

Sygn. akt V ACa 478/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Edyta Jefimko (spr.)

SA Alicja Fronczyk

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "Osiedle (...)(...)" ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały numer (...) ewentualnie ustalenie nieistnienia tej uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 31 stycznia 2018 r., sygn. akt II C 1477/14

I. prostuje z urzędu oznaczenie przedmiotu sporu w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że po wyrazach: „uchylenie uchwały numer (...)” wpisuje: „ewentualnie ustalenie nieistnienia tej uchwały”;

II. oddala apelację.

Alicja Fronczyk Przemysław Kurzawa Edyta Jefimko

Sygn. akt V ACa 478/18

UZASADNIENIE

J. P. pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "Osiedle (...)(...)" ul. (...) w W. domagał się:

1. uchylenia części treści uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)(...)" ul. (...) nr (...) poprzez wykreślenie § 2 załącznika do przedmiotowej uchwały zwanego Regulaminem korzystania z garażu podziemnego w całości lub w części odnoszącej się do umów najmu,

w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że uchwała nie może być uchylona jedynie w części dotyczącej najmu,

2. ustalenia, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...) (...)" ul. (...) nr (...) z dnia 29 października 2014 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu korzystania z garażu podziemnego nie istnieje w obrocie prawnym, w przypadku

stwierdzenia przez Sąd, że uchwała ta została podjęta oraz, że uchwała ta nie może być uchylona jedynie w części dotyczącej umowy najmu,

3. uchylenia w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...) (...)” ul. (...) nr (...) z dnia 29 października 2014 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu korzystania z garażu podziemnego.

Wspólnota Mieszkaniowa „Osiedle (...) (...)” ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2018 r. - Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie :

I. uchylił w uchwale nr (...) właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej "Osiedle (...) (...)” ul. (...) w W. w załączniku nr 4 do tej uchwały

§ 2 od ustępu 2 do 5;

II. zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...) (...)” ul. (...) w W. na rzecz J. P. 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.

J. P. jest razem z żoną właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz współwłaścicielem w udziale wynoszącym 200/58220 części wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego - garażu podziemnego, w którym ma prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych o numerach (...). Współwłaściciele lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. (...), a także współwłaściciele wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego – garażu podziemnego położonego pod budynkiem (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości „Osiedle (...) (...)” w W.. Odrębny lokal niemieszkalny – garaż, jest podziemną halą pod budynkiem i składa się z 565 miejsc postojowych i 86 boksów gospodarczych. Nie wszyscy właściciele

i współwłaściciele lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. (...) wykupili udział w odrębnym lokalu niemieszkalnym (garażowym) i prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych w garażu podziemnym. Dokonała tego tylko część właścicieli lokali mieszkalnych, przy czym niektórzy wykupili po kilka udziałów w lokalu garażowym.

W umowie sprzedaży udziału w lokalu garażowym, zawartej w formie aktu notarialnego, (mocą której J. P. razem z żoną nabyli udział 200/58220 we współwłasności lokalu niemieszkalnego – podziemnego garażu oraz prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych nr (...)), zamieszczone zostały także postanowienia umowy o zarządzanie lokalem niemieszkalnym – garażem podziemnym. Współwłaściciele garażu zlecieli Wspólnocie Mieszkaniowej dokonywanie czynności zarządu

i administrowania tym lokalem niemieszkalnym z wyłączeniem zbywania

i obciążania przedmiotowego lokalu, udzielając zarządcy pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z lokalem, w tym do zawierania w imieniu współwłaścicieli umów związanych z jego eksploatacją, utrzymaniem bezpieczeństwa, porządku i czystości, ubezpieczeniem i likwidacją szkód.

Właściciele lokali mieszkalnych i jednego lokalu niemieszkalnego (garażowego) we Wspólnocie Mieszkaniowej „Osiedle (...) (...)” ul. (...) podjęli na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 15 kwietnia 2014r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów (od dnia 6 maja 2014 r. do 29 października 2014 r.) uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia Regulaminu korzystania z garażu podziemnego, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

W § 2 ust. 2 tego Regulaminu dopuszczono do parkowania pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi w przypadku łącznego spełnienia warunków:

a) zawarcia ze Wspólnotą Mieszkaniową umowy na parkowanie pojazdu na okres nie krótszy niż miesiąc,

b) oznakowania miejsca parkowania ze wskazaniem numeru rejestracyjnego pojazdu uprawnionego do parkowania.

W § 2 ust. 3 Regulaminu ustalono opłatę z tytułu parkowania jako równowartość:

- a) 150% opłat ponoszonych przez współwłaścicieli garażu z tytułu posiadania jednego miejsca postojowego (m. in. z uwzględnieniem opłat za utrzymanie nieruchomości wspólnej, funduszu remontowego, utrzymania garażu i energii elektrycznej zużywanej w garażu) dla samochodu lub innego pojazdu wielośladowego,
- b) 75% dla pojazdu jednośladowego, gdy w wyznaczonym miejscu nie zmieści się pojazd wielośladowy.

W § 2 ust. 4 Regulaminu ustalono opłatę za parkowanie pojazdu bez zawartej umowy ze Wspólnotą na kwotę 50 zł za dobę. Z kolei w § 2 ust. 5 Regulaminu zobowiązano ochronę, aby w przypadku parkowania poza miejscami do tego wyznaczonymi, bez zawarcia umowy ze Wspólnotą, do umieszczenia na przedniej szybie lub kierownicy pojazdu druku z wysokością opłaty za bezumowne parkowanie i numerem rachunku bankowego, na który należy ją uiścić.

Uchwała została podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, a nie przez współwłaścicieli nieruchomości garażowej. Większość współwłaścicieli lokalu garażowego nie wyraziła woli, aby uchwała, podjęta w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej przez właścicieli lokali mieszkalnych i lokalu garażowego, stanowiła wolę wyrażoną przez współwłaścicieli lokalu garażowego.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów, z zeznań świadków oraz fakty przyznane przez obie strony procesu.

Sąd Okręgowy uznał za zasadne powództwo o uchylenie części uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...) (...)” nieruchomości przy ul. (...) nr (...) w zakresie § 2 załącznika od ust. 2 do ust. 5 do przedmiotowej uchwały zwanego Regulaminem.

Zgodnie z umową, zawartą przez współwłaścicieli lokalu garażowego, powierzyli oni Wspólnocie Mieszkaniowej „Osiedle (...) (...)” ul. (...) w W., sprawowanie zarządu nieruchomością lokalową, ale jedynie w zakresie czynności zwykłego zarządu. Świadczy o tym m.in. fakt, iż z czynności zarządu wyeliminowane zostały czynności w postaci zbywania i obciążenia nieruchomości – lokalu garażowego.

Odrębna nieruchomość lokalowa w postaci garażu podziemnego nie jest nieruchomością wspólną, w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2019, poz. 737, z późn.zm.- dalej powoływanej jako: „u.w.l.”), dlatego w sprawach zarządu znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o zarządzie przedmiotem współwłasności. Wspólnota Mieszkaniowa – właściciele lokali mieszkalnych i lokalu niemieszkalnego (garażu) mogą podejmować jedynie uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej, a więc nie są uprawnieni do podejmowania uchwał, których przedmiotem są lokale stanowiące odrębną własność. Oznacza to, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie miała kompetencji do uchwalenia Regulaminu korzystania z garażu podziemnego, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały nr (...).

Powierzenie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej umownego zarządu rzeczą wspólną – lokalem garażowym nie upoważniło zarządcy do obciążania nieruchomości lokalowej, a wynajęcie rzeczy wspólnej lub jej fragmentu stanowiło właśnie takie obciążenie. Ponadto w § 2 ust. 2 Regulaminu korzystania z garażu podziemnego umożliwiono parkowanie poza miejscami do tego wyznaczonymi. Wyznaczanie dodatkowych miejsc do parkowania ograniczy swobodę wjazdu na stałe miejsca parkingowe. Ponieważ nie wskazano w treści uchwały, gdzie mogą być tworzone te dodatkowe miejsca parkingowe, zatem należy przyjąć, iż można będzie je tworzyć nawet w istniejących ciągach komunikacyjnych (pieszych i jezdnych), zmniejszając np. szerokość przejazdu lub przejść. Zagroziłoby to sprawności komunikacji oraz przepisom bezpieczeństwa przeciwpożarowego, bowiem zaprojektowana liczba miejsc parkingowych i ustalona szerokość ciągów komunikacyjnych była przedmiotem odbioru i zezwolenia na użytkowanie budynku. Zmiana przeznaczenia części garażu służącego do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli lokalu garażowego, w tym z ciągów komunikacyjnych, narusza art. 206 k.c., gdyż zmniejszyłaby możliwość korzystania z całej szerokości ciągu komunikacyjnego wszystkim współwłaścicielom. Czynność taką należy więc zakwalifikować jako czynność przekraczającą zwykły zarząd, tak samo jak wynajęcie części garażu i ustalanie stawek czynszu

za wynajmem rzeczy wspólnej. Wynajęcie części garażu, (która nie została wydzielona do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli), pozbawia bowiem współwłaściciela prawa do posiadania i korzystania (art. 206 k.c.), z tej części rzeczy wspólnej (garażu), z której mógłby on korzystać, gdyby nie została zawarta umowa najmu. Natomiast art.199 k.c. wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli lokalu garażowego na wynajęcie garażu lub fragmentu garażu, a takiej zgody współwłaściciele nie wyrazili.

Uznając żądanie uchylecia uchwały za uzasadnione Sąd Okręgowy uchylił w uchwale nr (...) właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej „Osiedle (...) (...)” ul. (...) w W. w załączniku nr 4 do tej uchwały § 2 od ustępu 2 do 5, orzekając o kosztach postępowania na podstawie art. art.98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyła Wspólnota Mieszkaniowa „Osiedle (...) (...)” ul. (...) w W., zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w całości na podstawie następujących zarzutów:

1.naruszenia przepisów postępowania w postaci:

a) art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wyrokowanie ponad żądanie pozwu - uchylenie w całości § 2 ust. 4 i 5 Regulaminu korzystania z garażu podziemnego, pomimo że powód żądał uchylenia postanowień przedmiotowego Regulaminu w części odnoszącej się do najmu;

b) art. 233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego oraz naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów - oparcie wyroku na błędnym określeniu zakresu zarządu powierzonego Wspólnocie Mieszkaniowej, w szczególności ustaleniu, że współwłaściciele zlecieli Wspólnocie Mieszkaniowej czynności zwykłego zarządu lokalem garażowym, co w konsekwencji, w ocenie Sądu, ograniczyło swobodę pozwanej w zarządzaniu tym lokalem oraz przyjęcie, że brak wskazania w Regulaminie, gdzie mogą być tworzone dodatkowe miejsca postojowe upoważnia do tworzenia ich w sposób zagrażający sprawności komunikacji oraz przepisom przeciwpożarowym.

W oparciu o powyższe zarzuty strona pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i oddalenia powództwa, a także zasądzenia od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję oraz za instancję odwoławczą.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Nietrafny jest przede wszystkim zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. Przepis ten wyraża kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której Sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie (ne eat iudex ultra petita partium), a więc nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze, czy też uwzględnić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda.

Naruszenia powyższego przepisu skarżąca upatrywała w uchyleniu przez Sąd Okręgowy w całości § 2 ust. 4 i 5 Regulaminu korzystania z garażu podziemnego, pomimo że jej zdaniem powód żądał uchylenia postanowień przedmiotowego Regulaminu jedynie w części odnoszącej się do najmu. Wbrew temu zarzutowi wskazać należy, iż powód po dokonaniu zmiany powództwa pismem procesowym z dnia 2 listopada 2015 r. k. 224, domagał się uchylenia części treści uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) (...) ul. (...) nr (...), poprzez wykreślenie § 2 załącznika do przedmiotowej uchwały zwanego Regulaminem w całości lub części odnoszących się do umów najmu. Zatem sama treść pisma procesowego, zmieniającego pozew, świadczy o bezpodstawności zarzutu naruszenia art. 321 § 1 k.p.c.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. Sąd I instancji dokonał bowiem w sposób prawidłowy ustalenia treści oświadczeń woli stron zawartych w umowie o powierzeniu zarządu lokalem niemieszkalnym (garażowym) pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, jak również wykładni tej umowy. Ustalenie treści złożonych oświadczeń woli należy do ustaleń faktycznych, a określenie skutków prawnych złożenia takich oświadczeń, w tym charakteru stosunku prawnego łączącego strony należy do materialnoprawnej sfery rozstrzygnięcia (por. wyroki

Sądu Najwyższego: z dnia 16 lutego 2005 r., IV CK 492/04, Lex nr 177275; z dnia 8 kwietnia 2003 r., IV CKN 39/01, Lex nr 78893; z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 451/97, Lex nr 50536; z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1603/00, Lex nr 75350; z dnia 7 marca 2003 r., I CKN 86/01, Lex nr 80248; z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 30/06, Lex nr 196599). Zatem określenie, jak dana osoba się zachowała, jakie słowa wypowiedziała lub wyraziła w określonej formie, należy do sfery ustaleń faktycznych zwalczanych za pomocą zarzutów naruszenia prawa procesowego. Zakwalifikowanie natomiast, jakie znaczenie prawne przypisać temu zachowaniu, słowom, wyrazom i gestom, należy do sfery stosowania prawa materialnego - za pomocą reguł wykładni określonych w art. 65 k.c.

Współwłaściciele mogą określić dowolnie zasady zarządu rzeczą wspólną w umowie zawartej przez wszystkich współwłaścicieli. Umowa taka nie wymaga dla swej ważności szczególnej formy. Współwłaściciele mogą np. umówić się, że rzeczą zarządza jeden z nich albo osoba trzecia, albo że wszelkie decyzje podejmuje wspólnie itd. Umowa współwłaścicieli powierzająca wykonywanie zarządu wyłącza uprawnienia pozostałych do wykonywania zarządu, określone w art. 199–202 k.c. (Komentarz do art. 201 k.c. w :K. Osajda (red.), Tom II. Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2-22, 65-111¹).

Zgodnie z umową o sprawowanie zarządu lokalem niemieszkalnym (garażowym) z powierzonych zarządcy (pозwanej Wspólnocie Mieszkaniowej) czynności zostało wyeliminowane rozporządzanie i obciążanie nieruchomości. Strony umowy nie zdefiniowały desygnatu pojęcia „obciążenie nieruchomości”. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż zawarcie umów najmu miejsc postojowych w lokalu garażowym, połączone z umożliwieniem najemcom parkowania pojazdów poza miejscami dotychczas wyznaczonymi, (utworzenie nowych miejsc parkingowych) należy zakwalifikować jako czynność, której przedmiotem jest obciążenie nieruchomości, czyli czynność wyłączoną z powierzonego Wspólnocie zarządu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego obciążenie rzeczy może mieć nie tylko charakter praworzeczowy i nastąpić poprzez ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, ale także poprzez ustanowienie praw o charakterze obligacyjnym, do których należy najem nieruchomości. Zgodnie z art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, w tym prawo najmu. Wprawdzie księgi wieczyste są prowadzone dla ujawnienia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.), a ustawa zdaje się przez to rozumieć przede wszystkim stan praworzeczowy nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 24/2010, LexisNexis nr 2299609), to jednak ustawodawca zdecydował, że także uprawnienia odnoszące się do nieruchomości bądź praw na niej, które pozbawione są cechy bezwzględnej skuteczności (nie są prawami rzeczowymi), mogą być ujawnione w księgach wieczystych. Prawo osobiste i roszczenie jest - co do zasady - skuteczne jedynie w relacji między uprawnionym, a zobowiązanym. Wskutek wpisu do księdgi wieczystej prawo osobiste i roszczenie uzyskuje rozszerzoną skuteczność (*actio in rem scripta*). Uprawnienie to staje się - w granicach określonych w art. 17 u.k.w.h. - skuteczne wobec osób trzecich (*erga omnes*). Niekiedy w tym kontekście mówi się o „urzeczowieniu” uprawnienia, czyli nadaniu mu właściwości charakterystycznych dla praw bezwzględnych (rzeczowych).

Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli rzeczy, przy czym brak zgody wszystkich współwłaścicieli powoduje, że czynność jest bezwzględnie nieważna. Nie ma tu zastosowania art. 63 k.c., który dotyczy zgody osoby trzeciej; współwłaściciele nie są osobami trzecimi w odniesieniu do czynności odnoszących się do rzeczy. Zgoda musi poprzedzać dokonanie czynności, a co za tym idzie, brak zgody nie może być usunięty przez późniejsze potwierdzenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1994 r., II CRN 53/94, Lex nr 82294 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 7 lutego 2006 r., I ACa 829/05, OSA 2006/12/40).

Zatem obciążenie nieruchomości lokalowej obligacyjnym prawem najmu – jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, nie mogłoby, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zostać skutecznie dokonane bez zgody wszystkich współwłaścicieli tego samodzielnego niemieszkalnego lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość (art. 2 ust. 1 u.w.l.). Zgoda taka, jak prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy, nie została wyrażona.

Wadliwość zaskarżonej uchwały polega przede wszystkim na przekroczeniu przy jej podejmowaniu przez pozwaną Wspólnotę jej kompetencji.

Wspólnota mieszkaniowa jest niepełną osobą prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c. Jako jednostka organizacyjna skupiająca właścicieli lokali w budynku wielomieszkaniowym ma wykonywać czynności o charakterze administracyjnym i zarządczym, mające utrzymać budynek i otaczający go grunt wraz z naniesieniami i urządzeniami wspólnymi w sposób zapewniający zachowanie całej substancji w należyтым stanie oraz umożliwiający wykonywanie prawa własności przez właścicieli lokali i ich współwłasności części wspólnych. Jest więc to zdolność ograniczona zarówno przestrzennie, jak i co do przedmiotu czynności, które mogą być podejmowane (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 r., I CSK 415/15, Lex nr 2066982). Co do zasady Wspólnota Mieszkaniowa wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, w zakresie nie przekraczającym zwykłego zarządu rzeczą wspólną, reprezentuje na zewnątrz interesy właścicieli lokali odrębnych (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 11 grudnia 2018 r., VII SA/Wa 984/18, Lex nr 2605090).

Jednak pojęcie zarządzania nieruchomością wspólną interpretować należy nie tylko przez pryzmat struktury przedmiotowej Wspólnoty, ale przede wszystkim podmiotowej, tzn. jej członków. Podejmując określone działania Wspólnota winna kierować się ich dobrem i potrzebami. Ograniczenie poczynąń Wspólnoty jedynie do nieruchomości wspólnej, bez możliwości ich poszerzenia o inne nieruchomości w wielu przypadkach uniemożliwiłoby ich zaspokojenie. Tym samym zamiast ułatwiać funkcjonowanie właścicieli lokali, narażałoby ich na utrudnienia i komplikacje, albowiem łączyłoby się z koniecznością zawierania indywidualnych stosunków prawnych, w sprawach dotyczących ich wszystkich bądź dużej części (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 listopada 2016 r., I ACa 498/16, Lex nr 2515996). Dlatego Wspólnota Mieszkaniowa może w określonych sytuacjach podejmować decyzje także w sprawach tego fragmentu nieruchomości, który formalnie do niej nie należy, ale jest przedmiotem współwłasności jej członków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 312/14, Lex nr 1747547).

Decyzje te mogą obejmować m.in. zarządzanie przez Wspólnotę Mieszkaniową lokalem odrębnym (garażem wielostanowiskowym), którego współwłaścicielami są członkowie Wspólnoty, co może nastąpić – jak w rozpoznawanej sprawie- w wyniku zawarcia umowy o zarządzanie pomiędzy współwłaścicielami lokalu i Wspólnotą. Dopiero w drodze tej czynności może dojść do wykreowania praw i obowiązków Wspólnoty, w zakresie zarządzania cudzą nieruchomością, korzystanie z której jest niezbędne dla racjonalnego zarządzania przedmiotem Wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 czerwca 2015 r., I ACa 95/15, niepubl.).

Podjęcie się przez Wspólnotę Mieszkaniową sprawowania zarządu odrębnym lokalem nie oznacza jednak, iż od chwili zawarcia umowy o zarządzanie lokal ten może być traktowany, jako część wspólna i w konsekwencji zarządzany według zasad określonych w art. 18. 1. – art. 33 u.w.l., zawartych w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Decyzje dotyczące zarządu tym lokalem nie mogą następować poprzez podejmowanie uchwał przez wszystkich członków Wspólnoty. Sprawując zarząd Wspólnota działa bowiem wyłącznie w charakterze zarządcy w ramach reżimu kodeksu cywilnego (art. 199 k.c. – art. 209 k.c.), regulującego zarząd rzeczą wspólną. Uregulowanie zawarte w tych przepisach jest kompletne i nie wymaga sięgania do innych zasad określonych w przepisach szczególnych, odnoszących się do zarządu. Sprawowanie tego zarządu polega na podejmowaniu czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli (lub osoby przez nie wskazane) bez konieczności podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 8 września 2016 r., II CSK 817/15, Lex nr 2160133).

Podjęcie przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową uchwały wykraczającej poza granice zarządu nieruchomością wspólną, wyczerpuje podstawę z art. 25 u.w.l. i skutkuje jej uchyleniem. Ingerencja Wspólnoty w prawo własności

właściciela oznacza bowiem sprzeczność uchwały z prawem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2019 r., I ACa 725/18, Lex nr 2691193).

Sąd Okręgowy słusznie uchylił w uchwale nr (...) w załączniku nr 4 do tej uchwały w całości § 2 ust. 4 i do 5. Wprawdzie istnieje możliwość uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w części, ale pod warunkiem, iż po wydaniu takiego orzeczenia uchwała może samodzielnie funkcjonować w obrocie prawnym, bo ma charakter autonomiczny, niezwiązany z elementami uchylonymi (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 października 2018 r., I ACa 192/18, Lex nr 2620927 oraz wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2017 r., VI ACa 2020/15, LEX nr 2295329 i z dnia 23 maja 2014 r., I ACa 1757/13, Lex nr 1480616). Korekta treści postanowień zawartych w ust. 4 i 5, np. poprzez eliminację pewnych zawartych w nich sformułowań, nie była możliwa. Podkreślić należy, że kontrola instancyjna Sądu, rozpoznającego powództwo na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., ogranicza się jedynie do zbadania prawidłowości zaskarżonych uchwał pod kątem podstaw wymienionych w tym przepisie, a więc Sąd nie może Wspólnocie Mieszkaniowej niczego „na przyszłość” zakazywać ani nakazywać, w szczególności odnośnie do uchwały o określonej treści, jak również sam dokonywać merytorycznej, czy stylistycznej zmiany podjętych uchwał (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, OSNC 2002/12/157 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 lutego 2014 r., I ACa 532/13, Lex nr 1455633).

Uznając apelację za bezzasadną Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł o jej oddaleniu.

Na podstawie art. 350 § 1 i § 3 k.p.c. sprostował z urzędu niedokładność w oznaczeniu przedmiotu sporu w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że po wyrazach: „uchylenie uchwały numer (...)” wpisał: „ewentualnie ustalenie nieistnienia tej uchwały”.

Alicja Fronczyk Przemysław Kurzawa Edyta Jefimko