

Sygn. akt V ACa 556/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Marta Szerel

SA Marzena Miąskiewicz (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Emilia Tłaga

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylene uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 czerwca 2018 r., sygn. akt II C 1003/17

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. Z. (1) kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Marta Szerel Edyta Jefimko Marzena Miąskiewicz

**Sygn. akt V ACa 556/18**

## UZASADNIENIE

M. Z. (1) w dniu 9 listopada 2017 r. wniósł powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylene uchwały nr (...) z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie „zewnątrznych miejsc postojowych stanowiących część nieruchomości wspólnej” podjętej w trybie mieszanym: częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nadto, powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że podjęta uchwała godzi w jego uprawnienia i w konsekwencji prowadzi do znacznych strat finansowych. Jest on właścicielem lokalu handlowo – usługowego, w którym prowadzi klinikę stomatologiczną. Do czasu uchwalenia zaskarżonej uchwały zwyczajowo dla klientów powoda przeznaczone były dwa miejsca postojowe na parkingu Wspólnoty. Uchwałą nr (...) przeznaczono 11 miejsc postojowych dla gości, przy czym „gość” został zdefiniowany jako „osoba korzystająca z parkingu niebędąca członkiem Wspólnoty, ani najemcą/ użytkownikiem jednego z lokali znajdujących się w Budynku, która udaje się/ zamierza odwiedzić jeden z lokali

mieszkalnych niewykorzystywanych na cele użytkowe/ niemieszkalne znajdujących się w Budynku i której wizyta jest potwierdzona przez członka Wspólnoty/ właściciela lokalu lub najemcę/ użytkownika lokali do którego się udaje”.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana zakwestionowała, aby istniała praktyka, że dwa miejsca postojowe na parkingu mogły być wykorzystywane na podstawie telefonu do ochrony budynku, przez klientów odwiedzających klinikę prowadzoną przez powoda. Wspólnota podniosła, że powód nie udowodnił strat finansowych oraz, że zaskarżenie uchwały przez powoda nastąpiło po upływie przepisanej terminu 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały, gdyż termin ten minął w dniu 11 października 2017 r. Wspólnota zakwestionowała również, aby uchwała naruszała interes powoda, wskazując, że uchwała ma ułatwiać i uregulować wspólne funkcjonowanie Wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) z dnia 28 sierpnia 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie zewnętrznych miejsc postojowych stanowiących część nieruchomości wspólnej i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten wydano w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

M. Z. (2) jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 161,10 m<sup>(2)</sup> znajdującego się pod adresem ul. (...) lok. (...), który ma charakter lokalu niemieszkalnego, składającego się z pomieszczenia handlowo – usługowego oraz toalety. Powód w przedmiotowym lokalu prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą S. (...), gdzie świadczone są usługi ortodontyczne – stomatologiczne .

Miejsca parkingowe dla nieruchomości znajdują się po przeciwnej stronie budynku i nie są widoczne spod kliniki. Procedura udostępnienia miejsca gościowi wygląda tak, że właściciel mieszkania zawiadamia ochronę o tym, że przyjeżdża do niego gość, którego trzeba wpuścić, podaje numer rejestracyjny i ta osoba jest wpuszczana na parking. Miejsca na parkingu nie są przypisane do lokali. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały klienci kliniki wjeżdżali na parking i zajmowali miejsca dla gości Wspólnoty.

W dniu 14 maja 2017 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty, którego przedmiotem była m.in. dyskusja i głosowanie nad uchwałą w sprawie zewnętrznych miejsc postojowych stanowiących część nieruchomości wspólnej.

Ostatecznie, w dniu 28 sierpnia 2017 r. członkowie pozwanej Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zewnętrznych miejsc postojowych stanowiących część nieruchomości wspólnej. Zgodnie z § 3 ust. 2 tej uchwały „minimalna ilość miejsc postojowych, które pozostają do dyspozycji gości wynosi jedenaście. Godziny parkowania przez gościa muszą zostać potwierdzone przez członka Wspólnoty lub najemcę/ użytkownika jednego z lokali znajdujących się w budynku” (§ 3 ust. 4 uchwały).

§ 1 pkt h) uchwały zawierał definicję gościa, zgodnie z którą gościem jest „każda osoba korzystająca z parkingu niebędąca członkiem Wspólnoty, ani najemcą/ użytkownikiem jednego z lokali znajdujących się w Budynku, która udaje się/ zamierza odwiedzić jeden

z lokali mieszkalnych niewykorzystywanych na cele użytkowe/ niemieszkalne znajdujących się w Budynku i której wizyta jest potwierdzona przez członka Wspólnoty/ właściciela lokalu lub najemcę/ użytkownika lokali do którego się udaje”.

Nad przyjęciem uchwały głosowano udziałami podczas zebrania Wspólnoty w dniu 14 maja 2017 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Właściciele dysponujący 59,65% udziałami w częściach wspólnych oddali głosy – 50,65% za oraz 9,27 % przeciw. Stwierdzono, że uchwałę nr (...) przyjęto większością głosów równą sumie współczynników własności za 50,65% za oraz przeciw 9,27 %. Powód posiadający udział w wielkości 0,0023997640 nie brał udziału w głosowaniu.

W dniu 30 sierpnia 2017 r. administracja Wspólnoty wysłała wiadomość

e-mail do właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w W. zawiadamiając o podjętych uchwałach oraz przesyłając te uchwały jako załączniki. Wśród adresatów wiadomości był posiadacz adresu (...) – adres ten nie należy do powoda.

Powód powziął wiadomość o podjęciu zaskarżonej uchwały z wiadomości e-mail z dnia 29 września 2017 r., w którym zawarta była informacja o terminie zgłaszania wniosków przez osoby zainteresowane najmem miejsc postojowych zgodnie z uchwałą nr (...). Uchwała stanowiła załącznik do tej wiadomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów zebranych w aktach sprawy, zeznań świadków J. S., B. C., L. K. i I. B. oraz przesłuchania stron, co do zasady pozytywnie oceniając wartość dowodową wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd Okręgowy wziął pod uwagę również dowód z przesłuchania stron. Oceniając wiarygodność zeznań stron, wziął pod uwagę, iż strony były bezpośrednio zainteresowane rozstrzygnięciem sprawy. Dokonując oceny tych zeznań kierował się ich oparciem w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.)

Powód jako członek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej posiadał legitymację czynną do wystąpienia w powództwem o uchylenie uchwały.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód wnosząc pozew w dniu 9 listopada 2017 r. zachował 6-tygodniowy termin wynikający z art. 25 ust. 1a u.w.l. Zaskarżona uchwała podejmowana była w trybie mieszanym – część głosowania odbyło się na zebraniu Wspólnoty w dniu 14 maja 2018 r., a część w trybie indywidualnego zbierania głosów. Na mocy powoływanego art. 25 ust. 1a 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.

Termin na wystąpienie z powództwem o uchylenie uchwały ma charakter terminu zawitego. Bieg terminu sześciotygodniowego w przypadku, gdy uchwałę podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów, rozpoczyna się od dnia zawiadomienia kwestionującego ją właściciela lokalu.

Wobec mieszanego trybu podejmowania uchwały, powyższy termin powinien być liczony od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały. Powód wskazywał, iż o treści zaskarżonej uchwały dowiedział się z wiadomości e-mail z dnia 29 września 2017 r., w której administracja Wspólnoty informowała o terminie składania wniosków o najem miejsc postojowych na podstawie skarżonej uchwały. Załącznik do korespondencji stanowił dokument uchwały.

Pozwana podnosiła natomiast, iż powód zaznajomił się z treścią uchwały w dniu 30 sierpnia 2017 r. Na tę okoliczność przedstawiła do akt sprawy wydruk wiadomości mailowej z dnia 30 sierpnia 2017 r., w którym zaciemniła adresy pozostałych właścicieli lokali, do których kierowana była korespondencja. Niezamaskowany pozostawał jedynie adres (...), należący według twierdzeń pozwanego do powoda. Pozwany wskazywał, iż adres ten należy do powoda, powód zatem miał świadomość treści uchwały już w dniu 30 sierpnia 2017 r. i termin do wniesienia powództwa upływał w dniu 11 października 2017 r. Powód w toku przewodu sądowego zaprzeczał powyższemu twierdzeniu.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Normie tej w warstwie procesowej odpowiadają art. 3 k.p.c., zgodnie z którym strony zobowiązane są przedstawiać dowody i art. 232 k.p.c., według którego strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z jakich wywodzą skutki prawne.

W myśl powyższej zasady, Sąd Okręgowy uznał, że okoliczność wykazania wysłania korespondencji zawierającej treść uchwały do M. Z. (1) już z końcem sierpnia 2017 r. obciążała stronę pozwaną. W ocenie Sądu I instancji, to twierdzenie pozwanego nie zostało udowodnione. Wspólnota nie wykazała, aby wskazywany adres w rzeczywistości

należał do powoda ani tego czy powód wyrażał zgodę na doręczenie mu pism drogą e-mailową. Samo oznaczenie w domenie „(...)” nie świadczy jeszcze, że adres został założony oraz jest użytkowany przez powoda prowadzącego klinikę stomatologiczną. Ponadto, Sąd Okręgowy zważył, iż w stosunkach ze Wspólnotą Mieszkaniową powód występuje, jako właściciel lokalu w budynku przy ul. (...), nie zaś jako klinika mieszcząca się w tym lokalu. Uchwały podejmowane przez pozwaną Wspólnotę powinny być doręczane właścicielowi, a nie klinice.

W ocenie Sądu I instancji, zarzut pozwanego o niedochowaniu terminu przez powoda jako nieudowodniony, nie zasługiwał na uwzględnienie. Licząc zatem 6-tygodniowy termin od dnia 29 września 2017 r., zgodnie ze stanowiskiem powoda, należy uznać, że upływał on

w dniu 10 listopada 2017 r. Powód wnosząc powództwo w dniu 9 listopada 2017r. zachował zatem ustawowy termin 6 tygodni do jego wniesienia.

Oceniając zaskarżoną uchwałę Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności powołał się na art. 140 k.c., który określa treść prawa własności. Właściciel może, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Zgodnie natomiast z art. 12 ust. 1 u.w.l. „właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem”.

Uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeśli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Postanowienia uchwały dotyczące miejsc postojowych, ich dostępności, formy użytkowania, kwestii opłat same w sobie nie naruszają praw właściciela. Zestawienie jednakże tych unormowań z definicją „gościa” stworzoną na potrzeby zaskarżonej uchwały, zdaniem Sądu Okręgowego, ingerują w prawo powoda do korzystania z części nieruchomości wspólnej. Gościem bowiem zgodnie z tą definicją jest „każda osoba korzystająca z parkingu niebędąca członkiem Wspólnoty, ani najemcą/ użytkownikiem jednego z lokali znajdujących się w Budynku, która udaje się/ zamierza odwiedzić jeden z lokali mieszkalnych niewykorzystywanych na cele użytkowe/ niemieszkalne znajdujących się w budynku i której wizyta jest potwierdzona przez członka Wspólnoty/ właściciela lokalu lub najemcę/ użytkownika lokali do którego się udaje” (§ 1 pkt h) uchwały).

Z materiału dowodowego bezspornie wynika, iż w budynku przy ul. (...) w W. znajduje się 260 lokali mieszkalnych, 5 lokali użytkowych oraz garaż. Sąd Okręgowy uznał, że konstrukcja definicji słowa „gość” prowadzi zatem do uprzywilejowania części członków Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie korzystania z części nieruchomości wspólnej, jaką stanowi parking z miejscami wydzielonymi dla gości. Dochodzi tym samym do ograniczenia praw pozostałych współwłaścicieli nieruchomości – właścicieli lokali użytkowych oraz właściciela garażu. Prawo korzystania z własności, w tym prawo do współkorzystania ze współwłasności stanowi podstawowy, obok posiadania i pobierania pożytków, przejaw wykonywania tego prawa.

Podsumowując, Sąd Okręgowy stwierdził, że na podstawie uchwały nr (...) dostęp do miejsc postojowych dla gości mają jedynie goście lokali mieszkalnych niewykorzystywanych na cele użytkowe i niemieszkalne. Taka konstrukcja normy wewnętrznej we Wspólnocie ogranicza prawa właścicieli lokali użytkowych i z tego względu uchwała podległa uchyleniu.

Sąd I instancji zauważył też, że w świetle zeznań świadków, w tym pracownika ochrony nieruchomości oraz pracowników administracji, twierdzenie powoda, iż istniał zwyczaj, że dwa miejsca postojowe były przeznaczone dla klientów kliniki było niewiarygodne. Sąd jednocześnie wskazuje, iż okoliczność ta, wobec treści uchwały, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Również kwestia poniesienia czy nieponiesienia strat finansowych przez powoda nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia. Skoro z treści samej uchwały nr (...) wynika ograniczenie prawa do współkorzystania przez powoda z części wspólnej nieruchomości, to kwestia strat finansowych w ramach działalności gospodarczej nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości.

Wyrokowi postawiła następujące zarzuty:

- w zakresie dotyczącym terminu do wytoczenia powództwa:

1. naruszenia prawa procesowego, tj. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., poprzez:

a. pominięcie, że to po stronie powoda leżał w niniejszej sprawie ciężar udowodnienia zachowania 6-tygodniowego terminu do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały a powód nie przedłożył żadnych dowodów na wykazanie w/w okoliczności, w tym w szczególności nie przedłożył do akt sprawy wiadomości mailowej z dnia 29 września 2017 r. od której zgodnie z jego twierdzeniami powinien być liczony 6-tygodniowy termin na wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, przy jednoczesnym przerzuceniu całości ciężaru dowodowego w zakresie dotyczącym wykazania terminu, w którym powód został poinformowany o podjęciu spornej uchwały na stronę pozwaną;

b. pominięcie, że wobec wykazania przez pozwanego, że obie wiadomości mailowe dotyczące zaskarżonej uchwały (tj. wiadomość mailowa z dnia 30 sierpnia 2017 r. oraz wiadomość mailowa z dnia 29 września 2017 r.) wysłane zostały na ten sam adres mailowy: (...), zawierający domenę prowadzonej przez powoda działalności (przy jednoczesnym braku w w/w wiadomościach innego adresu mailowego zawierającego w/w domenę jak również adresu mailowego zawierającego nazwisko powoda lub któregoś z jego pracowników), ciężar wykazania tego, że powód otrzymał wiadomość mailowa z dnia 29 września 2017 r. pod innym adresem mailowym (a tym samym, nie odebrał wiadomości mailowej z dnia 30 sierpnia 2017 r. pod adresem (...)), przeszedł na stronę powodowa, która z okoliczności tej wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne, nie podejmując jednocześnie żadnej inicjatywy dowodowej w tym zakresie;

2. naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c., poprzez dokonanie przez Sąd I instancji oceny dowodów w sposób przekraczający granicę swobodnej ich oceny oraz niewszechstronny, co polegało na:

a. uznaniu przez Sąd I instancji, że adres mailowy: (...) nie należy do powoda, podczas gdy wniosek ten jest sprzeczny z przeprowadzonymi w sprawie dowodami, w tym: z zeznaniami świadka B. C. oraz z wyjaśnieniami złożonymi przez W. K. jako członka Zarządu pozwanego jak również z zasadami logiki, które jasno wskazują, że skoro pod w/w adresem mailowym powód odebrał wiadomość mailowa z dnia 29 września 2017 r. (w wiadomości tej nie było przy tym innego adresu mailowego zawierającego domenę prowadzonej przez powoda działalności, nazwisko jego lub któregoś z jego pracowników), to jest jego posiadaczem i dysponentem;

b. uznaniu przez Sąd I instancji, że powód nie otrzymał wiadomości mailowej z dnia 30 sierpnia 2017 r., którą pozwany zawiadamiał właścicieli lokali o podjęciu zaskarżonej uchwały, a co za tym idzie powziął wiadomość o podjęciu zaskarżonej uchwały dopiero w dniu 29 września 2017 r., podczas gdy wniosek ten jest sprzeczny z przeprowadzonymi w sprawie dowodami, w tym: z zeznaniami świadka B. C. oraz z wyjaśnieniami złożonymi przez W. K. jako członka Zarządu pozwanego jak również z zasadami logiki i wnioskami wysnutymi przez sam Sąd I instancji — skoro bowiem Sąd I instancji uznał, że powód otrzymał wiadomość mailowa z dnia 29 września 2017 r. (wysłana na adres (...)) to nielogicznym i wewnętrznie sprzecznym było jednoczesne przyjęcie, że powód nie otrzymał wiadomości mailowej z dnia 30 sierpnia 2017 r.. skoro została ona wysłana na ten sam adres mailowy powoda, na który wiadomość z dnia 29 września 2017 r. ((...));

c. oparciu się przez Sąd I instancji przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy w zakresie daty, w której powód został poinformowany o podjęciu zaskarżonej uchwały, wyłącznie na wyjaśnieniach złożonych przez powoda (co do których Sąd wskazał jednocześnie, że zostały przez niego ocenione z uwzględnieniem tego, że powód był bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy), podczas gdy wyjaśnienia te pozostawały w sprzeczności z resztą materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie (który to materiał został przez Sąd I instancji uznany za wiarygodny oraz

mający „wartość dowodową”), w tym z: zeznaniami świadka B. C., wyjaśnieniami złożonymi przez W. K. jako członka Zarządu pozwanego jak również wiadomościami mailowymi z dnia 29 września 2017 r. oraz 30 sierpnia 2017 r.;

d. nieuwzględnieniu i nierozważeniu przy ustalaniu daty, w której powód został poinformowany o podjęciu zaskarżonej uchwały, zeznań świadków i wyjaśnień strony powodowej zgodnie z którymi oprócz wysłania informacji o podjęciu uchwały w drodze wiadomości e-mail, informacja w tym zakresie została umieszczona również w gablotach na wszystkich klatkach schodowych w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., a co za tym idzie powód został powiadomiony o podjęciu uchwały również w w/w sposób;

a w konsekwencji:

3. naruszenia prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, poprzez uwzględnienie powództwa pomimo, że w niniejszej sprawie nie został zachowany 6-tygodniowy zawity termin do jego wytoczenia;

a z daleko posuniętej ostrożności procesowej, w zakresie dotyczącym naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesów powoda:

1. naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób przekraczający granicę swobodnej ich oceny oraz niwszechstronny, co polegało na uznaniu, że zaskarżona uchwała narusza interesy powoda, ograniczając prawo do korzystania przez niego z nieruchomości wspólnej pomimo, że przeprowadzone w sprawie dowody wykazały, że powód ma możliwość (jak również pierwszeństwo) najmowania miejsc postojowych na nieruchomości wspólnej (z której to możliwości powód nigdy nie skorzystał), jego goście mogą przy tym korzystać z ogólnodostępnych miejsc postojowych znajdujących się bezpośrednio obok nieruchomości wspólnej a w konsekwencji podjęcie zaskarżonej uchwały pozostaje bez wpływu na interesy powoda;

2. naruszenia prawa procesowego, tj. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała narusza interesy powoda, pomimo, że nie wykazał on powstania po jego stronie jakichkolwiek negatywnych konsekwencji podjęcia tejże uchwały, w tym nie udowodnił, że w związku z jej podjęciem stracił klientów czy pogorszyły się jego wyniki finansowe, chociaż twierdzenia w tym zakresie (mające uzasadniać naruszenie interesów powoda) były podnoszone w pozwie;

a w konsekwencji:

3. naruszenia prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez uwzględnienie powództwa i uchylenie zaskarżonej uchwały, pomimo, że w niniejszej sprawie nie została spełniona żadna z przewidzianych w w/w przepisie przesłanek warunkujących jej uchylenie.

W apelacji skarżąca wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania przed sądem II instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna, a zaskarżony wyrok, jako odpowiadający prawu jest prawidłowy.

W pierwszej kolejności należało rozpoznać zarzuty procesowe, bo tylko przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, możliwa jest właściwa subsumpcja prawa materialnego. Sąd II instancji nie jest bowiem związany zarzutami prawa materialnego, co oznacza, że naruszenie tego prawa bierze pod uwagę z urzędu, podczas gdy związany jest zarzutami procesowymi, które dotyczą podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. III CZP 49/07). Zatem sąd II instancji z urzędu nie może zakwestionować ustaleń faktycznych sądu I instancji i dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które wytknięte zostały w apelacji.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. jest chybiony. Zgodnie z art. 232 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, jednak ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy obciąża stronę, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Art. 6 k.c. zawiera jedynie ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu i określa reguły dowodzenia. Ciężar dowodu w postępowaniu cywilnym nie zawsze spoczywa na powodzie. Zasadniczo powinien on dowieść wystąpienia faktów tworzących jego prawo podmiotowe będące źródłem roszczeń oraz faktów uzasadniających jego odpowiedź na zarzuty pozwanego, natomiast pozwany dowodzi faktów uzasadniających jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda – fakty tamujące lub niweczące (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. IV CSK 299/06 i z dnia 29 września 2005 r., sygn. III CK 11/05). Reguły rozkładu ciężaru dowodu mają charakter gwarancyjny, wskazując stronę, która poniesie negatywne konsekwencje nieudowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie.

Przekładając te rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy słusznie uznał, że skoro powód twierdzi, iż o podjęciu w trybie mieszanym zaskarżonej uchwały dowiedział się z wiadomości przesłanej drogą e-mail w dniu 29 września 2017 r., (przesłanie takiej wiadomości na sporny adres e-mail jest okolicznością bezsporną), to ciężar dowodu, iż o podjęciu zaskarżonej uchwały powiadomiono go skutecznie już w dniu 30 sierpnia 2017 r. obciążał pozwaną. Ta jednak nie sprostowała ciężącemu na niej obowiązkowi, bowiem nie przedstawiła wiarygodnego dowodu świadczącego o tym, że adres e-mail na który przesyłano powodowi korespondencję, w tym zaskarżoną uchwałę, należy do powoda i, żeby powód wskazywał jej ten adres do korespondencji. Same twierdzenia pozwanej nie są bowiem wystarczające, w sytuacji, gdy powód stanowczo zaprzeczył, aby wskazywał ten adres do korespondencji. Rację ma zatem powód, że skoro pozwana nie przesłała powiadomienia o treści zaskarżonej uchwały na adres elektroniczny podany jej do korespondencji przez powoda, to nie może powoływać się na skuteczność doręczenia dokonanego na sporny adres e-mail w dniu 30 sierpnia 2017 r., chyba żeby wykazała, że powód zapoznał się z treścią tej wiadomości, czego jednak nie uczyniła. Nie może w tej sytuacji przynieść oczekiwanego przez skarżącą rezultatu powoływanie się, na okoliczność, że również korespondencja z dnia 27 września 2017 r. została przesłana na ten sam adres e-mail. Skoro pozwany zaprzeczył, aby ten adres e-mail należał do niego, to pozwany powinien udowodnić swoje twierdzenia, że był to adres wskazany przez powoda do korespondencji, gdyż fakt ten uzasadniał jego zarzut zaskarżenia uchwały z przekroczeniem 6 – tygodniowego terminu wynikającego z art. 25 ust. 1a u.w.l.

Okoliczność, że adres e-mail, na który skarżąca wysłała do powoda obie wiadomości: w dniu 30 sierpnia 2017 r. i w dniu 27 września 2017 r. zawierał domenę prowadzonej przez niego kliniki stomatologicznej jest bez znaczenia, bo jak słusznie to zauważył Sąd Okręgowy, powód w stosunkach ze Wspólnotą nie występuje jako podmiot gospodarczy. Wbrew przekonaniu skarżącej nie było też wystarczające powiadomienie powoda o podjęciu zaskarżonej uchwały poprzez wywieszenie informacji o niej w gablotach na klatkach schodowych, bowiem jak wynika to z ugruntowanego już stanowiska orzecznictwa i doktryny, samo wywieszenie uchwały na tablicy ogłoszeń nie jest wystarczające dla skutecznego powiadomienia o treści uchwały (art. 25 ust. 1a u.w.l.)

Nie można też zarzucić Sądowi I instancji, że naruszył art. 233 § 1 k.p.c.

Skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń, oznaczenia, jakie kryteria oceny sąd naruszył, a nadto wyjaśnienia dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. IV CKN 970/00, wyrok z dnia 06 lipca 2005 r., sygn. III CK 3/05). Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Pozwana w apelacji skoncentrowała się na subiektywnej ocenie dowodów zgromadzonych w sprawie, forsując stawiane przez nią tezy. Polemika skarżącej z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji jest dowolna i jako taka nie może przynieść oczekiwanego przez skarżącą rezultatu.

W zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżąca wytknęła Sądowi I instancji wadliwość ustalenia, że adres e-mail, na który przesyłano powodowi korespondencję nie należy do powoda. Zdaniem skarżącej ustalenie to jest sprzeczne z zeznaniami świadka B. C. i zeznaniami W. K. – członka Zarządu pozwanej składającego zeznania w charakterze strony. Tymczasem świadek B. C., administrator pozwanej Wspólnoty od 1 marca 2015 r., zeznała, że nie pamięta, aby powód wyrażał zgodę na korespondencję drogą e-mail oraz, że powiadomienia o podjętych uchwałach wysyłane są drogą e-mail oraz drogą tradycyjną do tych, którzy nie podali adresu e-mail. Jakkolwiek świadek zeznała, że w bazie danych z adresami do korespondencji otrzymanej od poprzedniego administratora znajdował się adres e-mail powoda, to pozwana Wspólnota nawet nie podjęła próby wykazania, że ten właśnie adres wskazał sam powód do korespondencji. Również powoływanie się na zeznania W. K., nie może przynieść oczekiwanego przez skarżącą rezultatu z tej samej przyczyny.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. postawiony w zakresie dotyczącym naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesów powoda jest bezskuteczny, bowiem nie został on prawidłowo sformułowany. Skarżąca nie wskazała w nim, które dowody Sąd I instancji pominął lub wadliwie ocenił, jakie kryteria oceny dowodów zostały naruszone i jaki miało to wpływ na treść rozstrzygnięcia, co uniemożliwia Sądowi Apelacyjnemu ustosunkowanie się do tego zarzutu.

Skoro pozwana w apelacji nie wzruszyła skutecznie ustaleń stanu faktycznego poczynionych przez Sąd Okręgowy, to Sąd Apelacyjny ustalenia te podziela i przyjmuje za własne, czyniąc podstawą oceny prawnej.

W tak zaś ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji prawidłowo zastosował prawo materialne. Sąd II instancji podziela ocenę Sądu Okręgowego, że zaskarżona uchwała narusza interesy powoda w rozumieniu art. 25 u.w.l.

Dla tej oceny, wbrew przekonaniu skarżącej, nie jest istotne, że powód ma możliwość wynajmu miejsc postojowych na nieruchomości wspólnej za opłatą, czy, że jego goście mogą korzystać z ogólnodostępnych miejsc postojowych znajdujących się poza nieruchomością wspólną. Rację ma też Sąd Okręgowy, wbrew przekonaniu skarżącej, że kwestia poniesienia przez powoda, na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały, strat finansowych jest irrelevantna dla rozstrzygnięcia.

Zaskarżona uchwała jest niekorzystna dla właścicieli lokali użytkowych, gdyż uprawnia do korzystania z wolnych miejsc parkingowych wyłącznie gości właścicieli lokali mieszkalnych, pozbawiając tego uprawnienia przybywających do lokali niemieszkalnych, co prowadzi do nieuzasadnionego uprzywilejowania właścicieli lokali mieszkalnych w zakresie korzystania z nieruchomości wspólnej. Rację ma zatem Sąd I instancji, że uchwała ta nie może się ostać, jako naruszająca interesy powoda będącego właścicielem lokalu użytkowego.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w wyroku, z konsekwencją dla rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego wynikającą z art. 98 k.p.c.

Marta Szerel Edyta Jefimko Marzena Miąskiewicz