

Sygn. akt I ACa 749/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Adam Jewgraf (spr.)
Sędziowie:	SSA Beata Wolfke - Kobzar SSA Lidia Mazurkiewicz - Morgut
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z o.o. w G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy (...) w P.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 26 marca 2014 r. sygn. akt I C 1867/13

**oddala apelację.**

## UZASADNIENIE

Strona pozwana (...)sp. z o.o. w G. domagała się uchylenia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w P. z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, przepisami Kodeksu cywilnego oraz z powodu naruszenia interesów strony powodowej.

Zgodnie z § 1 owej uchwały miejsca postojowe w garażu podziemnym nie mogły być sprzedawane ani wydierżawiane dla osób spoza właścicieli lokali w nieruchomości przy (...) gdyż nie spełniają warunków podanych w art. 2 pkt 2, 3 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali. W § 2 uchwały postanowiono, że miejsca postojowe w garażu podziemnym nie są samodzielnymi, wydzielonymi lokalami (pkt 1) oraz, że sprzedaż miejsc postojowych w garażu podziemnym dla osób zewnętrznych narusza zasadę bezpieczeństwa (pkt 2), a także, że wszystkie miejsca postojowe w garażu podziemnym są wliczone do bilansu tych miejsc dla całej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami i nie mogą stanowić przedmiotu dowolnych operacji handlowych, bez zgody ogółu właścicieli i określenia statusu lokalu samodzielnego (pkt 3).

Dalej powódka wskazała, że jest właścicielką dziesięciu lokali oraz udziału 8/20 we własności lokalu niemieszkalnego, tj. garaży, położonych w budynku przy (...) w P.. Garaż podziemny, którego dotyczyła uchwała, stanowi samodzielny lokal mieszkalny, dla którego Sąd Rejonowy w k. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Współwłaściciele tego lokalu ustalili zgodny sposób korzystania poprzez przydzielenie w ramach należnego udziału we własności garażu miejsc postojowych do wyłącznego korzystania, co zostało wpisane w dziale III księgi wieczystej lokalu. Garaż nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej budynku lecz stanowi odrębną nieruchomość, dlatego właściciele lokali nie mogą podejmować uchwał, które ingerowałyby w prawo odrębnej własności lokalu. Zdaniem powódki ograniczenie jej zaskarżoną uchwałą w prawie do sprzedaży, dzierżawy miejsc postojowych, czy innej dowolnej „operacji handlowej” i wymóg uzyskania przez nią zgody ogółu właścicieli do rozporządzania własnością, stanowi nieuprawnioną ingerencję w sferę prawa właściciela do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią, stojąc w sprzeczności z art. 140 kc. Zaskarżona uchwała wykracza też poza ustawowe kompetencje przyznane właścicielom w ustawie o własności lokalu (art. 27 ustawy) i nakłada na współwłaścicieli lokalu garażowego obowiązki nieprzewidziane w ustawie, naruszając art. 13 i 14 tejsze ustawy. W ocenie strony powodowej uchwała godziła też w jej interesy, uniemożliwiając osiągnięcie dochodu z rzeczy (w postaci czynszu najmu miejsc postojowych), gdy członkowie wspólnoty nie wyrażą zgody na zawarcie umowy. Ostatecznie strona powodowa wskazała, że uchwałę nr (...) należy wyeliminować co najmniej w części, tj. w zakresie § 1 i § 2 uchwały.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 26.03.2014 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy uchylił § 1 i § 2 uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej w P. przy (...), z dnia 12.07.2013 r. oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W motywach orzeczenia Sąd Okręgowy, odnosząc się do zarzutów pozwanej Wspólnoty, wskazał że miejsca postojowe w ogóle nie pozostają fizycznie wyodrębnione w budynku jako izba. Garażem jest całe pomieszczenie podziemne, w którym znajdują się poszczególne miejsca garażowe. Garaż jest jeden, a wiele jest miejsc garażowych niemających rozwiązań konstrukcyjnych, bo takimi nie są linie oznaczone na podłodze garażu, wydzielające poszczególne stanowiska samochodów właścicieli lokali mieszkalnych. Pomieszczeniem przynależnym może być inny samodzielny lokal lub część budynku niestanowiąca samodzielnego lokalu, jednakże w każdym z tych przypadków pomieszczenie przynależne musi mieć pewne fizyczne wyodrębnienie, czego brak w odniesieniu do miejsca garażowego. Nie można więc utożsamiać miejsca postojowego z garażem, którym jest całe pomieszczenie, a nie poszczególne znajdujące się w nim miejsca postojowe. Miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, należące do właściciela lokalu stanowiącego określoną nieruchomość, nie jest zatem pomieszczeniem przynależnym w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Osoby dysponujące miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym są współwłaścicielami garażu wielostanowiskowego będącego odrębną nieruchomością budynkową.

Dalej Sąd wskazał, że nie istnieje przepis prawa, który zezwalałby wspólnocie na składanie oświadczenia woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele lokali mieliby obowiązek się podporządkować. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wprowadzająca taki obowiązek musi być uznana za sprzeczną z prawem i podlega uchyleniu.

Zakaz sprzedawania czy wdzierżawiania miejsc postojowych dla osób spoza członków wspólnoty jest więc spreczny z prawem, bo nakłada na stronę powodową obowiązek, któremu miałyby się ona podporządkować. Podjęta uchwała ingeruje nadto w prawo własności powódki do miejsc postojowych. Zgoda większości właścicieli na tzw. „operacje handlowe” dotyczące miejsc postojowych będących własnością strony powodowej pozostaje w sprzeczności z prawem, ponieważ nakłada na stronę powodową obowiązek, któremu miałyby się podporządkować ingerując przy tym, jak wskazano, w prawo własności strony powodowej. Dlatego § 1 i § 2 zaskarżonej uchwały podlegały uchyleniu.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją pozwana Wspólnota, zarzucając naruszenie art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, przydzielone w ramach podziału quoad usum może być przedmiotem oddzielnej sprzedaży oraz art. 47 kc przez przyjęcie, że miejsca postojowe w garażu

wielostanowiskowym nienależące do konkretnego lokalu, mogą być przedmiotem najmu. W oparciu o przywołane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wnosiła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszym rzędzie stwierdzić należy, iż aktualnie poza sporem pozostaje, że pomieszczenie garażowe usytuowane w przyziemiu wielorodzinnego budynku mieszkalnego położonego w P. przy (...) stanowi samodzielny lokal niemieszkalny lokali, którego współwłaścicielem jest strona powodowa. Niewątpliwie nie wchodzi on zatem w skład nieruchomości wspólnej budynku, a przy tym zakres korzystania z tejże nieruchomości niemieszkalnej został przez jej współwłaścicieli określony poprzez ustalenie podziału do korzystania (quoad usum), co zostało zapisane w księdze wieczystej lokalu nr (...), prowadzonej w Sądzie Rejonowym w K..

Po wtóre przypomnieć należy, że kontrola sądu w przypadku zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, ogranicza się jedynie do zbadania prawidłowości uchwały pod kątem podstaw wymienianych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, tj. stwierdzenia czy dana uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali lub czy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo w inny sposób narusza interes właściciela.

Przenosząc powyższe uwagi natury ogólnej na realia rozpoznawanej sprawy podzielić należy pogląd Sądu Okręgowego, iż zaskarżona uchwała nr (...) w treści § 1 i § 2, które rozpatrywać należy łącznie, pozostaje w niezgodności z przepisami prawa i narusza interesy strony powodowej. Uchwała owa, wprowadza zakaz sprzedaży i wydzierżawiania miejsc postojowych osobom z poza właścicieli lokali w nieruchomości przy (...)w P. niewątpliwie ma charakter władczy. Nie istnieje jednakże żaden przepis prawa, który zezwalałby wspólnocie mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele lokali mieliby się obowiązek podporządkować. Uchwały wprowadzające tego rodzaju obowiązek – do których zaliczyć należy uchwałę nr (...) w zaskarżonej części – muszą być uznane za sprzeczne z prawem i z tej przyczyny podlegać muszą uchyleniu. Bezsprzecznie takiej treści uchwała wkraczała również w sposób nieuprawniony w prawo własności (współwłasności) lokalu użytkowego, który jest lokalem samodzielnym, naruszając normę art. 140 kc, w tym w zakresie wynikającym z tego przepisu, dopuszczalnych uprawnień do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią przez właściciela.

Jakkolwiek zgodzić należy się ze skarżącym, iż miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, które nie zostało wydzielone, nie może być przedmiotem sprzedaży, wobec braku wypełnienia przesłanek z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, to nie ma racji apelujący twierdząc, że w ogóle nie może ona być przedmiotem obrotu, w tym zakresie – chociażby umów obligacyjnych najmu. Po pierwsze decyzja w tym przedmiocie należałaby do współwłaścicieli samodzielnego lokalu niemieszkalnego jakim jest garaż wielostanowiskowy podejmowanej w ramach zarządu, a nie do poznanej Wspólnoty, po wtóre nie może zniknąć z pola widzenia fakt, iż współwłaściciele owego samodzielnego lokalu niemieszkalnego dokonali jego podziału do użytkowania (quoad usum), co na tle okoliczności tego rodzaju konkretnego podziału wymagałoby rozważenia czy wynajęcia przez współwłaściciela otrzymanej do wyłącznego korzystania części nieruchomości w ogóle stanowi czynność o zakresie zarządu nieruchomością wspólną.

Reasumując stwierdzić trzeba, iż uchwała w zaskarżonej części narusza także interes strony powodowej, w zakresie w jakim bez podstawy prawnej miałyby ją ograniczać, w zakresie wynikającym z art. 140 kc, z korzystania i rozporządzania nieruchomością, w ramach przepisów obowiązujących ustaw.

Z tych przyczyn, przedstawione w apelacji zarzuty naruszenia przepisów ustawy o własności lokali i kodeksu cywilnego nie mogły odnieść pożądanego rezultatu, co w konsekwencji skutkowało oddaleniem apelacji (art. 385 kpc).

bp