

Sygn. akt I ACa 1004/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Marek Boniecki
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2015 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa F. D. i małoletniej M. D. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego I. D.
przeciwko Wspólnota Mieszkaniowa " (...)" w K.
o uchylenie uchwały
na skutek apelacji strony pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie
z dnia 17 lutego 2015 r. sygn. akt I C 2187/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Józef Wąsik SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I A Ca 1994/15

UZASADNIENIE

Powodowie **F. D. oraz małoletnia M. D.**, działająca przez przedstawiciela ustawowego I. D. w pozwie z dnia 23 października 2013 wniesionym przeciwko stronie pozwanej **Wspólnocie Mieszkaniowej** (...) w K. domagali się uchylenia uchwały nr(...) z dnia 22 lipca 2013r.

Na uzasadnienie żądania pozwu powodowie podali, że zarząd Wspólnoty nie zwołał zebrania właścicieli w sposób zgodny z prawem, a uchylenie polega na braku zawiadomienia o zwołanym zebraniu powodów, to jest właścicieli lokali (...) przy ulicy (...) - F. D. oraz małoletniej M. D.. M. Z., której dostarczono informacje o zebraniu nie była przedstawicielem ustawowym powodów ani nie była ona umocowana do reprezentowania powodów w ich relacjach

ze Wspólnotą. Nieobecność właścicieli na zebraniu właścicieli skutkowało brakiem możliwości przedstawienia własnej argumentacji przeciwko podjęciu zaskarżonej uchwały, co mogło skutkować wprowadzeniem w błąd pozostałych właścicieli lokali, poprzez przedstawienie nieprawdziwych bądź niepełnych informacji, w zakresie osób odpowiedzialnych za rzekome naruszenia warunków pozwolenia na budowę i decyzji o warunkach zabudowy, oraz brak możliwości ochrony interesu właścicieli lokali (...) polegającym na możliwości swobodnego dostępu do lokali użytkowych.

Nadto powodowie podnieśli, że uchwała numer(...)podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów w swojej treści sformułowana bardzo ogólnikowo jest niewykonalna, ponieważ nie określa w sposób precyzyjny podmiotu odpowiedzialnego za jej wykonanie oraz terminu wykonania nałożonego obowiązku. Wyraża ona zgodę na wykonanie jednego miejsca utwardzonego służącego do za i wyładunku, przy czym nie określa jego lokalizacji ani też wymiarów, co może prowadzić do konkluzji, że istniejący stan jest zgodny z tym, do którego wykonanie uchwały ma zmierzać, co świadczyć może o jej wewnętrznej sprzeczności. Powodowie zarzucili również, iż zaskarżona uchwała narusza uprawnienie współwłaścicieli nieruchomości związane ze służebnością gruntową. Uchwała zmierzająca do usunięcia kostki brukowej może dać zarządowi wspólnoty „zielone światło” do działania przeciwko interesom powodów, naruszając służebność gruntową powodów.

Kolejnym argumentem jest niezgodność zaskarżonej uchwały z racjonalnym wykorzystaniem i zarządzaniem nieruchomością wspólną. Plac przed budynkiem, który w chwili obecnej jest wybrukowany, w całości jest wykorzystywany zgodnie ze swoim przeznaczeniem, to jest służy jako ciąg komunikacyjny w szczególności do obsługi lokali (...) jest wykonany w sposób estetyczny, pasujący zarówno do bryły budynku, jak i do wykorzystanej kolorystyki. Spełnia on funkcję pomocniczą również dla pozostałych osób mieszkających w budynku gdyż dostęp do niego nie jest w żaden sposób ograniczony. Usunięcie kostki brukowej sprzed lokali użytkowych, do czego zaskarżona uchwała zmierza, spowoduje dewastację nieruchomości wspólnej.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K., wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że na podstawie pozwolenia na budowę, budynek mieszkalny przy ul. (...) w K. winien zostać wybudowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz. U. Nr 75, poz. 690), a teren zagospodarowany zgodnie z warunkami zabudowy. W decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla nieruchomości, współczynnik powierzchni biologicznie czynnej określony został na min. 35% jej powierzchni. Następnie powierzchnia biologicznie czynna spełniająca te wymogi, została wskazana w inwentaryzacji powykonawczej zagospodarowania działek z dnia 15.12.2011 roku złożonej w postępowaniu o pozwolenie na użytkowanie. Już po wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, na przełomie kwietnia i maja 2012 roku została ułożona dodatkowa kostka, nie uwzględniona w przedmiotowej inwentaryzacji powykonawczej. Na zlecenie strony pozwanej została wykonana opinia przez uprawnionego geodetę, z której wynika, iż po ułożeniu dodatkowej kostki stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni nieruchomości wynosi zaledwie 26,7 % podczas gdy zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy winien wynosić nie mniej niż 35%, brakuje zatem urządzenia ok. 120m² powierzchni biologicznie czynnej. Odnośnie zarzutów powoda dotyczących żądania uchylecia uchwały nr (...) strona pozwana podniosła, że ułożenie dodatkowej kostki powoduje aktualnie również nieuprawnione, niemal stałe parkowanie od 5 do 8 samochodów bezpośrednio pod oknami mieszkań, najczęściej tyłem do budynku, co stanowi znaczną uciążliwość dla mieszkańców, zwłaszcza niższych kondygnacji.

Strona pozwana podała też, iż zawiadomienie o terminie i porządku zebrania zostało prawidłowo doręczone pełnomocnikowi powodów M. Z.. Zawiadomienie to wysłane zostało na ten sam adres, na który następnie wysłane zostało zawiadomienie o podjęciu zaskarżonej uchwały, którego prawidłowego doręczenia ich pełnomocnikowi M. Z..

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 17 lutego 2015r:

1/ uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej „ (...)” w K.;

2/ zasądził od strony pozwanej Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. na rzecz powodów F. D. i małoletniej M. D. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego I. D. kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód F. D. jest właścicielem nieruchomości położonej w K., dzielnica administracyjna(...)stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny numer (...) położony na pierwszej kondygnacji w budynku numer (...) przy ulicy (...) o powierzchni użytkowej 109,66 m⁽⁽²⁾⁾, dla którego Sąd Rejonowy(...)w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący (...) części. Małoletnia powódka M. D. reprezentowana przez przedstawiciela ustawowego I. D. jest właścicielem nieruchomości położonej w K., dzielnica administracyjna Ś. stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny numer (...) położony na pierwszej kondygnacji w budynku numer (...) przy ulicy (...) o powierzchni użytkowej 114,08m⁽⁽²⁾⁾, dla którego Sąd Rejonowy (...)w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący (...) części. Właściciele lokali użytkowych (...) i(...)działając przez profesjonalnego pełnomocnika nie przedstawili jednak dokumentów dotyczących umowy sprzedaży opisanych szczegółowo nieruchomości. Powyższe dane Sąd ustalił na podstawie odpisów ksiąg wieczystych określonych wyżej.

Z własnością obu nieruchomości, na podstawie ustanowionych służebności ujawnionych w księgach wieczystych, związane jest prawo między innymi do:

1/ umieszczenia na elewacji budynku reklamy w formie neonów świetlnych lub szyldów informacyjnych - na koszt tego z właścicieli nieruchomości władających, który dokonuje powyższych czynności, w miejscu zaznaczonym na rzucie elewacji stanowiącym załącznik numer (...) do aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu, dla lokalu numer (...) kolorem zielonym;

2/ umieszczenia - na koszt właścicieli nieruchomości władających - na dwóch standach reklamowych znajdujących się na nieruchomości wspólnej (przy ulicy (...) oraz przy chodniku biegnącym prostopadłe do ulicy (...)), z obu stron każdego z tych standów reklam na powierzchni reklamowej odpowiadającej nie więcej niż po jednej czwartej ogólnej powierzchni każdego ze standów dla każdego z tych lokali- zgodnie z załącznikiem nr(...) do niniejszego aktu.

3/ korzystania z wyłączeniem właścicieli pozostałych lokali znajdujących się w opisanym wyżej budynku, z części nieruchomości wspólnej stanowiącej działki: numer (...), w ten sposób, że każdoczesny właściciel i posiadacz lokalu nr (...) ma prawo do korzystania z części tej nieruchomości, oznaczonej na załączniku nr (...) do niniejszego aktu kolorem zielonym oraz prawo przejazdu przez część wymienionych działek, z której korzystanie na zasadzie niniejszej służebności jest związane własnością lokalu nr (...).

Zaskarżona uchwała numer (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 22 lipca 2013 roku większością 57,020769% do 16,160207% i ma treść:

„Wspólnota podejmuje uchwałę w sprawie doprowadzenia terenu wspólnoty do stanu zgodnego z decyzją o warunkach zabudowy i decyzją o pozwoleniu na budowę na koszt dewelopera i podmiotu, który dokonał zmian. Jednocześnie członkowie wspólnoty wyrażają zgodę na wykonanie jednego miejsca utwardzonego służącego do za i wyładunku w rejonie wjazdu do garażu w sposób bezpieczny i nieutrudniający wjazdu i wyjazdu z garażu”.

Aktualni właściciele nieruchomości lokalowych(...)i(...)położonych w budynku numer (...) przy ulicy (...) oraz małoletnia M. D., nabyli w drodze spadku lokale użytkowe w stanie w jakim się one obecnie znajdują, nie dokonali żadnych przeróbek, ani w lokalach, ani na terenie nieruchomości wspólnej, w tym nie są odpowiedzialni za wykonanie utwardzenia nieruchomości wspólnej oddanej do ich wyłącznego korzystania.

Strona pozwana podała, że kostka brukowa została położona po wydaniu pozwolenia na przełomie kwietnia i maja 2012, nie posiada jednak informacji kto wybrukował plac przed lokalami użytkowymi(...)oraz(...). Strona pozwana nie przedstawiła dokumentów, w tym decyzji administracyjnej oraz opinii biegłego, na które powoływała się w uzasadnieniu. Dokumenty niewiarygodne nie stanowiły dowodu w sprawie.

Na rozprawie w dniu 3 lutego 2015 r. strony zgodnie podały, iż zaskarżona uchwała zmierza do usunięcia kostki brukowej z podjazdu do budynku oraz sprzed lokali powodów oraz posadzenia tam zieleni. W uchwale jest zgoda mieszkańców na wykonanie jednego miejsca dla samochodów do wyładunku i załadunku towarów do lokali użytkowych.

Świadek M. Z. nie jest ani właścicielem lokali oznaczonych numerami (...), nie jest i nie była również umocowana do reprezentowania powodów w ich relacjach ze Wspólnotą Mieszkaniową. M. Z. utrzymuje kontakty z Zarządem Wspólnoty, ale na podstawie innego stosunku umownego; zajmuje się rozliczaniem należności finansowych jakie jest zobowiązany uiszczać J. K. z tytułu użytkowania lokali (...) oraz spraw związanych z usterkami. M. Z. posiada jedynie pełnomocnictwo do reprezentowania J. K. przed Wspólnotą jak i właścicielami lokalu, otrzymuje korespondencje od Zarządu Wspólnoty. Nigdy nie przedkładała ona Zarządowi Wspólnoty ani też administratorowi P. B. pełnomocnictwa udzielonego przez I. D., ani nie informowała Zarządu Wspólnoty jakoby była ona uprawniona do odbierania korespondencji w jakiegokolwiek innej sprawie niż sprawach finansowych dotyczących użytkowania lokali (...) przez J. K..

Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika strony pozwanej z zeznań członka zarządu K. Z.- na okoliczność ustalenia motywów podjęcia uchwały nr (...), jako nieprzydatnych w sprawie Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie uwierzytelnionych dokumentów oraz zeznań świadków M. Z. i P. B..

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powodów jako uzasadnione. Zasadny jest zarzut nie poinformowania przedstawiciela ustawowego małoletnich wówczas powodów o terminie głosowania nad podjęciem uchwały oraz niemożności zapoznania się z projektem treści uchwały. Z zeznań świadków na rozprawie w dniu 3 lutego 2015 roku wynika, że powodowie nie udzielili nikomu pełnomocnictwa do odbioru kierowanej do nich korespondencji, zatem winna ona być doręczana na adres miejsca ich zamieszkania co skutkowałoby bezpośrednim poinformowaniem na piśmie o terminie podjęcia uchwały. Jednak w przedstawionym stanie faktycznym jest wysoce prawdopodobne, iż prawidłowe zawiadomienie powodów mogłoby wpłynąć na wynik głosowania nad podjęciem uchwały, bowiem za jej podjęciem głosowało 57,02% udziałów.

Zdaniem Sądu, oceny wymagała również kwestia, czy podjęta uchwała spełnia wymogi formalne uchwał dotyczących czynności przekraczających zwykły zarząd oraz czy narusza ona służebność gruntową powodów ujawnioną w księdze wieczystej (...).

Odnosnie pierwszej kwestii, Sąd uznał, że ogólne sformułowanie zaskarżonej uchwały nie pozwala określić jakie czynności przekraczające zwykły zarząd mają doprowadzić teren Wspólnoty Mieszkaniowej do stanu zgodnego z decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 22 ust.2 ustawy o własności lokali (dalej:u.w.l.) „Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej”.

Zgodnie z poglądami orzecznictwa sądowego zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Jedynie zakres przedmiotowy czynności uwidoczniiony w treści uchwały pozwala stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej się należy wywiązuje. Niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna. Niedookreślone działanie wymyka się wszelkiej kontroli członków wspólnoty, którzy nie mogą powołać

się na niezgodność prac zarządu ze zgodą jaką wyrazili. Ochrona samostanowienia członków wspólnoty nie może doznawać ograniczeń z powodu kosztów czynności wstępnych poprzedzających przyjęcie uchwały zawierającej zgodę na dokonanie prac remontowych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 marca 2013 r. I ACa 860/12, LEX nr 1344236).

Zaskarżona uchwała nie zawiera żadnych pełnomocnictw do zawierania umów, którymi czynności przekraczające zarząd miałyby być objęte. Nie konkretyzuje również czy wypełnienie warunków 120 m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni biologicznie czynnej musiałyby nastąpić kosztem terenu przed lokalami użytkowymi (...) oraz (...) objętym służebnością. Zgodnie z opisem służebności gruntowej z Działu I Księgi Wieczystej: działki nr (...) z części nieruchomości wspólnej zaznaczone kolorem zielonym, czyli bezpośrednio w sąsiedztwie lokali (...) są przeznaczone do ich wyłącznego korzystania, natomiast na pozostałych częściach działek nr (...) jest ustanowione jedynie służebność przejazdu dla właścicieli powyższych nieruchomości. Powstaje przypuszczenie, iż ogólnikowość uchwały mogłaby spowodować rozebranie kostki na terenie objętym służebnością.

Strona pozwana nie wykazała też dowodowo by jedynym sposobem na przywrócenie stanu z warunków zabudowy miałyby być usunięcie kostki z terenów objętych służebnością powodów. W przypadku potrzeby naruszenia służebności właścicieli (...) oraz (...) Wspólnota Mieszkaniowa musi zachować odpowiednio przepisana formę, którą nie jest realizacja podjętej przez nią uchwały, a są nią przepisy regulujące służebność gruntową na drodze sądowe.

Strona pozwana nie przedłożyła wskazanych w odpowiedzi na pozew dokumentów administracyjnych, z których wynikałaby konieczność stworzenia w odpowiedniej proporcji powierzchni biologicznie czynnej. Nie wykazała zatem obowiązku podjęcia działań jakie wskazuje treść zaskarżonej przez powodów uchwały nr (...) opartej na decyzji administracyjnej zaskarżonej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł o uchyleniu uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w na podstawie cyt. wyżej przepisu a o kosztach procesu, na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana, zarzucając:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż:

- powodowie nie zostali skutecznie zawiadomieni przez stronę pozwaną o terminie i porządku zabrania, na którym została uchwalona zaskarżona przez nich uchwała oraz powodowie nie mieli możliwości zapoznania się z projektem treści uchwały - w sytuacji, w której przedmiotowe zawiadomienie zostało przesłane na ten sam adres poczty elektronicznej, na który następnie wysłane zostało zawiadomienie o podjęciu zaskarżonej uchwały, którego prawidłowe doręczenie ich pełnomocnikowi M. Z. powodowie wprost potwierdzili w pozwie, w chwili skierowania przez stronę pozwaną do M. Z. zawiadomienia o terminie i porządku zebrania, nie była ona pełnomocnikiem powodów - w sytuacji, w której powodowie potwierdzili wprost w pozwie prawidłowe doręczenie zawiadomienia o podjęciu zaskarżonej uchwały ich pełnomocnikowi, które zostało skierowane do M. Z. „do ww. lokali dostarczane są towary..., prowadzenie jakichkolwiek prac remontowych... może utrudniać dokonywanie dostaw”, w sytuacji gdy Sąd I instancji nie przeprowadził żadnych dowodów na tę okoliczność, a nie jest ona prawdziwa.

2/ naruszenie prawa materialnego polegające na jego błędnej wykładni i zastosowaniu tj.:

- art. 22 ust. 2 i ust. 3 ustawy o własności lokali, poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała sformułowana została w sposób zbyt ogólny, który nie pozwala na wystarczająco precyzyjne wskazanie, do podjęcia jakich czynności celem jej wykonania upoważniony został zarząd strony pozwanej, w sytuacji gdy wydaje się oczywistym, że żadna roślinność nie będzie rosła na kostce brukowej, zatem do przywrócenia powierzchni biologicznie czynnej konieczne jest usunięcie tej kostki;

3/ naruszenie istotnych przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia tj.:

- art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i niezasadne pominięcie w toku rozpoznawania niniejszej sprawy stanu prawnego wynikającego z treści ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanych dla przedmiotowej nieruchomości,

- zakwestionowanie na skutek wydania zaskarżonego wyroku szczegółowych warunków zabudowy ustalonych w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla nieruchomości,
- przyjęcie, iż po wydaniu ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dopuszczalna jest samowolna zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości, w tym zwłaszcza przez władającego służebnością,
- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i niezasadne:
- pominięcie wniosku strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej przedmiotowej nieruchomości w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, inwentaryzacji powykonawczej oraz opinii uprawnionego geodety - w sytuacji, w której strona pozwana dołączyła do załącznika do protokołu rozprawy z dnia 23 września 2014 roku uwierzytelnione odpisy powyższych dokumentów;
- przyjęcie, że w niniejszej sprawie przeprowadzenie dowodu z zeznań członka zarządu strony pozwanej oraz z zeznań świadka P. R. nie zmierza do ustalenia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy - w sytuacji, w której z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd przyjął, iż strona pozwana nie wykazała, że niezbędne jest usunięcie całości dodatkowej kostki brukowej ułożonej po wydaniu ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dotyczących przedmiotowej nieruchomości,

- art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez nieprawidłowy rozkład ciężaru dowodu;

- art. 128 § 1 k.p.c. w zw. z art. 130 § 1 k.p.c, poprzez ich niezastosowanie i brak wezwania strony pozwanej do uzupełnienia braków formalnych załącznika do protokołu rozprawy z dnia 23 września 2014 roku poprzez dołączenie wymienionych w nim załączników,

- art. 328 § 2 k.p.c, poprzez brak jakiegokolwiek odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do zeznań świadka P. B., zawiadomienia o terminie i porządku zebrania, na którym podjęta została zaskarżona uchwała, pełnomocnictwa do reprezentowania powodów na zebraniu w dniu 26 marca 2013 roku, jak również wiadomości przesłanej M. Z. drogą poczty elektronicznej w dniu 7 lipca 2013 roku, wiadomości przesłanej M. K. drogą poczty elektronicznej w dniu 25 marca 2014 roku, których oryginalne wydruki zostały przedłożone Sądowi - a z których to dowodów wynika, że M. Z. była pełnomocnikiem powodów w chwili kierowania do niej zawiadomienia o terminie i porządku zebrania.

Na tej podstawie wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I instancji poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji, zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za swoje oraz trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie

sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Te jednak powinny być podniesione w apelacji wniesionej w ustawowym terminie, a nie w późniejszym piśmie procesowym.

Ponieważ zarzut naruszenia prawa materialnego może być skutecznie podniesiony jedynie na tle niewątpliwego stanu faktycznego, w pierwszym rzędzie należy się odnieść do zarzutów usiłujących wzruszyć ustalenia faktyczne Sądu I Instancji.

Bezasadny jest kluczowy zarzut procesowy usiłujący wzruszyć ustalenie Sądu, że M. Z. nie jest pełnomocnikiem powodów, zatem doręczenie jej zawiadomienia o zebraniu Wspólnoty jak i projektu uchwały było bezskuteczne względem powodów. Wobec zaprzeczenia tego faktu przez powodów, ciężar jego udowodnienia spoczywał na stronie pozwanej. Powodom trudno wykazać fakt negatywny w postaci nieudzielenia pełnomocnictwa, natomiast zarząd mógł po prostu przedstawić dokument pełnomocnictwa udzielony przez przedstawiciela małoletnich wówczas powodów lub przynajmniej jakiegokolwiek oświadczenie – choćby z formie elektronicznej – potwierdzające fakt udzielenia takiego pełnomocnictwa. Uwiarygodniałoby to zeznania św. P. B.. Zarząd nie twierdzi, iż nie wiedział o nabyciu spadku przez powodów, ani kto ich przedstawicielem, więc zdziwienie budzi, że nie zadbał o tak zasadniczą sprawę dla skutecznego zwoływania zebrań, jak adres przedstawiciela nowych właścicieli lub ich pełnomocnika.

Wysłanie zawiadomienia o zebraniu na adres pełnomocnika najemcy lokalu – nawet jeśli to akceptował poprzedni właściciel – nie może być skuteczne, gdyż uzależnia skuteczność doręczenia od grzeczności adresata i jego dobrej woli. Okoliczność, że przekazał przedstawicielowi powoda odpis zaskarżonej uchwały nie dowodzi, że to samo uczynił z zawiadomieniem o zebraniu i projektem uchwały skoro przczą temu powodowie i sama M. Z. zeznająca w sprawie jako i świadek.

Również wrzucenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej i wywieszenie go na tablicy informacyjnej nie może zostać uznane za skuteczne, wobec bezspornego faktu, że małoletni ich przedstawiciele nie mieszkają w przedmiotowym budynku.

Świadek P. B. powołał się, iż adres elektroniczny M. Z. otrzymał od poprzedniego zarządu i z nią kontaktował się w sprawie rozbicia szyb w spornych lokalach. Okoliczności te jednak nie mogą sanować braku prawidłowego zawiadomienia przedstawiciela powodów o zebraniu.

Zaskarżone uchwały podlegają zatem ocenie według kryteriów podanych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem 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.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na jej treść (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385). Nie można wykluczyć, że w sytuacji obecności przedstawiciela powodów na zebraniu przekonałby innych głosujących do swoich racji i sam głosowałby przeciw uchwale, zatem jej rezultat byłby odmienny.

Przedstawione okoliczności i argumenty wystarczająco uzasadniają uchylene przedmiotowej uchwały jak i oddalenie apelacji. W tej sytuacji pozostałe zarzuty apelacji, zwłaszcza dotyczące postępowania dowodowego nie mogą odnieść zamierzonego skutku, gdyż są bezzasadne i nie mają wpływu na wynik postępowania.

Jedynie dodatkowo – w trosce o dalsze prawidłowe działanie Wspólnoty – Sąd Apelacyjny zauważa, że również treść podjętej uchwały jest zbyt ogólnikowa, aby uznać ją za zgodną z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Dopiero dodatkowe wyjaśnienia stron na rozprawie przed Sądem I Instancji pozwoliły ustalić, że w uchwale chodzi o usunięcie kostki brukowej z otoczenia budynku, zwłaszcza lokali nr (...) i likwidację miejsc parkingowych, a nie o utworzenie dodatkowego miejsca do parkowania. „Doprowadzanie do stanu zgodnego z decyzjami administracyjnymi” jest celem mało konkretnym zwłaszcza, że nie precyzuje czynności które mają do tego doprowadzić i nie upoważnia zarządu wspólnoty do działań prawnych przeciwko deweloperowi, ewentualnie osobie, która teren wybrukowała, a na razie nie jest znana. Działania takie z pewnością będą wymagały tymczasowego poniesienia kosztów.

Również merytorycznie Wspólnota nie przekonała, aby likwidacja przedmiotowej kostki była jedynym sposobem osiągnięcia celu w postaci zwiększenia powierzchni bioaktywnej oraz że likwidacja wybrukowania nie naruszy nabytych praw właścicieli lokali (...) oraz innych właścicieli przejeżdżających przez ten teren. Należy wszak pamiętać, że uchwała właścicieli podlega ocenie według kryteriów podanych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie tylko co jej zgodności z przepisami prawa i umową właścicieli lokali, ale także pod kątem zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i ewentualnego naruszenia interesów konkretnego właściciela. Powyższe kwestie Wspólnota powinna mieć na uwadze podejmując ewentualnie nową uchwałę w tym przedmiocie.

Z omówionych względów Sąd oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art. 98 k.p.c., 99 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz.1349).

SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik SSA Józef Wąsik