

Sygn. akt VA Ca 119/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia SA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SA Bernard Chazan

Protokolant: Katarzyna Iwanicka

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S. i A. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej V. A. w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 sierpnia 2020 r., sygn. akt IV C 613/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej V. A. przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 12 kwietnia 2018 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu korzystania z ogródka części wspólnej nieruchomości położonej pod tym adresem i zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej V. A. w W. na rzecz T. S. i A. S. kwoty po 657 (sześćset pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym postępowania zażaleniowego;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej V. A. w W. na rzecz T. S. i A. S. kwoty po 370 (trzysta siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bernard Chazan Robert Obrębski Przemysław Kurzawa

Sygn. akt VA Ca 119/21

UZASADNIENIE

Pozwem z 23 maja 2018 r. A. S. i T. S. wystąpili o uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 12 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z ogródka części wspólnej tej wspólnoty ze względu na jej sprzeczność z interesami powodów jako właścicieli lokalu nr (...) przy ul. (...), przy wyodrębnieniu i nabyciu, umową z 8 czerwca 2016 r., na rzecz powodów zostało ustanowione wyłączne prawo do korzystania z przylegającego do tego lokalu tarasu i ogródka, z wyłączeniem innych osób. W zaskarżonej na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali uchwale zostało zaś przyjęte, że z tego ogródka mogą korzystać również inne osoby, w tym właściciele innych lokali, a nawet osoby postronne.

Pozwana wspólnota wnosila o oddalenie powództwa i zaprzeczała tezie, jakoby zaskarżona uchwała naruszała interesy powodów. Zakres ogródka, który w powołanej umowie został powodom przydzielony, był bowiem wyznaczany po nabyciu przez powodów wskazanego lokalu działaniami zbywcy, w tym też wyznaczeniem miejsca, w którym powodowie nasadzali tuje, w pełni akceptując wyznaczony powodom obszar ogródka, czyli tę jego część, której zaskarżona w tej sprawie uchwała w ogóle nie dotyczy. Pozostała jego część, przylegająca do podziemnego garażu, została zaś przeznaczona do wspólnego użytku, sposób realizacji którego została wyznaczony treścią regulaminu przyjętego zaskarżoną uchwałą.

Wyrokiem z 26 sierpnia 2020 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 720 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na podstawie zebranych dowodów, Sąd Okręgowy ustalił okoliczności dotyczące nabycia przez powodów, umową z dnia 8 czerwca 2016 r., własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., jak też ustanowienia na rzecz powodów, w par. 5 ust. 1 tej umowy, prawa do wyłącznego korzystania z przyległych do tego lokalu tarasu i ogródka, jak też dwóch miejsc postojowych w podziemnym garażu, nad którym znajduje się również część tego ogródka. Na podstawie zeznań i zdjęć złożonych przez strony, Sąd Okręgowy ustalił również okoliczności dotyczące wyznaczenia przez zbywcę A. W. obszaru przeznaczonego na ogródek wyznaczony w umowie dla powodów, w granicach którego powodowie dokonali następnie nasadzenia tui i ten stan akceptowali do momentu, gdy powód zażądał ścisłej realizacji postanowień umowy, w tym też umożliwienia powodom korzystania z całego ogródka przyległego do ich lokalu, w tym z tej jego części, która znajduje się nad garażem, a następnie została, przy udziale osób reprezentujących wspólnotę, wydzielona płotem dzielącym ten obszar na dwie oddzielne części. Na tym tle, jak ustalił Sąd Okręgowy, doszło do konfliktu pomiędzy stronami, w tym wymiany wiadomości, które utrwaliły duże różnice w stanowiskach obu stron w zakresie podzielenia tego ogródka na część przeznaczoną dla powodów oraz na część wspólną.

Ustalono również przez Sąd Okręgowy zostało, że na zebraniu pozwanej wspólnoty, zwołanym na 12 kwietnia 2018 r., została podjęta uchwała nr (...) w sprawie regulaminu korzystania z ogródka części wspólnej wspólnoty, którym wprowadzono regulę umożliwiającą korzystanie w niego przez innych członków wspólnoty, a nawet osoby postronne, tyle że zachowaniem zasad, które zostały w tym regulaminie określone.

Oceniając znaczenie prawne dokonanych ustaleń pod kątem przesłanek określonych w art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd Okręgowy nie dopatrył się podstaw do uwzględnienia powództwa opartego na tym przepisie. Uznał bowiem, oceniając opisane zdarzenia, że uchwała nie narusza interesu żadnego z powodów, z tej mianowicie przyczyny, że odnosi się tylko i wyłącznie do części wspólnej ogródka, która została wyznaczona poprzez czynności podejmowane z udziałem powodów i za ich zgodą. Nie dotyczy natomiast tej części ogródka przy lokalu powodów, która została przeznaczona do wyłącznego korzystania przez powodów, z wyłączeniem innych osób. W obiektywnym wymiarze, mimo odmiennego, subiektywnego stanowiska powodów, jak uznał Sąd Okręgowy, zaskarżona uchwała odpowiada prawu i nie narusza uzasadnionych interesów powodów.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli powodowie. Zaskarżając ten wyrok w całości, zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 i art. 244 w zw. z art. 247 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń pomijających treści umowy z 8 czerwca 2016 r., w której przyznane powodom zostało prawo do wyłącznego korzystania z całości ogródka przylegającego do lokali powodów, nie zaś do garażu znajdującego się pod jego częścią, jak też pominięcie zeznań świadka notariusza R. S., z których wynikało, że przy zawarciu tej umowy nie było dokumentów, w których ten ogródek zostałby podzielony na dwie różne części, a ponadto poprzez dowolne ocenienie zeznań świadka A. W. i ustalenie na ich podstawie, że świadek poinformował wówczas powodów o obszarze ogródka, który został powodom przydzielony do własnego wykorzystania na warunkach wyłączności, zeznań powoda i zdjęć złożonych przez stronę pozwaną w zakresie wytyczenia granic wskazanej części ogródka, a przede wszystkim naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez wadliwe uznanie, że zaskarżona uchwała nie narusza uzasadnionych interesów powodów, których zakres został wyznaczony postanowieniami umowy, która została przez powodów podpisana 8 czerwca 2016 r., i na podstawie której oboje powodowie uzyskali prawo do wyłącznego korzystania z całości ogródka, który przylega do lokalu nabytego wskazaną umową przez powodów. Na podstawie tych zarzutów powodowie wnosili o zmianę

zaskarżonego wyroku, uchylenie zaskarżonej uchwały i obciążenie pozwanej kosztami procesu za obie instancje, które zostały poniesione przez skarżących.

W odpowiedzi na apelację pozwana wносиła o jej oddalenie i obciążenie powodów poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów zasługiwała na uwzględnienie przez zmianę wyroku nią objętego i uchylenie zaskarżonej uchwały. Znaczna część zarzutów, które zostały w niej podniesione, była bowiem uzasadniona, tak w zakresie ustaleń, jak też, i przede wszystkim, dokonania przez Sąd Okręgowy oceny prawnego ich znaczenia. W stanowisku Sądu Okręgowego zabrakło przede wszystkim wyraźnego oddzielenia czynności faktycznych, które były dokonywane przy udziale obu stron, od zdarzeń kształtujących stan praw przyznanych powodom w umowie z 8 czerwca 2016 r. i ich konfrontacji z treścią zaskarżonej uchwały, która nie została nawet w tym zakresie dokładniej przeanalizowana w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku oraz skonfrontowana z jej przedmiotem w odniesieniu do spornego ogródka. W efekcie bezzasadnie Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nie odnosi się do tej części spornego ogródka, której wprost dotyczył par. 5 ust. 1 powołanej umowy. W konsekwencji nietrafnie zostało przyjęte przez Sąd Okręgowy, że zaskarżona uchwała nie narusza uzasadnionych oraz zasługujących na ochronę interesów powodów, w tym na uwzględnienie żądania opartego na art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez uchylenie zaskarżonej uchwały. Naruszenie powołanego przepisu przez Sąd Okręgowy uzasadniało uwzględnienie apelacji powodów w całości.

Przede wszystkim należy podnieść, że ogródki położone przy lokalach na poziomie parterowym, wchodzących w skład nieruchomości wzniesionej przy ul. (...) w W., nie stanowią ich części składowych, lecz przynależą do nieruchomości wspólnej zarządzanej przez pozwaną wspólnotę, która zresztą powstała poprzez wyodrębnienie jako pierwszego lokalu nabytego przez oboje powodów, umową z 8 czerwca 2016 r. Po drugiej stronie działał świadek A. W. jako właściciel całego budynku położonego pod wskazanym adresem. Wniosek ten wprost wynika nawet z treści powołanej umowy. Zapisy zawarte w par. 5 ust. 1 można nawet uznać za równoznaczne z podjęciem przez powstałą w ten sposób wspólnotę uchwały o sposobie korzystania ze wskazanej części jej nieruchomości wspólnej, tyle że odnoszącej się do konkretnego ogródka, czyli przydzielonego do korzystania przez powodów. We wskazanej części tej umowy wprost i jednoznacznie zostało więc przez pierwszych członków tej wspólnoty ustalone, że ogródek przylegający do lokalu powodów, przedstawiony zresztą na zdjęciach załączonych przez obie strony do akt tej sprawy, zostaje przeznaczony do wyłącznego korzystania przez powodów, mimo że stanowił część wspólną nieruchomości zarządzanej przez powstałą w ten sposób wspólnotę.

W dalszych zapisach zawartych w par. 5 powołanej umowy obie strony wyraziły ponadto zgodę na to, aby inne niż wskazany ogródek części wspólnej nieruchomości zostały przez świadka A. W. jako właściciela wielu innych lokalu przydzielone do korzystania przez właścicieli innych lokali, które późniejszymi czynnościami były wyodrębniane i nabywane przez nowych członków wspólnoty. Powodowie zobowiązali się wówczas do honorowania tych czynności, również w zakresie odnoszącym się do pozostałych ogródków położonych przy lokalach znajdujących się na parterowym poziomie budynku, czyli ponad garażem położonym w podziemnej części tej nieruchomości. Każdy z tych ogródków, w tym przydzielony powodom, pozostawał i w dalszym ciągu pozostaje częścią wspólną nieruchomości przy ul. (...) w W.. W dalszym więc ciągu wspólnota może określić inny sposób korzystania z części wspólnej nieruchomości, tyle że z zachowaniem zasad podejmowania uchwał i poszanowania chronionych prawem, w tym też postanowieniami umowy z 8 czerwca 2016 r., interesów właścicieli lokali, do których ogródki przylegają, w tym interesów powodów.

Niezależnie od tego, jakie działania faktyczne były podejmowane przez obie strony, a nawet czasowo honorowane przez skarżących, już po podpisaniu umowy z 8 czerwca 2016 r., zakres uprawnień określonych w par. 5 ust. 1 tej umowy nie może budzić wątpliwości. Wprost zostało w niej bowiem zapisane, że tą czynnością na rzecz powodów zostało przyznane prawo do wyłącznego korzystania „z przylegających do tego Lokalu tarasu i ogródka”. Nie może więc budzić żadnych wątpliwości, że przestrzenny zakres tego uprawnienia obejmuje taką część spornego ogródka, która w płaszczyźnie poziomej przylega do tego lokalu, czyli do każdej jego części, wyznaczonej jego ścianami

zewnątrznymi. Odwoływanie się przez pozwaną do argumentu, jakoby zakres tego uprawnienia nie obejmował tej części spornego ogródka, która przylega do garażu, należało uznać za zupełnie chybione z tego oczywistego powodu, że takie zastrzeżenie w tej umowie nie zostało poczynione, a ponadto dlatego, w wymiarze faktycznym, że sporny ogródek w żadnej części nie przylega do garażu znajdującego się na poziomie podziemnym, czyli zupełnie poza płaszczyzną poziomą, która w tym zakresie jest jedynym miarodajnym kryterium określenia zakresu przestrzennej części uprawnienia przyznanego powodom, mimo że stosowną uchwałą, przy zachowaniu poczynionych wyżej zastrzeżeń, może zostać zmieniona przez wspólnotę, z istotnych dla jej funkcjonowania powodów.

Późniejsze działania faktyczne, polegające na wyznaczaniu przez świadka A. W. linii podziału ogródka przylegającego do lokalu powodów, jak też sadzeniu tui, nawet przez skarżących, a następnie, przy udziale osób reprezentujących wspólnotę, postawieniu płotu dzielącego ten ogródek na dwie części, nie miały prawnego znaczenia. Nie polegały bowiem na podejmowaniu działań o skutkach prawnych, w tym na podejmowaniu wymaganych uchwał, a następnie ich realizowaniu. Żadna ze wskazanych czynności, nawet dokonanych z udziałem powodów i mogących sugerować ich czasowe akceptowanie, nie mogła ograniczyć prawnego znaczenia postanowień zawartych w umowie z 8 czerwca 2016 r., a tym samym zmienić przestrzennego wymiaru ogródka, w zakresie którego powodom zostało przyznane uprawnienie do korzystania z niego na zasadach wyłączności. Nie sposób było więc uznać, jak to przyjął Sąd Okręgowy, że przestrzenny zakres tego prawa został ukształtowany opisanymi czynnościami faktycznymi. Przeciwnie, przyjąć należało, że ich podejmowanie, mimo że czasowo akceptowane przez powodów, nie miało podstawy z żadnej czynności prawnej, w szczególności w uchwale, która by zmieniała równoważne postanowienia zawarte w par. 5 ust. 1 umowy z 8 czerwca 2016 r.

Zarzuty dotyczące naruszenia reguł swobodnej oceny dowodów z art. 233 k.p.c. i wykorzystania dokumentów, tyle że prywatnych, na zasadach podanych w art. 245 k.p.c., były uzasadnione nie tylko w odniesieniu do ustaleń, które Sąd Okręgowy dokonał na podstawie umowy z 8 czerwca 2016 r., lecz również w zakresie dotyczącym treści zaskarżonej uchwały, czyli regulaminu stanowiącego jej integralną część. Bezzasadnie Sąd Okręgowy mianowicie przyjął, oceniając treść tego regulaminu, że jego postanowienia nie dotyczą tej części spornego ogródka, która została wyznaczona dla powodów nie tylko w tej umowie, lecz również poprzez późniejsze podejmowanie opisanych działań faktycznych, które zostały zakończone postawieniem płotu, a tym samym podzieleniem określonej w tej umowie części nieruchomości wspólnej przylegającej do lokalu powodów na dwie części. Przy uwzględnieniu okoliczności, że każda z tych części, w tym uznawana przez pozwaną jako przeznaczona do wyłącznego używania przez powodów, stanowi część wspólną nieruchomości zarządzanej przez wspólnotę, zapisy regulaminu, w tym jego nazwę, należy uznać za co najmniej niespójną i niejasną, a tym samym mogącą wprowadzać w błąd przy określaniu zakresu jej przestrzennego oddziaływania. Nazwa bowiem tego aktu brzmi: „Regulamin korzystania z ogródka części wspólnej wspólnoty mieszkaniowej V. A.”, czyli z każdego ogródka wchodzącego w skład „części wspólnej wspólnoty”. Ścisłe odczytanie nazwy tego regulaminu mogłoby wręcz uzasadniać uznanie, że odnosi się ona również do wydzielonej płotem dla powodów części ogródka przylegającego w większym obszarze do lokalu powodów, czyli również do tej jego części, którą pozwana uważa za przeznaczoną do wyłącznego korzystania przez powodów. Dalszy zapis zawarty w tym regulaminie, w zwrocie: „Każda osoba wymieniona w § 1 pkt 1 ma prawo korzystać z części wspólnej ogrodu w celu rekreacji”, należy czytać jako oczywiście naruszający interesy powodów, w tym uprawnienia określone w par. 5 ust. 1 umowy z 8 czerwca 2016 r., nawet jeśli nie było to obejmowane zamiarami osób, przy udziale których regulamin był przygotowywany, jak też niezależnie od tego, w jaki sposób przytoczony zapis jest faktycznie realizowany.

Podniesione argumenty uzasadniały przyjęcie, że Sąd Okręgowy wadliwie uznał, iż zaskarżona uchwała nie narusza uzasadnionych interesów powodów. Zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali był uzasadniony w stopniu przemawiającym za zmianą zaskarżonego wyroku poprzez uchylene spornej uchwały i obciążenie pozwanej kosztami procesu poniesionymi przez powodów w obu instancjach. Wydane w tej sprawie rozstrzygnięcie nie oznacza natomiast, by wspólnota nie mogła, z zachowaniem właściwych zasad, które wynikają z powołanej ustawy, jak też przy poszanowaniu uzasadnionych, w wymiarze obiektywnym, interesów powodów oraz właścicieli innych lokali, do których przylegają pozostałe ogródki, podjąć decyzji o innym ich przeznaczeniu w określonym przestrzennie zakresie. W odniesieniu do spornego ogródka, nie można w każdym razie wykluczyć uzasadnionej potrzeby wydzielania z niego

jego niewielkiej części, która pozwala na korzystanie z dostępnego na zewnątrz osobnego ujęcia wody, z którego nie muszą korzystać tylko powodowie, jeśli związane z tym koszty jej zużycia zaliczane są zwłaszcza do wydatków całej wspólnoty. Wymaga to jednak uprzedniego podjęcia skonkretyzowanej dobrze uchwały, która w osobnej sprawie mogłaby zostać zresztą skontrolowana pod kątem jej zgodności z interesami powodów, czyli którą w uzasadnionej w tym zakresie części zmienione zostałyby równoważne zapisy zawarte w par. 5 ust. 1 umowy z 8 czerwca 2016 r. Niewystarczające jest zaś przyjęcie regulaminu korzystania z części wspólnej nieruchomości, w tym ze wszystkich w istocie ogródków przylegających do lokali położonych na poziomie parteru, a więc również z całości ogródka przylegającego do lokalu powodów. Zanim taki regulamin zostanie przyjęty należy podjąć działania określające precyzyjnie jego zakres przestrzenny, zwłaszcza jeśli miałyby to prowadzić do ograniczenia tego zakresu ogródka przylegającego do lokalu powodów, który została określony w umowie z 8 czerwca 2016 r. Odmienne stanowisko Sądu Okręgowego nie było uzasadnione. Wymagało instancyjnego skorygowania poprzez uchylene spornej uchwały.

Uwzględnienie apelacji powodów uzasadniało obciążenie pozwanej całą kwotą kosztów procesu poniesionych przez powodów w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz przy zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Sąd Apelacyjny zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów kwoty po 370 zł, na które złożyła się opłata od apelacji i podstawowa stawka wynagrodzenia za udział w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym zawodowego pełnomocnika po stronie czynnej, właściwa dla rodzaju sprawy rozpoznawanej w drugiej instancji.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Bernard Chazan Robert Obrębski Przemysław Kurzawa