

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. B. , J. B. i M. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy (...)

w K.

o uchylene uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 19 grudnia 2014 r. sygn. akt I C 93/14

oddala apelację.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 czerwca 2015 r.

Powodowie B. B., J. B. i M. B. domagali się uchylene uchwał nr (...) oraz (...) właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy (...) w K.. Pierwsza z nich dotyczyła braku zgody Wspólnoty na wykorzystanie części nieruchomości wspólnych do celów komercyjnych (w tym do celów magazynowych oraz jako drogi transportu towaru dla celów prowadzonej działalności gospodarczej i gastronomicznej). Z kolei uchwała nr (...) została podjęta w sprawie demontażu reklamy zamontowanej bez zgody wspólnoty przez spółkę (...) sp. z o.o. Według powodów podjęte uchwały naruszają ich interes oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a sposób ich podjęcia stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego. Zarzuciła, że podjęcie przedmiotowych uchwał zostało spowodowane uciążliwością prowadzonej w lokalu powodów działalności gospodarczej.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny uchylił uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy (...)w K. poddaną pod głosowanie w dniu 4 listopada 2013 roku i w trybie indywidualnego zbierania głosów, o której podjęciu powodowie zostali zawiadomieni pismem datowanym na dzień 26 listopada 2013 r. a w pozostałym zakresie powództwo oddalił; zniósł koszty procesu pomiędzy stronami

Podstawą rozstrzygnięcia był następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami lokalu użytkowego nr (...) stanowiącego odrębną własność znajdującego się w nieruchomości zlokalizowanej w K. przy (...), który to lokal został oddany w najem (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł.. Udział powodów w częściach wspólnych wynosi 122/100. W przedmiotowej nieruchomości znajduje się jeszcze jeden lokal usługowy, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza pn. (...). Część wspólną nieruchomości stanowią piwnice. W rozmowach odbywających się w lutym 2013 r., wspólnota wyraziła zgodę na udostępnianie ich części najemcy lokalu powodów, pod warunkiem uprzątnięcia bałaganu w nich panującego. Następnie wspólnota mieszkaniową nieruchomości przy (...) w K. podjęła uchwałę o nr (...), w której wyraziła zgodę na opróżnienie pomieszczeń piwnic przez B. B. we własnym zakresie i na własny koszt oraz udostępnienia do użytku części piwnic (po ich opróżnieniu) do wyłącznego użytku B. B. do celów magazynowych w związku z prowadzoną przez najemcę lokalu użytkowego działalnością gospodarczą. Pomieszczenia miało się znajdować bezpośrednio pod lokalem stanowiącym własność B. B. natomiast jego powierzchnia nie mogła być większa niż 12,2% powierzchni piwnic. Wspólnota nie wyrażała zgody na umieszczenie przez powodów lub ich najemcę na fasadzie budynku szyldu reklamowego. Sąd Okręgowy podał, że na zebraniu które odbyło się w dniu 4 listopada 2013 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów zostały podjęte uchwały nr (...)i (...). Uchwała nr (...)dotyczyła nie wyrażenia przez Wspólnotę Mieszkaniową zgody na wykorzystywanie części wspólnych nieruchomości do celów komercyjnych (w tym do celów magazynowych oraz jako drogi transportu towaru dla celów prowadzonej działalności gospodarczej i gastronomicznej). Uchwałą nr (...), wspólnota mieszkaniowa zobowiązała najemcę lokalu użytkowego stanowiącego własność B. B., firmę (...) do zdemontowania reklamy – szyldu zamontowanego na elewacji budynku bez zezwolenia wspólnoty. Jednocześnie określiła termin realizacji powyższego postanowienia do 7 dni od otrzymania stosownego pisma przez w/w najemcę lokalu.

Jak ustalił następnie Sąd pierwszej instancji, w dniu 1 marca 2013 r. pomiędzy powodem B. B. i M. B., a (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego w K. przy (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...). Tego samego dnia powodowie podpisali oświadczenie, że wyrażają zgodę na użytkowanie pomieszczenia usytuowanego w piwnicy budynku, które zostanie przypisane do wynajmowanego lokalu. Opłatę za użytkowanie najemca miał wносить na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Placu (...) w K. po podpisaniu umowy o najem. Wraz z uchwałą nr(...)wspólnota podjęła uchwałę nr(...), w której treści wyraziła zgodę na dokonanie zmian w lokalu użytkowym przez właściciela B. B. polegających na powiększeniu otworu w jednej ze ścian konstrukcyjnych zgodnie z załączoną dokumentacją techniczną pod warunkiem przeprowadzenia wszelkich prac we własnym zakresie i na koszt własny wnioskodawcy, a ponadto wykonania prac zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego i sztuką budowlaną, uzyskania wymaganych prawem pozwoleń i uzgodnień ze stosownymi urzędami, naprawą wszelkich ewentualnych powstałych na skutek przeprowadzenia powyższych prac szkód i zniszczeń w częściach wspólnych nieruchomości lub w wyodrębnionych lokalach na koszt wnioskodawcy. W kwietniu rozpoczęło się sprzątnięcie i remont lokalu. W tym czasie wybito dziurę w stropie, aby podpiąć beczki z piwem, za pomocą specjalnego sprzętu i umożliwić jego transport bezpośrednio do lokalu, bez konieczności transportowania beczek z piwnicy na górę. W dniu 03 kwietnia 2013 r. powodowie wyrazili natomiast zgodę na wykonanie reklam w witrynie i na elewacji w budynku (...) w K. zgodnie z przedstawioną wizualizacją. Pozwolenie wydał także konserwator i plastyk.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że w maju 2013 r. spółka (...) sp. z o.o. sp. k. zarządzająca przedmiotową nieruchomością poinformowała Urząd Miasta K. Wydział Mieszkalnictwa o podjęciu przez wspólnotę mieszkaniową nieruchomości

przy Placu (...) w K. uchwał o numerach (...) i (...). W dniu 13 maja 2013 r. miało miejsce spotkanie współwłaścicieli nieruchomości przy (...) w K., w czasie którego podjęto decyzje dotyczące poddania pod głosowanie uchwały dotyczącej podziału piwnic zgodnie z przygotowanym załącznikiem graficznym oraz uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na „wybudowanie” komina dla lokalu użytkowego Gminy. Ponadto ustalono, iż w braku oferty na remont dachu tańszej niż (...) K. W., zlecić wykonanie oraz nakazano przygotować umowę najmu piwnicy dla najemcy lokalu (...) na kwotę 100 zł netto. Lokal pod nazwą (...) rozpoczął działalność w dniu 17 maja 2013 r. W czerwcu 2013 r. odbyło się głosowanie nad uchwałą nr (...)r. dotyczącą anulowania punktu 2 uchwały Nr (...)o treści „Wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę na udostępnienie do użytku części piwnic (po ich opróżnieniu) do wyłącznego użytku Pana B. B. do celów magazynowych w związku z prowadzoną przez najemcę lokalu użytkowego działalnością gospodarczą. Pomieszczenie ma się znajdować bezpośrednio pod lokalem stanowiącym własność Pana B. B. natomiast jego powierzchnia nie może być większa niż 12,2% powierzchni piwnic (zgodnie z posiadanym przez Pana B. B. udziałem w nieruchomości). Jednocześnie Wspólnota podtrzymała swoją decyzję wyrażoną w punkcie 1 podjętej uchwały Nr (...)w zakresie „Wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę na opróżnienie pomieszczeń piwnic przez właściciela lokalu użytkowego, Pana B. B. we własnym zakresie i na własny koszt”. Powód głosował za przyjęciem uchwały po uprzednim powzięciu wiadomości o fakcie, że Gmina M. K. odmówiła wyrażenia zgody na przekazanie w wyłączne użytkowanie części wspólnej (piwnicy) dla jednego z właścicieli. Jednocześnie zarządca nieruchomości zapewnił, że zgodnie z ustaleniami podjętymi podczas spotkania ustalona wtedy część piwnic ma zostać wynajęta do użytku przez najemcę lokalu stanowiącego własność B. B. (zgodnie z ustaleniami z najemcą zarządca nieruchomości oczekiwał na projekt umowy) oraz, że podjęcie uchwały nr 9 nie zmieni aktualnego sposobu użytkowania piwnic i nie spowoduje żadnych innych konsekwencji dla wspólnoty. Poinformował także, że jeżeli uchwała nr 9 nie zostanie podjęta gmina zaskarży uchwałę Nr(...), co spowoduje dodatkowe koszty dla Wspólnoty. Przekazał również informację, że planowany termin rozpoczęcia remontu dachu to koniec czerwca 2013 r. W korespondencji wysłanej drogą elektroniczną w dniu 12 czerwca 2013 r. R. W. (1) – zarządca poinformował, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w K. o numerach (...) i (...) zostały podjęte w wyniku głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. W dniu 11 czerwca 2013 r. pełnomocnik (...) sp. z o.o. przesłał do R. W. (1) projekt umowy najmu piwnicy znajdującej się pod lokalem przy (...)w K. wraz z projektem porozumienia dotyczącego rozliczenia poniesionych nakładów. W odpowiedzi R. W. (1) zobowiązał się przekazać projekt umowy do akceptacji kancelarii prawnej i zwrócić spółce po dokonaniu poprawek. Za użytkowanie piwnicy spółka (...) sp. z o.o. zapłaciła jednak dopiero w październiku 2013 r. kwotę w wysokości 615 zł, w tytule przelewu wpisując „użytkowanie piwnic”. W grudniu 2013 r. powód zwrócił się jednak do Zarządcy nieruchomości, aby przepisał powyższą wpłatę i zaliczył ją jako nadpłatę do jego salda, z którego zostaje wnoszona opłata za lokal (...).

Według ustaleń Sądu Okręgowego, działalność lokalu „(...)”, funkcjonującego w zasadzie 24 godziny na dobę, z uwagi na jej charakter w krótkim okresie czasu stała się dla mieszkańców nieruchomości uciążliwa. Pismem z dnia 15 lipca 2013 r. lokatorzy kamienicy przy (...) w piśmie do Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy (...) zwrócili się z prośbą o interwencję u odpowiednich władz, w związku z zagrożonym w ich odczuciu bezpieczeństwem wchodzenia i wychodzenia z klatki schodowej. Wśród wskazywanych niedogodności, lokatorzy wymieniali m. in. przyjmowanie towaru po godzinie 22 (transport beczek z piwem piwnicy), chodzenie obcych ludzi po korytarzu w nocy, picie alkoholu i palenie papierosów, czy wentylacja lokali poprzez otwieranie drzwi na klatkę schodową (hałas i „rozchodzenie się zapachu alkoholu na klatce). Ponadto wskazywali na hałas, wrzaski, wulgaryzmy, które są słyszalne w mieszkaniach przez całą dobę. Mieszkańcom przeszkadzał też duży i świecący szyld reklamowy, który „(...)” klientów, nawet po zamknięciu innych klubów, a bijące od niego światło zakłóca odpoczynek nocny mieszkańców w lokalach, których okna znajdują się w pobliżu szyldu. Powyższe uwagi mieszkańców zostały przekazane powodowi w dniu 25 lipca 2013 r. W dniu 29 sierpnia 2014 r. R. W. (1) przekazał natomiast powodowi pismo lokatorów dotyczące uciążliwości związanych ze stolikami na chodniku oraz poinformował o konieczności uzyskania zezwolenia (...) w tym zakresie, a także przekazał skargi odnoszące się do zaśmiecania przez najemcę chodnika. W związku z podjęciem wiadomości o pojawieniu się licznych skarg i zarzutów dotyczących uciążliwości i szkodliwości działalności gospodarczej prowadzonej przez (...) sp. z o.o. (np. zniszczenie drzwi i schodów do piwnicy, zdewastowanie klatki schodowej, dostawy beczek z piwem w godzinach nocnych, ciągły bałagan przed lokalem) powód zwołał na dzień 4 listopada 2013 r. spotkanie właścicieli nieruchomości w celu wyjaśnienia skarg oraz powzięcia ewentualnych środków

zaradczych. Nie przyniosło ono jednak oczekiwanego skutku. Ponadto, w związku z zaistniałą sytuacją powód podjął kroki mające na celu zażegnanie konfliktu. Przed lokalem (...) pozostawiono jeden stolik, usuwając te na które nie było zgody, codziennie zamiatano chodnik przed lokalem, ochrona uciszała gości przed lokalem, wyciszono drzwi od strony klatki schodowej. Pismem z dnia 26 listopada 2013 r. powód został poinformowany przez zarządcę (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w K. o podjęciu przez wspólnotę mieszkaniową uchwał nr (...) oraz (...), które zostały poddane pod głosowanie na zebraniu w dniu 4 listopada 2013 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów. Dostawy towaru do piwnicy odbywały się zazwyczaj w godzinach rannych, najpóźniej jednak do godziny 17. Jeżeli miały miejsce w późniejszych godzinach, było to incydentalne. Aby ograniczyć hałas, który mógł zostać wywołany przez dostawców, umówiono się z nimi, że będą wnosić beczki na rękach (a nie na wózku). Powód umieścił również w piwnicy gumowe nakładki, aby przy stawianiu beczek na podłodze zminimalizować efekty dźwiękowe. W piwnicy przechowywane były tylko beczki z piwem, pozostały towar znajdował się w lokalu.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione na podstawie przepisów ustawy o własności lokali dotyczących przesłanek uchylenia uchwały właścicieli lokali. Ocena zaskarżonej uchwały w ramach przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), tj. czy uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i słuszne interesy skarżącego właściciela, musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych konkretnej sprawy, przy dokonaniu oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy więc mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania 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. Zdaniem Sądu Okręgowego zarzuty skarżących dotyczące podjęcia uchwały nr (...) są trafne. Przede wszystkim jej postanowienia naruszają zasady współżycia społecznego w postaci stabilności sytuacji faktycznej i prawnej w ramach istniejących stosunków współwłasności, przy braku przesłanek do ich zmiany. Sąd wskazał, że zaledwie kilka miesięcy przed podjęciem uchwały nr (...) r., wspólnota po wcześniejszych rozmowach podjęła uchwałę nr (...), której przedmiotem było udostępnienia części piwnic najemcy powodów do celów magazynowych. Na podstawie tej uchwały najemca – spółka (...) sp. z o.o. miała usunąć śmieci i gruz oraz składować tam beczki z piwem. Według Sądu Okręgowego podjęta uchwała jest również sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Piwnice powinny być wykorzystywane przez współwłaścicieli zgodnie ze swoim przeznaczeniem, a Wspólnota powinna dążyć do pozyskiwania dodatkowych środków finansowych na utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie i przeprowadzenie koniecznych remontów. Faktem jest, że zaproponowana przez najemcę cena za użytkowanie piwnicy w wysokości 100 zł jest rażąco niska, jednakże należy mieć na uwadze, że była to kwota tymczasowa. Najemca poniósł koszty wynikające z konieczności uprzątnięcia piwnicy. Po podpisaniu umowy najmu stawka ta miała zostać zwiększona.

Za chybiony Sąd Okręgowy uznał zarzut strony pozwanej, że piwnice od lat nie są używane, a ponadto nie ma żadnych podstaw, z których powód mógłby wywodzić swoje prawo i idący za nim interes do wykorzystywania piwnicy jako magazynu alkoholu. Jak wynika bowiem z zeznań świadków, część lokatorów korzysta z przydzielonych im części piwnicy i przechowuje tam węgiel. W odpowiedzi na pozew, Wspólnota sama wskazała, że musi bazować na relacjach dobrosąsiedzkich, w których każdy ma prawo wykorzystywać swój lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, jednak bez naruszania takich samych praw innych osób. Skoro część lokatorów może korzystać z piwnic w celach magazynowania tam węgla, nie można ograniczać takiego samego prawa powoda. Działanie takie naruszałoby bowiem interesy powoda. W niniejszej sprawie istotnym jest przede wszystkim, że strona pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby dostawy beczek z piwem odbywały się zwykle po godzinie 22 i by hałas związany z ich dostawą zakłócał w sposób istotny spokój, w tym w szczególności odpoczynek nocny mieszkańców. Nie zostało również udowodnione, aby znoszenie beczek do piwnicy spowodowało zniszczenie schodów, a tym bardziej by prace

wykonane przez pozwaną (wykucie dziury w suficie) naruszyło konstrukcję budynku. W ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzone postępowania dowodowe pozwala ustalić, że głównym celem podjęcia zaskarżonej uchwały jest utrudnienie prowadzenia działalności lokalu „(...)”. Mieszkańcom przeszkadza przede wszystkim hałas związany z dużym zainteresowaniem przedmiotowym lokalem oraz tłok przed wejściem na teren nieruchomości a nie transport beczek z piwem. Potwierdzeniem tej okoliczności jest fakt, iż członkowie wspólnoty w ogóle nie są zainteresowani podjęciem przez powoda czy najemcę lokalu działań które miały by te zgłaszane przez nich uciążliwości związane z dostawami piwa zniwelować. Tak zdefiniowany cel nie może zostać osiągnięty poprzez ograniczenie powodowi, czy najemcy jego lokalu, prawa w zakresie korzystania z części wspólnych w sytuacji gdy wykorzystuje go zgodnie z przeznaczeniem, w sposób umożliwiający korzystanie z tych części przez innych właścicieli lokali i po uzyskaniu wcześniejszej akceptacji wspólnoty dla tego korzystania. Za nietrafiony Sąd uznał także zarzut strony pozwanej dotyczący faktu, że nie udzieliła powodowi zgody na korzystanie z ciągu komunikacyjnego. Wynajęcie piwnicy jest, zdaniem Sądu, nierozdzielnie związane z wydaniem takiego pozwolenia. W innym przypadku samo wynajęcie piwnicy, bez zgody na korzystanie z korytarza do niej prowadzącego, uniemożliwiłoby korzystanie z niej.

Wbrew odmiennemu stanowisku pozwanej, Sąd przychylił się do argumentacji przedstawionej przez powoda i uznał, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a w szczególności narusza interesy powoda. Oceniając zasadność powództwa w zakresie żądania uchylenia przedmiotowej uchwały, Sąd dokonał kolejno oceny celowości (lokatorzy przy podejmowaniu ustawy kierowali się innym celem, niż wskazują na to jej postanowienia) i gospodarności (piwnice powinny być wykorzystywane zgodnie ze swoim przeznaczeniem) decyzji wspólnoty. Wyciągnięte wnioski doprowadziły do wydania wyroku uchylającego zaskarżoną uchwałę.

Nie budziło natomiast wątpliwości Sądu, iż żądanie powodów w zakresie uchylenia uchwały nr (...) winno zostać oddalone. Przemawia za tym przede wszystkim fakt, że najemca lokalu umieścił na elewacji budynku bardzo duży szyld reklamowy bez zgody Wspólnoty. Okoliczność ta nie była zresztą kwestionowana przez żadną ze stron. Z zeznań świadków wynika wprost, że oświetlenie szyldu jest dla części z nich uciążliwe, światło zakłóca ich spoczynek nocny. Lokal czynny jest praktycznie całą dobę, napis na elewacji jest duży i mocno oświetlony, a dodatkowo ani powód, ani najemca nie uzyskali stosownego pozwolenia na jego montaż. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy wskazał, że podjęta uchwała w żaden sposób nie narusza interesów powodów, nie utrudnia także korzystania z ich lokalu przez najemcę.

Sąd Okręgowy zwrócił nadto uwagę, że w każdej wspólnocie mieszkaniowej oprócz elementów majątkowych związanych z prawidłowym zarządzeniem nieruchomością wspólną fundamentalne znaczenie dla jej prawidłowego, „zdrowego” funkcjonowania ma również element ludzki, przejawiający się w stosunkach dobrosąsiedzkich. W ocenie Sądu, powód wielokrotnie dał dowód temu, że zależy mu na dobrych stosunkach z mieszkańcami. Starał się łagodzić konflikty, reagował na zgłaszane zastrzeżenia związane z prowadzoną przez spółkę (...) sp. z o.o. działalnością. Sami mieszkańcy przyznali, że jest ciszej. Dodatkowo za przyznaniem racji powodowi przemawia fakt, że w przypadku wynajęcia piwnicy uzyskał zgodę Wspólnoty, przeprowadził niezbędne prace porządkowe, w związku z czym podniósł koszty. Podjęcie uchwały nr (...) jest natomiast próbą pogorszenia tych stosunków. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18.08.2011 r., sygn. I ACa 232/11, lex 1120093).

Reasumując Sąd stwierdził, że uchwała nr (...) podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową przy (...) w K. narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powodów, a uchwała nr (...) zasad tych nie narusza, zatem uchylił uchwałę nr (...), a oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr (...) w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

O kosztach procesu Sąd orzekł uwzględniając jego wynik - w oparciu o art. 100 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła strona pozwana, która zarzuciła:

1) Naruszenie art. 316 § 1 k.p.c, w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę dowodów oraz nieuwzględnienie całości materiału dowodowego sprawy polegające w szczególności na:

a. nieuwzględnieniu zbieżności w - kwestionowanych przez Sąd - zeznaniach świadków B. C., I. W., R. W. i B. A. z w pełni wiarygodnymi zeznaniami J. U.,

b) pominięciu w uzasadnieniu wyroku w części obejmującej analizę sprawy faktu, że uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...) została uchylona w zakresie w jakim wyrażała zgodę na wykorzystanie części piwnic budynku w celach magazynowych, a zatem, że nie można mówić o ustabilizowaniu określonego stanu posiadania tej piwnicy na podstawie w/w uchwały,

c) pominięciu w uzasadnieniu wyroku w części obejmującej analizę sprawy faktu, że powód głosował za uchycieniem pkt. 2 uchwały nr (...), co nie pozwala na ustalenie, że uchwała (...) narusza interes powoda,

2) naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jej niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że uchwała pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej nr (...) narusza interes powodów oraz zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Mając powyższe na uwadze strona pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie znajduje uzasadnionych podstaw.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie wywiódł trafne wnioski. Sąd Apelacyjny aprobuje stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy przyjmuje za swoje. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zarzuty pozwanej dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym rozstrzygnięciu art. 233 § 1 k.p.c. były chybione. Twierdzenia apelacji w zestawieniu ze zgromadzonym w aktach sprawy materiałem dowodowym, stanowiły jedynie niedopuszczalną polemikę z dokonaną w zaskarżonym wyroku oceną dowodów, bez równoczesnego wykazania, by ocena ta była sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, doświadczeniem życiowym lub z innych względów naruszała art. 233 § 1 k.p.c. Należy przy tym podkreślić, iż zgodnie z utrwalonym stanowiskiem prezentowanym w orzecznictwie, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Ocena zeznań należy do Sądu I instancji i nie podlega w zasadzie kontroli odwoławczej, jeżeli jest zgodna z okolicznościami sprawy i nie wykazuje błędu logicznego w rozumowaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. IV CKN 1316/2000, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r. I CKN 1169/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 r. IV CKN 1097/2000).

W niniejszej sprawie zasady z art. 233 § 1 k.p.c. nie zostały naruszone, gdyż ocena zgromadzonego materiału dowodowego i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne zostały dokonane przez Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy i brak jest podstaw do podzielenia stanowiska apelującej Wspólnoty co do ich nieprawidłowości, tym bardziej, że argumenty przytaczane w apelacji są bądź nieadekwatne do zarzutu bądź nietrafne. Zostały one już przez Sąd pierwszej instancji zweryfikowane w oparciu o treść uchwały oraz dokumenty przedstawione przez obie strony, a nadto w oparciu o dowody z zeznań świadków. Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom wszystkich świadków i stron w zakresie związanym z większością uciążliwości wynikających z działalnością lokalu „(...)”, natomiast odmawiając wiarygodności zeznaniom świadków: B. C. (2), I. W. (2), R. W. (1) i słuchanej w charakterze strony pozwanej B. A. (2), w zakresie uciążliwości związanych z korzystaniem przez najemcę powoda z piwnic, wskazał na przyczyny takiej

oceny. Wbrew zarzutom apelującej Wspólnoty ocena ta odpowiada wskazanym wyżej wymogom i nie nosi rażących błędów, które mogłyby prowadzić do ingerencji Sądu Odwoławczego.

Odnosząc się do podnoszonego w apelacji faktu uchylenia uchwały nr (...)w zakresie, w jakim wyrażała zgodę na wykorzystanie części piwnic budynku w celach magazynowych, przez co nie można mówić o ustabilizowaniu określonego stanu posiadania tej piwnicy na podstawie w/w uchwały, należy zwrócić uwagę, że uchwałą nr (...)uchylono tylko tę część ww. uchwały, która zezwalała na udostępnienie do użytku na cele magazynowe części piwnic, a więc części wspólnej wyłącznie B. B.. Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego, przyczyną jej podjęcia było stanowisko jednego z właścicieli lokali, Gminy M. K., która sprzeciwiała się użytkowaniu części wspólnej, jaką są piwnice, wyłącznie jednemu z właścicieli. Gdyby było inaczej, uchylono by także drugi punkt wymienionej uchwały, w którym wyrażono zgodę na opróżnienie przez B. B. pomieszczeń piwnic na własny koszt. W jakim celu bowiem powód miałby ponosić koszt opróżnienia całej piwnicy, jeśli by nie mógł użytkować na własne potrzeby choćby jej części. W przedstawionej przez strony korespondencji mailowej (karta 46, 49-50, 51) wyraźnie wskazano, że według ustaleń właścicieli lokali, część piwnic miała być wynajęta przez najemcę lokalu powoda (zatem sposób jej użytkowania miał pozostać taki sam), a podjęcie uchwały nr (...)nie niosło za sobą żadnych zmian dla Wspólnoty. W tej sytuacji to, że powód głosował za uchycieniem pkt. 2 uchwały nr (...), nie wpływa na ocenę jej skutków.

Brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutu apelujących odnośnie naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że uchwała pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej nr (...) narusza interes powodów oraz zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Nie ulega wątpliwości, że zajęcie części wspólnych nieruchomości, do których, wobec treści art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000.903 dalej: u.w.l., z późn. zm.) oraz struktury własności w budynku pozwanej Wspólnoty - należą piwnice, zaś ich wykorzystywanie na cele magazynowe przez właścicieli lokali jest normalnym wykorzystywaniem tej części budynku, zgodnym z ich typowym przeznaczeniem. Jak wynika z ustaleń Sądu pierwszej instancji, część właściciel lokali w taki właśnie sposób wykorzystuje przydzielone im odpowiednie części piwnic przechowując w nich węgiel. Wyłączenie z tego uprawnienia jednego z właściciel lokalu, naruszałoby zasadę równości praw i dyskryminowałoby go. Jeśli zaś wydzielony lokal stanowi lokal użytkowy (usługowy, gastronomiczny), siłą rzeczy jest on wykorzystywany do celów zarobkowych, a więc komercyjnych. Także współkorzystanie przez właściciela tego lokalu z części wspólnych budynku ma taki cel (np. dróg komunikacyjnych). Gdyby bowiem powód także przechowywał w piwnicy węgiel przeznaczony do ogrzewania lokalu użytkowego, piwnicę tę (część wspólną) wykorzystywałby do celów komercyjnych, których zaskarżona uchwała zakazuje. Takie korzystanie z części wspólnych nieruchomości nie wykracza poza ramy wyznaczone dyspozycją przepisu art. 12 ust. 1 u.w.l., tym bardziej jeśli zostanie zawarta umowa najmu, a najemca będzie uiszczał stosowne opłaty na rzecz Wspólnoty. W spornym przypadku, obowiązek uiszczania takiej opłaty został ustalony, jakkolwiek rzeczywiście na niskim poziomie, co jednak miało być przedmiotem dalszych uzgodnień. Ta kwestia nie była niemniej jednak podstawą podjęcia skarżonej uchwały. Należy także przyznać rację Sądowi Okręgowemu, że sama treść uchwały wskazuje na naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, skoro wyłącza możliwości pozyskiwania środków dla Wspólnoty, która ma prawo pobierać wynagrodzenie jako pożytek z nieruchomości wspólnej.

Należy zwrócić uwagę na jeden jeszcze aspekt odnoszący się do zaskarżonej uchwały. Każda uchwała musi być precyzyjna podmiotowo i przedmiotowo, a sporna uchwała wymogu tego nie spełnia. Precyzyjność uchwały niezbędna jest dla ustalenia zakresu, w jakim z mocy uchwały, a więc woli członków wspólnoty, działać może Zarząd czy poszczególni właściciele lokali i z drugiej strony - uchwała nie może wywoływać żadnych wątpliwości interpretacyjnych. Objęta zaskarżeniem uchwała nie jest przede wszystkim precyzyjna w sensie przedmiotowym, gdy nie wyraża zgody na wykorzystywanie części wspólnych nieruchomości do celów komercyjnych (w tym do celów magazynowych oraz jako drogi transportu towarów dla celów prowadzonej działalności gospodarczej i gastronomicznej). Nie wiadomo tu o jakie cele komercyjne chodzi, na co zwracano uwagę powyżej; nie wiadomo też jakie części wspólne wyłączone są jako drogi transportu towarów. Jeśli obejmuje wszystkie, a więc także klatkę schodową, to uniemożliwia przenoszenie do wszystkich lokali jakichkolwiek towarów na potrzeby jakiegokolwiek działalności komercyjnej tj. przynoszącej dochód. Uchwała nie precyzuje przecież, że chodzi o transport towarów tylko

do pomieszczeń znajdujących się w częściach wspólnych, a więc piwnic. Nie można wykluczyć, że w jakimś lokalu mieszkalnym jest lub będzie prowadzona działalność gospodarcza, np. biuro rachunkowe, gabinet dentystyczny, itp. Także i z tych względów zaskarżona uchwała nie może się ostać (art. 25.1 u.w.l.).

Z przedstawionego powyżej względu, uznając apelację pozwanej za niemogącą wzruszyć skarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie.