

Sygn. akt V ACa 633/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSA Roman Kowalkowski

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2022r. w Gdańsku na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa I. i B. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 13 lipca 2021r. sygn. akt I C 879/20

Uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Bydgoszczy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwy podpis.

VACa 633/21

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 lipca 2021r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy rozpoznając sprawę z powództwa B. B., I. B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B. o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. w sprawie udzielenia zgody na montaż wiaty/altany na tarasie właściciela lokalu nr (...) i orzekł o kosztach postępowania.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie ustalił, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jako właściciele lokalu nr (...).

W dniu 11 lipca 2020r. właściciel lokalu nr (...) zamontował na terenie swojego ogródka, bezpośrednio przylegającego do jego lokalu, wiatę. Lokal należący do powodów znajduje się bezpośrednio powyżej lokalu nr (...).

W chwili montażu właściciel lokalu nr (...) nie dysponował uchwałą Wspólnoty wyrażającą zgodę na posadowienie takiej konstrukcji.

Od 10 sierpnia 2020r. do 13 sierpnia 2020r., w trybie indywidualnego zbierania głosów, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia zgody na montaż wiaty/altany na tarasie właściciela lokalu nr (...).

Zgodnie z § 1 uchwały właściciele lokali wyrazili zgodę dla właściciela lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnoty na montaż wiaty/altany z drewna dębowego z zadaszaniem z poliwęglanu komorowego o wymiarze 380 * 525 cm oraz wysokości wiaty ok. 250 cm, umiejscowionej na tarasie lokalu.

Zgodnie z § 2 uchwały wchodziła ona w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została podjęta większością 57,34 % udziałów. Powodowie nie brali udziału w głosowaniu.

O treści w/w uchwały powodowie dowiedzieli się z zawiadomienia z dnia 13 sierpnia 2020 r.

Zamontowana przez właściciela lokalu nr (...) wiaty stanowi „półpiętro” ułatwiające dostęp do lokalu powodów, znajdującego się na I piętrze, od strony balkonu. Na dach wiaty można dostać się z dachu garaży znajdujących się przy płocie od strony ulicy. Z uwagi na zamontowanie żaluzji na ścianach wiaty możliwe jest również wspięcie się po nich na dach wiaty. W altanie znajdują się także krzesła i stół, po których można wejść na wiatę. Do ogródka właściciela lokalu nr (...) nie ma utrudnionego dostępu. Dach altany może utrzymać ciężar człowieka.

W związku z postawieniem wiaty powodowie mają poczucie zagrożenia. Obawiają się, że może dojść do włamania do mieszkania od strony balkonu i kradzieży. Na osiedlu, na którym mieszkają powodowie doszło do kradzieży z włamaniem.

Powodom zależało na kupnie mieszkania na I lub II piętrze, żeby nie był możliwy dostęp do mieszkania od strony okien i balonu. Powodowie nie mają zamontowanych rolet antywłamaniowych.

Przeprowadzona przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego kontrola nie wykazała nieprawidłowości w zakresie montażu przedmiotowej wiaty.

Czyniąc te ustalenia Sąd Okręgowy wyjaśnił, że stan faktyczny ustalił na podstawie powołanych dowodów z dokumentów oraz zeznań powodów. Prawdziwość i autentyczność dokumentów złożonych i zgromadzonych w sprawie nie była przez strony kwestionowana, jak również nie budziła wątpliwości Sądu.

Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania powodów na okoliczność naruszenia bezpieczeństwa ich lokalu przez montaż wiaty, okoliczności montażu i podjętych działań zmierzających do usunięcia wiaty. Zeznania powodów były spójne, logiczne i znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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, o którym mowa w ust. 1, 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 (ust. 1a).

Powodowie zachowali termin do wytoczenia powództwa wynikający z art. 25 ust. 1a powołanej ustawy. Domagali się uchylecia w całości uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w sprawie udzielenia zgody na montaż wiaty/altany na tarasie właściciela lokalu nr (...) jako naruszającej ich interesy jako właścicieli lokalu.

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Ocena, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylecia uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 stycznia 2020 r., sygn, akt I ACa 114/19, LEX nr 3051508).

Uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Podkreślić trzeba, że w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli. Istota kolektywnie podejmowanych decyzji przybierających postać uchwał podejmowanych określoną większością głosów polega na tym, że są to decyzje większości podejmowane nawet przy sprzeciwie mniejszości - ze skutkiem dla wszystkich członków takiej wspólnoty.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy sąd stwierdził, że zaskarżona uchwała narusza interes powodów jako właścicieli lokalu. Montaż przedmiotowej wiaty spowodował u powodów uzasadnione obawy o ich bezpieczeństwo. W świetle poczynionych ustaleń faktycznych zamontowana przez właściciela lokalu nr (...) wiaty stanowi „półpiętro” ułatwiające dostęp do lokalu powodów, znajdującego się na I piętrze, od strony balkonu. Na dach wiaty można dostać się z dachu garaży znajdujących się przy płocie od strony ulicy. Z uwagi na zamontowanie żaluzji na ścianach wiaty możliwe jest również wspięcie się po nich na dach wiaty. W altanie znajdują się także krzesła i stół, po których można wejść na wiatę. Do ogródka właściciela lokalu nr (...) nie ma natomiast utrudnionego dostępu, a dach altany może utrzymać ciężar człowieka. Powodowie mają więc prawo do odczuwania zagrożenia w związku z postawieniem przedmiotowej altany. Nie budzi wątpliwości, że montaż altany ułatwił dostęp do lokalu powodów, którzy obecnie obawiają się włamania do mieszkania od strony balkonu i kradzieży. Powodowie przyznali, że zależało im na kupnie mieszkania na I lub II piętrze, żeby nie był możliwy dostęp do lokalu od strony okien i balonu.

Natomiast montaż przedmiotowej altany spowodował, że mają oni obecnie uzasadnione obawy o swoje bezpieczeństwo. Stwierdzić zatem należy, że istnieje znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu powodów a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wskazać bowiem należy, że postawienie wiaty przyniosło korzyści jedynie właścicielowi jednego z lokali i były one związane wyłącznie z wygodą korzystania z ogródka. Dla powodów natomiast postawienie wiaty spowodowało powstanie poczucia zagrożenia.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd doszedł do przekonania, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów jako właścicieli lokalu i na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, orzekł jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.c., zgodnie z wynikiem sprawy, obciążając nimi w całości pozwaną. Na koszty postępowanie poniesione przez powodów złożyła się kwota 200 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 360 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł. Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty (pkt 2 wyroku).

W apelacji pozwana zaskarżyła wyrok w całości podnosząc następujące zarzuty:

1. Błąd w ustaleniach faktycznych, mający istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy:

a) Sprzeczne z przedstawioną do akt dokumentacją fotograficzną ustalenie, iż możliwe jest przedostanie się bezpośrednio na dach altany z garaży znajdujących się przy płocie od strony ulicy, mimo kilku metrowej odległości między tymi obiektami,

b) Sprzeczne z przedstawioną do akt dokumentacją fotograficzną ustalenie, iż do ogródka właścicieli lokalu nr (...) nie ma utrudnionego dostępu, mimo, iż cała nieruchomość jest ogrodzona płotem, który stanowi ograniczenie dostępu osób trzecich do całej nieruchomości (w takim samym stopniu ochrony).

2. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez jego błędną wykładnię, co skutkowało uznaniem „osobistego poczucia bezpieczeństwa powodów” jako prawa podlegającego ochronie na podstawie tego przepisu oraz uznaniem „osobistego poczucia bezpieczeństwa powodów” jako „interesu powodów” w rozumieniu tego przepisu.

3. naruszenie przepisów prawa procesowego, które to naruszenia miały istotny wpływ na rozstrzygnięcie, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zeznań powodów, które to zeznania obejmowały wyłącznie ich subiektywne odczucia oraz twierdzenia, a nie dowody obejmujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na te zarzuty wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i orzeczenie o kosztach postępowania.

W uzasadnieniu apelacji argumentowała, że zebrany materiał dowodowy, a w szczególności zdjęcia przedstawione przez samą stronę powodową w piśmie z dn. 20 maja 2021r., to mimo pewnej próby manipulacji w sposobie kadrowania tych zdjęć, wynika wprost, iż pomiędzy sąsiednimi garażami, a sporną altaną istnienie kilkumetrowa odległość, a sam ogródek lokalu nr (...) położony jest na zamkniętym terenie (odgrodzony płotem) nieruchomości ul. (...). Nie pozostają więc w zgodzie z powyższymi dowodami ustalenia Sądu o możliwości przedostania się na altanę z tychże garaży oraz, że dostęp do ogródka nie jest utrudniony.

Dostęp do tego ogródka jest chroniony tym samym płotem co cała nieruchomość, a zarazem lokal (w tym balkon) powodów. Powyższe wskazuje, iż podstawowe zarzuty powodów odnośnie zmiany „bezpieczeństwa” ich lokalu w kontekście tych dwóch ustaleń nie polegają na prawdzie i nie zostały przez nich wykazane. Błędne ustalenia Sądu w tym zakresie miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż stanowiło podstawy dokonanego ustalenia odnośnie utraty poczucia bezpieczeństwa przez powodów.

Przedstawiony przez powodów jako podstawa powództwa interes w postaci - ich osobistego poczucia bezpieczeństwa i stworzenia możliwości włamania się do ich mieszkania poprzez postawioną altanę - nie jest prawem ani okolicznością stanowiącą ich interes, który został naruszony w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Kwestia interesu musi mieć charakter obiektywny i możliwy do zweryfikowania (np. ograniczenie w możliwości korzystania z lokalu, ograniczenie dostępu do światła słonecznego, zwiększenie uciążliwych immisji, ograniczenie działania instalacji wewnętrznych lokalu).

W tej sprawie powodowie powołali się na swoje subiektywne poczucie bezpieczeństwa zagrożone hipotetyczną możliwością włamania się do lokalu. W ocenie powodów, podjęta uchwała skutkuje ingerencją w sferę ich bezpieczeństwa. Nie pozostanie kwestią sporną fakt, iż każda osoba ludzka ma swój indywidualny sposób odczuwania bezpieczeństwa lub jego braku. W niniejszej sprawie doszło jednak do przeniesienia tych subiektywnych odczuć powodów na dokonanie ustaleń faktycznych i prawnych. Sąd meriti dając wiarę twierdzeniom powodów (pозwana w tym miejscu podkreśla, iż twierdzenie ta nie zostały podparte żadnymi dowodami) o utracie bezpieczeństwa ich lokalu, dokonał dowolnego ustalenia faktycznego, iż sam fakt postawienia altany pod ich balkonem stanowi jednoznaczną i oczywistą przesłankę do ustalenia zwiększone zagrożenia włamaniem. Sąd Okręgowy w wielu fragmentach uzasadnienia, wskazywał wprost na negatywny wpływ tej uchwały (zamontowania altany) na sferę emocjonalną powodów, którą uznał za zasługującą na ochronę w trybie art. 25 w.w ustawy. W ocenie pozwanej Wspólnoty stanowi to błędną wykładnię tegoż przepisu prawa.

Nie można zdaniem skarżącej pominąć faktu, iż ustalenia faktyczne Sądu odnośnie „technicznego” ułatwienia wejścia na balkon powodów poprzez postawioną altanę nie został przez powodów w żaden sposób udowodniony. W toku postępowania nie doszło do odbycia się oględzin samej nieruchomości, nie uzyskano opinii technicznej o możliwości swobodnego wejścia na altanę i dalej na balkon powodów, nie zwrócono się o informację do Policji o kradzieżach na terenie osiedla. Powodowie poza własnymi zeznaniami i kilkoma zdjęciami nie dowodzili w sposób obiektywny swoich racji.

Pozostaje dla pozwanej Wspólnoty daleko niezrozumiałe więc dokonanie tak daleko idących ustaleń Sądu Okręgowego, gdzie ustawowe przesłanki, które mają charakter obiektywny, zostały zastąpione subiektywnymi odczuciami powodów. Naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (Wyrok SA w Szczecinie z 13.10.2020 r., I ACa 221/20, LEX nr 3120506.).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Bydgoszczy.

Niezależnie bowiem od podniesionych w apelacji zarzutów sąd odwoławczy musi ocenić, czy sąd niższej instancji przeprowadził postępowanie w zgodzie z przepisami określającymi sposób procedowania w zakresie zapewnienia stronom udziału w postępowaniu z uwzględnieniem zasad prawidłowej ich reprezentacji.

Istnieją poważne wątpliwości, czy pozwana była prawidłowo w tej sprawie reprezentowana. Wiązą się one z niekwestionowanym faktem powierzenia zarządu nieruchomością wspólną w pozwanej wspólnocie w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (...) sp. jawna w B..

Z chwilą powierzenia zarządu nieruchomością wspólną podmiotowi zewnętrznemu na warunkach określonych w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, gasną uprawnienia zarządu wspólnoty, jej ustawowego organu. Ten skutek wynika z niemożności akceptowania istnienia konkurencyjnych podmiotów mających uprawnienia zarządcze we wspólnocie.

Skoro tak jest, podmiotem uprawnionym do reprezentowania pozwanej wspólnoty był wspomniany zarządca nieruchomości z tytułu tzw. zarządu powierzonego w trybie wspomnianego art. 18 ust.1. On też tylko mógł udzielać pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu, który reprezentował pozwaną wspólnotę.

Tymczasem ze złożonego na karcie 22 akt pełnomocnictwa wynika, że zostało ono udzielone przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, a więc jej ustawowy organ. Wprawdzie podpisała je D. L. ale uczyniła to jako uprawniony przedstawiciel Zarządu Wspólnoty, w każdym razie tak wynika to z treści wspomnianego pełnomocnictwa.

Zważywszy wcześniej poczynioną uwagę, że oddanie nieruchomości wspólnej w zarząd powierzony z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali wyłącza od czynności zarządczych Zarząd Wspólnoty będący jej organem ustawowym, trzeba byłoby przyjąć, że to umocowanie nie było skuteczne bo działania za wspólnotę, w tym udzielanie pełnomocnictwa procesowego, pomijając kwestię samego umocowania zarządcy powierzony - o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia -, mógł podejmować zarządca ustanowiony w trybie art. 18 ust. 1 wspomnianej ustawy, nie zaś zarząd wspólnoty.

Nie można oczywiście wykluczyć, że wspomniana treść pełnomocnictwa jest wynikiem omyłki, bo udzielił go zarządca sprawujący zarząd powierzony, a nie zarząd wspólnoty będący jej organem, ale przesądzenie tego na tym etapie postępowania nie jest możliwe. Sąd Okręgowy tymczasem, pomimo istnienia owej istotnej wątpliwości nie przywiązał do niej znaczenia i ją zignorował.

Przesądzenie jednoznaczne, że D. L. działała we wspomnianym zakresie jako przedstawicielka organu wspólnoty prowadzić powinno do stwierdzenia nieważności postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony jej praw na skutek wadliwej reprezentacji, tj. braku prawidłowego umocowania pełnomocnika procesowego.

Takie ustalenie, zważywszy wcześniejsze zastrzeżenie, byłoby jednak przedwczesne, co nie znaczy, że brak możliwości wyjaśnienia tej wątpliwości nie uzasadnia uchylenia zaskarżonego wyroku tylko z tej przyczyny i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Bydgoszczy.

Godzi się jeszcze zauważyć, że sporną w literaturze przedmiotu i orzecznictwie Sądu Najwyższego jest kwestia umocowania zarządcy z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali do podejmowania czynności w imieniu wspólnoty mieszkaniowej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwie linie orzecznicze.

Zgodnie z pierwszym kierunkiem, akceptowanym przez Sąd Apelacyjny w tym składzie, zarząd powierzony ma charakter powierniczy i wymaga dla działania na rzecz wspólnoty specjalnego umocowania, poza samym faktem powierzenia zarządu, w postaci pełnomocnictwa do reprezentowania wspólnoty, które może być udzielone w samej umowie o powierzeniu zarządu lub później w uchwale członków wspólnoty (tak SN w uchwale z 21 stycznia 2009r. w sprawie IIICZP 129/08).

Uprawnienie zarządu w znaczeniu podmiotowym do reprezentowania wspólnoty płynie z samej uchwały powołującej ten organ i znajduje uzasadnienie w teorii organów osoby prawnej (art. 38 w związku z art. 33¹ k.c.), podczas gdy zarządca w rozumieniu art. 18 ustawy o własności lokali jest tylko przedstawicielem wspólnoty i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa (art. 96 k.c. oraz art. 86 i 87 k.p.c.). Ponadto w art. 33 tej ustawy zawierającym odesłanie do przepisów regulujących zarząd nieruchomością wspólną, w tym do art. 21 ust. 1, mowa jest o reprezentacji wspólnoty przy dokonywaniu czynności materialnoprawnych, nie dotyczy on natomiast przedstawicielstwa procesowego. Niezależnie od tego, z przepisu wynika jedynie, że zakres upoważnienia zarządcy do działania w imieniu wspólnoty obejmuje tylko sprawy zwykłego zarządu, samo jednak upoważnienie musi wynikać z umowy lub uchwały. Oznacza to, że w braku stosownych postanowień umowy lub uchwały nie można przy zastosowaniu art. 21 ust. 1 i art. 33 określić zakresu umocowania zarządcy. W konsekwencji należy zatem dojść do wniosku, że reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale o zmianie tej umowy.

Zgodnie zaś z drugim kierunkiem wykładni przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, zarządca, któremu zarząd powierzono na jego podstawie, w zakresie w jakim prowadzi sprawy wspólnoty jest umocowany do jej reprezentowania (tak między innymi SN w postanowieniu z 14 września 2005r. w sprawie III CZP 62/05).

Przesądzenie kwestii, czy zarządca aby móc reprezentować wspólnotę w procesie musi się legitymować udzielonym mu pełnomocnictwem, co z kolei upoważniać go może do udzielenia pełnomocnictwa dalszego, czy też takiego odrębnego umocowania nie potrzebuje, należy do istoty rozstrzygnięcia i wymaga rozważań sądu orzekającego. Tych rozważań, pomijając wcześniejsze spostrzeżenie dotyczące braku jednoznacznego ustalenia kto ostatecznie udzielał w tej sprawie pełnomocnictwa pełnomocnikowi strony pozwanej, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zabrakło.

Dlatego nie uprzedzając koniecznych ustaleń i ich skutków, Sąd Apelacyjny nie mógł przesądzić, że postępowanie dotknięte było nieważnością, chociaż istnieje obawa, że tak było z uwagi na wadliwą reprezentację pozwanej.

I tak jednak, niezależnie czy tak było, brak wyjaśnienia tej kwestii powodował konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy wyjaśni sygnalizowane wcześniej wątpliwości i oceni skuteczność umocowania pełnomocnika pozwanej.

Poza tym postępowanie w tej sprawie dotknięte było innymi uchybieniami, które zdają się być istotne dla oceny skuteczności powództwa.

W pierwszej kolejności trzeba zwrócić uwagę, że Sąd Okręgowy w ogóle nie przywiązał żadnej wagi do sposobu głosowania w tej sprawie a to odbywało się w nietypowy sposób, bo poprzez indywidualne zbieranie głosów. Wprawdzie taki sposób głosowania jest ustawowo dozwolony to jednak nie można zapominać, że pożądanym i preferowanym przez ustawodawcę jest sposób dochodzenia do podjęcia uchwał przez głosowanie na zebraniu wspólnoty.

Niewątpliwie głosowanie na zebraniu umożliwia wszystkim członkom wspólnoty zajęcie stanowiska w przedmiocie objętym proponowaną uchwałą i wyrażenie o nim opinii. Co więcej, umożliwia przekazanie informacji, które mogą się okazać pomocne dla podjęcia decyzji przez pozostałych członków wspólnoty. Dlatego inny sposób głosowania (indywidualne zbieranie głosów) jest odstępstwem od realizowania w ciałach kolegialnych tzw. zasady demokracji bezpośredniej. Skoro tak jest wypadałoby rozważyć, czy ograniczenie się do zbierania głosów tylko tych osób, których głosy wystarczą do podjęcia uchwały i pominięcie w procesie głosowania pozostałych, nie narusza praw tych ostatnich i nie jest takim naruszeniem owej zasady i prawa do udziału w głosowaniu wszystkich członków wspólnoty, że nie decyduje o skuteczności uchwały.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono bowiem pogląd, że niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może uzasadniać uchylenie uchwały przez sąd, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej podjęcie (por. uchwała Sn z 27 lutego 2020r. w sprawie III CZP 59/19).

Rozważań w tym kierunku Sąd Okręgowy nie czynił, chociaż wydają się być istotne dla oceny skuteczności powództwa.

Poza tym wątpliwości budzi sam przedmiot kwestionowanej uchwały i to jak należy ją rozumieć.

Redakcja uchwały jest jednoznaczna i wskazuje na zgodę wspólnoty udzielaną właścicielowi lokalu nr (...) na montaż altany. Zatem z literalnego brzmienia uchwały wynika zezwolenie na montaż, czyli czynność przyszłą takiej zgody wymagającą. Rzecz jednak w tym, że w chwili podejmowania uchwały altana już istniała, zatem wspólnota co najwyżej mogła zatwierdzić fakt jej montażu.

Uchwała wspólnoty jest niewątpliwie jej oświadczeniem woli, dlatego podlega, tak samo jak każde inne oświadczenie woli, wykładni dokonywanej w sposób określony w art. 65 § 1 kc, jeżeli jej treść jest niejasna lub niejasny i niejednoznaczny jest zakres jej stosowania. Dopuszczalne jest więc ustalanie, jaki przyświecał wspólnocie zamiar wywołania skutku prawnego i czego de facto zgoda dotyczyła, a więc czy czynności mającej mieć miejsce w przyszłości, jak można wnosić z charakteru takiej zgody, czy może była to decyzja zatwierdzająca nieuzgodnione wcześniej ze wspólnotą czynności, których dokonał właściciel lokalu nr (...).

Trzeba też zwrócić uwagę, że uchwała, w brzmieniu jak przyjęła ją wspólnota, nie ma właściwie przedmiotu regulacji bo reguluje materię, która takiej regulacji nie wymaga z uwagi na fakt wcześniejszego (przed jej podjęciem) zrealizowania celu, któremu uchwała miała służyć.

Dlatego wyjaśnienie tych kwestii jest konieczne dla właściwej oceny charakteru uchwały i możliwości wywołania przez nią skutku prawnego a tym samym dla oceny skuteczności jej zaskarżenia w trybie art. 25 ustawy o własności lokali.

Należy też podkreślić, że nie subiektywne poczucie bezpieczeństwa lub jego zagrożenie, rozpatrywane w kontekście naruszenia interesu członka wspólnoty podjętą uchwałą, decyduje o skuteczności zaskarżenia, tylko decyduje o nim istniejące obiektywnie zagrożenie owego bezpieczeństwa, prowadzące do naruszenia interesu współnika.

Dlatego zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu (art. 6 kpc) powodowie powinni udowodnić, że istnieje obiektywne zagrożenie ich bezpieczeństwa utrzymaniem w obrocie prawnym kwestionowanej uchwały. Same ich twierdzenia, że czują zagrożenie nie są wystarczające, gdy jednocześnie nie istnieje owo obiektywnie oceniane niebezpieczeństwo.

Inaczej niż przyjął Sąd Okręgowy, zdjęcia złożone przez powodów niczego nie wyjaśniają, albowiem poza ukazaniem kwestionowanej budowli nie pozwalają ocenić istotnych dla rozstrzygnięcia kwestii dostępności budowli z zewnątrz i zagrożenia, jakie ma stwarzać dla powodów. Ustalenie bowiem, czy budowla stwarza zagrożenie dla ich bezpieczeństwa wymaga pogłębionej oceny na podstawie poszerzonego materiału dowodowego zebranego z inicjatywy powodów. Takim pomocnym dowodem może być dowód z oględzin nieruchomości czy być może dowód z opinii biegłego, który się wypowie na temat stwarzania zagrożenia dla bezpieczeństwa powodów zajmujących mieszkanie na piętrze budynku.

Te ustalenia są na tyle ważne, że poza powodami, inni właściciele lokali takiego zagrożenia nie dostrzegali. Stąd potrzeba dokonania pogłębionej analizy i nie poprzestawanie, inaczej niż to uczynił Sąd Okręgowy, na twierdzeniach powodów o stwarzaniu przez altanę zagrożenia ich bezpieczeństwa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny zaskarżony wyrok uchylił i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Bydgoszczy i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 386 § 4 kpc i art. 108 § 2 kpc).