

Sygn. akt I ACa 377/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bogdan Radomski
Sędzia:	SA Ewa Popek (spr.)
Sędzia:	SO del. Ewa Bazelan
Protokolant	sekr.sądowy Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa D. Ż., A. K., P. Ż. i M. Ż.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w L.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 27 marca 2014 r., sygn. akt I C 1001/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. na rzecz powodów D. Ż., A. K., P. Ż. i M. Ż. kwoty po 33,75 zł (trzydzieści trzy złote siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu za

II instancję.

Sygn. akt I ACa 377/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 marca 2014 roku Sąd Okręgowy w Lublinie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. z dnia

19 sierpnia 2013 roku w sprawie korekty planu gospodarczego na 2013 rok (pkt I) oraz zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)

w L. na rzecz powodów D. Ż., A. K., P. Ż., M. Ż. kwoty po 99,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy rozstrzygnięcia.

Powodowie D. Ż., A. K., P. Ż., M. Ż. są współwłaścicielami nieruchomości lokalowej – lokalu użytkowego o przeznaczeniu na działalność handlową i członkami „dużej” wspólnoty mieszkaniowej w budynku nr (...) przy ul. (...) w L.. Ich lokal był zaprojektowany i wykonany, jako lokal wyłącznie użytkowy (sklep), z oddzielnym, specjalnym wejściem,

z przeznaczeniem na działalność handlową, w formie wysuniętej części budowli, przyległej bezpośrednio do placu manewrowo-parkingowego wykonanego na nieruchomości wspólnej, pozostałe nieruchomości lokalowe mają przeznaczenie mieszkalne. Ze względu na przeznaczenie lokalu powodowie opłacają wyższe, niż inni członkowie wspólnoty, zaliczki na koszty związane z zarządem nieruchomością wspólną. Powodowie wynajmują lokal przedsiębiorcy prowadzącemu sklep (...). Miejsce, skala i rodzaj prowadzenia tej działalności, w połączeniu z określoną konfiguracją przestrzenną posadowienia budynku (bez sąsiedztwa jakichkolwiek publicznych parkingów i miejsc postojowych o charakterze ogólnodostępnym) sprawiają, że zarówno dostawa towarów do lokalu sklepowego w nieruchomości powodów wymaga stałego i swobodnego dojazdu do wejścia

do lokalu, jak też taki swobodny dostęp jest kategorię koniecznym warunkiem dla pozyskiwania klientów dyskontu odzieżowego – oferta tak dużego sklepu jest bowiem adresowana do ogółu mieszkańców miasta/dzielnicy, a nie bezpośrednich sąsiadów lokalu. Budynek nr (...) jest usytuowany wzdłuż

ul. (...), ale oddzielony od niej skarpą z terenami zielonymi i dojazd do budynku jest realizowany wyłącznie z bocznej drogi osiedlowej o nawierzchni asfaltowej, od której poprowadzono wewnętrzną drogę dojazdową wspólnoty (o szer. ok. 4,1 m), na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Lokal powodów i wejście do niego usytuowane są na końcu tego wewnętrznego przejazdu, przechodzącego w plac parkingowy przy budynku. Z przejazdu tego korzystają także mieszkańcy sąsiednich budynków, członkowie wspólnot mieszkaniowych w budynkach nr (...), co stało się zarzewiem konfliktu

z członkami wspólnoty budynku (...) i wyłączną przyczyną podjęcia zakwestionowanej uchwały (fakt przyznany przez przedstawiciela pozwanej L. J. k.36). Nieruchomość wspólnoty budynku (...) nie jest bowiem ogrodzona od terenów miejskich i wspólnot sąsiednich, przejazd wzdłuż budynku (od uliczki osiedlowej), w północnej części działki (...) został usytuowany

na terenie przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego

na ogólnodostępną komunikację pieszą, z dopuszczalną realizacją ścieżek rowerowych, z zakazem jakiegokolwiek ograniczania korzystania z ciągu komunikacyjnego.

Na wniosek części członków wspólnoty budynku nr (...) (mieszkańców), nie godzących się na przejeżdżanie po nieruchomości wspólnej przez członków innych wspólnot mieszkaniowych, nie zgłaszających jednocześnie jakichkolwiek pretensji

i roszczeń w związku z określonym funkcjonowaniem dyskontu odzieżowego w ich budynku, zarządca wspólnoty, na nieformalnym zebraniu w dniu 19 sierpnia 2013 roku (zwołanym na parking przed budynkiem w innym celu), w drodze indywidualnego zbierania głosów poddał pod głosowanie obecnym członkom wspólnoty uchwałę w sprawie „korekty planu gospodarczego” o treści: „uchwała się przyjąć do realizacji następujące zadania remontowe: wykonanie i montaż bramy wjazdowej na nieruchomość łącznie z automatyką”. Za uchwałą zagłosowało 52,15% udziałów (obecni na spotkaniu z zarządcą), pozostali członkowie wspólnoty zostali pisemnie powiadomieni przez zarządcę o jej podjęciu, D. Ż. odebrała stosowne pismo w dniu 12 września 2013 roku. Dopiero w trakcie kolejnych rozmów z zarządcą nieruchomości wspólnej D. Ż. powzięła wiedzę, że planowane jest przez niego usytuowanie przedmiotowej bramy w miejscu uniemożliwiającym w ogóle wjazd na nieruchomość wspólnoty, bezpośrednio przy zjeździe z uliczki osiedlowej, zarządca planuje wyposażenie wyłącznie członków wspólnoty w piloty umożliwiające automatyczne otwieranie bramy, natomiast istotnie – poza zamierzeniem inicjatorów uchwały (mieszkańców) – całkowicie uniemożliwi to dojazd klientów do lokalu sklepowego w lokalu powodów i parkingu przy nim zlokalizowanego oraz znacząco utrudni dostawy towarów.

W dniu 14 listopada 2013 roku zarządca wspólnoty zgłosił w Urzędzie (...) zamiar wykonania robót związanych z „montażem bramy jednoskrzydłowej

z automatyką na drodze dojazdowej do budynku”. Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2013 roku w sprawie (...) Prezydent Miasta L. zobowiązał inwestora do uzupełnienia zgłoszenia, w tym poprzez usunięcie niezgodności

zgłoszenia z załączoną dokumentacją (w świetle której inwestycja miała objąć również teren skarpy i urządzonego terenu zieleni) oraz przedstawienie opisu projektowanej automatyki bramy. Decyzją nr (...) z dnia 14 stycznia 2014 roku Prezydent Miasta L. zgłosił sprzeciw wobec planowanej inwestycji wspólnoty, z uwagi na niewłaściwe, dokonane dodatkowo po upływie określonego terminu wykonanie zobowiązania z dnia 3 grudnia 2013 roku (do chwili obecnej nie skonkretyzowano projektu bramy i jej „automatyki” poza ogólnym wskazaniem zasilania akumulatorowego, bez sprecyzowania lokalizacji akumulatora).

Sąd Okręgowy wskazał, że ustalony stan faktyczny był bezsporny między stronami, reprezentująca wszystkich powodów D. Ż. oraz reprezentujący zarządcę wspólnoty (...) Sp. z o.o. w L. L. J. zgodnie przyznawali powyższe, podawane wzajemnie okoliczności (k.36), znajdujące dodatkowe potwierdzenie w dowodach z dokumentów urzędowych i prywatnych. W konsekwencji, żaden z dowodów nie został uznany za niewiarygodny.

Dokonując oceny ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy podniósł, że powództwo było uzasadnione. Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy

z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (cytowanej dalej jako u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty z powodu:

- 1) niezgodności z przepisami prawa, 2) niezgodności z umową właścicieli lokali,
- 3) naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,
- 4) naruszenia jego interesów w inny sposób. Zaskarżenie uchwały będzie skuteczne, jeżeli zostanie spełniona którakolwiek z wymienionych przesłanek. Sąd Okręgowy wskazał, że nie mogły odnieść zamierzonego skutku zarzuty powodów w części,

w jakiej odwoływali się oni do sprzeczności uchwały z zasadami prawidłowego zarządu w postaci „odcięcia mieszkańców wspólnot mieszkaniowych (...) oraz (...) od ich miejsc parkingowych, które znajdują się od północnej strony budynku i nie mają innej drogi dojazdowej” oraz jej „szkodliwości z punktu widzenia mieszkańców bezpośredniego sąsiedztwa”, gdyż zarzuty te, odnoszące się do sytuacji osób trzecich, trudno łączyć z zarządaniem nieruchomością wspólną członków wspólnoty. Sąd Okręgowy uznał za zasadne pozostałe zarzuty powodów, a każdy z nich samodzielnie skutkować musiał uchyleciem zaskarżonej uchwały.

Sąd Okręgowy podniósł, że zaskarżona uchwała w ogóle nie zawierała przedmiotowo istotnych postanowień, ani co do zakresu obciążenia właścicieli poszczególnych lokali kosztami planowanej inwestycji (de facto zezwalała zarządcy na swobodne i nieograniczone – w aspekcie kosztu inwestycji – działania, podejmowane bez żadnej dalszej kontroli członków wspólnoty, na ich koszt i ryzyko finansowe), jak też w żaden sposób nie precyzowała miejsca realizacji planowanej inwestycji oraz sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przez członków,

po jej zakończeniu (to sam zarządca w późniejszym okresie informował powodów

o zamiarze wyposażenia członków wspólnoty w piloty do bramy, to zarządca

– w świetle treści uchwały – samodzielnie decydować miał o umiejscowieniu tej przeszkody drogowej i jej faktycznym działaniu, a tym samym – kosztach eksploatacji (np. kosztach cyklicznego zakupu akumulatorów zasilających napęd i automatykę). Planowana inwestycja budowlana, która w żaden sposób nie odnosiła się do prac naprawczych (odtworzeniowych) dotychczasowej substancji budynkowej wspólnoty, nie może być ujmowana, jako „remont” i w konsekwencji bezprawna jest a limine możliwość pokrywania jej kosztów (co najistotniejsze

w sprawie – o nieznanym podejmującym uchwałę wysokości łącznej) ze środków wspólnoty zgromadzonych w ramach tzw. funduszu remontowego. Ustawa

o własności lokali wspomina o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ust. 1 u.w.l.), nie budzi jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć w tym celu tzw. „fundusz remontowy” – w drodze odrębnej uchwały wspólnoty i określić w drodze uchwały zasady dysponowania nim przez zarząd. Każdy właściciel nieruchomości lokalowej obowiązany jest uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1 u.w.l.), ale przyjęcie przez właścicieli określonego zadania inwestycyjnego wymaga przesądzenia przez nich określonych, konkretnych zasad zebrania środków na ten cel, lub możliwości

dokonywania ewentualnych wypłat z tego funduszu i reguł dysponowania tymi środkami funduszwymi, na ten cel (por. uzasadnienie wyroku SN z 22 kwietnia 2010 roku,

V CSK 367/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 153). O ile, bowiem z mocy przywołanego przepisu współwłaściciele są zobowiązani korzystać z nieruchomości wspólnej

w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli i współdziałać w ochronie wspólnego dobra, to ich obowiązki finansowe względem ogółu są ściśle zharmonizowane z charakterem i kompetencjami wspólnoty mieszkaniowej, czyli

z prawidłowym zarządzaniem współwłasnością. W konsekwencji, wspólnota ma kompetencje wyłącznie do dysponowania i zarządzania pieniędzmi przekazanymi jej przez współwłaścicieli poprzez przeznaczanie ich tylko na ściśle wskazane cele związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Dla realizacji tej zasady, reguły korzystania przez organ wspólnoty (lub zarządcę) ze środków finansowych współwłaścicieli muszą być jednoznacznie uchwalone przez współwłaścicieli, w tym poprzez jednoznaczne określenie granic umocowania wspólnoty do przeznaczania określonych środków finansowych przekazanych przez współwłaścicieli na dane zamierzenia budowlane, czy inwestycyjne. Ukształtowane przepisem art. 12 ust. 2 u.w.l. obciążenia właścicieli lokali użytkowych przedmiotowymi kosztami mogą ulec zmianie (zwiększeniu) z woli właścicieli lokali i taki stan istnieje

w pozwanej wspólnotcie. Wspólnota nigdy nie może jednak zwiększać obciążeń fiskalnych właścicieli lokali nadmiernie, a przy określonej treści zaskarżonej uchwały niemożliwa jest jakakolwiek kontrola tego stanu, także w odniesieniu

do niegłosujących powodów, ponoszących zwiększone obciążenia na rzecz wspólnoty, w odniesieniu do członków głosujących za uchwałą. Jak wskazano uprzednio, zaskarżona uchwała w ogóle nie zawierała stosownego unormowania,

w żaden sposób nie określając choćby górnej, hipotetycznej granicy ciężaru fiskalnego obciążającego wszystkich właścicieli lokali, przy podjęciu uchwały przez współwłaścicieli o niewielkiej większości udziałów, a swobodę w tym zakresie, bez żadnych ograniczeń, pozostawiono podmiotowi trzeciemu – osobie prawnej (spółce prawa handlowego) sprawującej zarząd.

Sąd Okręgowy podzielił również zarzut powodów, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów w stopniu wskazanym w art. 25 ust. 1 u.w.l. Zgodnie

z art. 12 ust. 1 u.w.l. każdy współwłaściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla własnych potrzeb, a jedynie współkorzystać i to tylko zgodnie z jej przeznaczeniem. Oznacza to zarazem, że prawo poszczególnych współwłaścicieli do współkorzystania z nieruchomości wspólnej nie powinno być nadmiernie ograniczane, przez nieuprawnioną ingerencję wspólnoty, jako całości, w stopniu większym, niż to konieczne dla współkorzystania ze współwłasności nawet wtedy, gdy stopień zainteresowania takim współkorzystaniem (i ewentualnej uciążliwości

z tym związanej) jest różny. Z tych względów, o naruszeniu przez uchwałę wspólnoty interesów właściciela konkretnego lokalu musimy zawsze mówić, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia niekorzystna dla skarżącego. Uchwała może być uznana za krzywdzącą nawet wtedy, gdy cel pokrzywdzenia członka nie leżał u podstaw jej podjęcia, ale treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło, lub może doprowadzić do pokrzywdzenia konkretnego właściciela lokalu (tak wprost SA w Szczecinie

w wyroku z 11 października 2012 roku, I ACa 507/12). Naruszenie interesu właściciela lokalu jest zatem kategorią obiektywną, ocenianą w świetle zasad współzycia społecznego (tak SA w Warszawie w wyroku z 12 czerwca 2013 roku, VI ACa 1727/12).

W sprawie bezspornym było to, że podejmujący zaskarżoną uchwałę członkowie pozwanej wspólnoty nie mieli zamiaru pokrzywdzenia powodów

– współwłaścicieli lokalu użytkowego, ale podjęcie tej uchwały, jak również jej niedookreślona treść spowodowały obiektywne naruszenie interesów gospodarczych powodów. Zasady doświadczenia życiowego uwiarygadniają w wystarczającym stopniu ich tezę (czyli obiektywizują fakt), że pozbawienie faktycznej możliwości dojazdu samochodami osobowymi klientów do sklepu z tanią odzieżą, przy ustalonych i opisanych powyżej uwarunkowaniach terenowo-przestrzennych usytuowania budynku, przy tak specyficznym przedmiocie sprzedaży, nastawionym na inne grupy

konsumenckie, niż np. osiedlowy sklep spożywczy, w sposób niezamierzony przez członków wspólnoty zniweczy możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej w lokalu powodów, istotnie godząc w ich interesy gospodarcze. Zważyć należy, że lokal powodów od samego początku był zaplanowany jako lokal sklepowy (por. opis lokalu w przywołanej księdze wieczystej) i faktyczne uniemożliwienie, lub bezspornie znaczące utrudnienie w dalszym wykorzystywaniu tego dużego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, jako skutek zaskarżonej uchwały, musi być oceniane jako działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (np. zasadą wolności działalności gospodarczej, zasadą uzasadnionego oczekiwania i zaufania partnerów społecznych).

Podsumowując Sąd Okręgowy stwierdził, że zaskarżona uchwała pozwanej wspólnoty musiała zostać wyeliminowana z obrotu prawnego z kilku niezależnych od siebie przyczyn, w oparciu o przywołane podstawy normatywne.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, zaskarżając wyrok w całości oraz zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy:

a). art. 233 k.p.c. przez przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów, co ujawniło się poprzez nieobiektywną oceną materiału dowodowego, wyciągnięcie wniosków, które nie znajdują odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym, bezzasadne przyjęcie, iż pozwana Wspólnota nie mogła zmienić w drodze uchwały przeznaczenia środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym, celem wykonania szlabanu przy wjeździe na nieruchomość wspólnoty, przyjęcie, iż zaskarżona uchwała powoduje nadmierne ograniczenie powodów w prawie do korzystania z nieruchomości wspólnej

b). 328 zd. 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i zastosowanie, wynikające z niedostatecznego wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 25 ust 1 u.w.l.) poprzez przyjęcie, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz narusza interesy powodów,

b) art. 12 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie z uwagi na przyjęcie, iż zaskarżona uchwała powoduje nadmierne ograniczenie powodów w prawie do korzystania z nieruchomości wspólnej.

c) art. 22 ust. 2 u.w.l. w zakresie w jakim Sąd I Instancji przyjął, zaskarżona uchwała „nie zawierała przedmiotowo istotnych postanowień, ani co do zakresu obciążania właścicieli poszczególnych lokali kosztami planowanej inwestycji (...), jak też w żaden sposób nie precyzowała miejsca realizacji planowanej inwestycji oraz sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przez członków, po jej zakończeniu”.

d) art. 140 k.c. w zw. z art. 64 Konstytucji RP, poprzez ich niewłaściwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, wobec ustalenia, iż budowa szlabanu na nieruchomości Wspólnoty doprowadzi do nadmiernego ograniczenia powodów w prawie do korzystania z nieruchomości wspólnej, a tym samym prowadzi do naruszenia przysługujące im prawa własności.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Lublinie do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania za II instancję.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje: apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. (punkt I apelacji) są oczywiście chybione.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy oceny dowodów i stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie wskazano, iż jego naruszenie może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Jednocześnie przyjęto, że prawidłowe postawienie tego zarzutu wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych, określonych dowodów (zob. wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 roku, V CK 398/03, LEX nr 174215; wyrok SN z dnia 13 października 2004 roku, III CK 245/04, LEX nr 174185).

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne wszystkie przeprowadzone dowody, które stanowiły podstawę ustaleń faktycznych. Taka ocena dowodów jest prawidłowa i Sąd Apelacyjny ją podziela. Analiza apelacji pozwanej wskazuje na to, że nie kwestionowała ona takiej oceny dowodów. W szczególności nie wymieniała i nie wykazywała, które dowody zostały ocenione wadliwie i z jakich konkretnych przyczyn ocena poszczególnych dowodów miałyby być sprzeczna z zasadami wyrażonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Twierdzenia podniesione w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w istocie nie odnosiły się do oceny dowodów, ale oceny prawnej ustalonych okoliczności faktycznych, która doprowadziła do wniosku, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 328 zd. 1 k.p.c. jest zupełnie niezrozumiały. Przepis ten zawiera dwa paragrafy. Apelująca nie wskazała, który z nich objęty jest zarzutem. Sformułowanie zarzutu naruszenia art. 328 k.p.c. wskazuje na to, że autorowi apelacji mogło chodzić o naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. (do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku odnosi się art. 328 § 2 k.p.c.). Obraza art. 328 § 2 k.p.c. może być skutecznym zarzutem apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną (por. m.in. wyrok SN z dnia 7 lutego 2001 roku, V CKN 606/00, LEX nr 53116). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie elementy wymienione w art. 328 § 2 k.p.c., pozwala także na odczytanie sfery motywacyjnej orzeczenia i poddanie go kontroli instancyjnej. W szczególności podnieść należy, że Sąd Okręgowy przytoczył w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawę prawną rozstrzygnięcia, powołując właściwe przepisy prawa materialnego, przedstawiając stosowną argumentację przemawiającą za zastosowaniem wskazanych przepisów wraz z poglądami wyrażonymi w literaturze i orzecznictwie. Zauważyć także należy, że przepisy prawa procesowego nie podlegają wykładni, Sąd Okręgowy nie mógł zatem naruszyć art. 328 k.p.c. w sposób wskazany przez apelującego (poprzez błędną wykładnię).

Zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego są nieuzasadnione.

Na wstępie oceny wskazanych wyżej zarzutów podnieść należy, że Sąd Okręgowy ustalił prawidłowy stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własny. Stan ten jest miarodajny do oceny, czy doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez ich niewłaściwe zastosowanie. Zauważyć także należy, że zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez wadliwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie został sformułowany nieprawidłowo. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lipca 2010 roku, IV CSK 138/10 (LEX nr 621347) nie jest możliwe naruszenie prawa materialnego jednocześnie przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, ponieważ są to dwie różne postacie naruszenia i każda z nich wymaga odrębnego wykazania. Pozwana nie wykazała zaś na czym naruszenie

art. 140 k.c. w związku z art. 64 Konstytucji poprzez błędną wykładnię miałyby polegać, zwłaszcza, że z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika jednoznacznie, iż Sąd Okręgowy nie powoływał się na wymienione przepisy i ich nie stosował (nie dokonywał więc ich wykładni).

Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił ustalone w sprawie okoliczności faktyczne, dochodząc do trafnych wniosków, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu oraz interesy powodów. Odnosząc się do pierwszej z wymienionych kwestii podnieść należy, że Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności trafnie stwierdził, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy. Zaskarżona uchwała nie zawiera natomiast istotnych postanowień co do zakresu planowanej inwestycji, ani zakresu obciążenia finansowego tą inwestycją właścicieli lokali. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę na ogólnikowość uchwały. Stanowi ona, że „uchwała się przyjąć do realizacji następujące zadania remontowe: wykonanie i montaż bramy wjazdowej na nieruchomości łącznie z automatyką”. Uchwała nie precyzuje miejsca usytuowania bramy, sposobu jej wykonania, zasad korzystania z tej bramy, zasad finansowania prac i następnie kosztów eksploatacji, zezwalając zarządcy na swobodne i nieograniczone działania w tym zakresie. Apelacja skupia się tylko na kwestiach finansowych, nie przedstawiając żadnych argumentów odnoszących się do miejsca usytuowania bramy, jej rodzaju, zasad korzystania. Brak istotnych postanowień dotyczących inwestycji i pozostawienie wszelkich decyzji w tym zakresie zarządcy powoduje, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Z prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że zarządca podjął decyzję co do miejsca usytuowania bramy wjazdowej, zagradzając przejazd wzdłuż budynku pozwanej. Sąd Okręgowy poddał ocenie takie usytuowanie bramy wjazdowej, dochodząc do trafnych wniosków, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów. Zamontowanie bramy w miejscu wskazanym przez zarządcę uniemożliwia dojazd do lokalu użytkowego (stanowiącego własność powodów) osobom nieposiadającym specjalnego pilota (w tym miejscu zauważyć należy, że nieznanne są zasady udostępnienia pilota, gdyż zaskarżona uchwała tego nie precyzuje). Lokal powodów jest lokalem użytkowym, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, nastawiona na inne grupy konsumentów, niż klienci małego sklepu osiedlowego. Ograniczenie możliwości dostępu do lokalu godzi zatem w interesy gospodarcze powodów, ponieważ znacznie utrudnia wykorzystywanie tego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny stwierdzając, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Apelacja pozwanej została oddalona w całości. Z uwagi na taki wynik postępowania apelacyjnego, nie znajdując podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej jako strony przegrywającej na rzecz powodów poniesione przez nich koszty obejmujące wynagrodzenia ich pełnomocnika w wysokości 135 zł z (podzielone na czterech powodów) określone zgodnie z § 5 oraz §11 pkt ust. 1 pkt 1 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.