

Sygn. akt I ACa 429/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski (spr.)
Sędziowie:	SSA Halina Zarzeczna SSA Krzysztof Górski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. H. (1)

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

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 5 kwietnia 2018 roku, sygn. akt I C 1197/17

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Krzysztof Górski Artur Kowalewski Halina Zarzeczna

**Sygn. akt I ACa 429/18**

## UZASADNIENIE

Powódka M. H. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na rzecz powódki kwoty 116.378,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powódka podała, że w dniu 19 czerwca 2015 zawarła z A. Z. właścicielem lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S., celem prowadzenia w nim punktu przedszkolnego. Na skutek działań podjętych przez

mieszkańców, a także pozwaną wspólnotę prowadzenie tej działalności okazało się niemożliwe, w wyniku czego pismem z dnia 5 października 2015 r. odstąpiła od zawartej z A. Z. umowy najmu. Dochodzona kwota stanowi równowartość wydatków poniesionych przez powódkę w związku z najmem ww. lokalu, jego modernizacją oraz kosztów niezbędnych zezwoleń i pozwoleń, a także wydatków na reklamę tej placówki.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, kwestionując swoją odpowiedzialność co do zasady.

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2018 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki M. H. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 5.417 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka A. od 2005 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), w ramach której zajmuje się m.in. prowadzeniem placówki oświatowej oraz sprawowaniem opieki nad dziećmi.

W budynkach mieszkalnych położonych przy ul. (...) w S. znajdują się zarówno lokale mieszkalne jak i niemieszkalne, stanowiących przedmiot odrębnej własności. Ogół ich właścicieli stanowi Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S.. Teren osiedla obejmuje zarówno nieruchomości zabudowane, jak również grunty stanowiące nieruchomość wspólną członków Wspólnoty. Osiedle jest ogrodzone, zamknięte i dozorowane. Zarządcą ww. Wspólnoty jest (...) Sp. z o.o. w S..

A. Z. jest właścicielem lokalu niemieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., oraz przynależnego pomieszczenia o powierzchni 40 m<sup>2</sup>, wraz z przysługującym mu udziałem 171/1000 części wspólnej budynku i prawie wieczystego użytkowania terenu. Nieruchomość ta składa się z hallu, korytarza, sali szkoleń, pokoju biurowego, archiwum, pomieszczenia gospodarczego, przedpokoju, łazienki, wc oraz aneksu kuchennego. Dodatkowo, przedmiotowy lokal posiada osobne wejście od frontu, przed nim zlokalizowane są miejsca parkingowe i ogólnodostępny parking przy wjeździe na osiedle.

Lokal ten przez wiele lat wynajmowany był firmie (...) Spółce z o.o. w S., zajmującej się usługami informatycznymi. Ponadto ten sam podmiot wynajmował lokal od G. Z..

W 2015 r. powódka podjęła starania mające na celu rozwój dotychczas prowadzonej działalności. Poszukiwała lokalu, w którym mogłaby uruchomić niepubliczne przedszkole dwujęzyczne, które docelowo miało przyjąć ok. 30 dzieci. Działająca na jej zlecenie A. K. poinformowała powódkę o możliwości wynajmu lokalu od A. Z., położonego w S. przy ul. (...). Powódka wraz z mężem M. H. (2), udała się na miejsce, gdzie spotkała się z właścicielem lokalu. Powódka uznała, iż lokal nadaje się do prowadzenia działalności oświatowej w postaci punktu przedszkolnego. Przed podpisaniem umowy z A. Z. powódka wraz z mężem jeszcze kilkakrotnie przyjeżdżała na nieruchomość i oglądała teren osiedla. Powódka miała świadomość, że aby móc korzystać z placu zabaw znajdującego się na terenie osiedla, będzie musiała się porozumieć ze Wspólnotą. Uważała, iż w przypadku propozycji sfinansowania wyposażania nowego placu zabaw, kwestia możliwości wykorzystania go na cele planowanego przedszkola będzie bezproblemowa. Ponadto powódka zakładała korzystanie z terenu zielonego na terenie Osiedla zwanego „skarpa”, oraz z otaczających Osiedle miejskich terenów zielonych, w postaci dwóch parków.

W dniu 19 czerwca 2015 r. między A. Z. - jako wynajmującym, a powódką M. H. (1) - jako najemcą doszło do zawarcia umowy najmu nieruchomości - lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S., na okres od dnia 1 sierpnia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r., w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej, obejmującej usługi edukacyjne i oświatowe w zakresie opieki nad dziećmi. Powódka uprawniona została do wykonania robót budowlanych i instalacji wewnętrznych dostosowujących przyjęty przedmiot najmu do planowej przez najemcę działalności bez konieczności uzyskiwania dodatkowej pisemnej zgody wynajmującego, jednakże po uprzednim przedstawieniu mu stosownego projektu budowlanego pod warunkiem jego zaakceptowania przez wynajmującego. Wynajmujący oświadczył, iż znany był mu zakres planowanych zmian i związanych z tym robót, i wyraził na to zgodę. Oprócz przedmiotu najmu, powódka

uprawniona była do korzystania w zakresie koniecznym z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, w szczególności: klatek schodowych, korytarzy, dojazdów do budynku, terenów zielonych. Stosownie do § 3, umowa została zawarta na okres od dnia 1 sierpnia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. Czynsz najmu ustalono na kwotę 8.000 zł netto miesięcznie, przy czym z uwagi na prace adaptacyjne w miesiącu sierpniu wynosił on 3.000 zł netto, natomiast we wrześniu 5.000 zł netto. Najemczynie zobowiązana była nadto do ponoszenia opłaty eksploatacyjnej związanej z przedmiotem najmu, wynoszącej w dniu podpisania umowy 600 zł oraz opłat za prąd i gaz. Tytułem kaucji najemca zobowiązał się wpłacić wynajmującemu kwotę w wysokości 8.000 zł w dniu podpisania umowy.

W tym samym dniu strony podpisały kolejną, analogiczną umowę najmu, z tą różnicą, iż stosownie zawarta została ona na czas określony do dnia 1 lipca 2015 r. do dnia 1 sierpnia 2015 z czynszem w wysokości 3.000 zł netto za okres jej obowiązywania.

W momencie, gdy mieszkańcy dowiedzieli się, iż powódka planuje prowadzenie w lokalu przy ul. (...) przedszkola, część z nich podjęła działania manifestujące swój sprzeciw przeciwko takiej działalności na terenie należącym do pozwanej wspólnoty. Na bramie wjazdowej na Osiedle został wywieszony baner z napisem: „Mieszkańcy osiedla mówią nie dla przedszkola”, oraz drugi, mniejszy na jednym z balkonów. Ponadto były zbierane podpisy pod pismem wyrażającym sprzeciw mieszkańców pozwanej Wspólnoty wobec prowadzenia przez powódkę przedszkola. Ponadto dozorca rozwiesił na klatkach schodowych plakaty formatu A3 wyrażające sprzeciw przeciwko prowadzeniu przedszkola na terenie pozwanej Wspólnoty.

W dniu 27 lipca 2015 r. powódka skierowała do Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej pismo, w którym przedstawiła propozycje ugodowego załatwienia powstałego między stronami sporu. Zostało ono negatywnie odebrane przez znaczną część mieszkańców, którzy uznali, iż powódka zamierza wyznaczać im zasady korzystania z ich wspólnotowości.

Sprzeciw mieszkańców co do planów uruchomienia przez powódkę przedszkola stanowił przedmiot publikacji zamieszczonej na stronie internetowej (...) gdzie ukazał się artykuł „(...)”, a także na stronie internetowej (...) w postaci artykułu pt. „(...)”.

Pozwana wspólnota zwróciła się do A. Z. o udzielenie informacji o zakresie prowadzonych w jego lokalu przy ul. (...) prac budowlanych, zapytanie to pozostało bez odpowiedzi. Zgłoszeniem z dnia 14 sierpnia 2015 r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim S. wpłynęło zawiadomienie mieszkańca osiedla oraz zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - (...) Sp. z o.o. o wykonanych samowolnie robotach budowlanych w tym lokalu. Podczas przeprowadzonych przez organ postępowania administracyjnego oględzinach w dniu 21 sierpnia 2015 r., stwierdzono, że w lokalu trwały roboty wykończeniowe polegające m.in. na montażu okładzin, malowaniu, białym montażu. Postanowieniem z dnia 4 września 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim S., nałożył na powódkę M. H. (1) obowiązek przedłożenia oceny stanu technicznego w 2 egz. sporządzonej przez osobę legitymującą się wymaganymi uprawnieniami budowlanymi i należącej do właściwej izby samorządu zawodowego. Zaznaczył, że ocena techniczna powinna wskazywać zakres samowolnie wykonanych robót budowlanych w lokalu nr (...), potwierdzić ich wykonanie zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, a w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości winna zawierać rozwiązanie mające na celu ich usunięcie - w terminie do dnia 28 października 2015 r.

Powódka po podpisaniu umowy z A. Z. prowadziła prace adaptacyjne w lokalu przy ul. (...) przez 2 miesiące, około 20 sierpnia trwało meblowanie lokalu. Powódka prowadziła rekrutację wśród swoich klientów oraz przez reklamę w internecie. Powódka nie miała zawartych umów rezerwacyjnych z potencjalnymi chętnymi. Trwała procedura rejestracji placówki w Urzędzie Miejskim. Powódka pod koniec września w najmowanym od A. Z. lokalu zorganizowała przyjęcie urodzinowe dla syna, w trakcie którego 4-5 osób dorosłych podchodziło pod okna lokalu zaglądając do środka, jedna z tych osób wykonywała zdjęcia telefonem komórkowym.

Po tym wydarzeniu odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty na którym obecni byli A. Z. wraz z powódką. Zebranie odbywało się w nerwowej atmosferze, powódce nie udało się przekonać członków pozwanej Wspólnoty do swoich argumentów w zakresie nieuciążliwości jej placówki na funkcjonowanie Osiedla.

Członkowie pozwanej Wspólnoty postanowili uregulować w sposób kompleksowy zasady, jakie miały obowiązywać w zakresie korzystaniu z różnych części nieruchomości wspólnej, które dotychczas regulowane były zwyczajowo. Mieszkańcy Osiedla zamierzali w ten sposób zabezpieczyć możliwość korzystania z części wspólnych dotyczących placu zabaw, skarpy, parkingów przez osoby mieszkające na terenie wspólnoty, z wyłączeniem możliwości prowadzenia na tym terenie działalności komercyjnej. Członkowie pozwanej wspólnoty byli przeciwni funkcjonowaniu przedszkola w lokalu znajdującym się na ich osiedlu, jednak treść podjętych przez nich uchwał nr (...), (...) i (...) nie zawierała żadnych zapisów, których przedmiotem byłoby bezpośrednie regulowanie kwestii związanych z lokalem przy ul. (...).

Pismem z dnia 2 września 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała A. Z., iż w dniu 24 sierpnia 2015 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów głosowano nad następującymi uchwałami:

1/ uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody przez Członków Wspólnoty Mieszkaniowej na korzystanie z terenów zewnętrznych stanowiących części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S. przez M. H. (1) w celach komercyjnych w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w postaci działalności oświatowej, która nie została podjęta większością udziałów - tj. 5.618/10.000 przeciw, 0/10.000 za, 0/10.000 wstrzymało się od głosowania;

2/ uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z terenów zewnętrznych stanowiących części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S., obejmujących działki nr (...), obręb (...) w S., która została podjęta większością udziałów - tj. 5.720/10.000 za, 0/10.000 przeciw, 0/10.000 wstrzymało się od głosowania - w dniu 24 sierpnia 2015 r.

Stosownie do treści § 1 ust. 3 i 4 regulaminu, Wspólnota postanowiła, iż korzystać z terenów zewnętrznych stanowiących części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S. mogą tylko i wyłącznie właściciele lokali i ich mieszkańcy. Zabroniono jednocześnie prowadzenia na terenach zewnętrznych stanowiących części wspólnej nieruchomości jakiegokolwiek działalności zarobkowej, oświatowej, wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej i zawodowej. Dodatkowo postanowiono, iż korzystać z placu zabaw, który stanowi części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S. mogą tylko i wyłącznie właściciele lokali i ich mieszkańcy (§ 3 ust. 2).

3/ uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z placu zabaw stanowiące części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S., obejmujących działkę nr (...) Kw nr (...), obręb (...) w S., która została podjęta większością udziałów, tj. 5.837/10.000 za, 0/10.000 przeciw, 0/10.000 wstrzymało się od głosowania - w dniu 24 sierpnia 2015 r.

Stosownie do treści § 1 ust. 3 i 4 regulaminu, Wspólnota postanowiła, iż korzystać z terenów zewnętrznych stanowiących części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S. mogą tylko i wyłącznie właściciele lokali i ich mieszkańcy i najemcy z wyłączeniem klientów lokalu usługowych i oświatowych. Zabroniono jednocześnie prowadzenia na terenach zewnętrznych stanowiących części wspólnej nieruchomości jakiegokolwiek działalności zarobkowej, oświatowej, wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej i zawodowej. Dodatkowo postanowiono, iż korzystać z placu zabaw, który stanowi części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S. mogą tylko i wyłącznie właściciele lokali i ich mieszkańcy i najemcy z wyłączeniem klientów lokalu usługowych i oświatowych (§ 3 ust. 2).

4/ uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z parkingów stanowiących części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S., obejmujących działkę nr (...) Kw nr (...), obręb (...) w S., która została podjęta większością udziałów, tj. 6.011/10.000 za, 0/10.000 przeciw, 0/10.000 wstrzymało się od głosowania - w dniu 24 sierpnia 2015 r.

Stosownie do treści § 1 ust. 3 i 4 regulaminu, Wspólnota postanowiła, iż korzystać z terenów zewnętrznych stanowiących części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S. mogą tylko i wyłącznie właściciele lokali i ich mieszkańcy i najemcy z wyłączeniem klientów lokalu usługowych i oświatowych. Zabroniono jednocześnie prowadzenia

na terenach zewnętrznych stanowiących części wspólne nieruchomości jakiegokolwiek działalności zarobkowej, oświatowej, wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej i zawodowej. Dodatkowo postanowiono, iż korzystać z parkingów stanowiących części wspólne nieruchomości przy ul. (...) w S. mogą tylko i wyłącznie właściciele lokali, ich mieszkańcy i najemcy z wyłączeniem klientów lokalu usługowych i oświatowych (§ 3 ust. 1).

Pismem z dnia 28 września 2015 r. G. Z., właściciel lokalu przy ul. (...) w S., wezwała powódkę do natychmiastowego zaniechania naruszeń jej prawa własności. Wskazała, że lokal przy ul. (...) w S. sąsiaduje z należącym do niej lokalem, do których prowadzi wspólne wejście znajdujące się w części nieruchomości stanowiącej jej własność, a ona nie wyraziła zgody na korzystanie z tego wejścia, o czym poinformowała m.in. pismem z dnia 19 sierpnia 2015 r.

Pismem z dnia 5 października 2015 r. powódka M. H. (1), skierowanym do A. Z., oświadczyła, iż odstępuje od umowy najmu zawartej w dniu 19 czerwca 2015 r. Wskazała, iż w związku z faktem, podjęcia opisanych wyżej uchwał nr (...), (...), / (...) i (...) oraz działaniami podejmowanymi przez lokatorów, nie może wykorzystywać wynajętego lokalu do prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej, w szczególności działalności obejmującej usług edukacyjne i oświatowe oraz w zakresie opieki nad dziećmi.

Decyzją z dnia 28 grudnia 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim S. odmówił nałożenia na powódkę obowiązku wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do zgodności z prawem. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż sprawdzono zgodność przedstawionej dokumentacji legalizacyjnej, do złożenia której uprzednio zobowiązał PINB i ustalono, że roboty budowlane zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Dnia 26 października 2016 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wezwała A. Z. do przywrócenia stanu zgodnego z prawem części wspólnych nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. poprzez ponowny montaż stałego skrzydła witryny w wejściu do budynku znajdującego się przy lokalach użytkowych na parterze budynku nr (...) stanowiącą część wspólną budynku w miejsce wymienionego sprzecznie z projektem budowlanym oraz bez niezbędnej uchwały oraz bez zgody i wiedzy wspólnoty skrzydła drzwi wejściowych do budynku.

W związku z podjętymi w lokalu usługowym przy ul. (...) w S. pracami adaptacyjnymi, powódka poniosła koszty szczegółowo opisane przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k. 332 – 333). Powódka uiściła dodatkowo kwoty: 148,82 zł za dostarczane paliwo gazowe i 428,31 zł za energię elektryczną.

W dniach 19 sierpnia 2015 r., 20 sierpnia 2015 r. i 19 listopada 2015 r. powódka podniosła także koszt 2.460 zł, 3.690 zł oraz 676,50 zł na rzecz Grupy (...) Sp. z o.o. Sp. k. w S. za świadczoną usługę marketingową. Z kolei w dniach 30 września 2015 r. powódka poniosła wydatek w wysokości 5.787,15 zł na rzecz (...) S.A. tytułem przeprowadzonej kampanii reklamowej.

Powódka uiściła również należności wynikające z zawartej umowy najmu na rzecz A. Z., a także opłatę w wysokość 234,60 zł za czynności związane z wydaniem opinii sanitarnej dotyczącej działalności punktu przedszkolnego, jak również kwotę 159,10 zł tytułem przeprowadzonego badania mikrobiologicznego wody do spożycia w najmowanym lokalu.

W związku z podjętymi przez pozwaną Wspólnotę uchwałami numer (...) powódce ani też innym najemcom lokali niemieszkalnych nie czyniono problemów z dojściem do zajmowanych lokali. Nie było sytuacji, aby powódka lub inny najemca, czy też osoba odwiedzająca taki lokal nie mogła wejść do lokali niemieszkalnych jak i na ścieżkę prowadzącą do tych lokali.

Powódka opublikowała w internecie ogłoszenie o woli odstąpienia wyposażenia całego przedszkola wraz z pozwoleniem na działalność oświatową. Na powyższe ogłoszenie zgłosiła się A. D., na którą to powódka scedowała swoje pozwolenie na prowadzenie działalności oświatowej w nieruchomości przy ul. (...). A. D. zawarła z A. Z. umowę najmu przedmiotowego lokalu i od marca 2016 roku prowadzi w nim nieprzerwanie punkt przedszkolny pod nazwą (...)

Wyrokiem z dnia 4 lipca 2017 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie z powództwa A. Z. przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej o uchylenie uchwał (...), (...), (...) i (...) (sygn. akt IC 1207/15), uchylił uchwały numer (...) i (...), oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Jak wskazano w uzasadnieniu wyroku uchwały nr (...), (...) i (...) regulowały w sposób kompleksowy zasady, jakie miały obowiązywać przy korzystaniu z różnych części nieruchomości wspólnej, a podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową próby skodyfikowania pewnych zasad dotyczących korzystania z nieruchomości wspólnej było w ocenie Sądu w pełni dopuszczalne. Wskazano przy tym, iż wspólnota sprawuje zarząd nad nieruchomością wspólną, może zatem podejmować działania zamierzające do określenia zasad sprzyjających właściwemu użytkowaniu części wspólnych w sposób najbardziej satysfakcjonujący dla właścicieli lokali, ale jednocześnie, iż decyzje te nie mogą być w pełni dowolne. Sąd uznał, że pozwana wspólnota mogła podjąć działania mające na celu wyeliminowanie możliwości wykorzystywania terenów rekreacyjnych na cele komercyjne, albowiem zdecydowana większość lokali znajdujących się w budynkach na przedmiotowym osiedlu ma charakter mieszkalny. Obszary wewnątrz osiedla oraz na tzw. skarpie zostały zagospodarowane na cele rekreacyjne, celem zapewnienia mieszkańcom możliwości spędzania czasu i odpoczynku. Mają one przy tym charakter kameralny, dostosowany do ilości zamieszkujących na osiedlu osób. Zdaniem sądu nie powinno budzić wątpliwości, że wspólnota może wprowadzić ograniczenia w tym zakresie, tak aby zapewnić utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie oraz umożliwić komfortowe korzystanie z niej przede wszystkim osobom zamieszkującym na osiedlu. Ponadto Sąd zwrócił uwagę, iż powyższe uchwały nie uniemożliwiały działalności w formie punktu przedszkolnego, a wymuszały jedynie na najemcy takie zorganizowanie działalności, żeby zajęcia rekreacyjne na zewnątrz były organizowane poza terenem osiedla, a takie ograniczenie Sąd uznał za działające proporcjonalnie do zaistniałej sytuacji, w której skala prowadzenia działalności mogłaby naruszać znacznie bardziej interes właścicieli innych lokali.

Jednocześnie Sąd wskazał, iż pojęcie „tereny zewnętrzne” użyte w uchwałach niewątpliwie obejmuje wszystkie niezabudowane części nieruchomości wspólnej. Przy czym w uchwale nr (...) wskazano, że ma ona zastosowanie do terenów na działkach (...), powyższe działki wyczerpują zaś teren całej nieruchomości wspólnej, zaś dojście do lokalu A. Z. przebiega przez chodnik znajdujący się na terenie nieruchomości wspólnej. W konsekwencji Sąd uchylił uchwały (...) i (...), albowiem obejmowały one swoim zakresem także ciągi komunikacyjne znajdujące się na terenie Osiedla, a zatem mogą ograniczać klientom A. Z. lub jego najemcom dojście do samego lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo, którego materialnoprawną podstawę stanowił przepis art. 415 k.c., za bezzasadne. Podstawy takiej, w jego ocenie nie mogły stanowić bezpodstawne wzbogacenie czy też umowa, bowiem stron nie wiązał jakikolwiek stosunek umowny, a pozwana nie wzbogaciła się w żaden sposób kosztem powódki. Obowiązkiem powódki było zatem wykazanie, jakie działania pozwanej Wspólnoty spowodowały, że poniosła szkodę, że działanie to było sprzeczne z prawem i że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy owym bezprawnym zachowaniem pozwanej Wspólnoty, a szkodą powstałą w majątku powódki. Zdaniem Sądu Okręgowego zaoficerowanymi dowodami powódka okoliczności tych nie wykazała. Jakkolwiek bowiem nie budzi wątpliwości fakt, że powódka poniosła nakłady na dostosowanie lokalu do potrzeb oświatowej działalności gospodarczej, którą zamierzała prowadzić, uiściła należną kaucję wynajmującemu, wykonała niezbędne w jej ocenie prace w lokalu, zapłaciła zgodnie z umową najmu równowartość trzymiesięcznego czynszu oraz poniosła koszty utrzymania lokalu, to jednak nie wykazała, aby strona pozwana poprzez swoje zachowania dokonała jakiegokolwiek zawnionego działania, które w związkach przyczynowo skutkowych wywołało szkodę u powódki.

Wprawdzie pozwana podjęła trzy uchwały, z których dwie zostały uchylone przez wyrok wydany w sprawie o sygn. akt I C 1207/15), tym niemniej nie spowodowały one, w ocenie Sądu Okręgowego, odstąpienia przez powódkę od umowy z A. Z., a w konsekwencji, aby przedłożone przez powódkę rachunki stanowiły wykazaną szkodę.

W kontekście zarzutu pozwanej braku legitymacji biernej po jej stronie, z uwagi na fakt, że działania mieszkańców pozwanej Wspólnoty, nie są tożsame z działaniami samej Wspólnoty Sąd I instancji podkreślił, że działania faktyczne, które miały miejsce na terenie pozwanej w postaci wywieszonych banerów czy plakatów nie pochodziły od pozwanej Wspólnoty, albowiem nikt w jej imieniu nie podejmował tych działań. Powyższe zostało dokonane przez

jej poszczególnych członków- mieszkańców osiedla. Powódka nie wykazała, aby działania te dokonywane były na polecenie członków zarządu, który reprezentuje pozwaną na zewnątrz i to on może wobec osób trzecich wyrażać stanowisko wspólnoty. Zdaniem sądu I instancji okoliczność, iż określone działania mogły być realizowane przez członków pozwanej wspólnoty, którzy jednocześnie wchodzili w skład zarządu pozwanej nie świadczy automatycznie, iż ich działania są działaniami samego Zarządu. W tym zakresie Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 21 ust 1 ustawy o własności lokali zgodnie z którym Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Wedle zaś ust. 2. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. W ocenie sądu I instancji powódka nie wykazała, aby jakiegokolwiek działania faktyczne przywoływane przez nią w niniejszym postępowaniu, które według jej twierdzeń uniemożliwiły jej podjęcie i prowadzenie działalności w lokalu przy (...) pochodziły od pozwanej wspólnoty, reprezentowanej przez Zarząd.

Sąd Okręgowy nadto zauważył, że powódka nie wykazała żadnego konkretnego działania faktycznego pozwanej Wspólnoty, które spowodowałyby iż powódka nie mogła korzystać z tej nieruchomości w celu prowadzenia działalności oświatowej. Nikt nie grodził ścieżki mimo tego, że została przyjęta uchwała, która nie pozwalała przez nią przechodzić. Nie było żadnej ingerencji pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w możliwość korzystania z tej ścieżki przez powódkę, poprzez choćby tablicę informacyjną o zakazie wejścia.

Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że uchwały podejmowane przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...), na które powołuje się powódka i które to według niej miały doprowadzić do tego, że rozwiązała ona umowę najmu lokalu, nie wpływały na rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej w lokalach użytkowych. Nie zawierały one zapisów, których przedmiotem było bezpośrednio regulowanie kwestii związanych z jakimkolwiek lokalem we wspólnocie. Uchwały podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. miały na celu wyłącznie uregulowanie zasad dotyczących nieruchomości wspólnych, co zdaniem Sądu Okręgowego było w pełni dopuszczalne. W ocenie Sądu I instancji Wspólnota mogła bowiem podejmować inicjatywy, które miały na celu eliminację możliwości wykorzystania terenów rekreacyjnych na cele komercyjne. Obszary wewnątrz osiedla na spornym terenie skarpy zostały przez Wspólnotę zagospodarowane na cele rekreacyjne, o charakterze kameralnym. Teren ten został dostosowany do ilości zamieszkujących na osiedlu osób. Sąd Okręgowy zwrócił zatem uwagę, że członkowie wspólnoty nie mogą ograniczyć właściciela lokalu w zakresie prowadzonej przez niego działalności, ale jeśli chodzi o korzystanie z części wspólnej nieruchomości, jeżeli może to utrudniać korzystanie z identycznego obszaru innym właścicielom, to ograniczenia mieszczą się w ramach prawnych wyznaczanych przez przepisy ustawy. Sąd Okręgowy przyjął zatem, że skoro pozwana miała prawo uregulować korzystanie z części wspólnych nieruchomości w sposób najbardziej odpowiedni dla właścicieli i mieszkańców lokali mieszkalnych, to nie została wykazana przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej w postaci bezprawności działania.

Sąd Okręgowy wskazał nadto, że wyłączenie przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową prowadzenia działalności usługowo-komercyjnej z wykorzystaniem zewnętrznych terenów nie naruszało interesu powódki ani nie stanowiło przeszkody w prowadzeniu przez nią działalności oświatowej w sposób nadmierny. Ograniczenia korzystania z terenów zewnętrznych przez najemców lokali użytkowych, w tym przez powódkę, wymagało od niej takiego zorganizowania swojej działalności, żeby zajęcia rekreacyjne na zewnątrz organizować poza terenem osiedla. W ocenie Sądu I instancji ograniczenie takie należy uznać za działające adekwatnie do zaistniałej sytuacji, w której rozmiar prowadzonej działalności mogłoby naruszać interes właścicieli innych lokali.

Nie uszło przy tym uwadze Sadu Okręgowego, że w treści przywołanych uchwał pojawiło się ograniczenie dotyczące dojścia do lokalu numer 3a przy (...). W jego ocenie powyższe wynikało jednak jedynie z pośpiechu w redakcji uchwał i pewnej nieostrożności w związku z jej przygotowaniem. Sąd Okręgowy zauważył przy tym, że w oparciu o zeznania wszystkich świadków oraz stron postępowania ustalił, że w okresie obowiązywania tychże uchwał, nie doszło do wygzekwowania ich zapisów w zakresie niemożności skorzystania przez powódkę, czy też inne osoby chcące wejść do lokalu przy (...)ze wspólnych części zielonych stanowiących dojście do przedmiotowego lokalu.

Sąd Okręgowy zwrócił nadto uwagę, że na nieruchomości przy ul. (...), w której powódka planowała prowadzić działalność oświatową, jest takowa działalność prowadzona nieprzerwanie, od momentu kiedy powódka zawarła umowę cedującą uprawnienia do prowadzenia punktu przedszkolnego. Działalność prowadzona jest w lokalu, od którego najmu powódka odstąpiła. Zdaniem Sądu I instancji w tej sytuacji twierdzenia powódki, iż w związku ze zorganizowaniem jednego prywatnego przyjęcia urodzinowego dla swojego dziecka dla sprawdzenia, jak będzie reagowała wspólnota i incydenty które miały miejsce, czyli zebranie się grupy 4-5 osób, zrobienie zdjęć, zaglądnienie przez okna uniemożliwiły powódce prowadzenie działalności oświatowej, są nadinterpretacją znaczenia przywołanych zachowań kilku mieszkańców Osiedla.

W ocenie Sądu Okręgowego, podawane przez powódkę okoliczności skutkujące odstąpieniem do umowy z A. Z. nie były rzeczywistymi powodami odstąpienia od umowy. Zdaniem Sądu I instancji nic nie stało bowiem na przeszkodzie by działalność rozpocząć i prowadzić. Sąd Okręgowy zauważył przy tym, że powódka zeznała, iż trwała wstępna rekrutacja do przedszkola, że byli rodzice chętni do zapisania dzieci do nowotworzonej placówki, a jednocześnie nie przedstawiła danych tych osób, nie zawnioskowała ich jako świadków. Twierdziła, że nie zawierała umów, bo nie miała jeszcze pozwolenia do prowadzenia placówki ze strony Urzędu Miasta S., jednak w ocenie Sądu Okręgowego nic nie stało na przeszkodzie gromadzeniu danych osób potencjalnie chętnych na posłanie dzieci do nowopowstającej placówki. Sąd I instancji zaakcentował w tym miejscu, że powszechnie wiadomym jest, że wszelkie rekrutacje do placówek oświatowych prowadzone są przed 1 września danego roku, z uwagi na fakt, iż jest to data rozpoczęcia nowego roku szkolnego. Owszem, w czasie jego trwania, dzieci również są zapisywane do przedszkoli czy szkół, jednak główny okres kiedy takie zgłoszenia są przyjmowane to okres przed 1 września, czyli koniec czerwca i czas wakacji. W ocenie Sądu I instancji jeśli było tak jak powódka zeznała, że prowadziła rozmowy z rodzicami, że byli chętni na oddanie dzieci to nowej placówki oświatowej, to zapewne powódka wiedziała, że jeśli nie wykorzysta zebrania tych deklaracji we właściwym momencie, potem pozyskanie odpowiedniej liczby dzieci może być utrudnione. Powyższe rozważania skutkują w ocenie Sądu Okręgowego przyjęciem, iż powódka nie wykazała, aby zebrała grupę rodziców chętnych na oddanie swoich dzieci do placówki powódki przy (...), co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia przez Sąd I instancji, że takiej grupy rodziców powódka nie zebrała. Podkreślił przy tym, że po scedowaniu przez powódkę uprawnień do prowadzenia w lokalu przy ul. (...) przedszkola, jest ono tam nieprzerwanie prowadzone do chwili obecnej. Zdaniem Sądu I instancji w tej sytuacji twierdzenia powódki o niemożności prowadzenia przedszkola w przedmiotowym lokalu z uwagi na działania pozwanej i członków Wspólnoty pozostają gołosłowne i są sprzeczne z istniejącym stanem faktycznym.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższej oceny nie zmienia również fakt, iż uchwały (...) i (...) zostały uchylone, a (...) została przez pozwaną Wspólnotę zmieniona. Zdaniem Sądu I instancji jeśli ta okoliczność miałaby być decydująca, to powódka wiedząc, iż A. Z., o czym sama zeznała, zaskarżyła przedmiotowe uchwały, mogła wstrzymać się ze swoją decyzją o wypowiedzeniu umowy do czasu decyzji Sądu, choćby tylko w kwestii zabezpieczenia roszczenia w postaci wstrzymania wykonania zaskarżonych uchwał.

Sąd Okręgowy ponownie przy tym wskazał, że wolą pozwanej nie było ingerowanie w możliwość prowadzenia przedszkola w lokalu przy ulicy (...), a jedynie zapobieżenie wykorzystania wspólnych części nieruchomości na potrzeby związane z prowadzeniem przedszkola. Owszem, inspiracją do podjęcia uchwał (...), (...), (...) był sprzeciw części członków wspólnoty wobec prowadzenia przedszkola w lokalu niemieszkalnym należącym do A. Z., jednakże żadna z podjętych uchwał w sferę jego uprawnień właścicielskich nie wkraczała. W ocenie Sądu Okręgowego oczywistym jest przy tym, że plac zabaw zlokalizowany wewnątrz nieruchomości przy ul. (...) przeznaczony jest tylko do użytku mieszkańców tegoż osiedla, a nie dla prowadzenia na nim działalności komercyjnej. Pozwana wspólnota obejmuje w zdecydowanej większości lokale mieszkalne, stanowiąc jednocześnie nieduże kameralne, ogrodzone i monitorowane Osiedle. Zatem zrozumiałym jest w ocenie Sądu I instancji, że chęć powódki wprowadzenia na teren placu zabaw dzieci z jej przedszkola spowodowała opór. Wprowadzenie dzieci z przedszkola na wewnętrzny teren Osiedla, czyli oprócz placu zabaw, również na tzw. „skarpę”, niewątpliwie zmieniłoby komfort zamieszkiwania na nieruchomości przy (...). Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że samo przekonanie powódki, że będzie mogła



korzystać z tego placu zabaw, bo kupi jego nowe wyposażenie, ocenić należy wyłączenie jako optymistyczne podejście do tej sprawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, za działanie, które miało storpedować działalność oświatową powódki nie sposób również uznać tego, że pozwana Wspólnota po zgłoszeniach mieszkańców, zawiadomiła organy powołane do tego by pilnować przestrzegania norm prawa w zakresie prac budowlanych. W ocenie Sądu I instancji takie działania należy ocenić pozytywnie, jako dbałość o interesy pozwanej, o to by prowadzone prace budowlane były zgodne z prawem, w szczególności w zakresie norm bezpieczeństwa. W niniejszym bowiem przypadku chodzi o budynek wielorodzinny i wszelkie zmiany, przeróbki nieruchomości nie mogą zagrażać bezpieczeństwu pozostałych mieszkańców. Sąd Okręgowy zauważył przy tym, że stosownych zawiadomień pozwana dokonała po tym, jak nie otrzymała odpowiedzi na zapytanie o zakres prowadzonych prace ze strony właściciela lokalu, czyli A. Z.. Przeprowadzone kontrole potwierdziły zaś obawy zgłaszających o istniejących nieprawidłowościach, co skutkowało wezwaniem powódki do ich usunięcia.

Na zakończenie Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych zarówno przez stronę powodową jak i stronę pozwaną, które nie były kwestionowane zarówno co do swojej prawdziwości oraz treści. Ponadto Sąd Okręgowy oparł się również na zeznaniach świadków oraz członka Zarządu pozwanej i częściowo powódki. W ocenie Sądu I instancji zeznania świadków i stron pozostawały w zgodzie ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami, uzupełniając je o szczegóły faktyczne wynikające ze stanu faktycznego sprawy. Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności zeznaniom powódki w zakresie, jakim twierdziła ona iż na skutek działań podejmowanych przez członków pozwanej wspólnoty oraz w związku z podjętymi uchwałami (...), (...), (...) nie mogła ona prowadzić w lokalu przy ul. (...) przedszkola i zmuszona była od umowy najmu odstąpić. W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia powyższe pozostają w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym sprawy i wnioskami z niego płynącymi.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. pominął wniosek dowodowy powódki z dnia 4 grudnia 2017 roku (k.245). W ocenie sądu I instancji niewątpliwie uwzględnienie go spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy albowiem wniosek obejmował żądanie przesłuchania 12 świadków. Ponadto w ocenie Sądu I instancji argumentacja pełnomocnika powódki, uzasadniająca zgłoszenie powyższego wniosku dopiero na tym etapie sprawy, w związku z treścią odpowiedzi na pozew, była chybiona. Sąd Okręgowy zauważył, że w pozwie powódka określiła stan faktyczny z którego wywodziła swoje roszczenie, stwierdzając iż dochodzi zapłaty od pozwanej na skutek działań podejmowanych przez pozwaną wspólnotę oraz w związku z faktem podjęcia uchwał (...), (...) i (...). W odpowiedzi na pozew wskazano, iż nie miały miejsca żadne działania faktyczne Wspólnoty, a zatem nie można mówić o jej odpowiedzialności. W tej sytuacji powódka wnioskiem dowodowym z 4 grudnia 2017 roku, próbowała w ocenie Sądu Okręgowego wykazywać działania poszczególnych członków pozwanej, co niewątpliwie wykraczałoby poza podstawę faktyczną roszczenia wskazaną w pozwie.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją w całości powódka M. H. (1), zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie ich dowolnej oceny, bez zastosowania zasad logiki oraz doświadczenia życiowego, czego konsekwencją jest błędne ustalenie stanu faktycznego i jego błędna subsumpcja pod przepisy prawne, będące podstawą rozstrzygnięcia, w szczególności poprzez:

a) uznanie, że podjęte przez pozwaną uchwały numer (...), (...) i (...) nie zawierały żadnych zapisów, których przedmiotem byłoby bezpośrednie regulowanie kwestii związanych z lokalem przy ul. (...) w S., podczas gdy uchwały te miały bezpośrednie zastosowanie do każdego lokalu znajdującego się na terenie pozwanej Wspólnoty, w tym także bezpośrednio do lokalu przy ul. (...) gdyż uchwały te nie przewidywały żadnych wyłączeń, a przewidywały z kolei ograniczenie w korzystaniu z części wspólnych, w tym z dojścia do lokalu;

b) uznanie, że powódce, ani innym najemcom lokali niemieszkalnych nie czyniono problemów z dojściem do zajmowanych lokali, podczas gdy fakt podjęcia uchwał numer (...), (...) i (...), dotyczących działek (...) wyczerpujących

cały teren nieruchomości wspólnej już sam w sobie stanowił wygenerowanie problemu z dojściem do zajmowanych lokali,

c) uznanie, że pozwana nie dopuściła się żadnego zawinionego działania, które wywołałoby szkodę u powódki, podczas gdy fakt powzięcia niezgodnych z prawem uchwał numer (...), (...) i (...), dotyczących działek (...) wyczerpujących cały teren nieruchomości wspólnej wyczerpywał znamiona zawinionego działania;

d) uznanie, że działania faktyczne, które miały miejsce na terenie pozwanej Wspólnoty w postaci wywieszonych banerów czy plakatów nie pochodziły od pozwanej Wspólnoty, albowiem nikt w imieniu pozwanej nie podejmował tych działań, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym przesłuchania świadków, jednoznacznie wynika, że do umieszczenia jakichkolwiek banerów na nieruchomościach wspólnych wymagana jest zgoda zarządu pozwanej wspólnoty, a zarząd pozwanej akceptował fakt umieszczenia tych banerów i plakatów, nie nakazując ich usunięcia;

e) uznanie, że fakt, iż w treści uchwał pozwanej pojawiło się ograniczenie dotyczące dojścia do lokalu numer 3a przy ul. (...) niewątpliwie wynikało z pośpiechu w redakcji uchwał i pewnej nieostrożności pozwanej, podczas gdy całość materiału dowodowego, w szczególności fakt umieszczenia w częściach wspólnych banerów wyrażających sprzeciw dla funkcjonowania placówki przedszkolnej, a także załączone do akt sprawy materiały z mediów, świadczą jednoznacznie o tym, że działanie pozwanej było nakierowane wyłącznie na uniemożliwienie powódce podjęcia w wynajętym lokalu działalności w postaci placówki przedszkolnej;

f) uznanie, że fakt, iż aktualnie w lokalu przy ul. (...) prowadzona jest placówka przedszkolna przesądza o możliwości prowadzenia jej w tym miejscu, podczas gdy placówka ta została otwarta po zmianie stanu prawnego, tj. po dniu udzielenia przez Sąd Okręgowy zabezpieczenia w postaci wstrzymania wykonania uchwał pozwanej;

g) uznanie, że powódka winna wstrzymać się z decyzją o rozwiązaniu umowy najmu do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd sprawy w przedmiocie zaskarżenia uchwał pozwanej wspólnoty, podczas gdy powódka nie była stroną tego postępowania i nie miała na nie żadnego wpływu;

h) uznanie, że wolą pozwanej nie było ingerowanie w możliwość prowadzenia przedszkola w lokalu przy ul. (...), a zapobieżenie wykorzystywania części wspólnych na potrzeby związane z prowadzeniem przedszkola, podczas gdy okoliczność ta nie została przez pozwaną w żaden sposób wykazana i nie wynika z brzmienia uchwał pozwanej.

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 k.p.c. i 217 k.p.c. poprzez pominięcie złożonego na pierwszej rozprawie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków.

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w treści w uzasadnienia konkretnych przyczyn, dla których Sąd pierwszej instancji odmówił wiarygodności zeznaniom powódki w części dotyczącej przyczyn, dla których nie mogła ona prowadzić działalności przedszkolnej w lokalu przy ul. (...) w S..

Mając na uwadze powyższe zarzuty powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 116.378,9 zł wraz z odsetkami

ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty. Ewentualnie wniosła o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się bezzasadna.

Podkreślenia na wstępie wymaga, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się do oceny zarzutów zgłoszonych w złożonym przez stronę pozwaną środku odwoławczym. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto dzieląc co do zasady argumentację materialnoprawną Sądu pierwszej instancji, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 września 2015 r., I UK 431/14, niepubl., zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05, LEX nr 173639). W przypadku, gdy sąd odwoławczy, oddalając apelację, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne. Także jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę prawną, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji, i uznaje ją za wyczerpującą, wystarczy stwierdzenie, że podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, LEX nr 190753; z 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, LEX nr 179977; z 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999 Nr 3, poz. 60).

Z podniesionych w apelacjach zarzutów, w pierwszej kolejności rozważenia wymagają zarzuty dotyczące naruszenia przepisów kodeksu postępowania cywilnego, gdyż poprawność zastosowania przepisów prawa materialnego może być oceniana jedynie w odniesieniu do stanu faktycznego ustalonego zgodnie z zasadami procedury cywilnej (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 2 lipca 2004 roku, w sprawie II CK 409/03, opubl. Lex nr 148384).

Po pierwsze nieskuteczny okazał się zarzut powódki dotyczący naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny w pełni podziela bowiem w tej kwestii stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 7 stycznia 2010 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II UK 148/09 opubl. w LEX nr 577847, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. A to dlatego, że sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia z natury rzeczy nie ma wpływu na wynik sprawy jako, że uzasadnienie wyraża jedynie motywy wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Zatem niemożność przeprowadzenia takiej kontroli miałaby miejsce, gdyby sąd odwoławczy nie był w stanie dokonać oceny toku wyводу, który doprowadził sąd pierwszej instancji do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, LEX nr 558286, z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07, Lex nr 741082, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100 oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930). W przedmiotowej sprawie, nie zachodziła taka sytuacja, aby treść uzasadnienia orzeczenia Sądu pierwszej instancji, uniemożliwiała Sądowi Apelacyjnemu dokonanie oceny i kontroli zapadłego wyroku. Sąd Okręgowy wskazał podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, wymienił dowody, na których się oparł ustalając stan faktyczny, wyjaśnił również podstawę prawną wyroku. Sąd omówił także przyczyny, stanowiące podstawę oddalenia powództwa.

Bezzasadny okazał się również zarzut naruszenia przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. Wskazać w tym aspekcie należy, że granice swobodnej oceny dowodów w myśl art. 233 § 1 k.p.c. wyznaczają zasady logicznego rozumowania, nakaz opierania się na dowodach przeprowadzonych prawidłowo, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz bezstronności, nakaz wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, konieczność wskazania, na podstawie których dowodów dokonano ustaleń, a którym dowodom odmówiono wiarygodności i mocy. Swobodna ocena dowodów ujęta jest w ramy proceduralne, to znaczy, że musi odpowiadać warunkom określonym przez prawo procesowe - musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego.

Sąd musi ocenić wszystkie przeprowadzone dowody oraz uwzględnić wszystkie towarzyszące im okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla oceny mocy i wiarygodności tych dowodów. Musi też przeprowadzić selekcję dowodów, to jest dokonać wyboru tych, na których się oparł, i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 października 2010 roku, sygn. akt I ACa 604/09, Lex nr 618204).

W tym kontekście godzi się zauważyć, że fakt, iż określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją apelującej, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012 roku, sygn. akt VI ACa 31/12, Lex nr 1222137, wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 27 kwietnia 2012 roku, sygn. akt I ACa 269/12, Lex nr 1171320). Do naruszenia powyżej nakreślonej zasady dochodzi wówczas, gdy czynności rozumowe sądu naruszają przepisy prawne, przeczą logice lub wnioskowi płynącemu z doświadczenia życiowego (por. choćby: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 roku, sygn. akt IV CSK 290/09, Lex nr 560607, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 maja 2008 roku, sygn. akt I ACa 328/08, Lex nr 466423). Przy tym aby można było mówić o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjęta przez sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez sąd (tak wyroki Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 1 marca 2012 roku, sygn. akt I ACa 111/12, Lex nr 1130313 i z dnia 3 lutego 2012 roku, sygn. akt I ACa 1407/11, Lex nr 1120030).

Z całą stanowczością podkreślić należy, że nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 §1 k.p.c. przedstawienie przez stronę apelującą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez sąd I instancji. Apelujący ma obowiązek wykazania naruszenia przez sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 §1 k.p.c., tj. wykazania, że sąd a quo wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 stycznia 2013 roku, sygn. akt I ACa 1075/12, Lex nr 1267341).

Analiza zarzutów apelacyjnych oraz ich uzasadnienia świadczy o tym, że pomimo wskazania na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., całokształt argumentacji skarżącej w istocie sprowadza się nie tyle do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny materiału procesowego oraz stwierdzonego na tej podstawie stanu faktycznego, ale do podważania wniosków, jakie Sąd ten wyciągnął z ustaleń faktycznych, z którymi skarżąca nie polemizowała. Apelująca poprzestała bowiem wyłącznie na przedstawieniu swojego subiektywnego poglądu co do konsekwencji prawnych zdarzeń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a zatem rozpoznanie apelacji ogniskowało się wokół kwestii materialnoprawnych, zaś Sąd odwoławczy nie dostrzegł podstaw do dokonania odmiennych ustaleń faktycznych, albowiem w świetle art. 233 § 1 k.p.c. Sąd I instancji nie dopuścił się żadnych uchybień w zakresie postępowania dowodowego. Analiza dowodów, przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, wbrew błędnemu przekonaniu powódki, nie wykraczała poza ramy swobodnej oceny dowodów, toteż ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Na aprobatę nie zasługiwały również zarzuty dotyczące zakresu postępowania dowodowego. Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 207 k.p.c. oraz art. 217 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego powódki o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania dwunastu świadków zawartego w piśmie procesowym z dnia 4 grudnia 2017 roku złożonym na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 roku. Przywołany w apelacji przepis art. 207 k.p.c. nie może być rozpatrywany w oderwaniu od pozostałych przepisów procesowych określających zakres i tok postępowania dowodowego, w tym przewidujących koncentrację materiału dowodowego i terminy dla stron do zgłaszania dowodów i twierdzeń. Zatem choć przepis art. 227 k.p.c. stanowi, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a według art. 217 § 1 k.p.c. strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej, nie oznacza to, że sąd jest obowiązany przeprowadzić każdy dowód zgłoszony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym na okoliczność dotyczącą istoty sporu. Skarżąca w swojej argumentacji nie

uwzględnia, że zgodnie z art. 217 § 2 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, za wyjątkiem przypadków enumeratywnie wymienionych w tym przepisie, a mianowicie jeśli strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Jeśli zatem wskazane wyjątki nie występują, to obowiązkiem sądu jest pominięcie spóźnionych twierdzeń i dowodów, co wprost wynika z użycia przez ustawodawcę zwrotu "sąd pomija" nie zaś "może pominąć" lub innego pozwalającego na pozostawienie kwestii dopuszczenia spóźnionych dowodów swobodnej ocenie sądu. O tym, czy dane twierdzenie lub dowód zostały zgłoszone w terminie rozstrzyga przede wszystkim treść art. 207 k.p.c., w tym § 6 tego artykułu, w świetle którego spóźnione są twierdzenia i dowody, których strona nie zgłosiła w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym. Zaznaczyć przy tym należy, że złożenie dalszego pisma przygotowawczego może nastąpić tylko w warunkach przewidzianych w art. 207 § 3 k.p.c., a zatem na zarządzenie przewodniczącego przed pierwszym posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę lub na podstawie postanowienia sądu. Brzmienie art. 207 k.p.c. oraz art. 217 § 2 k.p.c. zostało nadane nowelizacją kodeksu postępowania cywilnego wprowadzoną ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1381) i obowiązuje z dniem 3 maja 2012 r. Wskazana nowelizacja między innymi wyeliminowała odrębne postępowanie procesowe dla spraw gospodarczych, lecz jednocześnie wprowadziła regulacje mające na celu zapewnienie sprawności postępowania cywilnego poprzez nałożenie na strony obowiązki możliwie najszybszego przedstawiania dowodów i twierdzeń, koncentrację materiału dowodowego i ograniczenie możliwości nadużywania przez strony uprawnień procesowych, w tym polegających na składaniu pism przygotowawczych. Wyrazem ogólnego kierunku zmian jest dodanie § 2 do art. 6 o brzmieniu: "strony i uczestnicy postępowania obowiązani są przytaczać wszystkie okoliczności faktyczne i dowody bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko". Ustawodawca wprowadził konkretne regulacje, które mają skłaniać strony do przytaczania okoliczności faktycznych i powoływania dowodów we właściwym, najwcześniejszym z możliwych, czasie. Należą do nich omawiane przepisy art. 207 k.p.c., w szczególności § 3, 6 i 7 i art. 217 § 2 k.p.c.. W projekcie ustawy nowelizującej wskazano, że przepis art. 217 k.p.c. w nowym brzmieniu utrzymuje zasadę, że strony mogą prezentować materiał procesowy do zamknięcia rozprawy, ale jednocześnie przewiduje, że sąd pomijać będzie spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że stronie nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swej winy lub uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznawaniu sprawy albo wystąpią inne wyjątkowe okoliczności. W ten sposób ustanowiony został tzw. system dyskrecjonalnej władzy sędziego jako zasadnicza metoda koncentracji materiału procesowego prezentowanego przez strony. Od oceny sądu zależeć będzie, czy strona powołała twierdzenia lub dowód we właściwym czasie, czy też uczyniła to zbyt późno. Ocena ta powinna być uwarunkowana tym, czy strona mogła i z uwagi na naturalny przebieg procesu powinna była powołać twierdzenie lub dowód wcześniej ze względu na jego łączność z materiałem poprzednio zaprezentowanym. Ustalenie, że doszło do późnienia w prezentacji twierdzenia lub dowodu, obliguje są do jego pominięcia.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy nie można podzielić stanowiska apelującej, iż jej wniosek dowodowy zawarty w piśmie procesowym z dnia 4 grudnia 2017 roku złożonym na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 roku, został oddalony z naruszeniem obowiązujących w tym zakresie przepisów proceduralnych. Trafnie uznał Sąd Okręgowy, iż jest to wniosek spóźniony. Nie sposób przy tym dopatrzeć się żadnych wyjątkowych okoliczności, w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c., które nakazywałyby uwzględnienie omawianego wniosku mimo złożenia go z opóźnieniem.

Powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z zeznań dwunastu świadków na okoliczność „działań faktycznych i prawnych podejmowanych przez pozwaną wspólnotę uniemożliwiających oraz utrudniających powódce prowadzenie działalności gospodarczej w wynajętym w tym celu lokalu, faktu i przyczyn odstąpienia od umowy najmu, szkody poniesionej przez powódkę na skutek działań pozwanej wspólnoty”. Uzasadniając termin złożenia tego wniosku dopiero na pierwszej rozprawie pełnomocnik powódki wskazał, że wniosek ten został złożony z uwagi na twierdzenia zawarte w odpowiedzi na pozew, iż działania, których doświadczyła powódka nie pochodziły ze strony zarządu pozwanej, a od poszczególnych jej członków, które to stanowisko było dla powódki czymś nowym. Sąd Apelacyjny zwrócił zatem uwagę, że brak jest podstaw do przyjęcia, że argumentacja pozwanej zawarta w odpowiedzi na pozew mogła być dla powódki zaskoczeniem. Sama powódka w pozwie zakreślając podstawę faktyczną swojego roszczenia

powoływała się bowiem m.in. na działania faktyczne podejmowane przez mieszkańców wspólnoty, które zmierzały do uniemożliwienia powódce wykorzystania wynajętego lokalu niemieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz planem powódki. Złożyła przy tym wniosek dowodowy o przesłuchanie trzech świadków na okoliczność „działań faktycznych i prawnych podejmowanych przez pozwaną wspólnotę uniemożliwiających oraz utrudniających powódce prowadzenie działalności gospodarczej w wynajętym w tym celu lokalu, faktu i przyczyn odstąpienia od umowy najmu, szkody poniesionej przez powódkę na skutek działań pozwanej wspólnoty na wskazane okoliczności”, a zatem na tożsamą okoliczność jak w piśmie procesowym z dnia 4 grudnia 2017 roku. Skoro zatem fakty te powódka już w pozwie uważała za prawotwórcze dla swojego roszczenia, to nie może skutecznie wskazywać, że potrzeba ich udowodnienia aktualizowała się dopiero po złożeniu przez pozwaną odpowiedzi na pozew.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że sąd w toku postępowania winien dopuścić i przeprowadzić dowód kierując się ich przydatnością dla rozstrzygnięcia konkretnego żądania poddanego pod osąd. Zgodnie bowiem z [art. 227 k.p.c.](#) przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, ale tylko takie, które są między stronami sporne Tymczasem okoliczności dotyczące podejmowana przez część mieszkańców wspólnoty działań polegających na manifestowaniu sprzeciwu przeciwko prowadzeniu przedszkola na terenie należącym do pozwanej wspólnoty poprzez wywieszenie banerów, plakatów, zbieraniu podpisów pod pismem wyrażającym sprzeciw mieszkańców pozwanej wspólnoty wobec prowadzenia przedszkola, zawiadomieniu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o wykonanych samowolnie robotach budowlanych w wynajmowanym przez powódkę lokalu, jak również fakt podjęcia wskazanych przez powódkę uchwał były de facto bezsporne. Nadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, z przyczyn niżej wskazanych, przesłuchanie zawnioskowanych przez powódkę świadków nie miałyby istotnego znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy.

Przechodząc do materialnoprawnej oceny rozstrzygnięcia Sądu I instancji przypomnieć należy, że powódka wystąpiła z żądaniem zapłaty kwoty 116 378,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem naprawienia szkody, którą miała ponieść w wyniku bezprawnego, zawinionego działania pozwanej Wspólnoty Mieszkowej przy ul. (...) w S., uniemożliwiającego prowadzenie przez powódkę placówki przedszkolnej w najmowanym lokalu użytkowym, w szczególności zaś polegającego na podjęciu w dniu 24 sierpnia 2015 r. uchwał nr (...), (...) i (...).

Dalsze argumenty prawne poprzedzić należy wyraźnym wskazaniem, co nie znalazło należytego odzwierciedlenia w treści zaskarżonego wyroku, że w sprawie, nie była stroną pozwaną osoba fizyczna lecz Wspólnota Mieszkowa przy ul. (...) w S.. W świetle aktualnego orzecznictwa SN, wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, którą jednak ustawa wyposaża w zdolność prawną [por. uchw. SN (7) z 21.12.2007 r., [III CZP 65/07](#), OSNC 2008, Nr 7–8, poz. 69; wyr. SN z 15.10.2008 r., [I CSK 118/08](#), Legalis]. Taki wniosek wyprowadzony został z treści art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 ustawy oraz z jej art. 17. Nie budzi przy tym wątpliwości, że zarówno osoby prawne, jak i jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, działają przez swoje organy (art. 38 k.c. w zw. z art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.). W konsekwencji zarówno osoby prawne jak i jednostki organizacyjne określone w art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c. ponoszą odpowiedzialność za działania swoich organów, choć w określonych przypadkach nie zwalnia to z odpowiedzialności osobistej także piastunów organów danego podmiotu (osoby prawnej lub jednostki).

Mając to na uwadze w realiach niniejszej sprawy przyjąć należało, że odpowiedzialność pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w reżimie deliktowym, opiera wedle zasad dotyczących odpowiedzialności osób prawnych, ukształtowanych przepisem art. 416 k.c., zgodnie z którym osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu.

Sąd Apelacyjny zwrócił zatem uwagę, że dla przyjęcia odpowiedzialności osoby prawnej (i analogicznie tzw. ułomnej osoby prawnej) za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym spełnione muszą być następujące przesłanki: szkoda wyrządzona musi być przez organ osoby prawnej, organ osoby prawnej wyrządzającej szkodę działa w ramach swych uprawnień, organowi osoby prawnej można przypisać winę, między czynnościami organu osoby prawnej i szkodą zachodzi normalny związek przyczynowy.

Przepisy ustawy o własności lokali przewidują określoną strukturę powstałej ex lege wspólnoty. Ta, zindywidualizowana wspólnota ma swój organ w postaci zarządu. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej stanowi odpowiednik organu osoby prawnej, z mocy ustawy upoważniony do kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej oraz reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali).

W przedmiotowej sprawie dla przyjęcia odpowiedzialności pozwanej wspólnoty mieszkaniowej konieczne było zatem wykazanie, iż do wyrządzenia wskazywanej przez powódkę szkody doszło w wyniku zawinionego zachowania (działania lub zaniechania) zarządu pozwanej wspólnoty działającego w granicach swych kompetencji.

W tym miejscu wyjaśnienia przy tym wymaga, że cywilistyczne rozumienie winy opiera się na dwóch elementach: obiektywnej bezprawności i subiektywnej świadomości zawinienia. Bezprawność polega na niezgodności zachowania z normą prawa, zakazującą albo nakazującą określone zachowania. Świadomość zawinienia oznacza z kolei, że sprawca zdaje sobie sprawę z faktu, iż jego zachowanie jest bezprawne. Sprowadza się ona do postawienia sprawy zarzutu, że w konkretnych okolicznościach umyślnie bądź na skutek lekkomyślności ewentualnie niedbalstwa nie dołożył należytej staranności, jakiej można wymagać od niego w danej sytuacji. Podsumowując trzeba stwierdzić, iż aby mówić, że dane zachowanie jest zawinione należy badać nie tylko, czy jest ono obiektywnie bezprawne, lecz również czy sprawca dochował należytej staranności od niego wymaganej, a jeżeli tego nie uczynił, to z jakich przyczyn. Tych zaś uwarunkowań apelacja zupełnie nie dostrzega, utożsamiając – na jej użytek – winę pozwanej z bezprawnością jej zachowania.

Sąd Apelacyjny wskazuje zatem, że powódka nie zaferowała żadnych dowodów pozwalających na ustalenie odpowiedzialności pozwanej wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 416 k.c.

Nie były takimi dowodami dowody zgłoszone w pozwie, w którym mowa była wyłącznie o niezgodności z prawem uchwał nr (...), (...), (...) i (...) podjętych przez mieszkańców wspólnoty w części dotyczącej zakazu korzystania z ciągów komunikacyjnych położonych na nieruchomości wspólnej.

W tym miejscu wskazać zatem należy, że faktycznie w niniejszej sprawie zostało wykazane, że powyższe uchwały okazały się niezgodne z prawem w części w jakiej wprowadzały zakaz dostępu do lokali użytkowych (w tym do lokalu najmowanego przez powódkę) dla osób trzecich w zakresie korzystania z ciągów komunikacyjnych położonych na nieruchomości wspólnej). Okoliczność ta jednak sama w sobie nie stanowiła jeszcze podstawy dla stwierdzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 416 k.c.

W tym miejscu mając na uwadze argumenty powódki po pierwsze podkreślenia wymaga, że błędem jest utożsamianie działań podejmowanych przez poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych z działaniem wspólnoty mieszkaniowej. Członkowie wspólnoty w sprawach jej dotyczących nie występują samodzielnie, bowiem należy to do kompetencji zarządu. W stosunkach zewnętrznych odnoszących się do części wspólnych, wspólnotę reprezentuje jej zarząd. W konsekwencji działania podejmowane przez mieszkańców wspólnoty nie mogą być traktowane jako czyn samej Wspólnoty, lecz są to działania własne osób fizycznych, podejmowane jedynie na swoje ryzyko i swój rachunek. Zdarzeniem, za które odpowiada osoba prawna (jednostka organizacyjna) na podstawie art. 416 k.c., jest dopuszczenie się czynu niedozwolonego przez osobę, która została powołana jako piastun organu. Chodzi zatem o osobę fizyczną powołaną jako organ jednoosobowy lub wchodzącą w skład organu kolegialnego. Podmiot ten musi działać w charakterze organu, a więc jeżeli podejmuje czynności prawne, to jego działanie musi pozostawać w kompetencji danego organu. Ten wymóg jest konsekwencją przyjętego w polskim prawie sposobu działania osób prawnych (jednostek organizacyjnych), uznającego działania organu za działania samej osoby prawnej (jednostki organizacyjnej), o czym stanowi art. 38 k.c. Z mocy art. 416 k.c. osoba prawna (jednostka organizacyjna) jest zobowiązana do naprawienia szkody, jeżeli została ona wyrządzona z winy jej statutowego organu, prawidłowo powołanego i umocowanego do działania, a także działającego w granicach swych kompetencji.

W kontekście wskazanych uwarunkowań prawnych, odpowiedzialności pozwanej nie może aktualizować sama bezprawność sprzecznych z prawem uchwał z dnia 24 sierpnia 2015 r. w części, w jakiej wprowadzały one zakaz dostępu do lokalu wynajmowanego przez powódkę dla osób trzecich w zakresie korzystania z ciągów komunikacyjnych położonych na nieruchomości wspólnej (sam zakaz prowadzenia działalności na tych terenach został uznany za zgodny z prawem przez Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 4 lipca 2017 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1207/15, ze skutkami wynikającymi z art. 365 § 1 k.p.c.). Powódka nie zaoferowała nie tylko jakiegokolwiek dowodu, świadczącego o tym, że obok bezprawności występuje również w tym zakresie element subiektywny winy, łączący się z zachowaniem zarządu pozwanej, ale nawet nie przedstawiła w tym zakresie stosownych twierdzeń faktycznych. Już to zaś tylko dyskwalifikuje możliwość wywodzenia przez nią jakichkolwiek skutków prawnych z samego faktu podjęcia, następczo wyeliminowanych z obrotu prawnego, uchwał o numerach (...) i (...). Jak już bowiem wyżej wyczerpująco wyjaśniono, sama ich bezprawność nie kreuje odpowiedzialności pozwanej.

Sąd Apelacyjny wskazuje, że ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej wspólnocie mieszkaniowej można by – w kontekście tych uchwał - przypisać wyłącznie w sytuacji gdyby po ich podjęciu, zarząd tej wspólnoty podjął działania zmierzające do wyegzekwowania zakazów wynikających z tych uchwał w takim zakresie, w jakim zostały one uznane za sprzeczne z prawem tj. w zakresie ograniczenia dostępu do lokalu najmowanego przez powódkę przez nią samą, czy też przez jej potencjalnych klientów. Takich okoliczności powódka jednak nie udowodniła. Wręcz przeciwnie, powódka przyznała, iż nie było takich sytuacji, aby ona czy też osoby trzecie miały kiedykolwiek problem z dojściem do najmowanego przez nią lokalu. Świadczy o tym również fakt, że powódka pod koniec września 2015 roku w najmowanym od A. Z. lokalu zorganizowała przyjęcie urodzinowe dla syna, w którym brały udział osoby trzecie.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że jedyną czynnością i to podjętą przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej (a nie jej zarząd) było zawiadomienie skierowane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim S. o wykonanych samowolnie robotach budowlanych w lokalu usługowym nr 3a w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S.. W ocenie Sądu Apelacyjnego działania tego nie sposób jednak uznać za bezprawne. Nie twierdzi tak obecnie również skarżąca. O tym zaś, że zachowanie to znajdowało nie tylko formalne, ale również faktyczne umocowanie prawne świadczą wprost ujawnione przez organ nadzoru budowlanego nieprawidłowości, stanowiące podstawę wydania postanowienia z dnia 4 września 2015 r.

Rację ma powódka, że wywieszenie na nieruchomości wspólnej przez mieszkańców banerów z hasłami wyrażającymi dezaprobatę dla planowanej przez nią działalności wymagało zgody zarządu wspólnoty. Tyle tylko, że w materiale procesowym nie sposób doszukać się związku pomiędzy brakiem takiej zgody, a niemożnością podjęcia przez nią tej działalności i w konsekwencji wypowiedzenia umowy najmu zawartej z A. Z.. Wystarczające jest w tym zakresie już tylko wskazanie, że w część mieszkańców protestowała w analogiczny sposób przeciwko uruchomieniu w tym samym lokalu placówki przedszkolnej przez A. D..

W okolicznościach niniejszej sprawy brak jest zatem podstaw do uznania, że pozwana Wspólnota Mieszkowa przy ul. (...) w S. ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za to, że powódka ostatecznie zrezygnowała z prowadzenia przedszkola na terenie tej wspólnoty. Z okoliczności podanych dla uzasadnienia powództwa nie wynikały bowiem żadne fakty, które wskazywałyby że osoby wchodzące w skład zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej dopuściły się jakichkolwiek czynów niedozwolonych w stosunku do powódki, a nie może ulegać kwestii, że ciężar podania okoliczności na swoją korzyść, jak również ciężar ich udowodnienia spoczywał na powódce.

Kwestią niweczącą możliwość przyjęcia odpowiedzialności pozwanej, jest również brak adekwatnego związku przyczynowego. Z art. 361 § 1 k.c. wynika, że poszkodowanym w rozumieniu art. 416 k.c. jest ten kto poniósł uszczerbek pozostający w adekwatnym związku przyczynowym z zawinionym czynem sprawcy. Adekwatny związek przyczynowy stanowi nie tylko przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej, ale jest także kryterium wyznaczającym jej zakres. W orzecznictwie następstwo uznawane jest za normalne jeżeli w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności szkoda jest zwykłym następstwem tego zdarzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., II CK 372/05, SP 2008, nr 9, poz. 96). Innymi słowy normalne następstwo zdarzenia szkodzącego to skutek, który zazwyczaj i w zwykłym porządku rzeczy jest



konsekwencją tego zdarzenia (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2001 r., III KKN 578/00, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 120).

Sąd Apelacyjny podzielił argumentację Sądu Okręgowego, że w realiach niniejszej sprawy nie można dopatrzeć się adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy działaniami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej a wskazywaną przez powódkę szkodą. Sąd Apelacyjny zauważył przy tym, że w apelacji strona powodowa de facto ograniczyła się do wskazania, że nie miała możliwości prowadzenia działalności w związku z podjęciem uchwał nr (...), (...), (...) i (...). Sąd Apelacyjny w tym zakresie podzielił argumentację sądu I instancji, że w sprawie nie zostało wykazane, że wskazywane uchwały stanowiły formalną przeszkodę do prowadzenia działalności przedszkolnej w wynajmowanym przez powódkę lokalu użytkowym. Uchwały te nie zawierały żadnych zapisów, których przedmiotem było bezpośrednio uregulowanie kwestii związanych z jakimkolwiek lokalem użytkowym we wspólnocie. Uchwały miały na celu wyłącznie uregulowanie zasad korzystania z nieruchomości wspólnych, poprzez wyłączenie możliwości prowadzenia działalności komercyjnej na wspólnych terenach rekreacyjnych, co było w pełni dopuszczalne. Jak słusznie przy tym zauważył już sąd I instancji wyłączenie prowadzenia działalności usługowo-komercyjnej z wykorzystaniem terenów rekreacyjnych wewnątrz osiedla nie stanowiło przeszkody w prowadzeniu działalności oświatowej w wynajmowanym przez nią lokalu. Ograniczenia korzystania z terenów zewnętrznych przez najemców lokali użytkowych, w tym przez powódkę, wymagałyby od niej jedynie takiego zorganizowania swojej działalności, żeby zajęcia rekreacyjne dla dzieci na zewnątrz organizować poza terenem osiedla. Sama okoliczność, że wobec wskazania w omawianych uchwałach że mają one zastosowanie do całej nieruchomości wspólnej (terenów na działkach (...)), obejmowały one swoim zakresem także ciągi komunikacyjne znajdujące się na terenie Osiedla, nie świadczy jeszcze że powódka nie mogła prowadzić zaplanowanej działalności. Podkreślenia bowiem wymaga – czemu powódka nie zaprzeczyła – że w związku z podjętymi uchwałami numer (...), (...) i (...) ani powódce ani też innym najemcom lokali niemieszkalnych nie czyniono problemów z dojściem do zajmowanych lokali. Nie było sytuacji, aby powódka lub inny najemca, czy też osoba odwiedzająca taki lokal nie mogła wejść do lokali niemieszkalnych jak i na ścieżkę prowadzącą do tych lokali. Co więcej w pozwie powódka odnosząc się do omawianych uchwał nie kwestionowała ich w kontekście tego, że miały one uniemożliwiać dostęp do lokalu powódki. Dopiero w apelacji powódka rozwinęła ten wątek.

Sąd Apelacyjny na zakończenie zwraca uwagę, że wskazywana przez powódkę wysokość poniesionej przez nią szkody jest ewidentnie zawyżona. Wskazać w tym miejscu należy, że szkodą jest wszelki uszczerbek w prawnie chronionych dobrach uszkodzonego powstały wbrew jego woli. Naprawienie szkody obejmuje straty, które uszkodzony poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (art. 361 § 2 k.c.). Ustalenie istnienia i wielkości szkody dokonuje się za pomocą metody dyferencyjnej, która nakazuje przyjąć za szkodę różnicę między rzeczywistym stanem dóbr uszkodzonego z chwili dokonywania ustaleń, a stanem hipotetycznym, jaki istniałby, gdyby do zdarzenia sprawczego nie doszło. Między zdarzeniem a szkodą zachodzi związek przyczynowy, jeśli szkoda jest normalną, typową konsekwencją danego zdarzenia. W okolicznościach niniejszej sprawy powódka wskazywała, że szkodę poniosła w wyniku pozbawienia jej – w wyniku bezprawnych działań pozwanej wspólnoty mieszkaniowej - możliwości wykonywania zaplanowanej działalności gospodarczej w lokalu, znajdującym się na terenie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Powódka wskazała, że poniosła szereg kosztów niezbędnych do rozpoczęcia planowanej działalności gospodarczej w wynajętym lokalu. Po pierwsze wykonała szereg kosztownych prac dostosowujących wynajęty lokal do potrzeb działalności gospodarczej, jaką zamierzała prowadzić. Dodatkowo powódka uiściła kaucję na rzecz wynajmującego w kwocie 8000 zł i czynsz najmu za trzy miesiące oraz opłaciła należności za zużyte w tym czasie media pomimo, że nie mogła wykorzystywać lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Sąd Apelacyjny wskazuje zatem, że brak jest podstaw do uznania za szkodę kosztów związanych z najmem lokalu, skoro powódka w początkowym okresie prowadziła w nim remont. Oczywistym jest bowiem, że w okresie prowadzenia robót budowlanych przedszkole (a taką właśnie działalność powódka zamierzała prowadzić w wynajętym lokalu) niewątpliwie nie mogło bowiem funkcjonować. Powódka w początkowym okresie nie mogła zatem prowadzić działalności gospodarczej dla potrzeb której zawarła umowę najmu lokalu z przyczyn de facto niezależnych od manifestowanego przez mieszkańców sprzeciwu odnośnie rodzaju działalności jaką powódka zamierzała rozpocząć w wynajmowanym lokalu. Odnośnie uiszczonych kaucji Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że w umowie najmu lokalu (§ 6 umowy) przewidziano, że kaucja, o ile nie zostanie wykorzystana do usunięcia szkód wyrządzonych przez Najemcę

w przedmiocie najmu zostanie niezwłocznie zwrócona Najemcy w ciągu 14 dni po przekazaniu lokalu. Już zatem jedynie ubocznie Sąd odwoławczy wskazuje, że wszystkie wydatki składające się na dochodzone przez powódkę odszkodowanie, stanowiły koszty prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, podlegające rozliczeniu w jej ramach, wpływając na wysokość wynikających z tego tytułu obciążeń podatkowych. Szkoda powódki w tym aspekcie sprowadzać się zatem mogła wyłącznie do tego, co nie znalazło w tym rozliczeniu, poprzez obniżenie jej zobowiązań podatkowych, odpowiedniego odzwierciedlenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego, tożsamych z kosztami zastępstwa procesowego, orzeczono na podstawie z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w stawce minimalnej, stosownie do treści § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania postępowania odwoławczego, tj. w dacie wniesienia apelacji.

SSA Krzysztof Górski SSA Artur Kowalewski SSA Halina Zarzeczna