

Sygn. akt I ACa 939/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Robert Obrębski

SO (del.) Katarzyna Jakubowska – Pogorzelska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 10 kwietnia 2017 r., sygn. akt I C 1218/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Katarzyna Jakubowska - Pogorzelska Beata Kozłowska Robert Obrębski

Sygn. akt I ACa 939/17

UZASADNIENIE

Powodowa spółka (...) sp. z o. o. z siedzibą w K. wniosła o uchylenie uchwały nr (...), podjętej w dniu 31 maja 2016 r. przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W., oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dacie wniesienia pozwu powódka była członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zaś obecnie nie jest właścicielem żadnego z lokali przy ul. (...) w W.. W chwili wytoczenia powództwa deweloper

sprzedał 41 miejsc postojowych, a do rozdysponowania pozostawało 47 miejsc, natomiast na datę zamknięcia rozprawy pozostawało około 14-16 wolnych miejsc postojowych. Zasady i cena nabycia prawa do miejsc postojowych przynależnych do poszczególnych lokali były zróżnicowane i zależały od uznania dewelopera.

Zgodnie z § 9 części umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży przez powódkę na rzecz poszczególnych mieszkańców, stawający do aktu oświadczają, że dokonują podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu w ramach przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej przysługuje prawo do korzystania – z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej – z przylegającego do lokalu balkonu oraz usytuowanych na nieruchomości stanowiących część nieruchomości wspólnej miejsc postojowych o wskazanych w akcie numerach (ust.1). W § 9 ust.2 kupujący oświadczał, że wyraża zgodę na ustalenie przez sprzedającego z pozostałymi właścicielami poszczególnych lokali sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, a w szczególności z balkonów, tarasów, loggii, ogródków, miejsc postojowych, komórek lokatorskich i akceptuje fakt, że prawo do korzystania z nich z wyłączeniem innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej będą mieli tylko właściciele lokali, do których przynależą oraz wyraża zgodę na korzystanie z miejsc postojowych nr (...) przez K. N. (ust.4), przy czym zmiana powyższych zasad korzystania z nieruchomości wspólnej wymaga jednomyślnej uchwały współwłaścicieli nieruchomości wspólnej - §9 ust.5.

W innych umowach w §9 znajdował się natomiast zapis, zgodnie z którym stawający do aktu dokonują podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie dotyczącym balkonu (ust.1), zaś powódka wyraża zgodę na dokonanie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu w ramach przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej przysługuje prawo do korzystania – z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej – z posadowionego na nieruchomości, stanowiącego część nieruchomości wspólnej miejsca postojowego o wskazanym w akcie numerze (ust. 2). W § 9 ust.3 kupujący oświadczał, że wyraża zgodę na ustalenie przez sprzedającego z pozostałymi właścicielami poszczególnych lokali sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, a w szczególności z balkonów, tarasów, loggii, ogródków, miejsc postojowych, komórek lokatorskich i akceptuje fakt, że prawo do korzystania z nich z wyłączeniem innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej będą mieli tylko właściciele lokali, do których przynależą, przy czym zmiana powyższych zasad korzystania z nieruchomości wspólnej wymaga jednomyślnej uchwały współwłaścicieli nieruchomości wspólnej - § 9 ust. 5. W toku procesu nabywcy kolejnych miejsc postojowych na podstawie umów zawierających zapis w powyższym brzmieniu spotykali się z odmową ujawnienia ich praw w księgach wieczystych.

Pozwana większością 60,90 % udziałów, przy sprzeciwie 4,01 % udziałów, podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) z dnia 23 maja 2016 r., na mocy której w § 1 Wspólnota wyraziła zgodę na zmianę sposobu korzystania z 88 miejsc postojowych, stanowiących zewnętrzną część nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w W. w ten sposób, że właściciele lokali, którzy do dnia 17 kwietnia 2016 r. nabyli prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych, a ich prawo zostało ujawnione w księdze wieczystej budynku, prawo to zachowują, a właściciele lokali, którzy do 17 kwietnia 2016 r. nie nabyli prawa do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych, mogą je nabyć od Wspólnoty Mieszkaniowej za kwotę 3.000 zł w przypadku, gdy jest to pierwsze miejsce przynależne do lokalu lub 4.000 zł w przypadku drugiego i kolejnych. Uchwała przewidywała, że w pierwszej kolejności miały być rozpatrywane wnioski o nabycie prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego złożone przez właścicieli, którzy nie posiadają takiego prawa (§1 pkt 4), a także że właściciele poszczególnych lokali, którzy mają lub nabędą prawo do wyłącznego korzystania z danego miejsca postojowego, zobowiązani są do uiszczania miesięcznej opłaty eksploatacyjnej, której wysokość będzie określana w planie gospodarczym na dany rok (§1 pkt 7) oraz że środki pochodzące ze sprzedaży prawa do wyłącznego korzystania zasilą fundusz remontowo-inwestycyjny Wspólnoty - §1 pkt 8. Wspólnota udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do zawierania w jej imieniu umów z właścicielami dotyczących ustanowienia prawa wyłącznego korzystania z miejsc postojowych oraz umów najmu z osobami spoza wspólnoty w przypadku złożenia mniejszej ilości wniosków niż ilość wolnych miejsc postojowych.

Pismem datowanym na dzień 4 października 2016 r. zarząd pozwanej zawiadomił powódkę o podjęciu ww. uchwały i o jej treści.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie złożonych przez strony dokumentów oraz zeznań świadka B. M. i członka zarządu pozwanej M. O.. Sąd oddalił natomiast wnioszek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. S. jako spóźniony, a ponadto dotyczący okoliczności (intencji stron umowy) wynikających ze złożonych do akt sprawy umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, a zatem sprzeczny z art. 247 k.p.c..

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015r., poz.1892) 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. Zdaniem Sądu Okręgowego powódka dochowała przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l. terminu do zaskarżenia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, jednak powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji odnosząc się do treści art. 12 ust. 1 u.w.l. wskazał, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przepisy te regulują prawa i obowiązki właściciela lokalu nie z punktu widzenia jego jednostkowego interesu, lecz z punktu widzenia zbiorowego interesu wszystkich właścicieli lokali znajdujących się w danej nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu Okręgowego aktualne w tym świetle były uwagi czynione do art. 206 k.c., regulującego instytucję współposiadania rzeczy, w myśl którego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

W przypadku podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, której współwłaścicielami są właściciele wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, winno się – z uwagi na brzmienie art. 1 u.w.l. – stosować regulację zawartą w art. 23 u.w.l., stanowiącą, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd (uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania), a także że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Dokonanie podziału rzeczy do korzystania należy z reguły zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a podejmowanie decyzji w sprawach z zakresu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy do ogółu właścicieli lokali, którzy swoją wolę wyrażają pod postacią uchwał.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powódki, że członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zawarli w umowach wyodrębnienia własności lokali i ich sprzedaży w formie aktów notarialnych, umowę o podział korzystania ze wspólnej nieruchomości gruntowej (quoad usum) w zakresie korzystania z miejsc postojowych. Sąd podniósł, że strony dołączyły przykładowe umowy zawarte z występującą w roli dewelopera powodową spółką, na mocy których wyodrębniła ona z nieruchomości budynkowej własność poszczególnych lokali mieszkalnych i sprzedała je poszczególnym nabywcom, w których to postanowieniach § 9 obu umów co prawda znajduje się umowa o podział do korzystania (quoad usum), jednakże dotycząca przylegających do lokali balkonów. W ocenie Sądu Okręgowego, ww. umowy nie obejmują swym zakresem ustanowienia umowy o podział do korzystania (quoad usum) miejsc postojowych na wspólnej nieruchomości gruntowej.

Wskazując na zawarte w umowach sformułowanie o wyrażeniu zgody przez kupującego na ustalenie przez powódkę z pozostałymi właścicielami poszczególnych lokali sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, a w szczególności z (...) miejsc postojowych...”, Sąd Okręgowy wyraził zapatrywanie, że postanowienia te nie dotyczyły podziału nieruchomości wspólnej w zakresie korzystania z miejsc postojowych, ale jedynie zawierały zgodę dewelopera (powódki) na podział przedmiotowej nieruchomości we wskazanym tam zakresie.

Sąd I instancji przychylił się tym samym do poglądu prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że konstrukcja polegająca na zawarciu w poszczególnych aktach notarialnych, dotyczących wyodrębnienia i sprzedaży lokali, blankietowego upoważnienia dla dewelopera (tu: powódki) do ustalenia z pozostałymi czy też przyszłymi nabywcami lokali sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, nie prowadzi jeszcze do zawarcia umowy o podział do korzystania (quoad usum) nieruchomości wspólnej. Brak było więc podstaw do przyjęcia, że przed podjęciem przedmiotowej uchwały między członkami Wspólnoty Mieszkaniowej istniała umowa o korzystanie z nieruchomości wspólnej i położonych w jej obrębie miejsc postojowych, ustanowiona w aktach notarialnych, na mocy których doszło do wyodrębnienia pojedynczych lokali i ich sprzedaży nabywcom.

Sąd I instancji podkreślił także, iż nawet w przypadku uznania, iż doszło do dorozumianego, umownego ustanowienia podziału do korzystania z nieruchomości objętej przedmiotową uchwałą, to podział quoad usum części wspólnej nieruchomości określony w umowach z deweloperem może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., sygn. akt III CSK 325/09).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutów powódki dotyczących nieprawidłowości przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały i ich wpływu na zasadność powództwa, gdyż art. 23 u.w.l. statuuje zasadę podejmowania uchwał przez zgromadzenie wspólnoty mieszkaniowej większością głosów właścicieli lokali, liczoną według posiadanych przez nich udziałów, a jedynym dopuszczalnym wyjątkiem od jej zastosowania jest określenie reguły jeden członek – jeden głos (zgodnie z ust. 2 i 2a art. 23 u.w.l.). Zawarte w umowach postanowienia wprowadzające zasadę jednomyślności dla zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej były w ocenie Sądu Okręgowego nieważne.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu powódki, że konieczne było głosowanie nad uchwałą na zgromadzeniu członków wspólnoty a nie, jak to miało miejsce, poprzez indywidualne zbieranie głosów przez zarząd, ponieważ sposób, w jaki została podjęta przedmiotowa uchwała, jest zgodny zarówno z ustawowym uregulowaniem w tym zakresie jak i współgra z ogólnym ratio, które przyświeca przepisom o podejmowaniu uchwał wspólnoty mieszkaniowej, tj. efektywnym podejmowaniu decyzji. W związku z powyższym w ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia powódki, że przedmiotowa uchwała jest na tyle ważna dla członków wspólnoty, że wymaga głosowania na zebraniu, stanowić może co najwyżej jej subiektywną ocenę sytuacji.

Ponadto Sąd Okręgowy podniósł, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, kwestie proceduralne mogą stanowić podstawę do uchylenia uchwały na podstawie art. 25 u.w.l. jedynie wówczas, gdy uchybienia miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03).

Z kolei odnosząc się do naruszenia przez uchwałą interesu powódki, Sąd Okręgowy wskazał, że podział quoad usum powinien uwzględniać interesy wszystkich właścicieli, a więc także tych, którzy nie mają gdzie parkować pojazdów (por. orzeczenie w sprawie III CSK 325/09). W okolicznościach przedmiotowej sprawy interes wszystkich właścicieli lokali został zabezpieczony w dwójnasób. Po pierwsze, poprzez umożliwienie właścicielom lokali mieszkalnych uzyskania wyłącznego prawa korzystania z miejsc postojowych w przypadku, gdy wyrażą taką wolę, po drugie poprzez zasilenie funduszu remontowo-inwestycyjnego wspólnoty ze środków pochodzących z udostępniania ww. miejsc parkingowych (§ 1 ust. 8 uchwały). Uchwała nie narusza nabytych dotychczas praw do miejsc postojowych, które zostały wpisane do ksiąg wieczystych. Nadto, § 1 ust. 6 zaskarżonej uchwały wyraźnie stanowi, że możliwość udostępnienia, w ramach komercyjnego wynajmu, miejsc parkingowych osobom niebędącym członkami wspólnoty występuje dopiero w sytuacji, kiedy członkowie wspólnoty nie skorzystają z tej możliwości.

Z przytoczonych wyżej względów, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że ustalony zaskarżoną uchwałą podział do korzystania z miejsc postojowych zlokalizowanych na nieruchomości objętej współwłasnością członków wspólnoty nie krzywdzi powódki. Naruszenie ekonomicznego interesu powódki nie uzasadnia uchylenia uchwały. Naruszenie interesu właściciela stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m. in. w świetle zasad współzycia społecznego, którym odpowiada zaskarżona uchwała (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09).

Sąd Okręgowy wskazał, że fakt wyzbycia się przez powódkę w toku procesu własności lokali świadczy o utracie legitymacji czynnej, prowadząc jednocześnie do sytuacji, w której osoba trzecia decydowałaby o przeznaczeniu nieruchomości wspólnej.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c.

Powódka złożyła apelację od powyższego wyroku, zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez błędną jego wykładnię i uznanie, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa, zapisami umów ustanowienia odrębnej własności lokali i umów sprzedaży (zawartych przez powódkę z właścicielami lokali), zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz nie narusza interesu powódki, pomimo, że okoliczności sprawy nakazują odmienną konkluzję;

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym, a mianowicie uznanie, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż między członkami Wspólnoty Mieszkaniowej istniała przed podjęciem przedmiotowej uchwały umowa o korzystanie z nieruchomości wspólnej i położonych w jej obrębie miejsc postojowych, ustanowiona w aktach notarialnych, na mocy których doszło do wyodrębnienia pojedynczych lokali i ich sprzedaży nabywcom, mimo, że stan faktyczny sprawy przemawia za przeciwnymi wnioskami;

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym, a mianowicie stwierdzenia, że nawet jeżeli by uznać, że doszło do dorozumianego, umownego ustanowienia podziału do korzystania z nieruchomości objętej przedmiotową uchwałą, podział quoad usum części wspólnej nieruchomości określony w umowach z deweloperem może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali, pomimo, że z okoliczności sprawy wprost wynika, iż kupujący oświadczyli, że wyrażają zgodę na ustalenie przez sprzedającego (powódkę) z pozostałymi właścicielami poszczególnych lokali sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, a w szczególności z balkonów, tarasów, loggii, ogródków, miejsc postojowych, komórek lokatorskich oraz innych części budynku i innych pomieszczeń niewchodzących w skład samodzielnych lokali, a zapis ten stanowił integralną część umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i umów sprzedaży (jeśli postanowienia umów nie zostałyby w pełni zaakceptowane przez kupujących, powódka nie ustanowiłaby odrębnej własności lokali);

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym, a mianowicie nie nadanie mocy wiążącej zapisowi par. 9 pkt 5 umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i umów sprzedaży, na mocy którego jakakolwiek zmiana zasad korzystania z nieruchomości wspólnej (w tym dotycząca miejsc postojowych określonych w par. 9 pkt 2 umowy) wymaga jednomyślnej uchwały współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, pomimo, że okoliczności sprawy mimo, że stan faktyczny sprawy przemawia za przeciwnymi wnioskami.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa, według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji, według norm przepisanych.

Nadto, pozwana wniosła o uchylenie zabezpieczenia powództwa udzielonego postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 21 listopada 2016 r.

Postanowieniem z dnia 29 września 2017 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie umorzył postępowanie wywołane powyższym wnioskiem.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu w całości.

Sformułowane w niej zarzuty, w przeważającej części odnoszące się do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w rzeczywistości jednak w ogóle nie dotyczą przeprowadzonej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów lecz oceny prawnej związanej z treścią zapisów zawartych w § 9 pkt. 5 umów ustanowienia odrębnej własności lokali, wprowadzających wymóg jednomyślności przy zmianie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (podział quoad usum), a także samej możliwości dokonania zmiany umowy o podziale quoad usum na mocy uchwały współwłaścicieli. Skarżąca w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zakwestionowała także pogląd Sądu Okręgowego o braku podstaw do przyjęcia, iż przed podjęciem zaskarżonej uchwały, istniała jakakolwiek umowa określająca sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, obejmującej miejsca postojowe.

Tak postawione zarzuty nie mogą oczywiście odnieść pożądanego przez skarżącą skutku, bowiem artykuł 233 § 1 k.p.c. dotyczy wyłącznie oceny dowodów. Należy podzielić utrwalony w orzecznictwie pogląd, że do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2005 r., sygn. III CK 314/05, Lex nr 172176). Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 lutego 2007 r., sygn. I ACa 1053/06, Lex nr 298433). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza także stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, z odwołaniem do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, gdyż naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. nie można utożsamiać z błędnymi ustaleniami faktycznymi. Tym bardziej zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może sprowadzać się do zaprezentowania własnej oceny prawnej odnośnie określonego stosunku prawnego lub prawa, a zarzuty skarżącej w istocie na tej sferze się koncentrują.

W kontekście tak postawionych zarzutów, Sąd Apelacyjny nie znajduje przesłanek do dokonania odmiennej oceny dowodów, jak również w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, które przyjmuje za podstawę także własnego rozstrzygnięcia. Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji jest prawidłowa, czyni zadość wymaganiom określonym w art. 233 § 1 k.p.c., gdyż w żaden sposób nie uchybia zasadom logicznego rozumowania ani doświadczenia życiowego. Podkreślenia wymaga przy tym, że ustalenia faktyczne zostały przede wszystkim poczynione w oparciu o dokumenty urzędowe i prywatne, których wiarygodność i moc dowodowa wynikająca z art. 244 i 245 k.p.c. nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżony wyrok odpowiada też prawu, a Sąd Okręgowy słusznie uznał, iż brak było przesłanek do uchylecia zaskarżonej uchwały nr (...).

Zgodnie z art. 25 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2015r., poz.1892) właściciel może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Odnosząc się więc do argumentacji skarżącej, po pierwsze wskazać należy, że uchwała nr (...) bez wątpienia nie narusza umowy właścicieli o podziale quoad usum części wspólnych nieruchomości obejmujących zewnętrzne miejsca parkingowe, bowiem umowy takiej w odniesieniu do miejsc postojowych właściciele w ogóle nie zawarli, a przynajmniej okoliczności takiej strona powodowa nie zdołała wykazać przedłożonymi aktami notarialnymi. Istotnie

umowa taka istniała, jednak wyłącznie co do części wspólnych obejmujących balkony. Z kolei zgoda blankietowa wyrażona przez niektórych właścicieli na dokonanie takich ustaleń, tudzież zawarcie umów w przyszłości jest niewystarczająca do uznania, że do takiego podziału na mocy umowy właścicieli doszło. Tym samym uregulowania zawarte w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali nie mogą być odczytane jako podział nieruchomości do korzystania (quoad usum).

Po drugie, Sąd Apelacyjny podobnie jak Sąd pierwszej instancji, podziela pogląd wyrażony m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2009r. (III CSK 325/09 LEX nr 602266), zgodnie z którym, jeżeli właściciele lokali określili w umowach z dotychczasowym właścicielem sposób korzystania z miejsc postojowych, to taki podział quoad usum części nieruchomości wspólnej może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali. W okolicznościach sprawy niniejszej miejsca postojowe znajdują się w części wspólnej nieruchomości, co oznacza, że wszyscy właściciele mogą z niej korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem społeczno-gospodarczym i są uprawnieni do współposiadania oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli korzystania z niej, co wynika z zasad ogólnych regulujących stosunek współwłasności, wyrażonych w art. 140 k.c. i art. 206 k.c.. Tym samym, gdyby nawet uznać, że w aktach notarialnych został wprowadzony podział quoad usum części wspólnych obejmujących miejsca postojowe, to może być on w dowolnej chwili wolą właścicieli wyrażoną w formie uchwały podjętej w trybie określonym w art. 23 u.ow.l. zmieniony. Wskazywany zaś przez skarżącą wymóg jednomyślności dla podjęcia uchwały o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej nie może być uznany za ważny i skuteczny, jako sprzeczny z art. 23 § 2 u.ow.l.. Brak jest też przekonujących argumentów by twierdzić, że prawo właścicieli może zostać ograniczone do tego stopnia, że byliby oni de facto pozbawieni możliwości decydowania w przyszłości o sposobie korzystania z przedmiotu ich własności, w szczególności, gdy ograniczenia tego rodzaju zostają wprowadzone z inicjatywy dotychczasowego właściciela (dewelopera).

Odnosnie samego sposobu podejmowania uchwał przez właścicieli, należy odwołać się do treści art. 23 u.w.l., zgodnie z którym uchwały są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Stosownie do § 2 uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Przepis powyższy przewiduje zatem możliwość podejmowania uchwał na zebraniu właścicieli, ale także bez zwoływania zebrania właścicieli lokali (wyłącznie w drodze indywidualnego zbierania głosów) oraz podjęcie uchwały w drodze oddania za nią głosów przez właścicieli lokali, częściowo na zebraniu właścicieli, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą. Z treści powyższego przepisu wynika więc, że wszystkie określone w nim tryby są równorzędne, a stanowisko skarżącego sprowadzające się do twierdzenia o konieczności podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli jest całkowicie nietrafne.

Niezależnie od powyższego należy także zauważyć, że w przypadku uznania, iż do podjęcia uchwały konieczna jest jednomyślność właścicieli, należałoby dojść do wniosku, że uchwała, która takiej jednomyślnej akceptacji nie uzyskała, nie istnieje, a żądanie jej uchylecia byłoby oczywiście niezasadne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego rację miał także Sąd Okręgowy stwierdzając, że zaskarżona uchwała nie narusza interesu powódki w rozumieniu art. 25 u.ow.l., gdyż badając interes skarżącego właściciela należy każdorazowo odwoływać się do kryteriów obiektywnych i interesów pozostałych właścicieli, zaś sam subiektywny majątkowy interes powódki nie podlega ochronie w myśl art. 25 u.ow.l. Pogląd powyższy został wyrażony w podzielanym przez Sąd Apelacyjny, a powołanym już uprzednio wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010r. (III CSK 325/09).

Uwzględniając zawarte w zaskarżonej uchwale reguły pierwszeństwa w zakresie przydziału miejsc postojowych, zasady odpłatności, z jednoczesnym przeznaczeniem uzyskanych środków na fundusz remontowy wspólnoty oraz przyjętą

przez właścicieli zasadę poszanowania praw nabytych należy dojść do wniosku, że uchwała w żaden sposób nie narusza także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W konsekwencji rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego o oddaleniu powództwa należało ocenić jako trafne, wynikające z prawidłowej wykładni art. 25 u.ow.l., zaś apelacja powodowej spółki jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c..

O kosztach procesu poniesionych przez strony w postępowaniu apelacyjnym rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c..

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Kozłowska Robert Obrębski