

Sygn. akt I ACa 804/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSO del. Krzysztof Hejosh
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **A. B.**

przy interwencji ubocznej po stronie powódki **R. C. i A.'ego Q.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.**

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej **W. Z.**

o uchylenie uchwały ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji interwenienta ubocznego W. Z.

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 lutego 2014 r. sygn. akt I C 1279/13

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od powódki A. B. na rzecz interwenienta ubocznego W. Z. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu;**
- zasądza od powódki A. B. na rzecz interwenienta ubocznego W. Z. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

UASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 sierpnia 2014 r.

Powódka A. B. domagała się uchylenia uchwały nr (...)właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. z dnia 15 marca 2013 r. ewentualnie o stwierdzenie jej nieważności. Na uzasadnienie żądania pozwu podała, że przedmiotową uchwałą pozbawiono ją prawa korzystania z miejsca parkingowego nr 1, które dotychczas,

na mocy umowy o podział quoad usum (§ 7 ust. 1 pkt 3 umowy o zarząd) zawartej w formie aktu notarialnego, użytkował wyłącznie każdorazowy właściciel lokalu nr (...), i postanowiono, że z miejsc postojowych będą korzystać wszyscy współwłaściele nieruchomości. Według powódki uchwała ta narusza przepisy prawa, umowę właścicieli lokali i interesy powódki, gdyż postanowienia umowy o podział do korzystania nie mogą być zmienione uchwałami podejmowanymi przez właścicieli lokali większością głosów, ale poprzez zmianę umowy dokonaną przez wszystkich właścicieli lokali. Ponadto powódka nabyła lokal ze świadomością przysługującego jej prawa do korzystania z miejsca postojowego i pozbawienie tego miejsca stanowi dla niej realną stratę.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Po jej stronie w charakterze interwenienta ubocznego do sprawy przystąpił W. Z., który w piśmie z dnia 12 listopada 2013 r. podniósł, że umowa o podział do korzystania narusza interesy pozostałych członków wspólnoty a miejsca parkingowe na części wspólnej nieruchomości winne być wykorzystywane przez wszystkich członków wspólnoty na takich samych zasadach, zwłaszcza że to członkowie wspólnoty ponoszą koszty związane z utrzymaniem i korzystaniem z tych parkingów, wraz z obciążeniami podatkowymi.

W piśmie z dnia 15 listopada 2013 r. powódka podtrzymała dotychczasowe zarzuty i oświadczyła dodatkowo, że zmiana umowy o podział do korzystania zawartej w formie aktu notarialnego powinna nastąpić w formie aktu notarialnego.

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. nr (...)z dnia 15 marca 2013 r., zasądził od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. na rzecz powódki A. B. kwotę 397 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wyroku Sąd odniósł się w pierwszej kolejności do podniesionego na rozprawie zarzutu powódki co do umocowania zarządcy do reprezentowania pozwanej wspólnoty wskazując, że w wypadku zarządcy, któremu powierzono zarząd zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l. (a taka sytuacja ma miejsce w wypadku strony pozwanej) kompetencja zarządcy do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej wynika z postanowień umowy powierzającej zarząd, gdzie wyraźnie taka kompetencja została zarządcy przyznana w § 18 pkt 1 umowy z dnia 16 stycznia 2006 r. Treść tego postanowienia umownego stanowi powtórzenie uregulowania zawartego w art. 21 ust. 1 u.w.l. określającego zakres reprezentacji zarządu wspólnoty mieszkaniowej, co przemawia za wykładnią, że strony umowy z dnia 16 stycznia 2006 r. zamierzały wyposażyć w tym zakresie zarządcę, któremu zarząd powierzyli, w analogiczne kompetencje, jakie ustawa o własności lokali przyznaje zarządowi wspólnoty, a zarazem nie powołali zarządu wspólnoty lub innego organu, który miałby zamiast zarządcy reprezentować wspólnotę. Nawet jednak gdyby uznać, że postanowienia umowy nie umocowały wyraźnie zarządcy do reprezentowania wspólnoty, to kompetencja zarządcy do reprezentowania wspólnoty (w tym również i w postępowaniach sądowych) wynika z art. 21 u.w.l. stosowanego na podstawie art. 33 u.w.l. odpowiednio do zarządcy, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 14 września 2005 r. III CZP 62/05, Lex nr 171751).

W ramach ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy podał, że powódka A. B. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. W dniu 16 stycznia 2006 r. została zawarta w formie aktu notarialnego rep. (...)umowa o zarząd nieruchomością wspólną pomiędzy właścicielami lokali w budynku przy ul. (...) w K.. W § 7 tej umowy dokonano podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że między innymi z części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, która obejmuje trzy miejsca postojowe zlokalizowane na podwórku posesji korzystać będą na zasadzie wyłączności każdorazowi właściciele lokali oznaczonych numerami (...) w ten sposób, że licząc od ściany budynku ze stanowiska nr 1 korzystać będą na zasadzie wyłączności każdorazowi właściciele lokali nr (...), ze stanowiska nr 2 każdorazowi właściciele lokalu nr (...) a ze stanowiska nr 3 każdorazowi właściciele lokalu nr (...). Podczas zebrania w dniu 15 marca 2013 r. została poddana pod głosowanie między innymi uchwała nr (...)o treści „na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 1, 2 i 3 ustawy o własności lokali ustala się zmianę postanowienia podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, poczynionego w aktach notarialnych (między innymi w akcie notarialnym z dnia 16-01-2006 rep. (...))paragraf 7 ust. 1 pkt 3/ obejmujących umowy nabycia poszczególnych lokali – w zakresie dotyczącym wyłączności korzystania przez właścicieli lokali (...) z miejsc postojowych nr 1, 2, i 3 zlokalizowanych w podwórku posesji – w ten sposób, że obecnie korzystać z tych miejsc postojowych będą wszyscy współwłaściele

nieruchomości wspólnej. Za uchwałą oddano głosów 51,76%, przeciw oddano głosów 18,18%. Na tym samym zebraniu została podjęta uchwała nr (...) w przedmiocie kontynuowania głosowania nad uchwałą nr (...), (...), (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów co do nieobecnych właścicieli. W protokole zebrania zostało odnotowane, że bierze w nim udział notariusz A. C., gdyż niezbędne jest zaprotokołowanie uchwał. Pismem awizowanym w dniu 20 maja 2013 r. u A. B. zarządca M. R. powiadomił, że w formie aktów notarialnych sporządzonych w dniu 30 kwietnia 2013 r. (rep. (...), (...), (...) i (...)) została podjęta uchwała nr 1/03/2013 większością głosów 64/47% do 23,79%.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy odwołując się do treści art. 25. ust. 1. i ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej cytowana jako u.w.l.) stwierdził, że powódka jako właścicielka lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. jest legitymowana do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Ponieważ zaskarżoną uchwałą ostatecznie podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów bieg terminu do jej zaskarżenia zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l. rozpoczyna się od dnia doręczenia powódce zawiadomienia o treści podjętej uchwały tj. od dnia 31 maja 2013 r., zatem powództwo wytoczone zostało w terminie (12 lipca 2013 r.).

Odnosząc się do zarzutów powódki, że zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa, interesy powódki oraz umowę zawartą przez właścicieli lokali, Sąd wskazał – za wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. III CSK 325/09, LEX Nr 602266 – że jeżeli właściciele lokali określili w umowach z dotychczasowym właścicielem sposób korzystania z miejsc postojowych, to taki podział quoad usum części nieruchomości wspólnej może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali. Taka uchwała z pewnością narusza subiektywny interes dotychczasowego właściciela. Nie jest to jednak takie naruszenie, które uzasadniałoby uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Według Sądu pierwszej instancji zawarcie w dniu 16 stycznia 2006 r. umowy o podział do korzystania nieruchomości wspólnej nie odebrało właścicielom lokali kompetencji do uregulowania w sposób odmienny kwestii korzystania z nieruchomości wspólnej. Fakt, że umowa o podział do korzystania została zawarta w tym samym akcie notarialnym co umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 u.w.l.) w niczym powyższej oceny nie zmienia. Podział do korzystania ze swej natury nie ma charakteru definitywnego i może podlegać zmianom, z tym że zmiana taka ma charakter czynności przekraczającej zwykły zarząd. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej kompetencja do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd została zastrzeżona w art. 22 ust. 2 u.w.l. właścicielom lokali wykonującym tę kompetencję poprzez podejmowanie uchwał. Uregulowanie to wyłącza możliwość zastosowania w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych uregulowań kodeksu cywilnego dotyczących czynności zarządu rzeczą wspólną, w szczególności zaś zawartego w art. 199 k.c. wymogu zgody wszystkich współwłaścicieli na czynność przekraczającą zwykły zarząd. Brak byłoby nadto podstaw do wprowadzenia tego typu kwalifikowanego wymogu w odniesieniu do czynności zarządu polegającej na podziale do korzystania nieruchomości wspólnej skoro wymóg taki nie został przewidziany w odniesieniu do dużo bardziej poważnych rozstrzygnięć w przedmiocie nieruchomości wspólnej, np. jej podziału (art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l.) czy zgody na nadbudowę lub przebudowę (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.).

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się także naruszenia interesów powódki poprzez podjęcie zaskarżonej uchwały mimo, że jest ona dla powódki niekorzystna, albowiem ograniczeniu ulegają jej uprawnienia do korzystania z nieruchomości wspólnej. Jednakże interesami właściciela w rozumieniu art. 25 u.w.l. są tylko te obiektywnie godne ochrony, oceniane przy uwzględnieniu interesów pozostałych właścicieli lokali i zasad współżycia społecznego. Powódka przyznała natomiast, że poza spornym miejscem postojowym na podwórku jest uprawniona również do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym podziemnym i dwóch miejsc w osobnym garażu na parterze (oświadczenie na rozprawie: czas 00:23:52 i następne) oraz, że w kamienicy są dwa mieszkania, których właściciele nie mają miejsc postojowych. Skoro zatem powódka ma zabezpieczoną możliwość parkowania samochodów, to jej interes w posiadaniu dodatkowo miejsca postojowego na wyłączność na podwórku, według Sądu Okręgowego, należy ocenić jako nie zasługujący na ochronę albowiem jest on z założenia niezgodny z zastrzeżeniami w art. 12 ust. 1 u.w.l. uprawnieniami wszystkich właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. W tym kontekście wyłączne korzystanie przez powódkę z miejsca postojowego na podwórku wymagałoby uzasadnienia szczególnymi okolicznościami przemawiającymi za odstępieniem od ogólnej zasady z art. 12 ust. 1 u.w.l. a takiego uzasadnienia powódka nie przedstawiła. Zdaniem Sądu nie stanowi go w szczególności powołanie się na znaczenie, jakie dla

powódki miało mieć rzekomo uprawnienie do tego miejsca przy zawieraniu umowy zakupu lokalu, ponieważ treść umowy zakupu bynajmniej na takie istotne znaczenie tego miejsca nie wskazuje, skoro brak w niej oświadczeń stron umowy w przedmiocie uprawnienia do korzystania z miejsca postojowego na podwórku. Sąd pierwszej instancji w konsekwencji uznał, że właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w K. co do zasady byli władni dokonać zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej ustalonego w umowie z dnia 16 stycznia 2006 r. a w realiach niniejszej sprawy skorzystanie z tej kompetencji nie naruszyło obiektywnie godnych ochrony interesów powódki.

Za podstawę uwzględnienia powództwa Sąd Okręgowy przyjął jednakże, iż umowa o podział do używania z dnia 16 stycznia 2006 r. została zawarta w formie aktu notarialnego, a zatem do jej zmiany zgodnie z art. 77 § 1 k.c. wymagane jest zachowanie formy jaką strony przewidziały w celu jej zawarcia co oznacza, że uchwała w przedmiocie zmiany podziału do używania w realiach niniejszej sprawy wymaga zachowania tej samej formy, w jakiej została dokonana czynność prawna określająca zmieniany sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, czyli w formie aktu notarialnego (art. 104 par. 4 ustawy – Prawo o notariacie). Powódka zarzuciła, że czynność prawna zmieniająca podział do korzystania powinna nastąpić w formie aktu notarialnego, a strona pozwana w odpowiedzi na pozew zaprzeczyła aby zaskarżona uchwała ingerowała w podział nieruchomości w sposób zarezerwowany jedynie dla formy aktu notarialnego. Ze sformułowań tych Sąd wyprowadził wniosek, że zagadnienie formy w jakiej podjęto zaskarżoną uchwałę było pomiędzy stronami sporne i jako takie wymagało dowodu. Do akt sprawy został jedynie złożony odpis protokołu z zebrania w dniu 15 marca 2013 r. sporządzonego przez M. R. oraz odpis sporządzonego przez M. R. zawiadomienia o podjęciu uchwały. W dokumentach tych znajdują się wzmianki wskazujące na zaprotokołowanie przez notariusza zaskarżonej uchwały oraz głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania. Dokumenty te są jednak dokumentami prywatnymi, a zatem stanowią jedynie dowód na okoliczność zawartych w nich treści oświadczeń M. R. co do przebiegu zebrania i oddawania głosów w trybie indywidualnego zbierania. Nie mogą one jednak stanowić dowodu na okoliczność, że zaskarżona uchwała rzeczywiście została zaprotokołowana przez notariusza. Dowodem takim mógłby być dopiero wypis aktu notarialnego, w którym uchwała zostałaby zaprotokołowana. Taki dowód jednak nie został zawnioskowany ani przedłożony. Sąd, mając na względzie, że strona pozwana - na której ciążył zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia prawidłowości podjęcia zaskarżonej uchwały - była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie znalazł podstaw aby w tym przedmiocie prowadzić postępowania dowodowe z urzędu. W konsekwencji ocenił, że zgromadzony w sprawie materiał faktyczny nie pozwala na ustalenie, że zaskarżona uchwała została rzeczywiście zaprotokołowana przez notariusza. Wobec niewykazania tej okoliczności przez stronę pozwaną Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała narusza art. 77 § 1 k.c. gdyż nie została sporządzona w formie wynikającej z tego uregulowania, a w konsekwencji uchwała ta podlega uchyleniu jako sprzeczna z prawem.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od przegrywającej proces strony pozwanej na rzecz wygrywającej powódki wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 180 zł, opłatę od pozwu w kwocie 200 zł, i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł interwenient uboczny W. Z., który zaskarżył wyrok w całości i wnosił o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji; zasądzenie od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania za I oraz II instancję, wg norm przepisanych. Jednocześnie interwenient uboczny wnosił o przeprowadzenie dowodu z wypisu aktu notarialnego Repertorium (...)zawierający treść zaskarżonej uchwały numer (...)z dnia 15.03.2013r. na okoliczność podjęcia tejże uchwały w wymaganej formie aktu notarialnego. Zaskarżonemu wyrokowi skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy a mianowicie:

1) art. 80 kodeksu postępowania cywilnego poprzez zaniechanie doręczenia interwenientowi ubocznego pism procesowych powódki - po wstąpieniu interwenienta do sprawy oraz związany z tym brak wezwania powódki do uzupełnienia braków w/w pism poprzez dołączenie odpisu przeznaczonego dla interwenienta ubocznego;

2) art. 207 § 3 w zw. z 207 § 6 kodeksu postępowania cywilnego poprzez zaniechanie pominięcia spóźnionych twierdzeń powódki w zakresie oświadczenia złożonego pismem z dnia 15.11.2013 r., iż zmiana umowy o podział do korzystania nie została zawarta w formie aktu notarialnego;

3) art. 210 § 21 kodeksu postępowania cywilnego poprzez jego niezastosowanie w stosunku do interwenienta ubocznego działającego bez profesjonalnego pełnomocnika polegającego na braku obligatoryjnych pouczeń, w tym pouczeń dotyczących między innymi art. 217 kodeksu postępowania cywilnego co miało wpływ na niekorzystny dla interwenienta wynik postępowania przez niezłożenie do akt sprawy odpisu aktu notarialnego zawierającego uchwałę nr(...)z dnia 15 marca 2013r.;

4) art. 227 kodeksu postępowania cywilnego poprzez niedopuszczenie interwenienta ubocznego do przesłuchania;

5) art. 231 kodeksu postępowania cywilnego poprzez nie uznanie za ustalone przez Sąd I instancji faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy tj. podjęcia uchwały nr (...)z dnia 15 marca 2013r. w formie aktu notarialnego, podczas gdy wniosek taki można było wyprowadzić z innych ustalonych faktów m.in. protokołu zebrania, w którym odnotowane zostało, że uchwała jest protokołowana przez notariusza A. C., a zatem, że sporządzony został akt notarialny.

W piśmie procesowym z dnia 18 sierpnia 2014 r. (karta 220-226) złożonym w postępowaniu apelacyjnym, do sprawy po stronie powódki przystąpili w charakterze interwenientów ubocznych R. C. i A. Q., współwłaściciele lokalu nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w K., którzy wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz interwenientów kosztów postępowania apelacyjnego. Interwenienci wnosili nadto o dopuszczenie dowodów z dokumentów powołanych w piśmie. Zarzucili, że przedmiotowa uchwała ich dotyczy bowiem na mocy umowy o zarząd nieruchomością wspólną z dnia 16 stycznia 2006 r. każdy z nich jako właściciel lokalu nr (...) mieli prawo do korzystania ze stanowiska parkingowego nr 3, przy czym nie mieli oni w inny sposób zaspokajanych potrzeb parkingowych. Podnieśli, że inni właściciele lokali dysponują miejscami w garażu podziemnym bądź odrębnym garażem, zaś zaproponowany w zaskarżonej uchwale sposób korzystania z zewnętrznych miejsc parkingowych nie gwarantuje żadnemu ze współwłaścicieli możliwości parkowania samochodów, jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami i godzi w interes wszystkich współwłaścicieli.

Interwenient uboczny W. Z. zgłosił opozycję przeciwko wstąpieniu do sprawy w charakterze interwenientów ubocznych R. C. i A. Q.. Sąd Apelacyjny oddalił opozycję interwenienta ubocznego W. Z. uznając ją za nieuzasadnioną. Należy podkreślić, że przesłanką dopuszczalności wstąpienia do procesu w charakterze interwenienta ubocznego jest istnienie po stronie osoby wstępującej interesu prawnego w tym aby strona, do której przystępuje, wygrała proces. Interes ten istnieje wtedy, gdy rozstrzygnięcie, jakie zapadnie, może wywołać skutki prawne w sferze praw interwenienta. W sprawach o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwał właścicieli lokali orzeczenie zapadłe w sprawie, w zależności od jego przedmiotu i treści, może dotyczyć pozostałych właścicieli lokali. W rozpoznawanej sprawie kwestionowana uchwała wprowadziła zmianę podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie dotyczącym wyłączności korzystania przez właścicieli lokali (...) z miejsc postojowych nr 1, 2, i 3 zlokalizowanych w podwórzu posesji – w ten sposób, że obecnie korzystać z tych miejsc postojowych będą wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej, a zatem interwenienci, jako właściciele lokalu, którego uchwała dotyczy, niewątpliwie posiadają interes prawny w rozstrzygnięciu sprawy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja interwenienta ubocznego W. Z. jest uzasadniona. Rozpoznając podniesione w niej zarzuty Sąd Apelacyjny oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu pierwszej instancji, a nadto uzupełnił postępowanie dowodowe zgodnie z wnioskiem skarżącego, dokonując dalszych ustaleń w poniżej wskazanym zakresie:

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 15 marca 2013 r. obecny był notariusz A. C., a to z powodu podejmowania uchwał wymagających zaprotokołowania przez notariusza. W trakcie zebrania Przewodniczący zebrania zaproponował

podjęcie uchwały o kontynuowaniu dalszego głosowania nad uchwałami nr (...)w drodze indywidualnego zbierania głosów w ten sposób, że nieobecni właściciele lokali mogą zgłosić się do Kancelarii Notarialnej prowadzonej przez notariusza A. C. w K. przy ul. (...) celem oddania głosu i złożyć w tym przedmiocie stosowne oświadczenie w formie aktu notarialnego. Uchwała została przyjęta. (Protokół z zebrania – karta 64). Uchwała nr (...)r. została w całości przyjęta na zebraniu, większością 51,76% głosów za. Protokół z zebrania właścicieli lokali w dniu 15 marca 2013 r. został sporządzony w formie aktu notarialnego. (karta 194-196)

Sąd Apelacyjny uznał wniosek apelującego o dopuszczenie dowodu z aktu notarialnego w postępowaniu apelacyjnym za usprawiedliwiony gdyż brak jest ku temu przeszkód. W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego (postanowienie SN z dnia 26 maja 2000 r., I KKN 675/00 - Lex nr 52783) w przyjętym systemie apelacji celem postępowania apelacyjnego jest ponowne i wszechstronne zbadanie sprawy pod względem faktycznym i prawnym, przy zachowaniu zasady koncentracji materiału faktycznego i dowodowego przed sądem pierwszej instancji. Dopuszczalność nowego materiału procesowego przed sądem apelacyjnym doznaje ograniczenia tylko poprzez unormowanie art. 381 k.p.c., zgodnie z którym Sąd drugiej instancji jest zobowiązany na wniosek strony materiał ten uzupełnić, jeżeli jest to konieczne do rozstrzygnięcia sprawy, lecz równocześnie jest uprawniony do pominięcia nowych faktów i dowodów zgłoszonych dopiero w postępowaniu apelacyjnym, gdy zachodzą przesłanki określone wymienionym przepisem (wyrok SN z dnia 10 maja 2000 r., III KKN 797/00, Prok. i Pr.-wkł. 2000, nr 10, poz. 42). Pominięcie nowych faktów jest zatem możliwe jedynie wtedy, gdy strona mogła powołać je przed sądem pierwszej instancji i już wówczas istniała potrzeba powołania się na nie.

Ma rację Sąd Okręgowy, że uchwała w przedmiocie zmiany podziału do używania w realiach niniejszej sprawy wymagała zachowania tej samej formy, w jakiej została dokonana czynność prawna określająca zmieniany sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, czyli w formie aktu notarialnego. Trafnie także Sąd ten wywodzi, że właściwym dowodem na okoliczność, że taka forma została zachowana, byłby wypis aktu notarialnego, w którym uchwała została zaprotokołowana. Jednakże uznanie tej okoliczności za sporną między stronami było co najmniej przedwczesne, a w żadnym wypadku do wyprowadzenia takiego wniosku nie dawały podstaw niezbyt precyzyjne i niejednoznaczne sformułowania odpowiedzi na pozew pozwanej Wspólnoty. W szczególności należy podkreślić zaś, że w pozwie zarzut braku właściwej formy dla zaskarżonej uchwały nie został powołany, a powódka opierała swoje powództwo na innych zarzutach. Zarzut braku formy notarialnej pojawił się dopiero w piśmie z dnia 15 listopada 2013 r. (karta 122) i jakby mimochodem, w ramach uzasadnienia zarzutu co do wymogu zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie zmian, zatem w żadnym wypadku nie można do treści tego pisma odnosić treści wcześniej złożonej odpowiedzi na pozew (karta 114). Należy podkreślić, że okoliczność niezachowania właściwej formy kwestionowanej uchwały, prowadząca do jej niezgodności z prawem i w konsekwencji uchylenia, jest tego rodzaju, że powinna być przytoczona w pierwszej kolejności. Strona reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika mogła i powinna była zarzut ten powołać już w pozwie (o ile okoliczność taka by zachodziła), zatem wskazanie go dopiero w kolejnym piśmie procesowym było nieusprawiedliwione okolicznościami. W tej sytuacji zgodnie z art. 217 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy winien zarzut ten pominąć, a co najmniej – w trybie art. 212 k.p.c. – Przewodniczący obowiązany był przez zadawanie pytań stronom na rozprawie ustalić, czy istotnie jest to okoliczność sporna, tym bardziej, że treść protokołu zebrania wskazywała jednoznacznie na obecność notariusza i odsyłała w dalszym indywidualnym głosowaniu do złożenia notarialnych oświadczeń w Kancelarii Notarialnej. Wprawdzie, jak zauważył Sąd Okręgowy, strona pozwana była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, co zwalniało Sąd z prowadzenia postępowania dowodowego z urzędu (ale nie z obowiązku określonego w art. 212 k.p.c.), niemniej Sąd pomija uprawnienia interwenienta ubocznego, który takiej reprezentacji nie posiadał, a któremu przysługują prawa strony.

Trafnie w apelacji podniesiono, że zgodnie z art. 80 k.p.c. do interwenienta ubocznego mają zastosowanie przepisy o doręczaniu pism sądowych odnoszące się do stron (art. 131-142 k.p.c.) oraz przepisy nakładające na sąd obowiązek zawiadamiania stron o czynnościach i posiedzeniach sądowych (np. art. 149 § 2 k.p.c.) i doręczaniu z urzędu orzeczeń sądowych. Niewątpliwie pismo procesowe powódki datowane 12 listopada 2013 r. (karta 122) wpłynęło do Sądu w dniu 15 listopada 2013 r. tj. już po wstąpieniu interwenienta do sporu, zatem podlegało doręczeniu interwenientowi. Na rozprawie w dniu 3 lutego 2014 r. zarzut powódki dotyczący formy sporządzenia uchwały nie był roztrząsany,

zatem interwenient istotnie mógł nie mieć świadomości, iż został on zgłoszony przez powódkę. Z tych właśnie przyczyn Sąd Apelacyjny uwzględnił wniosek apelującego o dopuszczenie dowodu w postępowaniu apelacyjnym, nie znajdując podstaw do jego pominięcia.

Reasumując, należało przyjąć, że forma notarialna podjęcia uchwały nr(...)w sprawie zmiany zasad korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie zewnętrznych miejsc postojowych została zachowana, zatem zarzut zawarty w piśmie procesowym powódki z dnia 15 listopada 2013 r. jest nie tylko spóźniony ale i bezpodstawny.

Rozpoznając apelację interwenienta ubocznego w granicach zaskarżenia Sąd Apelacyjny rozważył także prawidłowość zastosowania przepisów prawa materialnego, albowiem obowiązkiem sądu drugiej instancji, wynikającym z art. 378 § 1 k.p.c., jest nie tylko rozpoznanie zarzutów podniesionych w apelacji, lecz szerzej rozpoznanie, w granicach zaskarżenia, sprawy. Nakłada to na sąd drugiej instancji obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i poddanie ich ocenie prawnej przez pryzmat mających zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego.(wyrok SN z dnia 26.06.2013 r., V CSK 347/12 – lex nr 1381043) Tym samym może i powinien brać pod uwagę (w granicach zaskarżenia) wszelkie stwierdzone uchybienia materialnoprawne, niezależnie od tego, czy zostały podniesione w apelacji, czy też nie (por. wyrok Sądu Najwyższego: z dnia 11 stycznia 2007 r., sygn. akt: II CSK 392/06, OSP z 2009 r. Nr 5, poz. 55, LEX nr 276219; wyrok z dnia 22 lutego 2012 r., sygn. akt: IV CSK 290/11; LEX nr 1136006). Analizując prawidłowość zastosowania przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny nie stwierdził uchybień i zaaprobował stanowisko Sądu Okręgowego, iż obiektywne interesy powódki w rozumieniu art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zaskarżoną uchwałą nie zostały naruszone, nie sposób bowiem rozpatrywać interesu powódki w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej wspólnoty. Tymczasem, jak trafnie podkreślił Sąd Okręgowy, powódka ma zabezpieczoną możliwość parkowania samochodów w odrębnym garażu oraz w garażu podziemnym, zatem zmiana jej wyłącznego prawa do parkowania na części wspólnej nieruchomości, na prawo równe pozostałym właścicielom lokalu, nie może być kwestionowana.

Brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutów interwenientów ubocznych R. C. i A. Q.zgłaszających swoje przystąpienie do sprawy na etapie postępowania apelacyjnego. O ile te zarzuty pokrywają się z zarzutami podnoszonymi przez powódkę, to były one przedmiotem rozważań Sądu pierwszej instancji, zaś pozostałe wiążą się z subiektywnym interesem interwenientów i nie były w postępowaniu pierwszoinstancyjnym zgłaszane. Tymczasem sytuacja procesowa interwenienta ubocznego jest uwarunkowana uprawnieniami procesowymi, jakie ma strona na tym etapie postępowania, na którym do niej przystąpił, a zatem może on dokonywać tylko tych czynności procesowych, które w danym stadium procesu są dopuszczalne dla strony (art. 79 k.p.c.). Dotyczy to zarówno wnoszenia środków odwoławczych i środków zaskarżenia, jak i zarzutów i wniosków, które mogą być zgłaszane tylko w określonym stadium procesu. Interwenient uboczny, który przystąpił do procesu już po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji, nie może powoływać się na nowe fakty i dowody, chyba że opóźnienie usprawiedliwi okolicznościami dotyczącymi samej strony, do której przystąpił. W przedmiotowej sprawie taka okoliczność nie miała miejsca. (por. wyrok SN z dnia 03.02.2010r., II CSK 455/09 - LEX nr 577529). Z tych też względów wnioski w interwencji dowody z dokumentów Sąd Apelacyjny pominął.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono stosownie do wyniku sporu, zasądzając od powódki na rzecz interwenienta ubocznego równowartość poniesionych przez niego opłat sądowych, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Ref. Sprawy

SSR W. Ż. (del.)