

Sygn. akt I ACa 25/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Dariusz Małkiński SA Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w O.

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

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 17 października 2018 r. sygn. akt I C 337/18

**oddala apelację.**

(...)

**Sygn. akt I ACa 25/19**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) w O., w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O., wniosła o uchylenie uchwał tej Wspólnoty z dnia 9 marca 2018 r. o nr (...) i nr (...) oraz zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podniosła, że zaskarżone uchwały, dotyczące usunięcia części istniejącego chodnika oraz zakupu i zamontowania dwóch szlabanów, sprzeciwiają się zasadom prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała nr 7 nie określa żadnych zasad funkcjonowania szlabanów, ewentualnej odpłatności za urządzenia służące do ich uruchamiania oraz podmiotu zobowiązanego do poniesienia tych kosztów. W jednym z lokali, który

obecnie posiada powódka, może być w przyszłości prowadzona działalność gospodarcza, co sprawia, iż ewentualne konsekwencje związane z uchwaleniem uchwał potencjalnie utrudnią zarówno dostawę towarów, jak i dostęp klientów. Usunięcie zaś części chodnika uniemożliwia właściwe prowadzenie działalności sklepu (...) (w należącym do innej osoby lokalu) zgodnie z jego przeznaczeniem, przez co może spowodować niekorzystną zmianę warunków umowy najmu dla Wspólnoty i wysokość uzyskiwanych z tego tytułu pożytków.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Podniosła, że podjęte uchwały były konsultowane z mieszkańcami Wspólnoty oraz dokładnie omówione podczas zebrania członków Wspólnoty w dniu 9 marca 2018 r. Do podjęcia wskazanych uchwał pozwana została zmuszona z uwagi na powtarzające się i uciążliwe dla wspólnoty zachowania klientów sklepu (...), jak również częściowo personelu tego sklepu.

Wyrokiem z dnia 17 października 2018r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo.

Z ustaleń tego Sądu wynika, że powodowa spółka wybudowała dwa budynki, w których mieszczą się lokale mieszkalne oraz użytkowe, sukcesywnie sprzedane na rzecz członków pozwanej wspólnoty. Powódka jest obecnie właścicielem lokalu użytkowego na parterze budynku (przeznaczonego na sprzedaż), który przylega do lokalu innego właściciela, w którym mieści się sklep sieci (...). Pozwana Wspólnota liczy 59 lokali.

Przy sprzedaży lokali, należących aktualnie do członków pozwanej Wspólnoty, powódka zapewniała o kameralności osiedla. Powódka, jako deweloper urządziła na terenie wspólnotowym stanowisko na szlaban wraz ze skrzynką rozdzielczą, jednocześnie dociągając tam okablowanie, umożliwiające zainstalowanie w przyszłości szlabanu przez mieszkańców Wspólnoty. Budynek pozwanej Wspólnoty i teren do niego przyległy, stanowiący własność wspólnoty, są ogrodzone.

Pozwana Wspólnota zaplanowała zebranie na dzień 9 marca 2018 r. O terminie i miejscu zebrania mieszkańcy Wspólnoty zostali poinformowani pismem wrzucanym do skrzynek lub pocztą elektroniczną, co stanowiło przyjętą, ugruntowaną i akceptowaną przez członków wspólnoty praktykę.

W dniu 9 marca 2018 r. o godzinie 17: 00 w hotelu (...) odbyło się zebranie członków Wspólnoty. W trakcie zebrania dyskutowano nad usunięciem części chodnika z polbruku obok sklepu (...). Mieszkańcy wskazali, że klienci wymienionego sklepu często spożywają w jego obrębie alkohol, zostawiają opróżnione butelki oraz śmieci, głośno się zachowują, czasami przesiadują na parapecie okien. Osoby przyjeżdżające pod sklep zostawiają samochody z otwartymi drzwiami i wydobywającą się z nich muzyką. Klienci robiący zakupy przywiązują psy, które swym szczekaniem powodują dodatkowy hałas. Wcześniejsze upominania mieszkańców nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. Na zabranii wskazano również, że w tym miejscu odbywa się wzmożony ruch związany z przywozem i przeładunkiem towarów.

Uchwałę podjęto częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały w sprawie usunięcia części istniejącego chodnika przed lokalem (...) głosowało 596 udziałów, stanowiących 59,6%, przeciwko 45 udziałom, stanowiących 4,5%.

Tego samego dnia przeprowadzono głosownie nad uchwałą nr (...), dotyczącą zakupu i montażu szlabanów wjazdowych. Na zebraniu dyskutowano nad omówieniem kwestii lokalizacji szlabanu nr 1, prowadzącego na parking przed budynkiem i sklepem (...), cen, propozycji montażu systemu SOS oraz możliwością zainstalowania szlabanu nr 2. Ten drugi szlaban, przyległy do ogrodzenia ma być umiejscowiony na drodze wewnętrznej, prowadzącej jednocześnie do realizowanego przez powódkę osiedla. W trakcie zebrania dyskutowano nad zapewnieniem bezpieczeństwa dorosłym mieszkańcom, jak i ich dzieciom przez ograniczenie odbywającego się przez teren Wspólnoty transportu właścicieli pojazdów osobowych z innych ulic. Na zebraniu przedstawiono też pięć ofert różnych wykonawców szlabanów. Ostateczny wybór powierzony został Zarządowi Wspólnoty. Na zebraniu ustalono, że

otwieranie szlabanu odbywać się będzie przy pomocy pilota. W ramach oferowanej ceny miałyby zostać zainstalowany moduł GSM, umożliwiający otwarcie szlabanu z pozycji mieszkania. Koszt pilotów został ustalony na kwotę 50 zł brutto przy zamówieniu zbiorowym, zaś przy indywidualnym – 100 zł. Oba szlabany miały zostać umiejscowione w obrębie strefy ogrodzonej Wspólnoty, przy czym jeden z nich ma być zlokalizowany na opisanej wcześniej drodze stanowiącej służebność drogi koniecznej, prowadzącej do wybudowanych nieopodal przez powodową spółkę domów w zabudowie szeregowej. Możliwość nabycia pilotów została przewidziana także dla przyszłych nabywców tychże domów szeregowych. Na tablicy rozdzielczej znajdować się ma domofon z możliwością wyboru numeru lokalu, a właściciel będzie mógł otworzyć szlaban z mieszkania.

Podjęta uchwała obejmowała zgodę na zakupienie i montaż dwóch szlabanów za około 15.000 zł brutto. Finansowanie inwestycji ustalono poprzez wpłaty celowe w wysokości 75 zł miesięcznie za lokal mieszkalny i usługowy, płatne w 4 miesięcznych ratach. Za przyjęciem uchwały głosowało 554 udziałów, stanowiących 55,40%, przeciwko niej głosowało 116 udziałów stanowiących 11,60%. Uchwałę podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wymaganą kwotę pozwana Wspólnota już zgromadziła. Na zebraniu podjęto też decyzję, że zostaną zapewnione dwa miejsca postojowe dla klientów lokali użytkowych na terenie ogrodzonym, umiejscowionych przed szlabanem nr 1 prowadzącym na parking.

Po podjęciu uchwały nr(...) przystąpiono do jej realizacji. Mieszkańcy pozwanej wspólnoty własnym kosztem i staraniem usunęli polbruk i zasiali w tym miejscu trawę. Właściciele lokalu użytkowego - sklepu (...) i lokalu należącego do powódki mają swobodny dostęp do swoich lokali, natomiast po usunięciu części polbrukiu nie dochodzi już do spożywania alkoholu pod blokiem.

W zebraniu właścicieli lokali w dniu 9 03 2018 r. powodowa spółka nie uczestniczyła.

Przechodząc do oceny żądania pozwu, Sąd Okręgowy podkreślił, że spór między stronami ogniskował się przede wszystkim wokół ustalenia, czy zaskarżone uchwały w ich przyjętym kształcie (zważywszy na treść zawartych w pozwie zarzutów) są zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy nie naruszają interesów któregokolwiek ze współwłaścicieli.

W tym kontekście wskazał, że wspólną wolę większości członków pozwanej Wspólnoty, co do usunięcia części chodnika i zasiania w tym miejscu trawy determinowała chęć osiągnięcia efektu w postaci, jeśli nie całkowitego, to w istotnej jego części wyeliminowania negatywnych zdarzeń i zachowań, o których wyżej była mowa, a które to - w ocenie Sądu - zostały w niniejszej sprawie udokumentowane materiałem zdjęciowym, jak też zeznaniami świadków oraz strony pozwanej. Właśnie w tym miejscu dochodziło do zanieczyszczeń elewacji budynku, zakłócania porządku przed sklepem, spożywania alkoholu na zewnątrz, palenia papierosów pod oknami mieszkań oraz przesiadywania osób na parapetach okien sklepu.

W ocenie Sądu, nie sposób uznać, aby taka zmiana w umiejscowieniu polbrukiu godziła w interes wspólnoty, skoro eliminowała (bądź redukowała) występowanie zjawisk negatywnych i generalnie nieakceptowalnych. Sporne miejsce było z tego punktu widzenia najbardziej „newralgiczne”, ponieważ z jednej strony przylega wprost do ściany budynku, z drugiej zaś znajduje się obręb jego załomu, tworząc miejsce niewidoczne dla innych osób i umożliwiające lub ułatwiające zachowania takie jak palenie tytoniu, czy spożywanie alkoholu. Czynności te odbywały się na części wspólnej Wspólnoty, wpływając tym samym na komfort korzystania z niej, jak i z własnych lokali jej członków.

Czynnikiem uruchamiającym inicjatywę członków pozwanej Wspólnoty w tym kierunku była ochrona właścicieli lokali (współwłaścicieli) w ich prawie do współposiadania terenu wspólnego, a zwłaszcza w zakresie należytego porządku na nim.

Według Sądu, usunięcie części kostki brukowej odbyło się bez narażenia na szwank interesu potencjalnych klientów, zarówno powódki, jak i właściciela sklepu (...). Dostęp do obu tych lokali obecnie nie jest niczym ograniczany. Dlatego Sąd nie zgodził się z tezą, że usunięcie polbrukiu negatywnie oddziaływa na rodzaj i skalę prowadzonej przez nich działalności. Zasianie zaś trawy spowodowało jedynie minimalne wydłużenie drogi do lokalu powódki, albowiem jej

lokal usytuowany jest w bardzo bliskim sąsiedztwie sklepu (...). Wcześniejszy chodnik umożliwiał skrócenie drogi do lokalu powódki tylko o kilka metrów, jednakże i obecnie dostęp do lokalu powódki potencjalnym klientom nie jest utrudniony. Tym samym nie podzielił stanowiska, że usunięcie chodnika wpływa lub istotnie wpłynie w sensie gospodarczym i ekonomicznym na prowadzoną przez powódkę działalność; tym bardziej, iż jej lokal nie stanowi bazy dla tejże działalności a jest przeznaczony do zbycia.

Dlatego też, w ocenie Sądu, zaskarżona uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z normą z art. 25 ustawy o własności lokali, w związku z tym powództwo w tym zakresie oddalił.

Przechodząc do oceny uchwały nr(...), dotyczącej montażu szlabanów i wysokości jego kosztów, Sąd Okręgowy uznał, że także ona nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również interesów właścicieli lokali, w tym interesów powódki.

Możliwość i potrzeba montażu szlabanów była we wspólnocie rozważana i dyskutowana od dłuższego już czasu. Spowodowane było to przejeżdżaniem pojazdów mieszkańców z innych ulic, nieposiadających służebności przejazdu przez nieruchomość wspólną, przejeżdżaniem pojazdów z dużą prędkością, parkowaniem samochodów spoza Wspólnoty. Powyższe okoliczności stwarzały określone uciążliwości dla mieszkańców Wspólnoty i ograniczały ich w korzystaniu i dostępie do istniejących miejsc parkingowych.

W ocenie Sądu, okoliczności stanowiące podstawę żądania uchylenia tej uchwały, wbrew ciężącemu na stronie powodowej obowiązkowi przewidzianemu w art. 6 k.c., nie zostały w sprawie wykazane.

Przede wszystkim nie sposób uznać, by w realiach sprawy doszło do niedoprecyzowania przyszłej inwestycji zarówno w jej technicznym i organizacyjnym, jak też finansowym wymiarze.

Jak bowiem wynika z zeznań strony pozwanej, którym to Sąd dał wiarę, szczegóły techniczne wykonania dwóch szlabanów zostały dopracowane w sposób nie tylko pozwalający na ustalenie ich praktycznego funkcjonowania, w tym technicznego sposobu uruchamiania szlabanów, warunków dostępu do urządzeń uruchamiających (pilotów), czy też wreszcie skali i warunków finansowania przedsięwzięcia. Na zebraniu wspólnoty przedstawiono zarówno umiejscowienie szlabanów, szereg rozwiązań technicznych, które poddano dyskusji oraz oferty wykonawcze. W oparciu o te oferty, upoważniony do tego Zarząd Wspólnoty, wybrał spośród kilku z nich ofertę najkorzystniejszą. Koszty wykonania szlabanów były szczegółowo omówione na zebraniu i na modyfikowane zgodnie z wolą członków Wspólnoty. Koszt inwestycji został określony na łączną kwotę 300 zł od lokalu, płatną w 4 miesięcznych ratach. Został też ustalony łączny koszt przedsięwzięcia.

Zdaniem Sądu, jest to obciążenie o znanej właścicielom lokali skali finansowej i stanowiące wydatek o znikomym i pomijalnym ekonomicznym znaczeniu. Stąd też ten element podstawy faktycznej żądania nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Podobnie ocenił zarzuty, odnoszące się do utrudnienia dostępności do parkingu, sklepu (...) i kwestii przejeźdźności do osiedla domów jednorodzinnych.

Zwrócił uwagę, że przyszła możliwość postawienia szlabanów była przedmiotem zapewnień ze strony powodowej spółki, co wynika nie tylko z zeznań strony pozwanej, lecz również znajduje swe logiczne oparcie w fakcie urządzenia gotowego pod montaż miejsca szlabanowego, oznaczonego jako szlaban nr 2. W zamyśle inwestora planowany był więc montaż urządzenia, z którego wynikało uzasadnione oczekiwania nabywców mieszkań co do istnienia w przyszłości szlabanu w tym miejscu. Decyzja, co do montażu szlabanu nie powinna być zaskoczeniem dla Spółki i to godzącym w jej interes, jako członka wspólnoty.

Dalej Sąd uznał, że kwestia czy i na jakich zasadach przejazd będzie udostępniony przyszłym nabywcom domów szeregowych nie jest istotną okolicznością w niniejszej sprawie. Uprawnienie do niekrępowanego przejazdu przez teren pozwanej Wspólnoty będą mieli bowiem również potencjalni, przyszli nabywcy domów szeregowych, które to

domy obecnie buduje powódka. Przyszli nabywcy tych domów będą uprawnieni do nabycia pilotów, co – zdaniem Sądu - rozwiązuje problem tych osób, jako uprawnionych do dojazdu do nieruchomości władnącej przez nieruchomość obciążoną.

Nadto, wątpliwym uznał, czy kwestia możliwości korzystania z tego dojazdu przez osoby postronne winna być rozstrzygana w trybie art. 25 uowł. (...) praw nabywców domów jednorodzinnych, jako uprawnionych do przejazdu przez nieruchomość wspólnoty może bowiem być w przyszłości uregulowana w różny sposób, w tym na drodze sądowej z udziałem nabywców. Natomiast powódka nie może upatrywać naruszenia w tym kontekście swego interesu, jako członka wspólnoty, bowiem interes ten co najwyżej jest naruszany jako interes wyłącznie właściciela osiedla domów szeregowych (czyli podmiotu dla wspólnoty trzeciego), nie zaś członka wspólnoty.

Rozważając zaś kwestię szlabanu nr 1 tj. w stanowiącego odgródzenie od wjazdu do wspólnego parkingu przed blok, w którym znajduje się sklep (...) oraz lokal powódki, podkreślił, że każdy członek będzie mógł nabyć niezbędną ilość pilotów umożliwiającą swobodne przejeżdżanie przez ten szlaban, przy czym nabycie pilotów dotyczy również właścicieli lokali użytkowych, w tym powódki. Pozwana Wspólnota uwzględniła również możliwość przejazdu przez szlaban nr 1 z pomocą użycia domofonu. Osoby odwiedzające mieszkańców Wspólnoty, bądź dostawcy do lokali użytkowych, poprzez wprowadzenie numeru lokalu będą mogły otrzymywać pozwolenie na wjazd na teren pozwanej Wspólnoty. Nadto, poza zasięgiem szlabanu, ale w obrębie działki pozwanej Wspólnoty pozostawiono dwa miejsca parkingowe, mając na uwadze potrzeby prowadzonego sklepu i lokalu powódki.

Powyższy sposób urządzenia wjazdu - w ocenie Sądu Okręgowego - zapewnia niezbędny standard dostępności klientów do sklepu, jak i lokalu powódki i w żaden sposób nie ucierni na tym interes skarżącej. Nie prowadzi ona zresztą w chwili obecnej na bazie posiadanego lokalu żadnej działalności.

W tym stanie rzeczy uznał, iż przedstawiona koncepcja montażu szlabanów w żaden sposób nie utrudni dostępności do lokali użytkowych, albowiem w dalszym ciągu ruch komunikacyjny będzie odbywać się bez istotnych zakłóceń.

W ocenie Sądu, nie doszło zatem do naruszenia ograniczenia powódki w dostępie do korzystania z jej własności, jak również nie doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością. Naruszenie zaś subiektywnie pojmowanego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu Wspólnoty nie uzasadnia uchylecia uchwały na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali.

Działania pozwanej, polegające na montażu szlabanów i montażu domofonu, które są dostępne także dla powódki, nie będą wykraczać poza zasady normalnego korzystania z nieruchomości.

Końcowo wskazał, iż jeśli chodzi o sklep sieci (...) i interes właściciela lokalu, w którym się on znajduje, to właściciel ten nie zaskarżył spornych uchwał, co zdaje się jedynie oznaczać, iż akceptuje bardziej lub mniej zaistniały stan rzeczy, nie dostrzegając w nim naruszenia interesu właścicielskiego o takiej skali, która wymagałaby sądowej interwencji w postaci uchylecia uchwały.

Powyższy wyrok powódka zaskarżyła w całości apelacją, zarzucając mu:

1. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na jego wynik, a mianowicie art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegające na:

a) dowolnej i jednostronnej ocenie dowodów zgromadzonych w sprawie w wyniku przeprowadzonej nieprawidłowo wybiórczej i powierzchownej analizy poszczególnych dowodów, z zaniechaniem wszechstronnego rozważenia całości zgromadzonego w sprawie materiału i w rezultacie pominięcie przez Sąd I Instancji regulacji wskazanych w rozdziale drugim § 9 pkt. 3 wyrysu i wypisu z planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17.11.2014 r. dotyczącym ustaleń parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z którego wynika, iż każda inwestycja winna prowadzić do zapewnienia od 25 do 30 miejsc parkingowych na 1000 metrów powierzchni terenu,

podczas gdy jak wynika z materiału dowodowego w wyniku montażu szlabanów zapewnionych będzie jedynie kilka miejsc parkingowych,

b) przyznanie wywodom pozwanej, bez przedstawiania uzasadnienia waloru zgodności ze stanem faktycznym, przy jednoczesnym odmawianiu wiarygodności stanowisku powódki, która wskazywała, iż strona pozwana nie wywiązała się ze swojego obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodziła skutki prawne w postaci wskazania, tj. poinformowania mieszkańców wspólnoty o planach dotyczący montażu szlabanów, warunków technicznych tych urządzeń oraz kosztów, podczas gdy pozwana nie przedstawiła w tym względzie żadnego dowodu, prócz własnych zapewnień,

2. Naruszenie przepisów postępowania tj. art. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c. poprzez stwierdzenie, iż powódka nie wykazała dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodziła skutki prawne, a także nie podjęcia przez Sąd I instancji inicjatywy w zakresie przeprowadzenia postępowania dowodowego z urzędu w zakresie zbadania zgodności stanu faktycznego ze stanem prawnym wskazanym w planie zagospodarowania przestrzennego, co uniemożliwiło dokonanie rzetelnego i wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności sprawy,

W oparciu o powyższe zarzuty, wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Nadto wniosła o:

1. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka B. W. na okoliczność wywierania przez członków zarządu pozwanej presji na świadku by osoba ta nie wyrażała obaw, wątpliwości i negatywnych opinii dotyczących podjętych uchwał i utrudnienia poprzez to dostępu mieszkańcom do ich nieruchomości,

2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z pisma mieszkańców wspólnoty, kierowanych do Sądu Okręgowego w Olsztynie na okoliczność nieprawdziwych twierdzeń pozwanej w przedmiocie rzekomych konsultacji inwestycji z mieszkańcami, zupełnego lekceważenia opinii mieszkańców oraz nieuwzględnienia ich sprzeciwu w tym zakresie wyrażonym również na zebraniu wspólnoty,

3. zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm prawem przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja jest niezasadna.**

Sąd Apelacyjny podkreśla, że Sąd Okręgowy, wydając zaskarżony wyrok, wyjaśnił okoliczności istotne dla meritum sprawy, przeprowadził wystarczające postępowanie dowodowe, dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wydał trafne, odpowiadające prawu, rozstrzygnięcie. Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia faktyczne poczynione w pierwszej instancji za własne, w konsekwencji, czego nie zachodzi potrzeba ich szczegółowego powtarzania.

Rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy nie naruszył również tak norm prawa materialnego, jak i zasad postępowania, które uzasadniałyby uwzględnienie wniosków apelacji. Zaskarżone rozstrzygnięcie jest trafne i tym samym nie ma podstaw do jego zmiany.

Rozpoznając przedmiotową sprawę, Sąd Apelacyjny oparł się o dowody zebrane w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, gdyż zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe nie mogły zostać uwzględnione. Przeprowadzeniu tych dowodów sprzeciwiała się treść art. 381 k.p.c. Prawo do nowości, o którym stanowi ten przepis, rozumieć należy, jako otwarcie się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Powódka nie uprawdopodobniła, aby na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym istniały przeszkody uniemożliwiające zgłoszenie dowodów powołanych w apelacji.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut skarżącej, iż Sąd w toku postępowania naruszył art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego. Zgodnie z dyspozycją wskazanego przepisu, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Wyrażona w tym przepisie zasada swobodnej oceny dowodów w postępowaniu cywilnym pozwala sądowi orzekającemu na podstawie całego materiału zgromadzonego w sprawie wysnuć wnioski o prawdziwości faktów, spośród kilku równorzędnych dowodów tylko niektóre uznać za przekonujące, przyznać dowodom pośrednim taką moc dowodową jak dowodom bezpośrednim oraz wysnuć z zebranego materiału procesowego i wyników postępowania dowodowego wnioski, jakich żadna ze stron nie wysnuła. Nie oznacza to jednak, że sąd w sposób dowolny może uznać dany dowód za wiarygodny. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Nie czyni tego zarzutu skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków.

W ocenie Sąd Apelacyjny, Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny dowodów, a wyprowadzone na tej podstawie wnioski są logiczne i uzasadnione w świetle całokształtu materiału dowodowego.

Należy jednak przy tym zauważyć, iż powódka na etapie postępowania apelacyjnego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ale także art. 232 k.p.c., upatrywała przede wszystkim w kontekście twierdzenia, jakoby zaskarżone uchwały były sprzeczne z prawem miejscowym, a mianowicie planem zagospodarowania przestrzennego z dnia 17.11.2014 r. dotyczącym ustaleń parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z którego wynika min., iż każda inwestycja winna prowadzić do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na 1000 metrów powierzchni terenu.

Rzecz jednak w tym, że powołana okoliczność nie została przytoczona przez powódkę w pozwie, jako uzasadniająca jej żądanie uchylenia uchwał pozwanej wspólnoty, a inaczej mówiąc stanowiąca jego podstawę faktyczną. Tymczasem powództwo identyfikowane jest nie tylko przez żądanie pozwu, ale także jego podstawę faktyczną (art. 187 k.p.c.). W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że zastąpienie dotychczasowej podstawy faktycznej inną, przy zachowaniu nawet niezmienionego żądania, stanowi zmianę powództwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2008 r. II CSK 102/08). W konsekwencji tego rodzaju przedmiotowa zmiana powództwa, stosownie do art. 193 § 2<sup>1</sup> k.p.c., dla swej skuteczności winna być dokonana w piśmie procesowym, spełniającym wymogi z art. 187 k.p.c. Zachowanie tego wymogu formalnego jest konieczne nawet wtedy, gdy powód dokonuje przekształcenia podstawy faktycznej powództwa, a tym samym występuje w istocie rzeczy z nowym roszczeniem, na rozprawie w obecności strony.

W rozpoznawanej sprawie powódka po raz pierwszy przedstawiła na piśmie nowe (inne niż dotychczasowe) okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie (czyli dokonała zmiany podstawy faktycznej powództwa) w apelacji, co jest niedopuszczalne w postępowaniu apelacyjnym, stanowiłoby bowiem wystąpienie z nowym (innym) żądaniem niż to, które było przedstawione pod osąd sądu pierwszej instancji (art. 383 k.p.c.).

W tym stanie rzeczy, powołanie w apelacji zarzutów odnoszących się do okoliczności wykraczających poza podstawę faktyczną powództwa nie mogło okazać się skuteczne, ponieważ sąd jest związany granicami żądania pozwu, co wynika jednoznacznie z art. 321 k.p.c. w sytuacji, gdy powód nie rozszerzył skutecznie powództwa w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji.

Powyzsze konstatacje odnoszą się także do przedstawionych po raz pierwszy na piśmie w apelacji twierdzeń, jakoby wobec właścicieli lokali wywierana była presja, aby nie wyrażały swoich wątpliwości, co do podjętych uchwał oraz braku konsultacji z nimi, czy lekceważenia ich opinii.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

(...)