadała środków własnych na przeprowadzenie takiego remontu.

W okresie od 20 maja do 9 września 2011 r. w pozwanej Wspólnocie przeprowadzono kontrolę, która wykazała nieprawidłowości polegające na braku prowadzenia od początku istnienia wspólnoty ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, nierozliczaniu na bieżąco z właścicielami lokali użytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, nieopłacaniu przez Z. M. zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokościach przyjętych w latach 2002, 2003 i 2008, co skutkowało powstaniem zadłużenia po jej stronie na dzień 31 grudnia 2010 r. na kwotę 257.040,22 zł, nieprowadzeniu ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości skutkującymi żądaniem wspólnoty od niektórych członków zapłaty zaległych kwot z tytułu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej w błędnych wysokościach oraz braku rozliczeń z Urzędem Skarbowym z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, nieprowadzenia dokumentacji technicznej budynku, nieprzestrzegania zasady rozliczeń przez rachunek bankowy, nieskładania w poprzednich latach rocznych sprawozdań z działalności w tym sprawozdań finansowych zawierających wyniki finansowe i rozliczenia z tytułu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Sąd ustalił również, że przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczy się postępowanie pod sygnaturą III C 1197/11 z powództwa T. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o zapłatę 227.058,97 zł z tytułu poniesionych przez niego, po uzgodnieniu z zarządem wspólnoty, nakładów na nieruchomość wspólną w latach 2009, 2010 i 2011 w łącznej kwocie 548.989,55 zł. Pozwana Wspólnota uznała w całości roszczenie w powyższej sprawie.

P. B. pozew w niniejszej sprawie złożyła w dniu 1 marca 2011 r., natomiast W. G. w dniu 2 marca 2011 r.

W tych okolicznościach, zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Terminy do wytoczenia powództwa zostały przez obydwójce powodów zachowane.

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżone uchwały są niezgodne z prawem i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak również naruszają interesy powodów. Jak wynika z materiału dowodowego wynika, że w poprzednich latach jak i obecnie w pozwanej wspólnotie stwierdzono szereg nieprawidłowości. Sąd Okręgowy zwrócił przede wszystkim uwagę, że ani powodowie, ani też inny członkowie wspólnoty nie byli poinformowani o podjęciu uchwały w przedmiocie remontu nieruchomości, jego zakresu, źródeł finansowania. T. M. przesłuchany w charakterze świadka nie potrafił stwierdzić, kiedy ta uchwała została podjęta ani też jaka była jej treść. Stąd też twierdzenia tego świadka o podjętej w sprawie remontu nieruchomości uchwały są niewiarygodne.

Zaskarżone uchwały przegłosowane zostały co prawda większością głosów właścicieli T. M. i jego żony Z. M., zmierzają jednak do zaakceptowania wcześniejszych działań, bez wiedzy pozostałych członków wspólnoty, poczynionych przez jednego właściciela – T. M. w zakresie podjętego i przeprowadzonego remontu, poniesionych w tym zakresie nakładów i wydatków na nieruchomość wspólną. Zdaniem Sądu Okręgowego postępowanie członka zarządu Wspólnoty akceptujące takie działania jednego członka wspólnoty – T. M. są niezgodne z prawem i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Art. 22 ustawy o własności lokali wymaga, dla podjęcia przez zarząd czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, uchwały właścicieli określającej zarówno zakres remontu jak i jego koszt i źródło finansowania oraz upoważniającej zarząd wspólnoty do zawierania umów z potencjalnymi wykonawcami robót remontowych. Tymczasem uchwały takiej nie było, a wszelkie czynności w tym zakresie podejmował T. M..

Sąd Okręgowy podkreślił również, że wszystkie wykazane w raporcie z kontroli nieprawidłowości świadczą o naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. To zdaniem Sądu Okręgowego świadczy również, że zaskarżone w niniejszym postępowaniu uchwały są niezgodne z prawem oraz naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że oddalił wnioski dowodowe pozwanej w postaci zeznań dziewięciu świadków na okoliczności wykonanych prac na nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) w W. jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy o uchylenie uchwał. W ocenie Sądu w sprawie niniejszej najistotniejsze było to, czy przed wszczęciem prac podjęta była uchwała w zakresie remontu, nakładów i wydatków związanych z remontem. Wobec tego zgłoszone przez pozwaną dowody nie zmierzały do wyjaśnienia tych kwestii.

Wobec powyższego zaskarżone uchwały, zdaniem Sądu Okręgowego podlegały uchyleniu jako niezgodne z prawem i naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak również interesy powodów i innych właścicieli.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialnego:

- art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędne zastosowanie skutkujące błędnym uznaniem, że zaskarżone uchwały są niezgodne z prawem i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,

- art. 22 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez błędne jego zastosowanie i błędne uznanie, że działania zarządu akceptujące działania członka wspólnoty są niezgodne z prawem i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy zarząd i członek wspólnoty działali w oparciu o ustną uchwałę określającą zakres remontu, źródło finansowania oraz zasady zwrotu poniesionych przez członka wspólnoty nakładów, która nie została uchylona, natomiast poinformowanie na piśmie o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie ma jedynie charakter oświadczenia wiedzy,

- art. 6 k.c. poprzez jego błędną wykładnię skutkującą błędnym uznaniem, że powodowie udowodnili, że zaskarżone uchwały naruszają przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz ich interes,

Ponadto pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenia prawa procesowego:

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jakie przesłanki wpłynęły na uchylenie przez Sąd każdej z poszczególnych uchwał, tj. brak wskazania przepisów prawa, z którymi niezgodne są poszczególne uchwały. Na czym polega naruszenie prawa i zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością,

- art. 233 § 1 oraz art. 316 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że uchwały są niezgodne z prawem i naruszając zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy sąd ustalając stan faktyczny przyjął, że uchwała ustna zapadła, że wynikało z niej, że T. M. poniesie koszty remontu w całości ze środków własnych,

- art. 3 w zw. z art. 227 w zw. z art. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że zaskarżone uchwały są niezgodne z prawem i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy powodowie nie wykazali, z jakimi przepisami prawa uchwały są niezgodne i w jakim zakresie uchwały są niezgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,

- art. 227 k.p.c. polegające na uznaniu, że wnioski dowodowe, oddalone przez sąd, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia i zmierzały do przewlekania postępowania,

- art. 231 k.p.c. przez błędne ustalenie, że w działalności zarządu pozwanej jest wiele nieprawidłowości, co wynika z raportu kontroli pozwanej, podczas, gdy wnioski te wypływają z dowodu z opinii prywatnej, które nie mogą być podstawą ustaleń faktycznych,

- art. 278 § 1 k.p.c. przez zastąpienie wiedzy specjalnej wymaganej od biegłego opinią pozaprocesową sporządzoną na zlecenie powodów, której przygotowanie, zakres i wnioski nie gwarantują rzetelności i bezstronności.

W konkluzji apelacji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa obojga powodów w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

***Apelacja pozwanej pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych i jako taka podlega oddaleniu.***

Nie można zgodzić się z zarzutem apelacji naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, która doprowadziła Sąd do nieprawidłowych ustaleń faktycznych, a co za tym idzie również wniosków co do niezgodności zaskarżonych uchwał z prawem oraz naruszenia przez nie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Wbrew stanowisku apelującej, Sąd Okręgowy nie dokonał ustaleń faktycznych polegających na uznaniu, że zapadła uchwała ustna dotycząca remontu budynku. Niefortunne zawarcie przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w części poświęconej ustaleniom faktycznym, stanowiska świadka T. M. wynikającego z jego zeznań co do podjęcia ustnej uchwały dotyczącej remontu budynku (k. 5 uzasadnienia), nie oznacza, że takie ustalenia, zgodne z jego twierdzeniami, zostały dokonane. Należy bowiem zwrócić uwagę, że w dalszej części uzasadnienia (k. 8 uzasadnienia), Sąd Okręgowy stwierdził, że zeznania świadka T. M., że taka ustna uchwała zapadła są mało wiarygodne i zostały złożone na użytek niniejszego postępowania. Świadek ten nie był w stanie powiedzieć, kiedy uchwała ta zapadła ani przytoczyć jej treści. Okoliczność ta potwierdza wniosek, że nie została ona podjęta.

Kwestia podjęcia bądź nie uchwały ustnej w sprawie remontu budynku należącego do wspólnoty ma kapitalne znaczenie dla oceny zasadności podniesionych w dalszej części apelacji zarzutów.

Przy tej okazji podkreślenia wymaga, że nie ma racji pozwana powołując się w niniejszej sprawie na stanowisko, zgodnie z którym, jeśli właściciele lokali zbiorą głosy pod uchwałą i uchwała zostanie podjęta, gdyż oddali za nią głos właściciele, którzy w sumie mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej, a pozostali właściciele nie zostaną powiadomieni o jej podjęciu, to uchwała podlega wykonaniu. A jeśli któryś z niepowiadomionych właścicieli lokali wniesie później w terminie 6 tygodni od dnia, w którym dowiedział się o tej uchwale pozew o jej uchylenie, to uchwała będzie mogła zostać uchylona przez sąd.

Pozwana twierdzi, że powodowie wiedząc o uchwale dotyczącej remontu, nie zaskarżyli jej, zatem uchwała podlegała wykonaniu i mogła stanowić podstawę do podjęcia zaskarżonych uchwał. Zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali, o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

W sprawie nie zostało jednak wykazane przez pozwaną po pierwsze, że uchwała taka została podjęta, a po drugie, że o jej treści powodowie zostali powiadomieni. To na pozwanej spoczywał bowiem ciężar udowodnienia powyższych okoliczności, czemu pozwana nie sprostała. Zatem nie sposób zasadnie twierdzić, że powodowie nie zaskarżyli uchwały w terminie, wobec czego podlegała ona wykonaniu.

Podkreślenia wymaga, że zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Opierając się na systemowej wykładni tego sformułowania za oczywistą musi uchodzić ta okoliczność, że zgoda winna odnosić się do, co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Jedyne zakres przedmiotowy czynności uwidoczniony w treści uchwały pozwala stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej się należycie wywiązuje.

Niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna. Niedookreślone działanie wymyka się wszelkiej kontroli członków wspólnoty, którzy nie mogą powołać się na niezgodność prac zarządu ze zgodą jaką wyrazili (tak Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 6 marca 2013 r., sygn. akt I A Ca 860/12).

Brak uchwały określającej zakres prac remontowych, zakładany koszt tych prac, zasady ponoszenia kosztów remontu, jak również ewentualny wybór wykonawcy remontu, prowadzi do wniosku, że zaskarżone uchwały spełniają przesłankę określoną w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszają interes powodów obciążając ich obowiązkiem zapłaty kosztów nie znajdujących oparcia w uchwale co do zasad ponoszenia kosztów remontu.

Przesłanki wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowią samodzielne podstawy uchylenia zaskarżonej uchwały, zatem ustawodawca nie wskazuje na obowiązek kumulatywnego ich wystąpienia. Wystarczy zatem zaistnienie jednej z nich jako uzasadniającej uchylenie zaskarżonej uchwały.

Mając powyższe na uwadze za niezasadne należało uznać pozostałe zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Sąd przeprowadza dowody istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Brak uchwały dotyczącej remontu, której wykonanie stanowią uchwały zaskarżone w przedmiotowej sprawie powoduje, że zeznania zawnioskowanych przez pozwaną świadków na okoliczności wykonanych prac na nieruchomości wspólnej pozbawione są waloru istotności dla rozstrzygnięcia. Powodowie nie kwestionują zakresu przeprowadzonych prac jako niezgodnego z wcześniej podjętą uchwałą, lecz zasadność podjęcia zaskarżonych uchwał, jako nie znajdujących oparcia w uchwale wcześniej podjętej. Ponadto podkreślenia wymaga również, że przepis art. 227 k.p.c. nie może stanowić samodzielnej podstawy zarzutu apelacyjnego, bowiem nie nakłada na sąd obowiązków, którym mógłby uchybić, a wprowadza jedynie ogólną zasadę co do tego, jakie fakty podlegają udowodnieniu. Zatem prawidłowo sformułowany wniosek winien dotyczyć naruszenia powyższego przepisu z powiązaniem z innym odpowiednim przepisem procesowym szczegółowo regulującym postępowanie dowodowe. Ponadto pozwana podnosząc powyższy zarzut, przy jednoczesnym zgłoszeniu zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. do protokołu rozprawy w związku z oddaleniem wniosku dowodowego o przesłuchanie zgłoszonych przez pozwaną świadków, nie zawarła w apelacji wniosku w trybie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie postanowienia sądu pierwszej instancji oddalającego wnioski dowodowe pozwanej, jak również nie zawarła wniosku o przeprowadzenie tych dowodów przez sąd drugiej instancji, do czego uprawniała pozwaną zgłoszenie powyższego zastrzeżenia.

Podobnie należy ocenić zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. Ponadto oparcie się na ewentualnych wnioskach biegłego co do zasadności przeprowadzonego remontu i poniesionych w związku z tym jego kosztów nie może naprawić braku uchwały co do przeprowadzenia remontu i jego kosztów. Zgodnie natomiast z art. 12 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. **W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.** Oznacza to, że obciążenie powodów obowiązkiem zapłaty na rzecz na rzecz T. M. bliżej nieokreślonych kwot narusza powyższy przepis ustawy.

Wobec powyższego za niezasadne należało uznać zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego – art. 25 ust. 1 w zw. z art. 17 ustawy o własności lokali.

Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 231 k.p.c. określony w punkcie 5 apelacji nie ma znaczenia dla oceny jej zasadności. Okoliczność stwierdzenia w działalności zarządu pozwanej wspólnoty nieprawidłowości nie przesądza o wadliwości podjętych przez wspólnotę zaskarżonych uchwał. W sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty istotne są

okoliczności „towarzyszące” jej podjęciu, co oznacza, że sąd nie może poza ten zakres wykraczać oceniając zasadność roszczenia. Innymi słowy brak nieprawidłowości nie decyduje zawsze o prawidłowości podjętej uchwały.

Nietrafny okazał się również zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Wbrew stanowisku pozwanej uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia umożliwia poznanie motywów, jakie doprowadziły Sąd Okręgowy do wydania zaskarżonego wyroku. Ponadto sąd odwoławczy jest sądem merytorycznym, co oznacza, że ma obowiązek rozpoznać sprawę na nowo w granicach zaskarżenia, dlatego też wystąpienie pewnych nieprawidłowości w pisemnych motywach wyroku nie stanowi podstawy do ewentualnego uchylenia wyroku.

***Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.***