

Sygn. akt I ACa 1618/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. Ś.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 22 listopada 2012 r. sygn. akt I C 540/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 202,50 zł (dwieście dwa złote 50/100) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie adwokatowi J. G. kwotę 249,08 zł (dwieście czterdzieści dziewięć złotych 08/100), w tym 46,58 zł podatku od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną powódce w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1618/14

UZASADNIENIE

G. Ś. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. domagała się uchylenia uchwały nr (...)podjętej dnia 13 lutego 2012 r., a dotyczącej likwidacji punktu handlowego powódki znajdującego się w częściach wspólnych budynku Wspólnoty. Powódka podała, że jest właścicielką lokalu

mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. i od lat 90-ych XX wieku prowadzi punkt handlowy o powierzchni około 5 m^{((2))} w sieni tego budynku. Zaskarżona uchwałą Wspólnota postanowiła zlikwidować jej punkt handlowy, nie wskazując żadnego przepisu prawa, który stanowiłby podstawę prawną takiej uchwały. Powódka twierdziła też, że przepisy ustawy o własności lokali nie dawały podstawy do podjęcia takiej uchwały, a powódka, jako właścicielka lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku ma prawo do współposiadania części wspólnych budynku. Nadto złożone pod uchwałą podpisy dotyczyły innej uchwały, a to oznaczonej numerem (...), a nie (...). W toku procesu powódka zakwestionowała też skuteczność podjęcia uchwały, gdyż na zebraniu właścicieli lokali nie był obecny i nie oddał głosu przedstawiciel Gminy Miejskiej K., której służy wynoszący 646/1000 części udział w nieruchomości wspólnej. Z protokołu zebrania wynika, że udział w nim brali przedstawiciele Agencji (...) S.A., która to Agencja posiada jedynie prawo użytkowania na należących do Gminy Miejskiej K. wyodrębnionych samodzielnych lokalach i udziale we współwłasności rzeczy wspólnej, i nie powoływali się oni na pełnomocnictwo udzielone przez Gminę Miejska K..

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Strona pozwana zarzuciła, że lokal handlowy powódki nie jest lokalem samodzielnym i należy do części wspólnych budynku. Zaskarżona uchwałą, według pierwotnego porządku obrad, miała nosić numer (...), ale zmiana tego porządku spowodowała, że nie podjęto uchwał oznaczonych numerami (...) i (...) wobec czego zmieniono numerację uchwał, a przez niedopatrzenie zmiany tej nie zamieszczono na karcie do głosowania. Uchwała została jednak skutecznie podjęta. Wspólnota ma prawo decydowania o sposobie korzystania z części wspólnych budynku, w tym zakazie prowadzenia działalności handlowej na jej terenie, powódka nie posiada zaś uprawnień do korzystania w taki sposób z kiosku handlowego mieszczącego się w sieni stanowiącej część wspólną budynku, nie posiada na to zgody Wspólnoty, zaś fakt, że takie zagospodarowanie sieni budynku nastąpiło jeszcze przed powstaniem Wspólnoty jest bez znaczenia dla konieczności uzyskania takiej zgody. Odnośnie podniesionego później zarzutu dotyczącego braku właściwej reprezentacji Gminy Miejskiej K. strona pozwana twierdziła, że stosowne pełnomocnictwa Gminy posiada zarówno Agencja (...) S.A., jak też jej przedstawiciele i że działali oni jako pełnomocnicy Gminy.

Wyrokiem z dnia 22 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo, przyznał pełnomocnikowi powódki kwotę 221,40 zł jako wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu oraz zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem kosztów procesu.

Uzasadniając powyższy wyrok sąd I instancji ustalił następujące fakty:

Powódka G. Ś. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w K. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości 45/1000. Wyżej opisany lokal mieszkalny powódka nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 grudnia 1994 r., Rep. (...), od Gminy Miejskiej K.. Prawo własności pozostałych lokali w budynku przy ul. (...) przysługuje odpowiednio: Gminie Miejskiej K., posiadającej udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 646/1000 części, N. K., posiadającemu udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 220/1000 części oraz A. K., której przypadający udział w nieruchomości wspólnej wynosi 89/1000 części.

Od początku lat 90 – tych XX wieku powódka prowadzi w sieni budynku przy ul. (...) w K. działalność gospodarczą w postaci sklepu z pamiątkami. Prace budowlane dotyczące adaptacji części budynku (sieni) o powierzchni 5,2 m^{((2))} na potrzeby handlowe powódka wykonała w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 30 września 1991 r. (...), znak (...). W marcu 1992 r. powódka zgłosiła przystąpienie do użytkowania w.w. pomieszczenia. Następnie w dniu 1 lutego 1993 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej (...) w K. - Administracja Budynków (...), działając w imieniu Gminy Miejskiej K. zawarło z powódką umowę najmu w.w. lokalu z czynszem najmu w kwocie 400.000 starych złotych. Przedmiotowa umowa została powódce wypowiedziana pismem z dnia 26 lutego 1996 r. z terminem wypowiedzenia na dzień 31 maja 1996 r. Pomimo upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu powódka nie opuściła spornego lokalu i nie zwróciła kluczy administracji budynku. Wskutek powyższego pismem z dnia 19 czerwca 1996

r. Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych (...) sp. z o.o. w K. poinformowało powódkę, iż od dnia 1 czerwca 1996 r. zostało naliczone powódce odszkodowanie za zajmowany bez tytułu prawnego lokal w wysokości 200% czynszu.

W dniu 12 lutego 2002 r. Zgromadzenie (...) kamienicy przy ul. (...) – w trybie art. 18 ust. 2 a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. podjęło uchwałę, na podstawie której zarząd nieruchomością wspólną został powierzony M. D. i W. S., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Zarządzania Nieruchomościami (...)

Po wyodrębnieniu wszystkich lokali w budynku przy ul. (...) i powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej pomiędzy powódką, a pozwaną Wspólnotą toczył się spór dotyczący prowadzenia przez powódkę handlu w sieni kamienicy. Pozwana stała i nadal stoi na stanowisku o konieczności zaprzestania przez powódkę prowadzenia działalności gospodarczej w obrębie kamienicy, zaś powódka odmawia tego, powołując się na przysługujące jej uprawnienia właścicielskie. Prawo do korzystania z części wspólnych budynku powódka wywodzi z prawa własności lokalu oraz udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości 45/1000 części. W wykonanej w 2002 r. inwentaryzacji architektonicznej budynku przy ul. (...) zajmowane przez powódkę pomieszczenie w sieni budynku nie zostało uwzględnione jako samodzielny lokal mieszkalny/użytkowy. W piśmie z dnia 17 lutego 2011 r. powódka wystąpiła do pozwanej z propozycją ugodowego rozwiązania sporu polegającą na uiszczeniu przez powódkę na rzecz pozwanej kwoty 50 zł za 1 m⁽²⁾ zajmowanej powierzchni. Powódka zastrzegła przy tym, że propozycja ta nie powinna być rozumiana przez pozwaną jako zmiana dotychczasowego jej stanowiska, a ma jedynie na celu właściwe uregulowanie relacji pomiędzy współwłaścicielami. Przedstawione przez powódkę warunki nie zostały przyjęte przez pozwaną Wspólnotę, głównie dlatego, że zaproponowana przez powódkę kwota czynszu najmu nie była dla pozwanej satysfakcjonująca, odbiegała od cen rynkowych, jako znacznie zaniżona. Wedle opinii rzeczoznawczej sporządzonej na zlecenie Biura Zarządzania Nieruchomościami (...) przez Kancelarię Prawno – Rzeczoznawczą (...)w K. wartość rynkowa miesięcznego czynszu najmu punktu usługowo – handlowego zajmowanego przez powódkę na dzień 1 lutego 2012 r. wyniosła 1.750 zł.

Pismem z dnia 3 lutego 2012 r. Biuro Zarządzania Nieruchomościami (...)działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. wezwało powódkę do natychmiastowego zaprzestania prowadzenia działalności handlowej w częściach wspólnych nieruchomości, wskazując na brak podstaw prawnych do zajmowania w.w. części nieruchomości w postaci uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, dodatkowo podnosząc, iż działania powódki narażają pozostałych współwłaścicieli nieruchomości na dodatkowe koszty związane z dewastacją części wspólnych, zwiększeniem kosztów za energię ciepłą oraz obniżają bezpieczeństwo współwłaścicieli. Pismem tym powódka została także zobowiązana do przedłożenia dokumentów w postaci zgody Wydziału Handlu (...) na prowadzenie działalności na terenie nieruchomości, zgody (...) na zajęcie pasa drogowego w związku prowadzoną działalnością gospodarczą, umowy z Zakładem Energetycznym na dostawę prądu dla celów prowadzonej działalności handlowej.

W dniu 13 lutego 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w K., w trakcie którego została podjęta uchwała nr (...)o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa (...) postanawia o likwidacji punktu handlowego zlokalizowanego w częściach wspólnych budynku. Pani G. Ś. korzysta obecnie z punktu handlowego bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej zajmując części wspólne. Likwidacja ma nastąpić bezzwłocznie w terminie 21 dni od dnia przyjęcia uchwały. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Panią G. Ś. do przywrócenia części wspólnych do stanu pierwotnego”. Decyzję o podjęciu uchwały nr (...)pozwana motywowała w szczególności: brakiem zgody Wspólnoty na prowadzenie działalności gospodarczej w części wspólnej budynku, zajęciem części wspólnej kamienicy należącej do Wspólnoty przez jednego współwłaściciela, brakiem dokumentacji potwierdzającej prawo do dysponowania przez powódkę zajętej powierzchnią, która umożliwiłaby zaniechanie działań wspólnoty i zakończenie wieloletniego sporu, naruszeniem prawa własności pozostałych współwłaścicieli, ponoszeniem kosztów przez pozostałych współwłaścicieli związanych z prowadzoną przez powódkę działalnością (korzystania z prądu w hallu, za który płacą wszyscy współwłaściciele w ramach wspólnoty, koszty sprzątnięcia, wywozu śmieci itp), uszkodzeniami i permanentnym otwieraniem bramy wejściowej, co wpływa na zmniejszenie bezpieczeństwa pozostałych współwłaścicieli, brakiem jakiegokolwiek przychodu dla Wspólnoty z tytułu zajmowania przez powódkę części wspólnej nieruchomości. Podczas rzeczzonego zebrania doszło do zmiany porządku obrad.

Początkowo porządek obrad obejmował procedowanie nad czterema uchwałami oznaczonymi kolejno nr(...) i (...) Uchwała dotycząca likwidacji punktu handlowego powódki pierwotnie miała nadany numer 4. Formularze, których użyto podczas zebrania Wspólnoty dla podjęcia uchwał zostały przygotowane z wyprzedzeniem, dlatego też zarówno projekt uchwały jaki karta do głosowania były opatrzone tym numerem. W wyniku zmiany porządku obrad i niepodjęcia uchwał nr (...) przedmiotowa uchwała została podjęta jako pierwsza i taki numer poprzez parafowaną korektę został jej nadany.

Na zebraniu powódka była obecna osobiście, przy czym reprezentowało ją również dwóch pełnomocników, właścicieli pozostałych lokali – N. K. i A. K. reprezentował pełnomocnik M. G., Agencję (...) S.A. reprezentował wiceprezes zarządu Z. P., radca prawny A. D., I. N. oraz główna księgowa (...) S.A. E. W.. Stosowne pełnomocnictwa zostały dołączone do listy głosowania. Ustalono również, iż powódka będzie głosować osobiście, nie przez pełnomocników, zaś Agencję (...) będzie reprezentować w głosowaniu radca prawny A. D., której pełnomocnictwo zostało udzielone przez Agencję (...) S.A. reprezentowaną przez Prezesa Zarządu B. C. i Wiceprezesa Zarządu Z. P.. Za przedmiotową uchwałą oddano głosów reprezentujących w sumie 95,5 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko oddano głosów reprezentujących 4,5% udziałów w nieruchomości wspólnej, głosów wstrzymujących się nie oddano. Na liście do głosowania nad przedmiotową uchwałą przy udziale w nieruchomości wspólnej w wysokości 64,60% części wpisany został użytkownik - Agencja (...) S.A., a nie właściciel Gmina Miejska K..

Na mocy uchwały nr (...)z dnia 27 grudnia 1995 r. Rada Miasta K. powołała Agencję (...) S.A ((...) S.A), mającą na celu zapewnienie organom samorządowym K. specjalistycznych usług organizacyjnych i finansowych, związanych z gospodarczym i społecznym rozwojem Miasta. Przedmiot działalności Agencji (...) S.A. obejmuje m.in. obsługę nieruchomości własnych lub dzierżawionych, wynajem nieruchomości własnych lub dzierżawionych i wykonywanie w granicach upoważnienia innych czynności majątkowych w imieniu Gminy. Do zawiązania agencji (...) S.A. przez Gminę Miasta K. doszło na podstawie aktu notarialnego – aktu zawiązania spółki - z dnia 2 sierpnia 1996 r., Rep. Nr (...). Na podstawie uchwały Zarządu Miasta K. nr (...)z dnia 12 czerwca 1997 r. Gmina Miasta K. wniosła do powołanej Spółki aportem prawo użytkowania w rozumieniu przepisów art. 252 do 265 k.c. na okres 20 lat na udziale wynoszącym 735/1000 części nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). W wykonaniu postanowień uchwały oraz wzajemnych uzgodnień w dniu 9 września 1997 r. pomiędzy Gminą K., a Agencją (...) została zawarta umowa użytkowania w.w. udziału w nieruchomości, Rep. (...). Uchwałą z dnia 12 marca 1998 r. nr (...)Zarząd Miasta K. udzielił S. P. i M. S. (ówczesnym członkom władz Spółki) – na czas pełnienia funkcji członków zarządu Agencji (...) S.A. z siedzibą w K. – łącznego pełnomocnictwa do działania w imieniu Gminy K. w zakresie wykonywania wszelkich praw i obowiązków związanych z własnością nieruchomości położonej przy ul. (...) za wyjątkiem jej zbywania i obciążania. Powyższe pełnomocnictwo uprawniało w szczególności do wszystkich czynności wynikających z ustawy o odrębnej własności lokali, działania w imieniu mocodawcy na rzecz (...) S.A. jak też do udzielania dalszych pełnomocnictw. Na podstawie kolejnej uchwały z dnia 11 marca 1999 r. nr (...)Zarząd Miasta K. upoważnił Agencję (...) S.A. do składania oświadczeń woli i podejmowania czynności prawnych we wszystkich stosunkach związanych z wykonywaniem uprawnień wynikających z prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Na podstawie ww. uchwały uchylona została uchwała nr (...)Zarządu Miasta K. z dnia 12 marca 1998 r. Na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 21 października 2009 r., Rep. (...) Nr (...), Prezydent Miasta K. reprezentujący Gminę Miejską K. udzielił B. C., na czas pełnienia funkcji Członka Zarządu Agencji (...) S.A. – pełnomocnictwa do działania w imieniu Gminy Miejskiej K. w zakresie wykonywania wszelkich praw i obowiązków związanych z własnością nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) – za wyjątkiem zbywania i obciążania tej nieruchomości – oraz wykonywania czynności wynikających z ustawy o własności lokali. Powyższe pełnomocnictwo uprawniało do udzielania dalszych pełnomocnictw. W dacie podjęcia uchwały nr (...)r. B. C. nadal pełnił funkcję Prezesa Zarządu Spółki - Agencja (...) S.A., Wiceprezesem Zarządu ww. spółki był Z. P..

Przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny, pod sygn. akt I Nc 5357/12/S, toczyła się sprawa z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. przeciwko G. Ś. o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z części wspólnych nieruchomości. W dniu 1 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy wydał nakaz

zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazujący G. Ś. zapłatę na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwoty 42.000 zł z ustawowymi odsetkami oraz koszty procesu.

Wyrokiem z dnia 14 maja 1999 r. sygn. I C 808/99/S Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie w sprawie z powództwa G. Ś. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały, sygn. akt IC 808/99/S uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Współwłaścicieli (...) przy ul. (...) w K. z dnia 12 lutego 1999 r., nr (...): „w sprawie zaprzestania bezprawnego zajmowania przez G. Ś. części wspólnej kamienicy przy ul. przeznaczaniem”.

Powyższe ustalenia sąd I instancji poczynił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dokumentów oraz zeznań stron. Sąd wskazał, że zeznania stających za stronę pozwaną członków jej zarządu są wiarygodne, natomiast zeznaniom powódki dał wiarę jedynie w zakresie, w jakim znalazły one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Sąd I instancji wskazał też, że oddalił wniosek dowodowy powódki o dopuszczenie dowodu z dokumentów zawartych w aktach sprawy sygn. I C 808/99/S, gdyż dokumenty te nie miały istotnego znaczenia dla ustaleń faktycznych w sprawie a wystarczające było przeprowadzenie dowodu z wyroku tam zapadłego.

W swych rozważaniach sąd I instancji powołał treść art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Sąd stwierdził, że zmiana numeracji uchwały, do jakiej doszło, nie może prowadzić do uznania uchwały za wadliwie podjętą, skoro była to jedyna uchwała podjęta wówczas przez Wspólnotę. Zdaniem sądu I instancji uchwała ta nie narusza interesów powódki. Naruszenie takiego interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 powołanej ustawy jest kategorią obiektywną, ocenianą w świetle zasad współżycia społecznego, a same twierdzenia powódki o takim naruszeniu, bez poparcia tego jakimikolwiek obiektywnymi dowodami, nie są wystarczające do uznania tej okoliczności za dowiedzioną. Powódka nie może korzystać w sposób dowolny z części wspólnych budynku, a wielkość jej udziałów w tych częściach nie przekłada się na prawo korzystania z nich w takiej proporcji. Sienią budynku jest częścią wspólną, z której, stosownie do art. 12 ust. 1 powołanej ustawy, właściciel lokalu ma prawo współkorzystać zgodnie z przeznaczeniem, zaś jeżeli korzystanie z części wspólnej jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, wspólnota ma prawo pobierać za to opłaty. Sąd Okręgowy wskazał, że wynikające z art. 206 k.c. uprawnienie do współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej nie oznacza, że zakres korzystania przez niego musi odpowiadać wielkości udziału lub jakimkolwiek innemu ułamkowi, gdyż o zakresie tym decyduje sposób, jaki w konkretnych okolicznościach da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. O podziale części wspólnych do korzystania decydować mogą natomiast sami współwłaściciele. Powódka nie występowała z żądaniem podjęcia przez współwłaścicieli decyzji o odmiennym, niż reguluje ustawa, sposobie korzystania z rzeczy wspólnej. Fakt, że pierwotnie, jeszcze przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, powódka posiadała zgodę na zaadaptowanie części sieni i prowadziła tam działalność handlową, nie daje jej uprawnienia do dalszego korzystania w ten sposób, tym bardziej, że pozwolenie to powódce zostało cofnięte, a umowa najmu wypowiedziana jeszcze w 1996 roku. Powódka nie przystała natomiast na ofertę pozwanej uznając proponowaną wysokość czynszu 1.750 zł miesięcznie za zbyt wysoką. W konsekwencji sąd I instancji uznał, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powódki, ale jest wyrazem dbałości o interesy wszystkich członków wspólnoty i właściwego zarządzania nieruchomością.

Sąd I instancji uznał też za niezasadny zarzut powódki, że uchwała nie została skutecznie podjęta przyjmując, że radca prawny A. D. głosowała w imieniu Gminy Miejskiej K., a pełnomocnictwo zostało jej skutecznie udzielone. Gdyby jednak uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, to należałoby ją uznać za nieistniejącą, co także prowadziłoby do oddalenia powództwa o jej uchylenie.

Wyrok powyższy powódka zaskarżyła w całości zarzucając:

- naruszenie art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że uchwała nr (...) została podjęta zgodnie z przepisami prawa w sytuacji, gdy w podejmowaniu zaskarżonej uchwały nie brał udziału członek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej – Gmina Miejska K., posiadający 646/1000 udziału we współwłasności nieruchomości części wspólnej, a zatem uchwała nie została podjęta przewidzianą większością głosów;

- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powódki, w sytuacji gdy zobowiązanie do likwidacji punktu handlowego znajdującego się w sieni budynku położonego przy ul. (...) ogranicza jej uprawnienie do korzystania z rzeczy wspólnej zgodnie z jej gospodarczym przeznaczeniem tj. prowadzenia działalności gospodarczej w tym punkcie;

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że w części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w K. nie doszło do podziału quoad usum w sytuacji, gdy istnienie punktu handlowego nie było kwestionowane przez Wspólnotę co najmniej od 1996 roku i nie wystąpiły żadne nowe okoliczności uzasadniające zmianę takiego podziału;

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku dowodowego powódki o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie sygn. I C 808/99/S, której przedmiot był bardzo podobny, poprzez wskazanie, że wyrok w tej sprawie zapadł przed wyodrębnieniem wszystkich lokali, w sytuacji, gdy wyrok w ww. sprawie zapadł już po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej, a zatem w identycznym stanie prawnym, jak w niniejszej sprawie;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak ustosunkowania się przez sąd I instancji do zarzutu braku ujawnienia przez Agencję (...) S.A. w trakcie głosowania nad zaskarżoną uchwałą pełnomocnictwa do działania przez Gminę Miejską K., jak również braku wyjaśnienia poglądu sądu I instancji, że ewentualnie zaskarżona uchwałę należałoby uznać za nieistniejącą.

W konkluzji powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uchylenie uchwały nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. z dnia 13 lutego 2012 r. i zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W toku postępowania apelacyjnego, w uwzględnieniu wniosku powódki, postanowieniem z dnia 18 czerwca 2013 r. Sąd Apelacyjny zawiesił postępowanie z uwagi na toczący się między tymi samymi stronami proces o ustalenie nieistnienia uchwały nr(...), a po prawomocnym zakończeniu tamtego postępowania postanowieniem z dnia 20 listopada 2014 r. postępowanie podjął.

W piśmie procesowym z dnia 30 grudnia 2014 r. i następnie załączniku do protokołu rozprawy z dnia 8 maja 2015 r. powódka podniosła nowy zarzut, w szczególności że w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...), nie zamieszczono wpisu prawa wieczystego użytkowania na działce, na której stoi przedmiotowy budynek, zatem prawo takie nie powstało, a w konsekwencji nie powstała także wspólnota mieszkaniowa, co powinno skutkować odrzuceniem pozwu z uwagi na brak zdolności sądowej strony pozwanej.

W toku postępowania apelacyjnego, po podjęciu zawieszzonego postępowania, powódka złożyła wniosek o wyłączenie wszystkich sędziów Sądu Apelacyjnego w Krakowie, który postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2015 r. sygn. III CO 15/15 został oddalony, z tym że w odniesieniu do trojga sędziów, którzy przeszli w stan spoczynku, postępowanie umorzono. Powódka domagała się jednak odroczenia rozprawy apelacyjnej wyznaczonej na dzień 8 maja 2015 r. twierdząc, że postępowanie w przedmiocie tego wniosku jeszcze się toczy, zaś po oddaleniu wniosku o odroczenie rozprawy złożyła w trakcie rozprawy trzy kolejne wnioski o wyłączenie składu orzekającego, które zostały odrzucone. W związku z zasłabnięciem powódki po odrzuceniu przez sąd wyżej wskazanych wniosków rozprawa była kontynuowana pod jej nieobecność, a w obecności jej pełnomocnika – adwokata z urzędu, którego wniosek o odroczenie rozprawy został oddalony.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Jeszcze przed przystąpieniem do rozważań dotyczących zasadności apelacji koniecznym jest uzasadnienie postanowień Sądu Apelacyjnego o oddaleniu wniosków powódki o odroczenie rozprawy apelacyjnej oraz o odrzuceniu

jej wniosków o wyłączenie składu sędziowskiego orzekającego na rozprawie w dniu 8 maja 2015 r. Postanowienia te są niezaskarżalne i nie podlegały odrębnemu uzasadnieniu, jednak ich zasadność ma znaczenie dla oceny formalnej strony procedowania przez Sąd Apelacyjny.

Wniosek o odroczenie rozprawy apelacyjnej w dniu 8 maja 2015 r., złożony w piśmie z dnia 28 kwietnia 2015 r. (k. 256), motywowany faktem, że „sprawa wyłączenia sędziów Sądu Apelacyjnego nie została zakończona” był oczywiście bezzasadny i nie mógł zostać uwzględniony. Jak wyżej wskazano, wniosek o wyłączenie sędziów został oddalony przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 18 marca 2015 r. Na postanowienie to zażalenie nie przysługuje, zatem, wbrew odmiennemu stanowisku powódki, kwestia będąca przedmiotem wniosku rozpoznawanego przez Sąd Najwyższy została prawomocnie rozstrzygnięta.

Kolejny wniosek powódki, złożony na piśmie w dniu rozprawy apelacyjnej (k. 264) dotyczył wyłączenia sędziego Barbary Baran, której, jako sędziego delegowanego do pełnienia obowiązków sędziego w Sądzie Apelacyjnym w Krakowie, postanowienie Sadu Najwyższego nie dotyczyło. W celu zapobieżenia odroczeniu rozprawy Przewodnicząca Wydziału wydała w tym samym dniu zarządzenie, stosownie do którego sędziog Barbarę Baran zastąpił sędzia Zbigniew Ducki (k. 265). W konsekwencji w odniesieniu do wszystkich sędziów orzekających w tej sprawie w dniu 8 maja 2015 r. wcześniejszy wniosek powódki o ich wyłączenie był prawomocnie oddalony przez Sąd Najwyższy.

Pomimo powyższego powódka nie ustąpiła w próbach uniemożliwienia rozpoznania jej sprawy. W szczególności powódka złożyła trzy kolejne wnioski o wyłączenie składu orzekającego powołując się: przy pierwszym wniosku na art. 48 k.p.c. i naruszenie jej praw do obrony, nie przytaczając jednak żadnych faktów, z których zarzuty takie wywodziła, przy drugim wniosku na naruszenie art. 50 § 3 k.p.c. wobec niezakończenia postępowania przed Sadem Najwyższym, zaś przy trzecim wniosku na naruszenie art. 162 i art. 47 „ustawy o sądach”, stwierdzając, że sąd nie może orzekać. Wszystkie te wnioski zostały odrzucone jako niedopuszczalne. Kodeks postępowania cywilnego nie zna wniosku o wyłączenie składu orzekającego, a jedynie wniosek o wyłączenie konkretnego sędziego, który winien być we wniosku wymieniony i w odniesieniu do którego koniecznym jest podanie i uprawdopodobnienie przyczyn wyłączenia (art. 50 § 1 k.p.c.). W konsekwencji wniosek powódki nie podlegał merytorycznemu rozpoznaniu i mógł być odrzucony przez sąd w składzie orzekającym w sprawie. Niezależnie od powyższego zauważyć trzeba, że już podane przez powódkę podstawy wniosków wskazywały na ich oczywistą bezzasadność. Przepis art. 48 k.p.c. przewiduje wyłączenie sędziego z mocy ustawy w enumeratywnie w tym artykule wymienionych sytuacjach. Sąd nie orzeka w takim wypadku o wyłączeniu sędziego, ale jeżeli zachodzi któraś ze wskazanych w tym przepisie okoliczności, sędzia sam powstrzymuje się od rozpoznawania sprawy składając stosowne oświadczenie. W stosunku do żadnego z sędziów orzekających żadna z wymienionych okoliczności nie zachodziła, brak zatem było przesłanek do powstrzymania się od rozpoznania sprawy, a nie wskazanie żadnej konkretnej okoliczności czyniło bezprzedmiotowym składanie oświadczeń. Powódka nie wskazała także na czym miałyby polegać naruszenie jej praw do obrony, zaś okoliczności istniejące w chwili złożenia tego wniosku nie wskazywały na żaden taki fakt. Postępowanie przed Sadem Najwyższym, wbrew twierdzeniom powódki, zostało zakończone, zatem nie mogło dojść do naruszenia art. 50 § 3 k.p.c. Przepis art. 162 k.p.c. nie stanowi o żadnych przeszkodach do orzekania, podobnie jak art. 47 k.p.c., regulują one zupełnie inne zagadnienia. Jeżeli zaś powódka pod pojęciem „ustawy o sądach” rozumiała ustawę z dnia 27 lipca 2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych, to zauważyć trzeba, że również i przepisy tej ustawy oznaczone jako art. 162 i art. 47 nie stanowią o przeszkodach do orzekania, ale mają inny przedmiot regulacji.

Wniosek o wyłączenie składu orzekającego, a nie konkretnie wymienionego sędziego, nie podlega zasadom ustanowionym w art. 52 k.p.c., a regulującym rozpoznanie wniosku o wyłączenie sędziego. W związku z powyższym nie zachodziła potrzeba wyznaczania innego składu orzekającego dla jego odrzucenia.

Nie stanowiło także przeszkody do rozpoznania sprawy zaślabnięcie powódki, które spowodowało, że w dalszej części rozprawy, po przerwie zarządzonej w związku z tym faktem, uczestniczył wyłącznie jej pełnomocnik. Jakkolwiek poglądy prawne dotyczące konieczności odroczenia rozprawy przed sądem II instancji w wypadku niemożności uczestniczenia w niej osobiście strony reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika są rozbieżne, to Sąd Apelacyjny w obecnym składzie podziela w tym względzie pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia

22 sierpnia 2003 r. sygn. I PK 2103/02 (OSNP 2004/17/295), a następnie zaakceptowany w uzasadnieniu wyroku Sadu Najwyższego z dnia 10 maja 2012 r. sygn. IV CSK 473/11 (OSNC 2012/12/146), iż nadzwyczajne wydarzenie wywołujące nieobecność strony na rozprawie apelacyjnej tylko wtedy zobowiązuje sąd do odroczenia tej rozprawy, gdy zarządził osobiste stawiennictwo strony lub gdy rozprawa związana jest z czynnościami, których dokonać może tylko sama strona osobiście na rozprawie. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że przepis art. 376 k.p.c. stanowi, że rozprawa przed sądem drugiej instancji odbywa się bez względu na niestawiennictwo jednej lub obu stron. Unormowanie takie, gdyby chodziło o nieusprawiedliwione niestawiennictwo strony prawidłowo zawiadomionej o terminie, byłoby zbędne, gdyż norma ta nie odbiegałaby od zasad regulujących tę kwestię przed sądem I instancji. W konsekwencji uznać należy, że przepis ten daje podstawę do innej niż przed sądem I instancji wykładni art. 214 § 1 k.p.c., który zgodnie z art. 391 § 1 k.p.c. stosuje się w postępowaniu apelacyjnym jedynie odpowiednio, a zatem gdy nie ma zagrożenia, że strona nieobecna zostanie pozbawiona prawa do obrony, rozprawa apelacyjna nie ulega odroczeniu. W rozpoznawanej sprawie powódka była reprezentowana przez adwokata, który uczestniczył w rozprawie apelacyjnej, przed sądem II instancji nie było prowadzone postępowanie dowodowe, zaś wcześniejsza aktywność powódki zmierzała wyłącznie do uniemożliwienia przeprowadzenia rozprawy. W takich okolicznościach wniosek pełnomocnika powódki o odroczenie rozprawy uznać należało za bezzasadny.

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych w pierwszej kolejności należy rozważyć zgłoszony już w toku postępowania apelacyjnego zarzut braku zdolności sądowej strony pozwanej, który, gdyby okazał się zasadny, musiałby skutkować odrzuceniem pozwu. Okoliczność, jaką jest brak wpisu użytkownika wieczystego gruntu w macierzystej księdze wieczystej nieruchomości, nie była podnoszona przez sądem I instancji, a powódka przedstawiła tam wyłącznie odpis z księgi wieczystej nr (...) urządzonej dla jej lokalu mieszkalnego, w której to księdze zostało wpisane, że z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności budynku, z którego lokal został wydzielony oraz w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) o pow. 4a 12 m² objętej KW nr (...) w 45/1000 częściach (k. 15-16). Stąd podnoszony obecnie fakt jest faktem nowym. Doniosły skutek, jakim miałyby być, według twierdzeń powódki, niestnienie strony pozwanej, nie pozwala jednak na pominięcie tego faktu na podstawie art. 381 k.p.c.

Praktyka orzecznicza wpisywania związanego z odrębną własnością lokalu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu wyłącznie w księdze wieczystej urządzonej dla lokalu była w okresie stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 marca 1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece powszechna w sytuacji, gdy nie dochodziło do wyodrębnienia wszystkich lokali w danym budynku. Wynikało to z przyjmowanej wówczas przez sądy wykładni przepisu § 30 ust. 4 powołanego rozporządzenia, który stanowił, że jeżeli przedmiot odrębnej własności stanowią lokale w budynku znajdującym się na terenie oddanym w użytkowanie wieczyste, a nie wszystkie lokale w takim budynku są sprzedawane przez Państwo jednocześnie, w księdze wieczystej, z której są wydzielane lokale, dokonuje się wpisu tylko w łamie 8. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego nie sposób przyjąć, aby tak dokonywane wpisy nie prowadziły do powstania prawa użytkowania wieczystego. W dacie nabycia przez powódkę lokalu obowiązywała ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, która w art. 19 stanowiła, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wymaga wpisu do księgi wieczystej. Oznaczało to, tak samo jak w obecnym stanie prawnym, iż użytkowanie wieczyste powstawało z chwila dokonania wpisu. Ustawa ta nie regulowała jednak problematyki odrębnej własności lokali, a w konsekwencji nie stanowiła o sytuacji, gdy prawo użytkowania wieczystego nie dotyczyło całości nieruchomości, a powstawało tylko w części ułamkowej, związanej z wydzieleniem lokalu. Stąd z ustawy tej nie wynika, w której księdze wieczystej (macierzystej, czy też urządzonej dla lokalu) prawo użytkowania wieczystego powinno być wpisane. Nie można zatem uznać, że wpis takiego prawa tylko w księdze wieczystej urządzonej dla wyodrębnionego lokalu, z pominięciem księgi macierzystej, nie stanowił spełnienia ustawowego wymogu wpisania prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej. W konsekwencji uznać należy, że użytkowanie wieczyste powstało z chwila dokonania jego wpisu w księdze wieczystej urządzonej dla lokalu powódki, co przecina problem, czy doszło do skutecznego ustanowienia odrębnej własności lokalu i do powstania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zarzuty dotyczące nieuczestniczenia w podejmowaniu uchwały Gminy Miejskiej K. oraz braku podstaw do przypisania Agencji (...) S.A. lub jej przedstawicielom statusu pełnomocnika tej Gminy, gdyby okazały się zasadne, prowadziłyby

do przyjęcia, że kwestionowana przez powódkę uchwała nie istnieje. Jeżeli poddany pod głosowanie projekt uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie uzyska większości głosów właścicieli lokali, nie dochodzi do podjęcia uchwały. W takim wypadku nie może być mowy o uchyleniu uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, nie można bowiem uchylić uchwały, której nie ma. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 12 maja 2014 r. sygn. I C 137/13 (k. 289-293), a apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sadu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 listopada 2014 r. sygn. I ACa 1060/14 (k. 294-303). Wyroki te, jako prawomocne, wiążą strony i sąd w niniejszym postępowaniu (art. 365 § 1 k.p.c.). w rezultacie zbędnym jest ustosunkowanie się do zarzutu naruszenia art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali, jak też zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Nietrafnym jest zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powódki o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy I C 808/99/S Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia. Przede wszystkim oddalenie wniosku dowodowego nie może stanowić naruszenia art. 233 k.p.c., gdyż ten nie reguluje problematyki dopuszczania dowodów. Jakkolwiek polskiej procedurze cywilnej nie jest znany dowód z akt sprawy, a tylko z poszczególnych dokumentów w aktach takich zawartych, to zauważyć trzeba, że składany na rozprawie w dniu 25 października 2012 r. wniosek dowodowy nie dotyczył całości akt, ale właśnie poszczególnych dokumentów. Według treści wniosku dowód ten miał na celu stwierdzenie zakresu rozpoznania tamtej sprawy i przyczyn, dla których sąd w tamtej sprawie przyjął takie rozstrzygnięcie. Okoliczności te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Już sama data tamtego wyroku, wcześniejsza od daty podjęcia obecnie skarżonej uchwały, wskazywała, że dotyczył on innej uchwały niż będąca przedmiotem obecnego procesu. Sąd nie jest zaś związany ustaleniami i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku wydanego w innej sprawie, ale musi dokonać ustaleń faktycznych i oceny prawnej samodzielnie. Stąd złożony wniosek dowodowy nie dotyczył faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, a zgodnie z art. 227 k.p.c. tylko takie fakty są przedmiotem dowodu. Na marginesie dostrzec można, że gdyby nawet oddalenie wniosku dowodowego stanowiło uchybienie procesowe, to niezgłoszenie zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. pozbawia stronę prawa powoływania się na stosowny zarzut w dalszym postępowaniu.

Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie, że w części wspólnej nieruchomości nie doszło do podziału części wspólnej quoad usum w istocie nie dotyczy oceny dowodów i ustaleń faktycznych, ale oceny skutków prawnych określonego zachowania się pozwanej Wspólnoty. Autor apelacji podnosząc i uzasadniając ten zarzut nie kwestionuje żadnego faktu przez sąd I instancji ustalonego ani nie odnosi się do żadnego z dowodów, ale twierdzi, że tolerowanie przez lata faktu wyłącznego korzystania przez powódkę z wydzielonej jako punkt handlowy części sieni budynku należy traktować jako dokonanie takiego podziału części wspólnej budynku. Zatem do zarzutu tego należy odnieść się w rozważaniach prawnych.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny ma pełne podstawy, aby przyjąć ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji za trafne i, z wyłączeniem faktów dotyczących kwestii reprezentacji Gminy Miejskiej K., jako nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia wobec związania prawomocnym wyrokiem, uczynić je podstawą własnego orzeczenia.

Powracając do kwestii prawnych związanych z ostatnio omawianym zarzutem stwierdzić trzeba, że podział nieruchomości wspólnej do używania, w typowych stosunkach współwłasności, regulowanych przepisami kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną, o ile nie został dokonany przez sąd, może nastąpić poprzez wyrażenie zgody przez wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.), a zatem złożenie stosownych oświadczeń woli. Zgodnie z przepisem art. 19 ustawy o własności lokali, do zarządu nieruchomością wspólną w tzw. małej wspólnotie mieszkaniowej, a więc takiej, w której liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest nie większa od siedmiu, mają odpowiednie zastosowania przepisy kodeksu cywilnego, a zatem i powołany przepis art. 199. O ile jednak liczba lokali przekracza siedem, zarząd jest sprawowany stosownie do przepisów ustawy o własności lokali, co oznacza, że wspólnota mieszkaniowa jest reprezentowana na zewnątrz przez jej zarząd (art. 21), jednak do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu koniecznym jest podjęcie uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia stosownej umowy (art. 22 ust. 2 ustawy). Dokonanie podziału części wspólnej do używania, jak też wyrażenie zgody na wyłączne używanie tej części przez jednego z członków wspólnoty, bez wątplenia stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na co

wskazuje podobieństwo do czynności przykładowo wymienionych w art. 22 ust. 3 ustawy. Uchwała wspólnoty nie może zostać podjęta w sposób milczący, gdyż art. 23 ustawy ściśle reguluje sposób podejmowania uchwał. Niespornym w sprawie było, że uchwała o podziale quoad usum lub o zaakceptowaniu takiego podziału istniejącego przed powstaniem wspólnoty, nigdy nie została podjęta. W konsekwencji do skutecznego prawnie podziału nie doszło i powódka nie może powoływać się na uprawnienie z takiego podziału wynikające. Trzeba też zauważyć, że z niekwestionowanych ustaleń wynika, że do 31 maja 1996 r. powódka korzystała ze spornego punktu handlowego na podstawie umowy najmu, a zatem korzystanie to nie mogło prowadzić do wydzielenia jej części sieni jako współwłaścicielce. Zatem ewentualne wydzielenie musiałyby nastąpić już pod rządami ustawy o własności lokali, która weszła w życie w dniu 1 stycznia 1995 r.

W uzasadnieniu zarzutów apelacji powódka podnosi, że sąd nie badał, czy w budynku wspólnoty jest więcej niż siedem lokali. Powódka nie twierdzi jednak w apelacji, ani też nie twierdziła w postępowaniu przed sądem I instancji, że liczba lokali nie przekracza siedmiu, a sąd I instancji, jak się wydaje, przyjął za niewątpliwe, że mam do czynienia z tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową. Liczba lokali w przedmiotowym budynku nie została wprawdzie wskazana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, ale z wyciągu z inwentaryzacji architektonicznej (k. 33), z którego sąd I instancji przeprowadził dowód na rozprawie w dniu 25 października 2012 r. (k. 152) jednoznacznie wynika, że lokali tych jest 10. Co charakterystyczne, zawarty w uzasadnieniu zarzutów apelacji wywód nie zawiera żadnego stwierdzenia odnośnie ilości samodzielnych lokali w budynku, a tylko kwestionuje nieustalenie ich liczby przez sąd.

Nie jest trafny także podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Podnosząc ten zarzut powódka kwestionuje ocenę sądu I instancji, że zaskarżona przez nią uchwała nie narusza jej interesu. Uzasadniając ten zarzut powódka odwołuje się do nieprzerwanego istnienia jej punktu handlowego od 1992 roku i stwierdza, że gospodarczym przeznaczeniem tej części sieni jest prowadzenie w niej działalności handlowej, a pozwana Wspólnota nie wykazała, że wolą właścicieli jest zmiana tego przeznaczenia. W konsekwencji, zdaniem powódki, pozwana wspólnota uniemożliwiając powódce prowadzenie w tym miejscu działalności gospodarczej i nie proponując żadnej alternatywnej formy wykorzystania tej przestrzeni naruszałaby zasady prawidłowej gospodarki rzeczą wspólną. Ustalenia faktyczne sądu i stanowiska stron w postępowaniu przed sądem I instancji jednoznacznie wskazują, że spór między powódka i Wspólnotą nie dotyczy tego, w jaki sposób wydzielona część sieni miałaby być użytkowana, ale jakie opłaty z tego tytułu powódka powinna uiszczać Wspólnocie. W szczególności Wspólnota uważa, że odpowiednia kwota byłaby suma 1750 zł miesięcznie i opiera swą ofertę na sporządzonej na jej zlecenie opinii rzeczoznawcy majątkowego. Powódka oferuje natomiast Wspólnocie kwotę 50 zł za m², co przy powierzchni punktu handlowego wynoszącej 5,2 m² dawałoby 260 zł miesięcznie. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Nie sposób zatem uznać, że zabieganie przez wspólnotę o uzyskiwanie przychodów odpowiadających stawkom rynkowym narusza zasady prawidłowej gospodarki rzeczą wspólną. Z drugiej strony prowadzenie punktu handlowego w sieni budynku z natury rzeczy stanowi uciążliwość dla mieszkańców, chociażby w związku z niemożnością zamykania nieruchomości w sposób uniemożliwiający niekontrolowany dostęp osób trzecich. Nie można zatem zasadnie zarzucić naruszenia prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez dążenie do likwidacji takiego punktu w sytuacji, gdy nie przynosi on Wspólnocie odpowiednich przychodów.

Oczywistym jest, że zachodzi konflikt indywidualnego interesu powódki, polegającego na korzystaniu z punktu handlowego za jak najniższą opłatą, z interesem wspólnoty polegającym na uzyskiwaniu a tego punktu jak najwyższych dochodów. W takim jednak wypadku prymat muszą znaleźć interesy wszystkich właścicieli lokali tworzących wspólnotę, gdyż to do nich należy część wspólna budynku. O naruszeniu interesu powódki w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali można by mówić jedynie wtedy, gdyby stawki oferowane przez stronę pozwaną, od których uzależniona była zgoda na prowadzenie przez powódkę punktu handlowego, były rażąco wygórowane. Ciężar dowodu takiej okoliczności spoczywał jednak na powódce, ta zaś stosownych wniosków dowodowych nie składała. W konsekwencji, dla braku przesłanek ustawowych, trafnie sąd I instancji oddalił powództwo.

Z powyższych przyczyn, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika – radcy prawnego w wysokości 150% stawki minimalnej przewidzianej przez przepisy § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2, § 3 ust. 1 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Pełnomocnikowi powódki, na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. – Prawo o adwokaturze, przyznano od Skarbu Państwa wynagrodzenie za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, przy czym ustalono je w wysokości 150% stawki minimalnej na podstawie przepisów § 19 pkt 1 w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2, § 2 ust. 1 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, powiększając to wynagrodzenie o stawkę podatku od towarów i usług, zgodnie z § 2 ust. 3 powołanego rozporządzenia.