

Sygn. akt I ACa 1196/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Krystyna Golinowska (spr.)

Sędziowie: SA Wiesława Kuberska

SO del. Jacek Pasikowski

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ł.**

o uchylene uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 25 czerwca 2015 r. sygn. akt II C 1879/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od W. oty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ł. na rzecz Z. W. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1196/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 czerwca 2015 roku, wydanym w sprawie z powództwa Z. W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ł., Sąd Okręgowy w Łodzi:

- w punkcie 1 uchylił uchwałę numer 17/Ind./2014 w sprawie współkorzystania z nieruchomości wspólnej stanowiącej tereny wokół budynków w zakresie rozdysponowania ilości uprawnień do wjazdu i postoju właścicielom lokali w stosunku proporcjonalnym do wielkości ich udziału w nieruchomości wspólnej, podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) 20 listopada 2014 r.,

- w punkcie 2 uchylił uchwałę nr 18/Ind./2014 w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, podjętą przez przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) 20 listopada 2014 r.,

- w punkcie 3 zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 657 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego:

Z. W. jest właścicielem lokalu wyodrębnionego w budynku położonym na nieruchomości przy ulicy (...) oraz współużytkownikiem wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest w/w budynek.

Nieruchomość wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) stanowi m.in. teren parkingu przylegającego bezpośrednio do budynku. Z parkingu tego korzystają właściciele lokali oraz ich najemcy.

20 listopada 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 17/Ind./2014 w sprawie współkorzystania z nieruchomości wspólnej stanowiącej tereny wokół budynków w zakresie rozdysponowania ilości uprawnień do wjazdu i postoju właścicielom lokali w stosunku proporcjonalnym do wielkości ich udziału w nieruchomości wspólnej. Do uchwały został sporządzony załącznik, który określał przydział miejsc do parkowania dla właścicieli poszczególnych lokali. Nie zostały natomiast załączone informacje wyjaśniające mechanizm rozdysponowania miejsc parkingowych.

Uchwała ta została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 5 listopada 2014 roku do 20 listopada 2014 roku. Zbieraniem głosów zajmował się administrator. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele mający (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, natomiast przeciw uchwale głosowali właściciele mający (...) udziałów w nieruchomości wspólnej.

W tym samym dniu, tj. 20 listopada 2014 roku, Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 18/Ind./2014 w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, w której ustalono:

a) części wspólne stanowiące: pomieszczenia piwniczne, zbędne pomieszczenia techniczne, części holi, korytarzy, zbędne pomieszczenia sanitarne i inne pomieszczenia bez bliżej określonych funkcji, przeznaczyć na pomieszczenia użytkowe celem ich wynajmu;

b) części wspólne stanowiące: powierzchnie dachów, kominów, murów ogniowych, ścian attyk, ścian budynków, ogrodzeń itp. elementów, przeznaczyć na odpłatne umieszczenie reklam lub budowli technicznych. Zarząd Wspólnoty (...) 270 został jednocześnie upoważniony do zawierania umów najmu na w/w części nieruchomości wspólnej. Uchwała ta także została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez administratora. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele mający (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciw uchwale głosowali właściciele mający (...) udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zbieraniem głosów w sprawie zaskarżonych uchwał zajmował się administrator J. M. na podstawie upoważnienia udzielonego mu przez Zarząd Wspólnoty na zebraniu 22 października 2014 roku. J. M. udał się do każdego lokalu znajdującego się w budynku przy ulicy (...). Nie wszyscy właściciele byli obecni w lokalach. Administrator zbierał głosy do momentu, gdy nie uzyskał odpowiedniej ilości głosów za przyjęciem zaskarżonych uchwał.

Przed listopadem 2014 roku nie było ważnej uchwały, czy też umowy, które regulowały zasady wjazdu i korzystanie z miejsc parkingowych przez właścicieli. Początkowo tylko nieznaczna ilość lokali w przedmiotowej nieruchomości została sprzedana i w związku z tym nie było problemów z parkowaniem samochodów przez właścicieli lokali. Nie istniał oficjalny przydział miejsc parkingowych. Sposób korzystania z parkingu wynikał ze zwyczaju. Po kilku latach z uwagi na zwiększenie sprzedaży lokali zaczęły pojawiać się problemy związane z parkowaniem samochodów przez właścicieli. Zaczęto wówczas rozprowadzać piloty umożliwiające wjazd na parking. Właścicielom lokali zostały wydane piloty w ilości przekraczającej dwukrotnie ilość miejsc parkingowych, co również stwarzało trudności z parkowaniem pojazdów. Z czasem Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wprowadził identyfikatory w postaci żółtych kartek umieszczanych za szybą pojazdu. Były one wydawane na wniosek właścicieli lokali w zależności od ich potrzeb. Właściciele lokali zgłaszali Zarządowi Wspólnoty problemy związane z brakiem miejsc parkingowych.

Przed podjęciem przedmiotowych uchwał zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej rozesłał do właścicieli lokali mail z propozycją sposobu podziału miejsc parkingowych, a także informacje, że od 14 listopada 2014 roku będzie głosowana w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała nr 18 w sprawie zmiany części nieruchomości wspólnej.

Po podjęciu uchwały nr 17 został wprowadzony system kart magnetycznych wydanych właścicielom lokali w liczbie proporcjonalnej do posiadanych przez nich udziałów. Wszystkie miejsca parkingowe zostały rozdysponowane między właścicieli Wspólnoty. Ilość upoważnień do wjazdów odpowiada ilościom miejsc przeznaczonych do parkowania. Możliwość wjazdu mają osoby zgłoszone przez właścicieli, którzy ustawiają samochody w dowolnym miejscu. Parking został przebudowany. Aktualnie istnieje kilkadziesiąt miejsc parkingowych niewykorzystanych przez właścicieli lokali. Do momentu podjęcia uchwały nr 17 powód korzystał z siedmiu miejsc parkingowych, a zgodnie jej treścią uzyskał 3 miejsca.

Przed podjęciem uchwały nr 18 nie został przedstawiony właścicielom lokali plan pomieszczeń, ich specyfikacja, nie było żadnego uszczegółowienia co do przeznaczenia pomieszczeń celem ich wynajmu. Nie odbyła się żadna dyskusja na zebraniu na temat tego, które pomieszczenia techniczne są zbędne, które części holi, korytarzy mają być przeznaczone na pomieszczenia użytkowe.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo o uchylenie obydwu uchwał w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej „u.w.l.”). Zaznaczył, że uchwały zostały podjęte 20 listopada 2014 roku, a pozew wniesiono 29 grudnia 2014 roku. Bez względu na to, kiedy powód został powiadomiony o treści uchwał, sześciotygodniowy termin do ich zaskarżenia został zachowany.

Podkreślono, że przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. wyróżnia cztery samodzielne przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Niezgodność z prawem uchwały wspólnoty, w rozumieniu tego przepisu polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie opartym na omawianym przepisie właściciel lokalu może zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa.

Powołując się na poglądy wyrażone w orzecznictwie Sąd Okręgowy nadmienił, że uchybienia formalne związane z podjęciem uchwały mogą skutkować jej uchyleniem, tylko wówczas gdy miały wpływ na jej treść, tj. spowodowały, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali. Po przedstawieniu przewidzianego w art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. ustawowego trybu podejmowania uchwał, Sąd Okręgowy stwierdził, że zaskarżone uchwały są wynikiem głosów oddanych w drodze ich indywidualnego zbierania, którym zajmował się (...) na podstawie upoważnienia udzielonego przez Zarząd Wspólnoty. Podkreślono, że nie istnieją szczegółowe regulacje co do zbierania głosów, jednak uznaje się, że polega ono na przedstawianiu poszczególnym właścicielom projektu uchwały oraz zbieraniu od nich ich głosów. Określony w ustawie sposób oznacza, że niezbędne jest, aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się on od głosu.

W ocenie Sądu I instancji, forma głosowania przyjęta w przypadku zaskarżonych uchwał nie może być uznana za zgodną z art. 23 u.w.l., bowiem podejmowanie uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Tylko w razie wykazania przez pozwanego, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli, czyli wspólnota. Administrator J. M. zbierał głosy za przyjęciem zaskarżonych uchwał do momentu uzyskania wymaganej większości. Powołując się na zapatrywanie wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 roku o sygn. akt IV CSK 727/13, Sąd Okręgowy stwierdził, że przy takim sposobie zbierania głosów nie można mówić, że nad uchwałą głosował ogół właścicieli. Uchwała nie została zatem podjęta przez wspólnotę rozumianą jako ogół właścicieli, stosownie do art. 6 u.w.l. Podkreślono, że za okoliczności obiektywne, usprawiedliwiające odstępianie od próby zebrania głosów od pozostałych członków wspólnoty nie można uznać faktu, że w dniu gdy administrator chodził po lokalach, nie zastał

wszystkich właścicieli. Zdaniem Sądu I instancji, nie zwalniało to administratora z obowiązku dotarcia do nieobecnych właścicieli w innym dniu lub w innym miejscu.

Wobec tego, że przy podejmowaniu uchwał z dnia 20 listopada 2014 roku o nr 17/Ind./2014 i 18/Ind../2014 doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów, Sąd Okręgowy stwierdził, że są one niezgodne z prawem (art. 25 ust. 1 u.w.l.), co z kolei zwalania powoda z konieczności wykazania, że wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

W ocenie Sądu I instancji, zarząd wspólnoty nie dopełnił także w odniesieniu do uchwały nr 17 obowiązku wynikającego z art. 32 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym właściciele lokali głosując za tą uchwałą powinni znać dokładną treść projektów tej uchwały oraz zasady, jakie przyjęto przy jej podjęciu w zakresie możliwości parkowania na nieruchomości wspólnej. Podkreślono, że e-mail rozesłany do właścicieli określa sposób podziału powierzchni parkingu i przydziału miejsc, którego nie odzwierciedla następnie załącznik do uchwały. Faktyczne zasady możliwości parkowania na nieruchomości wspólnej określone w załączniku nie odpowiadają treści tytułu uchwały nr 17. Dodatkowo w treści załącznika do uchwały, a nie w samej uchwale zawarte są najistotniejsze z punktu widzenia praw i obowiązków członków wspólnoty postanowienia. W chwili podejmowania uchwały członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie znali przedmiotowo istotnych postanowień uchwały.

Niezależnie od powyższego Sąd I instancji stwierdził, iż zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa i zarazem naruszają interesy powoda jako właściciela lokalu wyodrębnionego. Podkreślono, że uchwała nr 17 odnosi się do zmian we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli w zakresie możliwości korzystania z części wspólnych nieruchomości. Powołując się na treść art. 12 ust. 1 i art. 13 ust. 1 u.w.l. Sąd Okręgowy stwierdził, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, a prawo to obejmuje bezpośrednie korzystanie z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że właściciel lokalu może korzystać z całej części wspólnej, w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. Zagadnienie wykonywania przez współwłaścicieli ich wspólnego prawa bliżej regulują przepisy kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie także do współwłasności nieruchomości wspólnej. Każdy ze współwłaścicieli jest więc uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.).

Sąd Okręgowy podkreślił, że przeznaczeniem nieruchomości wspólnej jest przede wszystkim zagwarantowanie członkom wspólnoty minimum swobody przestrzennej w korzystaniu z odrębnych lokali, dlatego też właściciele lokali mają prawo do wspólnego korzystania z dojść, dojazdów do bloków, miejsc parkingowych, itp. Przysługujące w stosunku wewnętrznym współwłasności na podstawie art. 206 k.c. uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej jest niezależne od wielkości udziału we własności.

Zdaniem Sądu I instancji, uchwała nr 17 ogranicza prawa właścicieli, w tym powoda, w większym stopniu niż jest to konieczne dla uregulowania zasad posiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Przed podjęciem uchwały powód dysponował siedmioma miejscami parkingowymi, natomiast po przebudowaniu parkingu i przyjęciu uchwały może korzystać z trzech miejsc. Za niedopuszczalną Sąd Okręgowy uznał regulację uzależniającą ilość posiadanych miejsc parkingowych od udziału właściciela w nieruchomości wspólnej, bowiem w ten sposób ograniczone zostało prawo powoda do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Uzależnienie rozdziału miejsc parkingowych od wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej skutkuje przyznaniem nieproporcjonalnego uprawnienia do wjazdu właścicielom większościowym, bez uwzględnienia faktycznego sposobu korzystania z lokali przez ich właścicieli i wynikającego z tego zapotrzebowania na miejsca parkingowe na terenie nieruchomości wspólnej. Natomiast przyznanie powodowi mniejszej ilości kart parkingowych, przy profilu prowadzonej przez niego działalności, ograniczyło jego prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej.

Z kolei niezgodność z prawem uchwały nr 18, poza wskazanym wcześniej naruszeniem art. 23 u.w.l., wynika zdaniem Sądu Okręgowego z jej treści i blankietowego charakteru. W oparciu o powyższą uchwałę Zarząd Wspólnoty został upoważniony do dokonywania czynności polegających na zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,

stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu na podstawie art. 22 ust. 3 u.w.l. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Zgoda powinna odnosić się do konkretnej czynności, którą można zidentyfikować tak co do przedmiotu, jak i podmiotów. Jedynie strona przedmiotowa czynności uwidoczniła w treści uchwały pozwala bowiem stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej się należy wywiązuje. Zarząd wspólnoty posiadając tak szerokie uprawnienie, jakie przyznano w uchwale nr 18 samodzielnie decydowałby, jakie części nieruchomości wspólnej są zbędne i w związku z tym można zmienić ich przeznaczenie, oraz na jakich warunkach i komu wynajmować te części wspólne.

Strona pozwana przyznała, że przed przyjęciem uchwały nr 18 właścicielom lokali nie został przedstawiony żaden plan, specyfikacja pomieszczeń, nie istniało uszczegółowienie co do przeznaczenia pomieszczeń, m.in. części holi, korytarzy, do ich wynajmu. Nie odbyła się także żadna dyskusja celem ustalenia, które pomieszczenia techniczne w budynku są zbędne, czy też które części holi, korytarzy mają być przeznaczone na pomieszczenia użytkowe. Zarząd Wspólnoty poprzez blankietową, nieprecyzyjną treść uchwały został uprawniony do dysponowania majątkiem członków Wspólnoty, pozbawiając tym samym właścicieli lokali kontroli nad decyzjami Zarządu w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Utrzymanie uchwały nr 18 w mocy w obecnej treści może doprowadzić do tego, iż w przypadku wynajęcia korytarza, czy klatki schodowej, Zarząd Wspólnoty nie będzie pytał właścicieli lokali, czy utrudni im to współkorzystanie z części wspólnych budynku z uwagi na umocowanie Zarządu do samodzielnego podjęcia decyzji w tej kwestii.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 k.p.c.

Od tego wyroku apelację wywiodła strona pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie - zaniechanie obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, które wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, przejawiające się w:

- pominięciu przez Sąd dowodu z przesłuchania strony pozwanej w osobach Członków Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - W. O., C. K. i M. O. podczas gdy miało ono istotne znaczenie dla udowodnienia twierdzeń pozwanej. Z rzetelnej i logicznej wypowiedzi strony pozwanej wynikała bowiem słuszność zgodnie z którymi podjęta została zaskarżona uchwała. Sąd pomijając ten dowód pozbawił pozwaną możliwości efektywnego dowodzenia przedstawionych przez nią tez;

- wyprowadzeniu z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, tj. wywiedzeniu z przesłuchania strony pozwanej - z którego wynika, iż sposób rozdysponowania miejsc parkingowych przyjęty w zaskarżonej uchwale jest sprawiedliwy - wniosku, że narusza ona interesy powódek;

skutkiem powyższego doszło do wydania rozstrzygnięcia opartego na wnioskach pozostających w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w postępowaniu:

- wyprowadzeniu z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających oraz przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, poprzez uznanie, iż Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) nie dopełniła w dostateczny sposób obowiązku poinformowania właścicieli lokali o treści projektów uchwał, które poddane miały zostać głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów, podczas gdy członek zarządu pozwanej Wspólnoty przy ul. (...) W. O. udzielił właścicielom stosownych informacji w tym przedmiocie za pośrednictwem poczty elektronicznej - co znajduje

potwierdzenie i odzwierciedlenie w zgromadzonym w postępowaniu materiale dowodowym - tj. w zeznaniach W. O. i załączonych w poczet materiału dowodowego dokumentach;

- przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie tj. z pominięciem zeznań świadków J. A. i R. D. i J. M., z których to zeznań wynikają wnioski sprzeczne z ustaleniami Sądu. Z zeznań w/w świadków nie wynika bowiem, iż zaskarżona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza interes prawny powoda;

- braku rozważenia przedstawionego przez stronę pozwaną stanowiska judykatury sądów powszechnych a także doktryny, które jest spójne z koncepcją zastosowania udziału w częściach wspólnych nieruchomości jako miernika zasad ustania korzystania z niej;

2. art. 232 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, które przejawiało się w uznaniu, iż strona pozwana nie udowodniła, iż zebranie głosów wszystkich właścicieli lokali w drodze indywidualnego zbierania głosów w procedurze uchwalania zaskarżonych uchwał było niemożliwe, podczas gdy pozwana wskazała, iż administrator J. M. zbierał głosy od każdego z właścicieli jednak nie wszyscy byli w tym czasie obecni (mimo iż zostali poinformowani o dacie indywidualnego zbierania głosów, co strona pozwana udowodniła m.in. zeznaniami W. O.);

3. art. 98 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, co stanowi konsekwencje błędnego rozstrzygnięcia co do istoty sprawy,

co doprowadziło do naruszenia prawa materialnego, tj.:

1. art. 140 k.c. oraz 206 k.c. poprzez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, iż zaskarżona uchwała nie jest zgodna z prawem i narusza interes powodów,

2. art. 12 ust. 1 oraz art. 13 ust. 1 a także art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem i narusza interes powodów,

3. art. 32 ust. 2 u.w.l. poprzez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, iż zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. nie dopełnił obowiązku poinformowania właścicieli lokali o treści projektów uchwał, podczas gdy członek zarządu udzielił właścicielom w/w informacji za pośrednictwem poczty elektronicznej.

W konkluzji skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości;

2. zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu za postępowanie przed Sądem I instancji przez zasądzenie kosztów postępowania od pozwanego na rzecz powoda i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za postępowanie przed Sądem II instancji.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie odniosła postulowanego skutku, pomimo, że część podniesionej w niej argumentacji okazała się trafna.

Sąd Apelacyjny nie podziela zapatrywań Sądu I instancji dotyczących kwestii prawidłowości podjęcia obu zaskarżonych uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów. Sformułowane w tym zakresie przez apelującego zarzuty nie okazały się wprawdzie trafne w zakresie błędnej oceny materiału dowodowego oraz poczynienia błędnych

ustaleń faktycznych. Podkreślić trzeba, że ustalenia Sądu Okręgowego odpowiadają w całości twierdzeniom strony pozwanej oraz zeznaniom W. O.. Sam przebieg głosowania był w istocie okolicznością niesporną pomiędzy stronami.

Błędnym natomiast okazał się wywiedziony przez Sąd I instancji wniosek, jakoby upoważniony przez Zarząd Wspólnoty administrator zbierał głosy w sposób nienależyty. Sąd Okręgowy ustalił bowiem, że doszło do powiadomienia pocztą elektroniczną o planowanym głosowaniu wszystkich członków Wspólnoty. W przesłanej w ten sposób informacji, działający z upoważnienia Zarządu administrator wskazał, kiedy będą zbierane głosy, przy czym oznaczony został okres od dnia 14 listopada 2014 roku, nie zaś jeden tylko konkretny dzień kalendarzowy. Następnie administrator udał się do wszystkich członków Wspólnoty, przy czym części z nich nie zastał, a stwierdzając, że jest wystarczająca liczba głosów, zakończył zbieranie podpisów.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, tak zarysowane ustalenia nie pozwalają twierdzić, że przy samym zbieraniu głosów doszło do naruszenia przepisów prawa, w szczególności art. 23 u.w.l. Bezspornym pozostawało, że elektroniczna forma rozpowszechnienia informacji o przewidywanym podjęciu uchwały i zbieraniu głosów była akceptowana i zalecona przez członków Wspólnoty. Wobec wyrażenia pozytywnego stanowiska przez przewidzianą ustawowo większość, bez znaczenia pozostawał fakt, iż administrator nie dokonał żadnych szczególnych zabiegów, aby sprawdzić, kiedy pozostali, nie głosujący dotąd członkowie Wspólnoty mogliby oddać głos. Postulowany przez Sąd Okręgowy wzorzec zachowania Zarządu i administratora nakazywałby bowiem nieograniczone czasowo oczekiwanie na obecność tych spośród członków Wspólnoty, którzy w żaden sposób nie zareagowali na powiadomienie. Bierność lub nieobecność tej kategorii członków Wspólnoty należy tymczasem, zdaniem Sądu odwoławczego, poczytywać w istocie za dobrowolną rezygnację z możliwości oddania głosu.

Przyjęta przez Sąd I instancji interpretacja przepisów dotyczących działania zarządu wspólnoty zakłada nadmierny i zupełnie obstrukcyjny formalizm, który z kolei mógłby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności i wprowadzałby istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnoty. Dotyczy to zwłaszcza takich przypadków, gdzie występuje duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia w regulacji art. 23 u.w.l. istotne jest, czy osiągnięty został cel, którego realizacji służą przepisy określające procedurę głosowania. Na gruncie ustawy o własności lokali pogląd taki wyrażony został m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. (IV CKN 1351/00, opubl. w nr 3 OSNC z 2004 r. pod poz. 40) i potwierdzony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 września 2008 r. (VI ACa 187/08, opubl. w nr 12 OSA z 2010 r. na str. 52-60).

Sąd Apelacyjny stwierdził zatem, że nie doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów postępowania, określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, w szczególności art. 23 u.w.l. Nie usuwało to jednak konieczności rozpatrzenia, czy sama treść uchwał mogła mieć wpływ na wynik głosowania. Strona pozwana nie wykazała bowiem w precyzyjny sposób, kiedy i o czym członkowie Wspólnoty zostali powiadomieni przed głosowaniem, zwłaszcza w odniesieniu do uchwały nr 17/Ind./2014. Jest ona bardzo lakoniczna, a załącznik do niej jest tylko wynikiem ogólnie przyjętych założeń przez Zarząd. Żaden z tych dokumentów nie zawiera szczegółowych wyjaśnień, w jaki sposób doszło do konkretnych wyliczeń ilości miejsc postojowych przysługujących każdemu z członków Wspólnoty. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie sposób zatem przyjąć, że członkowie zostali w sposób jasny i precyzyjny powiadomieni o tym, jaka uchwała ma zapasć i jakie mają być jej skutki.

Niezależnie od powyższego uchybienia, które niewątpliwie mogło mieć wpływ na ostateczny wynik głosowania, Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że ustalony w uchwale nr 17/Ind./2014 sposób eksploatacji nieruchomości wspólnej, przewidujący korzystanie z miejsc parkingowych przez właścicieli lokali proporcjonalnie do wielkości udziału we współwłasności, pozostaje w analizowanym przypadku nie do pogodzenia z istotą prawa współwłasności (współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej). Przedstawione w tej kwestii przez obydwie strony stanowiska nie zasługują wprawdzie na pełną akceptację. Z jednej bowiem strony, z regulacji art. 206 k.c. oraz art. 12 ust. 1 u.w.l. nie można wyprowadzić uprawnienia współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej w granicach przysługującego mu udziału albo „ponad” ten udział. Współwłaścicielowi nie przysługuje bowiem prawo do określonej części rzeczy wspólnej. Z powołanych przepisów wynika jedynie, że każdemu współwłaścicielowi

przysługuje uprawnienie do posiadania całej rzeczy. Wbrew pogładowi, na którym opiera się po części argumentacja powoda, istnieje ustawowo przewidziane ograniczenie tego uprawnienia. Nie jest nim wielkość udziału tego konkretnego współwłaściciela, ale takie samo uprawnienie innych współwłaścicieli. Każdy ze współwłaścicieli może więc współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73, opubl. w nr 9 OSNCP z 1974 r., pod poz. 151, z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, opubl. w nr 2 "Izba Cywilna" z 2002 r., na s. 48 i z dnia 2 lutego 2003 r., III CKN 1386/00, opubl. w nr 10 "Izba Cywilna" z 2003 r., na s. 47 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10, opub. w nr B OSNC-ZD z 2012 r., pod poz. 30).

Każdy właściciel lokalu ma zatem prawo do bezpośredniego korzystania z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że może korzystać z całej nieruchomości wspólnej. Równoległe identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego z właścicieli lokalu splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu "pogodzić" wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli. Współkorzystanie z nieruchomości wspólnej, jak wynika z art. 12 ust. 1 u.w.l., ogranicza się przy tym wyłącznie do jej wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem, co należy utożsamiać z wykorzystaniem związanym, czy to bezpośrednio z zajmowanym lokalem, czy wynikającym ze zwyczajowo pojmowanego przeznaczenia danej części nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 listopada 2012 r., I ACa 587/12, opubl. w Lex pod nr (...)).

Podkreślić przy tym warto, że przepis art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. ma charakter dyspozytywny, a zatem dopuszczalne jest zawarcie między współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej *quoad usum*, zmieniającej zasady korzystania z tej nieruchomości określone w art. 12 ust. 1 u.w.l. Podstawę prawną takiej umowy stanowią art. 206 k.c. i art. 207 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. Może być ona zawarta w każdej wspólnotie mieszkaniowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, opubl. w Lex pod nr (...)). W braku szerokiego konsensusu, obejmującego wszystkich członków wspólnoty, przy podziale określonym w uchwale należy uwzględnić ewentualne porozumienia pomiędzy niektórymi współwłaścicielami, a także akceptowane przez pozostałych członków wspólnoty, racjonalne oczekiwania niektórych spośród nich.

Zastosowana przez pozwaną Wspólnotę kalkulacja, która stanowiła podstawę do określenia sposobu korzystania z miejsc postojowych na części nieruchomości wspólnej, oparła się wyłącznie na matematycznym wyliczeniu stosunku powierzchni poszczególnych lokali do ogólnej powierzchni wszystkich lokali w budynku. Jest to niewątpliwie jedno z najbardziej przejrzystych, nieskomplikowanych, niemal mechanicznych kryteriów dokonania podziału. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego nie sposób wykluczyć, że takie rozwiązanie mogłoby zyskać jurydyczną aprobatę, jako prawidłowe i racjonalne w określonym układzie stosunków. Dotyczyć to może na przykład takiej konfiguracji, gdy każdemu członkowi wspólnoty przysługuje zbliżony udział w nieruchomości wspólnej, a poszczególne nieruchomości lokalowe posiadają taki sam charakter (np. mieszkaniowy). W okolicznościach analizowanej sprawy stwierdzić jednak należy, że ustalony podział narusza uzasadniony interes członków Wspólnoty przy ulicy (...) w Ł..

Po pierwsze bowiem, jego przeprowadzenie zostało umotywowane dokonaną modernizacją terenu, w wyniku której bezspornie zwiększyła się globalna liczba miejsc postojowych. Wspomniana inwestycja sfinansowana została ze środków, stanowiących koszty zarządu nieruchomością wspólną, opłacane przez wszystkich członków Wspólnoty. Pomimo tego, liczba miejsc przysługujących niektórym spośród członków Wspólnoty spadła, w przypadku powoda o ponad połowę. Możliwym byłoby zatem wyprowadzenie wniosku, że remont terenu parkingu został wykonany jedynie dla korzyści części spośród współwłaścicieli. Co jednak istotniejsze, w skład pozwanej Wspólnoty wchodzi wyłącznie właściciele lokali użytkowych, przy czym profil aktywności każdego z nich jest odmienny. Różne są m.in. potrzeby tych podmiotów w odniesieniu do zapewnienia miejsc postojowych (samemu sobie, swoim pracownikom czy klientom). Zarząd pozwanej Wspólnoty, wiedząc o wspomnianych okolicznościach, powinien był rozważyć, czy mógłby zostać zastosowany inny sposób podziału miejsc parkingowych. W pierwszej kolejności możliwym było odwołanie się do ewentualnych uzgodnień pomiędzy poszczególnymi członkami Wspólnoty. Nie sposób bowiem wykluczyć, że z

uwagi na odmienny charakter działalności każdego z tych podmiotów, możliwym byłoby odmienne od arytmetycznego rozwiązanie, tak aby w jak najszerszym zakresie i najefektywniej współwłaściciele mogli korzystać ze wszystkich miejsc parkingowych.

Strona pozwana zaniechała jednak takich zabiegów, pomimo tego, że właśnie kwestia rozdysponowania miejsc parkingowych stanowi pomiędzy członkami Wspólnoty zagadnienie wrażliwe. Nie kwestionując zatem potrzeby uregulowania wspomnianej kwestii, Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko strony powodowej, że zaskarżona uchwała nr 17/Ind./2014 musiała zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

Przedmiotem zaskarżenia stało się również orzeczenie zawarte w punkcie 2 wyroku Sądu Okręgowego. W odniesieniu do rozstrzygnięcia o uchyleniu uchwały nr 18/Ind./2014 Wspólnoty Mieszkaniowej, strona pozwana nie przedstawiła jednak szczegółowych zarzutów. W przekonaniu instancji odwoławczej, podzielić należy argumentację prawną Sądu Okręgowego, że była to uchwała, która przyznała Zarządowi nadmierne uprawnienie - do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l. do ich podjęcia potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie czynności. Opierając się na systemowej wykładni tego sformułowania, za oczywiste uznaje się w orzecznictwie, że zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 grudnia 2014 r., I ACa 919/14, opubl. w Lex pod nr (...)). Tymczasem uchwała nr 18/Ind./2014 takiego określenia nie zawiera, a jedynie wylicza i to tylko rodzajowo, części wspólne nieruchomości, w tym budynku, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali. Do wyłącznej kompetencji Zarządu Wspólnoty pozostawiony został natomiast wybór, która część budynku spełnia takie kryteria, czy jest przydatna czy też nie, czy jest częścią, którą da się zagospodarować i w jaki sposób. Są to zaś niewątpliwie działania polegające na zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.).

Uchwała ta jest zatem niejasna i lakoniczna oraz budzi oczywiste wątpliwości interpretacyjne, które mogłyby powstać w przyszłości. Stanowiłyby one zagrożenie nie tylko dla interesów Wspólnoty i jej członków, lecz również i dla osób trzecich. Nazbyt ogólne, a w istocie blankietowe wyrażenie zgody na dokonanie wszelkich czynności dotyczących tzw. części wspólnych nieruchomości rodzić może stan, w którym potencjalni kontrahenci Wspólnoty mogliby się nawet powoływać na nieważność umowy, zdziałanej bez wymaganej zgody wyrażonej w uchwale członków Wspólnoty (art. 58 § 1 k.c.). Na płaszczyźnie oceny przesłanek z art. 25 u.w.l. już sama zaś abstrakcyjna możliwość nadużycia, polegającego na naruszeniu zasad prawidłowego zarządu Wspólnotą i interesów powoda, jest wystarczająca do uchylenia uchwały.

Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 § 1 k.p.c.