

Sygn. akt I ACa 1282/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Andrzej Struzik SSA Józef Wąsik (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. D.

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

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 10 maja 2017 r. sygn. akt I C 1340/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego

w Krakowie kwotę 400 zł (czteryście złotych) tytułem brakującej części opłaty od apelacji.

SSA Andrzej Struzik SSA Paweł Rygiel SSA Józef Wąsik

Sygn. akt: I A Ca 1287/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 lipca 2015r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K. **powód G. D.** domagał się uchylecia w całości uchwały nr(...)z dnia 25 marca 2015 roku podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania.

Na uzasadnienie żądania powód podał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K. na mocy § (...) uchwały nr (...)podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów przyjęła regulamin porządku domowego stanowiący załącznik do przedmiotowej uchwały. Powód wskazał, że § (...) pkt (...) regulaminu przewiduje obowiązek powiadamiania zarządu o wszystkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach osób zamieszkałych, czy też uprawnionych do korzystania z lokalu, co stanowi naruszenie prawa do prywatności. Podniósł, że nie sposób uzasadnić takiego obowiązku, jeżeli zmiana ta pozostaje bez wpływu na ponoszone przez Wspólnotę koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. W dalszej kolejności zauważył, że § (...)pkt (...) oraz § (...) pkt(...)regulaminu wskazuje balkony jako pomieszczenia nieruchomości wspólnej, a taki zapis pozostaje w sprzeczności z treścią podjętych przez pozwaną uchwał nr (...), które wskazują kto jest wyłącznym użytkownikiem poszczególnych balkonów. Takie brzmienie regulaminu prowadzi do tego, że powód zmuszony jest stosować się do wzajemnie sprzecznych i wykluczających się uchwał. Ponadto powód wskazał, iż § (...) pkt (...) regulaminu nakłada na niego obowiązek udzielenia zgody na wstęp do swojego lokalu służbom remontowym, ilekroć jest to konieczne, a tak sformułowany obowiązek, jako zbyt szeroko ujęty, stanowi naruszenie prawa do prywatności. Powód zwrócił uwagę nadto na treść § (...) pkt (...) regulaminu, podnosząc, iż zapis ten wskazuje piwnice jako część wspólną nieruchomości, co narusza jego interes, ponieważ piwnice w tym budynku są przypisane do poszczególnych mieszkań. Zaskarżony przepis przewiduje także zakaz przechowywania w piwnicach opon, jak również motorowerów i motocykli. Taka treść uchwały narusza interes powoda polegający na swobodnym korzystaniu z piwnicy i nie jest niczym uzasadniona. Powód wskazał ponadto, iż § (...) pkt (...) regulaminu przewiduje możliwość montowania na dachu budynku anten i innych urządzeń wyłącznie za pisemną zgodą zarządu strony pozwanej, co uzasadnione ma być koniecznością ochrony poszycia dachowego. Jednakże taki zapis w ocenie powoda ogranicza mu możliwość korzystania z telewizji. Dodał nadto, że anteny montowane są na zainstalowanych w tym celu szynach, co praktycznie eliminuje możliwość uszkodzenia poszycia dachowego. Ograniczenie możliwości wejścia na dach wyłącznie w obecności przedstawiciela administracji – jak stanowi § (...) pkt (...) regulaminu - jest zbyt rygorystycznym obostrzeniem, gdyż uniemożliwia uregulowanie anteny telewizyjnej w sytuacji, gdy administracja nie pracuje. Ponadto ograniczone jest bezpieczeństwo, bowiem w nagłych sytuacjach, wymagających natychmiastowego wejścia na dach w celu zapobieżenia zagrożenia życia, zdrowia lub mienia, konieczne jest oczekiwanie na przyjazd odpowiednich służb.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Na uzasadnienie swojego stanowiska wskazała, iż wprowadzenie § (...)ust. (...) regulaminu porządku domowego Wspólnoty Mieszkaniowej miało na celu nałożenie na właścicieli obowiązku informowania o zmianach dotyczących ilości osób zajmujących poszczególne lokale ze względu na konieczność ustalenia wysokości kosztów utrzymania. Wspólnota nie oczekiwała podawania szczegółowych danych dotyczących osób zajmujących przedmiotowy lokal. Ponadto regulamin nie ingeruje w określony wcześniejszymi uchwałami sposób korzystania z balkonów, a wręcz przeciwnie zapewnia należyty porządek w przedmiotowej nieruchomości. Odnosząc się do zarzutu dotyczącego naruszenia prawa do prywatności poprzez zapis umożliwiający nieograniczoną swobodę w dostępie do lokalu mieszkalnego powoda, wskazać należy, iż uzyskanie dostępu do poszczególnych lokali związane było tylko i wyłącznie z koniecznością utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym. Intencją Wspólnoty nie było bowiem zakłócanie spokoju mieszkańcom. W zakresie zarzutu dotyczącego piwnic jako części wspólnych nieruchomości strona pozwana zauważyła, że powód nie wykazał w treści pozwu, aby którakolwiek z piwnic stanowiła lokal przynależny do jego lokalu mieszkalnego. Natomiast zakaz przechowywania w piwnicach motocykli i motorów podyktowany był względami bezpieczeństwa. Ponadto wejście do piwnicy jest stosunkowo wąskie, co w zasadzie uniemożliwia wprowadzanie do niej takich pojazdów bez uszkodzenia ścian budynku. Zapisy regulaminu dotyczące konieczności uzyskania zgody na zamontowanie na dachu anteny nie stanowią naruszenia interesów powoda, a jedynie miały zapewnić możliwość należytego dbania o stan nieruchomości. Właściciel lokalu jest bowiem obowiązany korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania

przez innych współwłaścicieli. Ponadto strona pozwana wskazała, że wejście na dach będzie możliwe w towarzystwie osoby nadzorującej te działania ze względu na bezpieczeństwo wspólnoty. Ma to znaczenie również ze względu na ochronę poszycia dachowego. Strona pozwana zwróciła uwagę, że po upływie wskazanego w ustawie okresu, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw zaskarżenia.

W piśmie procesowym z dnia 28 listopada 2016 r. powód wskazał, iż zaskarżył w całości uchwałę nr(...), zgodnie z którą uchwalony został regulamin porządku domowego (k.142-146). Podniósł, że poza wskazanymi w pozwie zapisami sprzeczne z obowiązującym prawem pozostają zapisy: § (...)pkt (...) regulaminu (poprzez nałożenie obowiązku informowania o treści regulaminu), § (...) pkt (...) regulaminu (poprzez nakazanie utrzymywania lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym), § (...) pkt (...) regulaminu (poprzez nałożenie obowiązków na właścicieli lokali poza nieruchomością wspólną), § (...) pkt (...) regulaminu (poprzez odniesienie niniejszego zapisu nie tylko do nieruchomości wspólnej).

Pismem z dnia 27 grudnia 2016 r. powód zmienił powództwo o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w ten sposób, że oprócz zgłoszonego w pozwie roszczenia o uchylenie w całości uchwały nr(...)z dnia 25 marca 2015 r. wniósł także o uchylenie w całości uchwały nr (...)z dnia 7 listopada 2016 r. podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz o uchylenie w całości uchwały nr (...)z dnia 7 listopada 2016 r. podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, o których powód został zawiadomiony na piśmie w dniu 22 listopada 2016 r.

Wyrokiem z dnia 10 maja Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania. Sąd ustalił następujący stan faktyczny: W dniu 25 marca 2015 r. właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w K., podjęli uchwałę nr (...)zgodnie, z którą przyjęty został regulamin porządku domowego stanowiący załącznik do przedmiotowej uchwały (dowód: uchwała nr (...)wraz z regulaminem porządku domowego – k. 9-13). W regulaminie porządku domowego Wspólnota przyjęła, że zgodnie z: - „§ (...) ust. (...) właściciel lokalu odpowiada za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytkowania, zarówno za domowników, jak i za inne osoby korzystające z jego lokalu. Właściciel odpowiada również za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z treścią regulaminu;

- § (...) ust. (...) właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Zarząd Wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianie własności, zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu, rozpoczęciu prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej lub wynajęciu czy użyczeniu lokalu innemu podmiotowi dla prowadzenia działalności gospodarczej. Ustalenia ust. (...) stosują się odpowiednio również do podmiotów gospodarczych, którym właściciel oddał swój lokal do używania, niezależnie od formy zawartej umowy;

- § (...) ust. (...)udzielenia zgody na wstęp do swojego lokalu służbom remontowym oraz służbom zapobiegającym rozszerzeniu się skutków awarii, ilekroć jest to konieczne. Na żądanie właściciela lokalu służbom tym winien towarzyszyć administrator budynku;

- § (...) ust.(...) na balkonach, w piwnicach, na korytarzach oraz w innych pomieszczeniach nieruchomości wspólnej nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli, opon, materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach;

- §(...) ust.(...) w celu ochrony pokrycia dachowego, substancji dachu i poddasza niedozwolone jest wykonywanie jakichkolwiek czynności na dachu, w szczególności montażu anten i innych urządzeń bez pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty. Zarząd wydając zgodę w tym temacie opierać się musi o zasady przyjęte przez Wspólnotę w stosownych uchwałach;

- § (...) ust. (...) dostęp do części wspólnej jaką jest dach zostaje ograniczony ze względu bezpieczeństwa przebywających tam osób oraz ze względu na możliwość uszkodzenia pokrycia dachowego. Wejście na dach odbywać się będzie wyłącznie w obecności przedstawiciela administratora budynku, a w przypadku ewentualnego zagrożenia – w obecności służb takich jak straż pożarna czy policja;

- § (...) ust. (...) zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych, w piwnicach i innych częściach wspólnych zgodnie z Ustawą z dnia 8 kwietnia 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych oraz ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej”.

(dowód: uchwała nr (...)wraz z regulaminem porządku domowego – k. 9-13

Następnie Wspólnota Mieszkaniowa podjęła Uchwałę nr (...)zgodnie, z którą zmieniony został § (...) ust.(...), § (...) ust. (...) i § (...) ust. (...) regulaminu. Wskazanym przepisom nadano następującą treść:

„§ (...) ust. (...) Właściciel lokalu zobowiązany jest korzystać z lokalu w sposób zgodny z przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego oraz niniejszego Regulaminu. Właściciel lokalu zobowiązany jest do zapoznania domowników oraz innych osób korzystających z jego lokalu z treścią niniejszego regulaminu;

§ (...) ust. (...) Właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Zarząd Wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, które wpływają na wysokość kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a w szczególności o zmianie własności, zmianie liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu, rozpoczęciu prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej lub wynajęciu czy użyczeniu lokalu innemu podmiotowi dla prowadzenia działalności gospodarczej. Ustalenia ust. (...) stosują się odpowiednio również do podmiotów gospodarczych którym właściciel oddał swój lokal do używania, niezależnie od formy zawartej umowy;

§ (...)ust. (...) Na balkonach, w piwnicach, na korytarzach oraz w innych pomieszczeniach nieruchomości wspólnej nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.”

(dowód: pismo informujące o uchwale nr (...)– k. 110)

Jednocześnie Wspólnota Mieszkaniowa podjęła kolejną uchwałę nr (...), zmieniając tym samym treść § (...) ust.(...), § (...) ust. (...)i § (...) ust. (...) regulaminu porządku domowego. Wskazanym przepisom nadano treść:

„§ (...) ust. (...)Udzielenia zgody na wstęp do swojego lokalu służbom remontowym oraz służbom zapobiegającym rozszerzeniu się skutków awarii, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Na żądanie właściciela lokalu służbom tym winien towarzyszyć administrator budynku;

§(...) ust. (...) W celu ochrony pokrycia dachowego, substancji dachu i poddasza niedozwolone jest bez uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty wykonywanie jakichkolwiek czynności na dachu prowadzących do umieszczenia tam urządzeń lub instalacji, w szczególności montażu anten i innych urządzeń. Zarząd Wspólnoty wydaje zgodę w tym przedmiocie po uprzednim przedłożeniu przez wnioskodawcę projektu technicznego montażu. Montaż anten i innych urządzeń na dachu odbywać może się wyłącznie w sposób nie grozący zniszczeniem poszycia dachowego – w przypadku anten na istniejącym, przystosowanym do tego celu uchwycie montażowym, przy czym dokonywany ma być zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przedłożonym projektem technicznym;

§ (...) pkt (...) Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych, w piwnicach i innych częściach wspólnych budynku – z wyłączeniem balkonów – stosownie do przepisów Ustawy z dnia 8 kwietnia 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych oraz ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej”.

(dowód: pismo informujące o uchwale nr (...)– k. 110).

W budynku przy ul. (...) w K. są dwa rodzaje balkonów. Na jedne z nich wchodzi się bezpośrednio z mieszkania, natomiast na pozostałe wejście znajduje się prosto z klatki schodowej. Zgodnie z uchwałami podjętymi wcześniej przez Wspólnotę Mieszkaniową z tych balkonów, do których wejście prowadzi prosto z klatki schodowej korzystają mieszkańcy lokali, do których drzwi wejściowe znajdują się przy danym balkonie. Na każdym piętrze są po dwa

mieszkania. Jeżeli na danym piętrze jest balkon, to korzystają z niego wspólnie użytkownicy dwóch mieszkań, znajdujących się na tym piętrze. Właściciele nie ponoszą opłat za korzystanie z balkonu. Z takiego balkonu korzysta również G. D.. dowód: zeznania świadka A. D. – k. 98-99; zeznania świadka A. P. – k. 99-100

W przedmiotowym budynku znajdują się piwnice, do których klucze mają tylko ci właściciele, którym pomieszczenia te przypadły zgodnie z wcześniej obowiązującymi umowami najmu. W przypadku ustanowienia odrębnych własności lokali w aktach notarialnych nie zawarto żadnych zapisów dotyczących korzystania z piwnic. dowód: zeznania świadka A. D. – k. 98-99

G. D. posiada motocykl, który w zimie przechowuje w piwnicy. W tym celu wcześniej wypuszcza paliwo z jego baku i odłącza akumulator. Wejście do piwnicy jest wąskie, jednak umożliwia wprowadzenie takiego pojazdu. Ponadto w piwnicy G. D. przechowuje również opony. dowód: zeznania świadka A. D. – k. 98-99

Początkowo dostęp do dachu i możliwości założenia anten miał każdy właściciel lokalu mieszkalnego. Później wprowadzono w tym zakresie pewne ograniczenia. Za zgodą Wspólnoty zamontowano na dachu trzy ramy do montażu anten. Pokrycie dachowe jest w złym stanie, a woda dostaje się do mieszkań położonych na poddaszu. dowód: zeznania świadka A. D. – k. 98-99; przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej M. W. – k. 107-109

W sytuacji, gdy z mieszkania G. D. ulatniał się dwutlenek węgla z piecyka, usiłował on dostać się na dach, jednak było to niemożliwe, bowiem klucze posiadał zarząd. Ostatecznie G. D. uzyskał klucz do dachu i w dalszym ciągu go posiada. dowód: zeznania świadka A. D. – k. 98-99

Zarząd Wspólnoty miał problemy z dostępem do niektórych mieszkań w sytuacji, gdy wystąpiła awaria. W razie konieczności wejścia do mieszkania zarząd najpierw zwraca się do właściciela w formie ustnej o wpuszczenie służb do mieszkania, a następnie kieruje pisemne zapytanie. dowód: zeznania świadka A. P. – k. 99-100; przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej M. W. – k. 107-109

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków i przesłuchania stron. Dowody z dokumentów zostały uznane za wiarygodne, bowiem strony nie kwestionowały ich treści, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Oceniając zeznania świadków A. D. i A. P. Sąd uznał, że zeznania te były wiarygodne. Świadkowie zeznawały konkretnie i jednoznacznie. Jako mieszkanki przedmiotowej kamienicy przedstawiały wydarzenia, które osobiście ich dotyczą. Oceniając zeznania świadka A. D. Sąd miał na uwadze, że jest ona matką powoda, a zatem należało mieć szczególną uwagę na treść składanych przez nią depozycji, jednakże w ocenie Sądu jej zeznania były szczerze i przekonujące.

Dowód z przesłuchania przedstawiciela strony pozwanej M. W. w ocenie Sądu został uznany za wiarygodny. Jej zeznania były konkretne i spójne. Będąc członkiem Zarządu Wspólnoty przedstawiała ona zdarzenia, które związane są z jego działalnością, a przy tym wyjaśniała co było przyczyną podjęcia zaskarżonej uchwały i jakie intencje kierowały Zarządem.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z brzmieniem art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892, z późn. zm.) – dalej jako: „ustawa o własności lokali” – właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W niniejszej sprawie powód zaskarżył uchwałę, na mocy której Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K. uchwaliła Regulamin Porządku Domowego, stanowiący załącznik do wskazanej uchwały. Powód wskazał, iż zaskarża całość uchwały, podczas gdy w rzeczywistości jego zarzuty sformułowane w pozwie koncentrowały się jedynie na kilku wybranych przepisach regulaminu. Zdaniem Sądu przedmiotowe przepisy miały charakter autonomiczny, a zatem ich zaskarżenie nie miało wpływu na byt

całości regulaminu, a co za tym idzie całości uchwały. Zatem nawet w przypadku gdyby doszło do uwzględnienia zarzutów stawianych przez stronę powodową, Sąd miał możliwość częściowej zmiany uchwały tj. w zakresie tej części regulaminu, która okazałaby się sprzeczna z prawem czy też naruszała uzasadniony interes skarżącego.

Powód zakwestionował treść następujących przepisów regulaminu: § (...) ust. (...), §(...) ust. (...), § (...) ust.(...), § (...) ust. (...), §(...) ust. (...) oraz § (...) ust. (...). W toku niniejszego postępowania Wspólnota Mieszkaniowa podjęła jednak dwie kolejne uchwały, na mocy których zmieniona została treść zaskarżonych przez powoda przepisów. Otóż zmianie uległy § (...) ust. (...), § (...) ust.(...), § (...) ust. (...), § (...) ust. (...) § (...) ust. (...) Zmiana była po części efektem negocjacji ugodowych jakie miały miejsce podczas rozprawy sądowej, jednak nie dotyczyła ona wszystkich przepisów, które były kwestionowane w niniejszym postępowaniu. Jednak co najistotniejsze regulamin w wersji zmienionej kolejnymi uchwałami również nie satysfakcjonował strony powodowej co znalazło wyraz w rozszerzeniu powództwa i zaskarżenie dwóch kolejnych uchwał. Doszło zatem do sytuacji w której w trakcie postępowania zmieniono treść części z kwestionowanych przepisów i dodatkowo zaskarżono uchwały nadające im nową treść. Sąd rozważył konsekwencje procesowe takiej sytuacji. W szczególności czy wobec uchylenia pierwotnie obowiązujących przepisów regulaminu istnieje w dalszym ciągu potrzeba wydania orzeczenia merytorycznego. Stosownie bowiem do treści przepisu art. 355 § 1 k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Jeżeli jednak w toku postępowania pozwany zaspokoi roszczenie powoda, sąd winien oddalić powództwo (chyba że powód ograniczy żądanie do samych kosztów procesu), a nie umarzać postępowania. Niezależnie od powyższego Sąd uznał, że w przypadku uwzględnienia powództwa dotyczącego zaskarżenia uchwał (...) i(...)z (...)r. aktualizowałyby się merytoryczne rozważania nad uchwałą nr (...) z (...) r. Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy, a w szczególności prezentowanych przez strony stanowisk zdaniem Sądu umorzenie postępowania było nieuzasadnione. Co więcej ze względu na orzeczenie o kosztach postępowania Sąd w niniejszej sprawie ocenił również zasadność powództwa dotyczącego uchwały(...)mimo, że została ona później zmieniona.

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących poszczególnych zaskarżonych przepisów w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na brzmienie **§(...) ust. (...) regulaminu**. Powód kwestionował, iż sformułowany zapis narusza jego prawo do prywatności, bowiem zobowiązuje go do informowania zarządu o zmianach osób zamieszkałych w lokalu. Takie brzmienie wskazywało w ocenie powoda, że chodzi o szczegółowe przekazywanie danych osób, które zajmują dany lokal. W ocenie Sądu przepis ten w jego pierwotnej wersji rzeczywiście nakładał na powoda zbyt daleko idące obowiązki informacyjne. W ocenie sądu nie były one również w żaden sposób uzasadnione interesem wspólnoty. Stwierdzenie to dotyczy informacji o „zmianie osób” co w ocenie Sądu zmuszałoby członków wspólnoty nie tylko do informowania o ilości osób zamieszkałych ale również o ich danych. Wskazany przepis został jednak zmieniony uchwałą Wspólnoty nr(...). Jego obecne brzmienie nie zawiera już niejasnych zapisów, a co za tym idzie nie narusza prawa powoda do prywatności. Wspólnota doprecyzowała bowiem brzmienie zaskarżonego zapisu stanowiąc, iż obowiązek informowania dotyczy jedynie ilości osób, a nie ich szczegółowych danych. Wbrew stanowisku powoda Wspólnota dla ustalenia wysokości opłat z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości, powinna dysponować danymi dotyczącymi liczby osób zamieszkałych a także informacją czy w lokalu prowadzona jest działalność gospodarcza. Warto w tym miejscu przypomnieć treść art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali zgodnie, z którym „Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali”. Co oczywiste, aby podjąć taką uchwałę współwłaściciele muszą wiedzieć, że w lokalu prowadzona jest działalność gospodarcza. W tym miejscu warto zwrócić uwagę choćby na orzeczenie SA w K. I ACa 246/16 w którym stwierdzono, że za zasadną należy uznać wykładnię przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. zezwalającą na zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z uwagi na konieczność odprowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową podatku CIT od wpłat przez nich uiszczanych. Wspólnota mieszkaniowa zawiera również szereg umów z podmiotami zewnętrznymi gdzie koszt usługi może być zależny od ilości osób zamieszkujących nieruchomość np. wywóz śmieci. W tym kontekście obowiązki informacyjne określone zaskarżonym przepisem nie zbyt daleko idące.

Powód zarzucił również, że **§ (...) pkt. (...)** regulaminu albowiem nakłada on na właścicieli obowiązek zapoznania osób zajmujących lokal z treścią niniejszego regulaminu. Sąd w obecnym składzie zapoznał się z uzasadnieniem

wyroku Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 600/08 jednak w tym zakresie nie podziela przedstawionej w nim argumentacji. Przede wszystkim obowiązek poinformowania o regulaminie nie narusza uprawnień właścicielskich dotyczących odrębnego lokalu. Regulamin dotyczy wyłącznie korzystania z części wspólnej i obowiązuje zarówno właściciele jak i osoby korzystające z ich lokali. Tym samym obowiązek informacyjny właściciela lokalu dotyczy części wspólnej nieruchomości i prawidłowego nią zarządu. Praktyka pokazuje, że postanowienia regulaminu łamać mogą dzieci, od których trudno wymagać przeczytania regulaminu wiszącego na klatce schodowej. Obowiązek informacyjny właściciela lokalu nie jest naruszeniem jego praw, a służyć może zachowaniu właściwych relacji sąsiedzkich.

Następnie powód zaskarżył brzmienie i **§ (...) ust. (...) regulaminu**. W ocenie sądu z treści tych przepisów wynika, że dotyczy on wyłącznie nieruchomości wspólnej. Zatem nie ingeruje on w odrębne prawo własności balkonów czy też piwnic. Jeżeli zatem osoba, która działa wbrew temu zakazowi wykaże, że piwnica czy balkon nie znajduje się na terenie nieruchomości wspólnej to przepis ten nie będzie jej dotyczył. Warto zwrócić uwagę na fakt, że słowa „i innych częściach nieruchomości wspólnej” świadczą o tym, że dotyczą one balkonów i piwnic, ale tylko tych, które stanowią część wspólną. Wspólnota miała uprawnienie do ograniczenia sposobu korzystania z części wspólnej zgodnie z wolą większości o ile nie naruszało to przepisu art. 25 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu wprowadzenie zakazu palenia tytoniu w częściach wspólnych z wyłączeniem balkonów jest zgodne z prawem i w żaden sposób nie narusza interesów poszczególnych mieszkańców. W ocenie Sądu zarówno klatki schodowe jak i wspólne piwnice nie są miejscem przeznaczonym do palenia, a wspólnota zgodnie ze swą wolą ma prawo wprowadzić ograniczenie w tym zakresie. Dla porządku stwierdzić należy, że istnienie przepisów w ich poprzednim brzmieniu naruszało interes powoda bowiem wprowadzało zbyt daleko idący zakaz palenia na balkonach Tym samym również w tym przypadku zmiana przepisów w trakcie postępowania skutkowałą uznaniem przegranej strony powodowej.

W dalszej kolejności powód zaskarżył brzmienie **§ (...) ust. (...) regulaminu** podając, iż nałożenie obowiązku udzielenia zgody na wstęp do własnego lokalu służbom remontowym, ilekroć jest to konieczne, nadmiernie narusza jego prawo własności, bowiem nie precyzuje w jakich konkretnie sytuacjach taki obowiązek się aktualizuje. Przepis w jego pierwotnym brzmieniu rzeczywiście był zbyt ogólny i powództwo w tej części podlegałoby uwzględnieniu. Strona pozwana zmieniła jednak brzmienie przedmiotowego zapisu ustalając, iż udzielenie zgody na wstęp do swojego lokalu służbom remontowym oraz służbom zapobiegającym rozszerzeniu się skutków awarii jest obowiązkiem właściciela ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. W konsekwencji strona pozwana wyraźnie doprecyzowała pierwotne zapisy, a zarzuty powoda dotyczące naruszenia jego prawa własności stały się bezprzedmiotowe. Obecne brzmienie wskazanego przepisu dostosowane zostało do potrzeb właścicieli lokali, aby nie następowało zbyt ingerowanie w ich prywatność. Jednocześnie strona pozwana zapewniła sobie możliwość wstępu do lokali, gdy wymagać tego będą konkretnie wskazane sytuacje, związane z potrzebami utrzymywania nieruchomości wspólnej. Przepis obecnie stanowi w zasadzie powtórzenie regulacji ustawowej (art. 13 ust. 2 u.w.l.) i w pewnym zakresie stanowi jej uszczegółowienie. W ocenie Sądu nie przekracza on też norm przewidzianych przepisem art. 13 ustawy o własności lokali bowiem wyposażenie w dodatkowe instalacje mieści się w pojęciu remontu i konserwacji. W ocenie sądu fakt, że regulacja ta stanowi w istocie powtórzenie przepisu ustawy nie może skutkować jej uchyceniem. Nie każdy z członków wspólnoty musi znać regulacje ustawowe, a regulamin oprócz wprowadzenia zakazów może pełnić również funkcje informacyjne.

Powód zaskarżył nadto brzmienie **§(...) ust. (...) regulaminu** w zakresie, w jakim odnosi się do piwnic jako części nieruchomości wspólnej. Podał on bowiem, że w wyniku ustalonego podziału do korzystania z piwnicy zostały rozdysponowane jeszcze na etapie zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i poszczególni właściciele mają wyłączne prawo do korzystania z danej piwnicy w zakresie, w jakim wynika to z dotychczasowej praktyki. Według powoda taki sposób korzystania z piwnic nie został dotychczas podważony. Jednak w ocenie Sądu zarzuty powoda nie mogły zostać uwzględnione. Brzmienie uchwały w tym zakresie – podobnie jak w przypadku balkonów, co zostało powyżej omówione – nie wskazuje bezpośrednio, iż piwnice stanowią część nieruchomości wspólnej. Przepis odnosi się wyłącznie do piwnic stanowiących część wspólną nieruchomości. Jeżeli powód wykaże, że zajmowana przez niego piwnica jest przynależnością wówczas regulacja ta nie dotyczyłaby jego piwnicy. Nawet

jeżeli w zakresie piwnic stanowiących część wspólną doszło do zawarcia umowy o podział do korzystania to mogła ona ulec zmianie w drodze uchwały podjętej większością głosów. Uchwałą taka podlega ocenie pod kontem art. 25 u.w.l. Dokonując takiej oceny w zakresie §(...) ust. (...) Sąd stwierdził, że zakaz przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących w częściach wspólnych jest jak najbardziej uzasadniony. W ocenie sądu Wspólnota mogła większością głosów podjąć decyzję również o tym, że zakaz ten będzie obowiązywał w częściach piwnic czy balkonów, które znajdują się w wyłącznym korzystaniu przez poszczególnych współwłaścicieli. Jak wspomniano powyżej zakaz ten dotyczy jedynie tych pomieszczeń (również piwnic), które stanowią część wspólną nieruchomości, a nie przynależność poszczególnych lokali. Jak ustalono powyżej wejście do części z balkonów prowadzi z dwóch lokali, a do niektórych wprost z klatki schodowej. Rozwiązanie w którym wspólnota zakazuje przechowywania materiałów żrących, łatwopalnych czy cuchnących w takich miejscach, wydaje się ze wszech miar uzasadnione. W ocenie sądu członkowie wspólnoty jako współwłaściciele takich pomieszczeń mają prawo wprowadzić zasady bezpieczeństwa przekraczające nawet obowiązujące normy prawa. Oczywiście Sąd ocenia w tym zakresie czy nie doszło do naruszenia interesu poszczególnych współwłaścicieli jednak w przypadku omawianych regulacji wynik tego badania jest negatywny. Nawiązując do cytowanego przez powódkę uzasadnienia orzeczenia SN Sąd stwierdził, że zmiany ekonomiczne jakie nastąpiły od czasów PRL pozwalają na to aby nie gromadzić benzyny czy innych środków łatwopalnych w piwnicy. Takie ograniczenie korzystania z części wspólnej w chwili obecnej nie jest zbyt daleko idącym ograniczeniem praw powoda, który w każdej chwili może udać się na stację benzynową czy do sklepu chemicznego aby zakupić taką ilość środków łatwopalnych czy żrących, która jest mu w danym momencie potrzebna, bez narażania pozostałych mieszkańców na przykre zapachy czy też ryzyko pożaru. Propozycja powoda dotycząca unormowania tej kwestii poprzez określenie dozwolonej ilości takich środków byłaby trudna do wyegzekwowania i wymagałaby wiedzy specjalistycznej. Poza tym nawet niewielka ilość benzyny czy innych materiałów łatwopalnych może powodować przykry zapach czy nawet grozić pożarem. Jeżeli powód będzie posiadał pilną potrzebę ich przechowywania może to uczynić w części stanowiącej jego wyłączną własność (lokal lub jego przynależność). Jeżeli chodzi zaś o przechowywanie środków cuchnących to sytuacja wydaje się być oczywista, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że zakaz dotyczy części wspólnych piwnic czyli choćby znajdujących się w nich ciągów komunikacyjnych.

Dla porządku stwierdzić należy, że pierwotnie § (...) ust. (...) regulaminu został zaskarżony przez powoda również w zakresie, w jakim zakazywał przechowywania motorowerów, motocykli, opon oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazu w butlach na balkonach, w piwnicach, na korytarzach oraz w innych pomieszczeniach nieruchomości wspólnej. Powód wskazał, iż taki zapis narusza jego prawa, w tym prawo do swobodnego korzystania z nieruchomości i nie został niczym uzasadniony. W ocenie sądu argumenty powoda dotyczące pierwotnego brzmienia przepisu były zasadne co znalazło wyraz w orzeczeniu dotyczącym kosztów postępowania. W toku postępowania strona pozwana zmieniła przedmiotową treść regulaminu, eliminując z rzeczonego przepisu zapis dotyczący zakazu przechowywania motocykli, motorowerów i opon. W pozostałym zakresie zakaz odnoszący do materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach stanowi w istocie powtórzenie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, a zatem taki przepis regulaminu w żadnej mierze nie narusza praw powoda. Po wyeliminowaniu spornego zapisu dotyczącego przechowywania motocykli, motorowerów i opon brak było podstaw, aby uznać zarzuty powoda o naruszeniu jego praw za zasadne.

Zarzuty powoda w zakresie uchwalonego przez Wspólnotę Mieszkaniową Regulaminu Porządku Domowego dotyczyły zasad korzystania z dachu oraz możliwości montowania na nich anten. W tym zakresie powód zaskarżył brzmienie **§(...) ust. (...) i § (...) ust. (...) regulaminu**. Wskazane przepisy zostały jednak zmienione przez stronę pozwaną jeszcze w toku prowadzonego postępowania.

Przechodząc do rozważań dotyczących zapisów zawartych w § (...) ust. (...) regulaminu należy zauważyć, iż powód kwestionował treść rzeczonego przepisu, bowiem wymóg uzyskiwania zgody zarządu na montaż anten i innych urządzeń na dachu jest nadmiernym formalizmem. Powód wskazywał, iż dach stanowi część nieruchomości wspólnej, a zatem nie można ograniczać bezpodstawnie prawa do korzystania z niego. Uzyskiwanie zgody na montaż anten

nie było niczym uzasadnione w ocenie powoda. Nie zgadzał się on bowiem z argumentami dotyczącymi ochrony poszycia dachowego. Wskazywał, iż zamontowanie anteny w żadnej mierze nie wpłynie na stan dachu, tym bardziej, że znajduje się tam wiele innych urządzeń. Wobec uwag ze strony powoda pozwana Wspólnota zmieniła brzmienie rzeczonego przepisu precyzując sposób i możliwość montowania anten na dachu w dalszym ciągu odwołując się do ochrony substancji dachu i poddasza. Przyjęto, iż w celu ochrony pokrycia dachowego, substancji dachu i poddasza niedozwolone jest bez uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty wykonywanie na dachu jakichkolwiek czynności prowadzących do umieszczenia tam urządzeń lub instalacji, w szczególności montażu anten. Zarząd Wspólnoty wydawać ma zgodę w tym przedmiocie po uprzednim przedłożeniu przez wnioskodawcę projektu technicznego montażu. Montaż anten i innych urządzeń na dachu odbywać może się wyłącznie w sposób nie grożący zniszczeniem poszycia dachowego – w przypadku anten na istniejącym, przystosowanym do tego celu uchwycie montażowym, przy czym dokonywany ma być zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przedłożonym projektem technicznym. W ocenie Sądu nie sposób przyjąć, iż takie brzmienie zapisów regulaminu narusza prawa powoda. Nie ulega wątpliwości, że korzystanie z nieruchomości wspólnej nie jest niczym nieograniczone. Należy pamiętać bowiem o tym, że korzystanie z nieruchomości wspólnej przez jednego z właścicieli nie może naruszać praw pozostałych. Tymczasem zasadnicze znaczenie w realiach niniejszej sprawy ma stan poszycia dachowego, które wymaga przeprowadzenia gruntownego remontu. W tej sytuacji dopuszczanie do dowolnego montażu na dachu anten – bez uzyskiwania w tym zakresie zgody zarządu wspólnoty – jest nieodpowiedzialne. Zapis regulaminu nie wyklucza prawa powoda do montażu anten, a jedynie ogranicza to prawo do ściśle określonych sytuacji, tak aby nie doszło do pogorszenia się stanu dachu poprzez zupełnie dowolne montowanie wszelkiego rodzaju urządzeń.

Z powyższym wiąże się nadto treść § (...) ust. (...) regulaminu, który również został zaskarżony przez powoda. Wskazany przepis ogranicza prawo do korzystania z dachu ze względu na możliwość uszkodzenia poszycia dachowego, a prawo do wejścia na dach zostało przewidziane jedynie w obecności przedstawiciela administracji budynku lub w razie ewentualnego zagrożenia w obecności odpowiednich służb. Taki zapis regulaminu w żadnej mierze nie narusza praw powoda. Jak zostało już wcześniej wyjaśnione właściciel lokalu nie może w niczym nieograniczony sposób korzystać z części nieruchomości wspólnej, jeżeli mogłoby to doprowadzić do jej uszkodzenia. W niniejszej sprawie zostało ustalone, iż poszycie dachu na kamienicy jest w złym stanie, a zatem wszelkie nieodpowiedzialne zachowania na dachu mogłyby pogorszyć jego stan. Wobec powyższego w pełni zasadne jest ograniczenie właścicielom prawa do korzystania z dachu do ściśle określonych sytuacji. Nie oznacza to, że powód w ogóle nie może korzystać z dachu. W dalszym ciągu ma on prawo dostępu do dachu, jednak jego zachowanie będzie kontrolowane w tym zakresie obecnością odpowiednich osób – czy to przedstawiciela administracji, czy też stosownych służb. Takie uregulowanie co prawda ogranicza prawa powoda, jednak jest to w pełni uzasadnione, a zatem zarzuty powoda nie mogły zostać uwzględnione.

Przechodząc do dalszych rozważań należy zauważyć, iż w toku postępowania powód zaskarżył kolejne punkty regulaminu podając, iż pierwotnie w pozwie zaskarżył całą uchwałę, a zatem uprawniony jest do formułowania kolejnych zarzutów. Takie stanowisko nie mogło zostać uwzględnione. Rozpatrując dalsze zarzuty powoda doszłoby bowiem do naruszenia przepisu art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali, który przewiduje sześciotygodniowy termin na zaskarżenie uchwały. Umożliwienie powodowi składania dalszych zarzutów po tym terminie otwierałoby w zasadzie niczym nie ograniczoną możliwość dalszego formułowania zarzutów. Taka postawa jawi się jako sprzeczna z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, które ustawodawca ustanowił w celu ograniczenia możliwości wzruszenia uchwał po upływie określonego terminu. Taka regulacja uzasadniona jest względami pewności obrotu prawnego. W przeciwnym wypadku właściciele tworzący daną wspólnotę mieszkaniową pozostawaliby w ciągłej niepewności co do obowiązywania przepisów poszczególnych uchwał. Ponadto otwierałoby to drogę do zupełnie ogólnikowego zaskarżania uchwał, a ewentualne formułowanie zarzutów mogłoby mieć miejsce po upływie ustawowego terminu, co jest zupełnie niedopuszczalne.

Jednakże wobec faktu, że orzecznictwo sądowe w tym zakresie nie jest ustabilizowane, sąd na potrzeby niniejszego postępowania rozważał również zarzuty odnoszące się do przepisów regulaminu wskazanych w piśmie z dnia 28 listopada 2016. W ocenie Sądu nałożenie na członków wspólnoty obowiązku należytego utrzymania stanu technicznego lokalu w istocie dotyczyć może również części wspólnej nieruchomości, albowiem zły stan techniczny

lokalu może mieć na nią wpływ. Podobnie § (...) pkt. (...) i (...) nakładający obowiązek sprzątnięcia po dokarmianych zwierzętach, oraz zakaz ich karmienia w pobliżu budynku dotyczy części wspólnej nieruchomości. Regulamin co oczywiste dotyczy wyłącznie nieruchomości wspólnej i jeżeli wolą wspólnoty jest zgoda na dokarmianie zwierząt na terenie nieruchomości wspólnej to może w tym zakresie wprowadzić stosowne ograniczenia takie jak choćby obowiązek sprzątnięcia nieczystości czy też ograniczenie miejsc gdzie może to być robione.

Podsumowując; Sąd zauważył, że trudno jest od regulaminów porządku domowego wymagać absolutnej precyzji, której nierzadko trudno jest się doszukać w regulacjach ustawowych. Ich celem jest regulowanie wzajemnych relacji sąsiedzkiej i eliminowanie przyszłych konfliktów. Są tworzone nie przez prawników ale właścicieli lokali, którzy chcą w ten sposób zabezpieczyć nieruchomość wspólną i wzajemne poszanowanie praw mieszkańców. Podejmowanie reakcji w drodze wyroków w każdej takiej sytuacji może prowadzić (przy niskich kosztach procesu) do generowania sporów sądowych i ponoszenia kosztów zarządu. może też zbędnie konfliktować członków wspólnoty. Reasumując powyższe Sąd uznał, iż zarzuty powoda były nieuzasadnione, a zatem powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I wyroku. W przedmiocie kosztów procesu Sąd uznał, iż w realiach niniejszej sprawy zastosować należy przepis art. 100 k.p.c. i koszty postępowania wzajemnie znieść.

Apelację od tego wyroku – w całości - wniósł powód, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału co doprowadziło do stwierdzenia, że zaskarżone uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a ponadto w inny sposób nie naruszają interesów powoda, a w szczególności przepisów powszechnie obowiązującego prawa,

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego, a to w przypadku:

a/ §(...) ust.(...) regulaminu - art. 13 ust 2 u.w.l. poprzez błędną wykładnię i uznanie, iż zapis regulaminu odnośnie wyposażenia lokali w dodatkowe instalacje mieści się w pojęciu remontu i konserwacji;

b/ §(...) ust. (...) regulaminu - art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez błędną wykładnię i uznanie, iż zaskarżony zapis regulaminu nie narusza praw powoda, podczas gdy w rzeczywistości zapis ten nie tylko narusza prawo, ale także stoi w sprzeczności z innymi uchwałami pozwanej;

c/ § (...) ust.(...), §(...) ust. (...) oraz § (...) ust. (...) regulaminu - art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez błędną wykładnię i uznanie, iż zaskarżone zapisy regulaminu nie naruszają interesów powoda, podczas gdy faktycznie zapisy te w istotny sposób bezzasadnie ograniczają możliwość wstępu powoda na dach, nawet w przypadkach zagrożenia życia i zdrowia, które miały już miejsce i wówczas powód miał problemy z otrzymaniem klucza na dach (otrzymany dopiero po interwencji Policji i Straży Pożarnej), nadto bezpodstawnie w zapisach znajdują się sformułowania podkreślające status poszczególnych pomieszczeń jako pomieszczeń nieruchomości wspólnej, co powoduje nie tylko wątpliwości interpretacyjne ale także nie ma znaczenia dla bytu regulaminu,

3/ naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez uznanie, iż zaskarżone zapisy uchwał miały charakter autonomiczny i nie miały wpływu na byt regulaminu, a w konsekwencji na byt poszczególnych uchwał,

4/ naruszenie art. 100 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie oraz uznanie, iż zachodzą podstawy do tego, aby koszty postępowania pomiędzy stronami wzajemnie znieść, podczas gdy z okoliczności faktycznych oraz przebiegu postępowania wynika, że Sąd powinien zastosować art. 98 k.p.c.

Z ostrożności zarzucił nieważność postępowania, albowiem w ocenie powoda zachodzi uzasadnione przypuszczenie, iż strona pozwana przez czas trwania postępowania była nienależycie reprezentowana. Zgodnie bowiem z przedłożoną przez pozwanego do odpowiedzi na pozew uchwałą nr(...), zarząd wspólnoty jest trzyosobowy. Natomiast od początku trwania postępowania dwaj członkowie zarządu wspólnoty tj. Pani A. D. oraz Pan T. W. nie byli już członkami zarządu wspólnoty. W nawiązaniu do treści art. 21 ust. 2 u.u.l. gdy zarząd wspólnoty jest wieloosobowy oświadczenia woli w jej imieniu składają przynajmniej dwaj jego członkowie. W konsekwencji pozwany powinien być reprezentowany przez dwóch członków zarządu, co nie miało miejsca.

Mając na uwadze powyższe wniósł o zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji w całości poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, ewentualnie, uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona.

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za swoje oraz trafnie zastosował przepisy prawa materialnego i procesowego.

Odnosząc się do najdalej idącego zarzutu nieważności postępowania, należy podnieść, że powód nawet nie uprawdopodobnił przesłanek faktycznych dających podstawę do takiego wnioskowania. Z samego faktu, że zgodnie z uchwałą(...)do zarządu Wspólnota powołała trzy osoby, z których następnie dwie osoby złożyły rezygnację z funkcji nie wynika, że zarząd jest niepełny. To sama Wspólnota przez uchwały właścicieli lokali decyduje w jakim składzie powoła zarząd i jakie osoby się w nim znajdują. Z dołączonej do pisma z dnia 15 maja 2018r uchwały właścicieli lokali wynika, że pozwana Wspólnota przyjęła rezygnację dwóch członków i postanowiła nie powoływać nowych członków zarządu, tym samym ustanawiając zarząd jednoosobowy. Jak wskazała to pozwana kwestia ta była już przedmiotem wyjaśnień i prawomocnego orzeczenia sądowego. Powód nawet nie twierdzi, aby w umowie czy w akcie ustanowienia Wspólnoty przewidziano obowiązek wieloosobowego zarządu.

Sąd I Instancji dokonał ustaleń na podstawie dokumentów stwierdzających treść zaskarżonych uchwał, których autentyczność nie była kwestionowana. Powód w istocie nie tyle kwestionuje poprawność ustaleń Sądu, ile wysunięte z tych faktów wnioski.

Powód podnosząc szereg zarzutów związanych z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. w istocie wyłącznie polemizuje z ustaleniami Sądu, opierając bądź na wrywkowo wybranych, bądź pominiętych fragmentach zeznań świadków oraz samego uzasadnienia wyroku. Apelacja nie wykazuje aby rozumowanie Sądu było sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego lub logiki.

Apelujący również nie skutecznie wysuniętych przez Sąd Okręgowy wniosków z ustalonych faktów.

Zarzut, co do braku konkretnych wymogów regulaminowych projektu montażu anten czy innych urządzeń jest zbyt daleko idący z uwagi na charakter regulaminu, który wymaga zwięzłości i przejrzystości. Stan dachu został ustalony na podstawie zeznań świadków i stron, co nie budzi wątpliwości.

Zarzut z punktu 2 a) apelacji odnoszący się do § (...) ust (...) regulaminu nie jest trafny. Wszak regulacja ta stanowi wręcz powtórzenie zapisu ustawowego.

Nie może odnieść skutku również zarzut co do punktu 2 b) apelacji. W którym jest mowa o „balkonach, piwnicach, korytarzach i innych pomieszczeniach nieruchomości wspólnej”. Jak się wydaje powodowi przeszkadza wyłącznie samo sformułowanie przepisu a nie jego treść. Po zmianie powód wszak może palić tytoń na swoim balkonie i przechowywać motocykl w piwnicy.

Należy zgodzić się z Sądem I Instancji, że trudno przy wymagać od treści regulaminu porządkowego wspólnoty mieszkaniowej stosowania dalece idącej kazuistyki czy też absolutnej jednoznaczności prawnej, których nie spełniają nawet przepisy rangi ustawowej. Należy natomiast się zgodzić, że przepisy regulaminu nie są sprzeczne z prawem, nie naruszają usprawiedliwionego interesu powoda ani zasad racjonalnej gospodarki.

Również rozstrzygnięcie co do kosztów postępowania jest zasadne, skoro tylko część pierwotnie podnoszonych przez powoda zarzutów okazała się zasadna, co uwzględniła sama Wspólnota w kolejnych uchwałach. Wobec powyższego rozstrzygnięcie znoszące wzajemnie koszty postępowania było w pełni uzasadnione.

Dodatkowo należy podnieść, że kateryczny pogląd apelującego o braku możliwości uchylecia uchwały w części nie znajduje uzasadnienia prawnego ani w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000r, Nr 80, poz. 903 ze zm.), ani w innym przepisie ustawy. Jeżeli zatem uchwała właścicieli lokali danej wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością prawną, choć o specyficznym wielostronnym charakterze, to ma do niej zastosowanie art. 58 § 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy, co do pozostałych części, chyba, że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością, czynność nie zostałaby dokonana. Natura stosunków prawnych wynikających z uchwał często nie pozwala na rozdzielenie uchwały na poszczególne części i ich analizę w świetle art. 58 § 3 k.c. Niemniej w sytuacji, gdy uchwała dotyczy np. obszernych regulacji danego rodzaju spraw, jak regulaminy, a ustawę narusza jedno z postanowień dodatkowych to nie ma przeszkód, aby uchwałę ocenić w świetle omawianego przepisu. Przepis art. 58 § 3 k.c. dotyczy sytuacji, gdy nieważnością dotknięta jest tylko część czynności prawnej, a więc gdy sprzeczne z ustawą lub zasadami współżycia społecznego są tylko niektóre postanowienia czynności prawnej. Prawne konsekwencje takiego stanu rzeczy mogą być rozmaite i zależą od okoliczności danego przypadku. Na ogół przyjmuje się, że jeżeli sprzeczność z ustawą lub zasadami współżycia społecznego dotyczy składników przedmiotowo istotnych (essentialia negotii) czynności prawnej (np. postanowienia o cenie w umowie sprzedaży), wówczas cała czynność jest nieważna (por. np. wyr. SN z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 81/05, OSP 2007, z. 2, poz. 17, z glosą A. Szlęzaka, OSP 2007, z. 7, poz. 88; A.Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 2001, s. 318; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz do KC, t. I, 2008, s. 332). Skutku takiego nie należy jednak wiązać wyłącznie z nieważnością essentialia negotii czynności prawnej. Nieważność całej czynności prawnej trzeba przyjąć w każdym przypadku nieważności dotyczącej postanowień, bez których czynność prawna nie będzie stanowiła wymaganej przez prawo minimalnej (koniecznej) treści (zob. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 265 i n., wyrok SN z dnia 5 lutego 2002r., II CKN 726/00).

Gdy nieważność dotyczy składników o charakterze accidentalia negotii zasadniczo w grę wchodzi dwie możliwości: albo za nieważne będą uznane jedynie postanowienia sprzeczne z ustawą i zasadami współżycia społecznego, przy utrzymaniu w mocy czynności w pozostałym zakresie, albo za nieważną będzie uznana cała czynność (por. M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz do KC, t. I, 2008, s. 332). Wybór jednego ze wskazanych skutków zależy od doniosłości, jaką dla podmiotów dokonujących czynność prawną ma postanowienie sprzeczne z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. Jeżeli z okoliczności wynika, że bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność prawna w ogóle nie zostałaby dokonana, wówczas cała czynność prawna jest bezwzględnie nieważna.

W przeciwnym razie czynność pozostaje w mocy, a nieważnością dotknięta jest tylko jej część (niektóre jej postanowienia). Komentowany przepis wyraźnie preferuje to drugie rozwiązanie, umożliwiające utrzymanie

czynności prawnej w mocy (por. Z. Radwański, „Teoria umów” s. 129 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz do KC, t. I, 2008, s. 332).

Ciężar dowodu, że czynność nie zostałaby dokonana bez postanowień dotkniętych nieważnością, spoczywa na stronie domagającej się uznania czynności w całości za nieważną, czyli w niniejszej sprawie na powódce.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z wynikiem sprawy na podstawie art. 98 k.p.c. stosując minimalną stawkę wynagrodzenia adwokackiego.

Ponieważ powód zaskarżył w istocie trzy uchwały wspólnoty powinien uiścić potrójną opłatę sądową. Wobec uiszczenia jedynie 200 zł Sąd nakazał ściągnięcie brakujących 400 zł na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Rygiel SSA Andrzej Struzik