

Sygn. akt I ACa 1566/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Paweł Rygiel (spr.)</i>
Sędziowie:	<i>SSA Józef Wąsik</i> <i>SSO del. Wojciech Żukowski</i>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2018 r. w K.na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K. i E. D.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 27 czerwca 2017 r. sygn. akt I C 585/17

oddala apelację.

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Rygiel SSO (del.)Wojciech Żukowski

sygn. akt I ACa 1566/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 września 2018 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, którym powodowie E. D. i A. K. domagali się uchylenia uchwały nr (...)pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w K..

Sąd I instancji ustalił, że powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty, przy czym nie mieszkają we wspólnej nieruchomości, a należący do nich lokal zajmuje ich matka.

Wspólnota, na nieruchomości wspólnej, nie posiadała miejsc parkingowych, a właściciele lokali parkowali samochody w pobliżu nieruchomości, na miejscach ogólnodostępnych. W związku z tym właściciele podjęli uchwałę o budowie

parkingu. Z uwagi na postanowienia tej uchwały Zarząd Wspólnoty podjął działania zmierzające do wydzierżawienia sąsiedniego gruntu, należącego do Miasta K. i w dniu 24 lipca 2014 r. Wspólnota zawarła z Miastem K. umowę dotyczącą dzierżawy gruntu o pow. 1.378 m² położonego przy ul. (...) w K., stanowiącego część działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) obr. (...). W umowie wskazano, że dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy pod obsługę budynku wspólnoty mieszkaniowej.

Następnie, na wydzierżawionym gruncie wybudowano parking, który w znacznej części został sfinansowany z budżetu Miasta, a właściciele lokali, na swój koszt, rozłożony proporcjonalnie według ilości udziałów, wykonali ogrodzenie parkingu oraz montaż bramy garażowej.

W dniu 12 grudnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła zaskarżoną w niniejszej sprawie uchwałę o przyjęciu regulaminu porządku parkingu, za którą głosowało 53,48% udziałów z 64,77%. Przeciwno podjęciu uchwały głosowało 4,06% udziałów, a wstrzymało się od głosowania 7,23% udziałów. Przeciwno uchwale głosowała M. K.. Przedmiotowa uchwała wraz z regulaminem została powodom doręczona w dniu 16 stycznia 2017 r.

Odwołując się do treści regulaminu Sąd ustalił, że przyznano w nim prawo do korzystania z miejsc na terenie parkingu Wspólnoty Mieszkaniowej właścicielom mieszkań zamieszkujących w budynku i posiadającym samochód. Każdemu z właścicieli miał zostać wydany nieodpłatnie identyfikator, który winien być umieszczony za szybą pojazdu, w miejscu widocznym z zewnątrz (pkt (...) regulaminu). Identyfikator miał zostać wydawany bezterminowo również najemcom lokali stanowiących własność Gminy K. (pkt (...) regulaminu). Dalej, samochody, które nie posiadałyby identyfikatora oraz żadnych uprawnień do parkowania na parkingu Wspólnoty, miały zostać odholowane na koszt właściciela pojazdu (pkt (...) regulaminu). Wjazd pojazdów na teren Wspólnoty miał się odbywać przez bramę otwieraną przy użyciu pilota, który mieszkańcy mieli nabyć na własny koszt (pkt (...) regulaminu). Ustalono nadto, iż na jedno mieszkanie przysługuje jedno miejsce parkingowe (pkt (...) regulaminu). Regulamin dopuszczał przy tym, w sytuacji wizyt gości, krótki postój (do (...) do (...)), na wyznaczonym miejscu dla gości. W takich przypadkach należało pozostawić za szybą kartkę z numerem lokalu, w którym przebywa kierowca, lub nr telefonu komórkowego (pkt (...) regulaminu). W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego nie uwzględniono możliwości sprzedaży wraz z lokalem konkretnego miejsca postojowego, a nadto zabroniono podnajmowania miejsc postojowych (pkt (...) regulaminu).

Ostatecznie na parkingu zostało wydzielonych 10 miejsc postojowych (lokali należących do Wspólnoty jest 30) oraz jedno miejsce z przeznaczeniem dla osoby niepełnosprawnej, które nie jest jeszcze odpowiednio oznaczone. Miejsca postojowe nie są przypisane do konkretnych lokali i nie są ponumerowane, a właściciele zamieszkujący wspólną nieruchomość mają prawo parkować na dowolnym miejscu.

Powodowie, z uwagi na niezamieszkiwanie we wspólnej nieruchomości, nie otrzymali zgody na zakup pilota do bramy oraz wydanie identyfikatora. W ich imieniu pilot nabyła ich matka. Do chwili obecnej nie zostały wydane członkom Wspólnoty identyfikatory uprawniające do parkowania.

W tym stanie rzeczy Sąd, odwołując się do treści art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, uznał zgłoszone roszczenie za niezasadne. Przedmiotowa uchwała nie jest bowiem sprzeczna z prawem, z umową właścicieli, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak też nie narusza interesów członków wspólnoty w inny sposób.

Odwołując się do zarzutów formułowanych przez powodów Sąd wskazał, że uchwała nie jest dotknięta uchybieniami formalnymi.

Sąd podkreślił, że w orzecznictwie sądów powszechnych utrwalone jest już stanowisko, iż wadliwości formalne w podjęciu uchwały mogą być skuteczną podstawą do jej zaskarżenia, a w konsekwencji do jej uchylenia tylko o tyle, o ile zostanie wykazane, że miały one lub mogły mieć wpływ na jej treść. W tej sytuacji nie ma znaczenia, że w treści samej uchwały nie zaznaczono trybu w jakim została podjęta, skoro na karcie do głosowania wskazano bezpośrednio, że dotyczy ona indywidualnego zbierania głosów w sprawie przyjęcia regulaminu porządku parkingu (zob. k. 32-33).

Po drugie, rozbieżność pomiędzy przedmiotem uchwały a nazwą załącznika do uchwały nie stanowi uchybienia tego typu, aby w jakikolwiek sposób wpływało to na treść uchwały oraz możliwość jej prawidłowej interpretacji.

Nie może stanowić przyczyny uchylenia uchwały podnoszona przez powodów okoliczność, iż do chwili obecnej właścicielom nie zostały wydane identyfikatory uprawniające do parkowania. Z zeznań członków zarządu pozwanej wynika, iż w tym przedmiocie planowane jest zwołanie zebrania Wspólnoty, zatem należy uznać, iż trwają prace nad wykonaniem tego zapisu.

Oczywiście bezzasadny – w ocenie Sądu I instancji – okazał się zarzut powodów, iż uchwała ogranicza im dostęp do wspólnej rzeczy. Pozwana Wspólnota nie jest właścicielem działki, na której znajduje się parking, a zatem nieruchomość ta nie jest częścią nieruchomości wspólnej. Po drugie, powodowie nie zamieszkują we wspólnej nieruchomości, a z parkingu korzystają jedynie podczas odwiedzin u matki, przy czym przed jego powstaniem samochody zostawiali na miejscach parkingowych ogólnodostępnych. Wobec powyższego nawet zupełny brak możliwości wjazdu na parking Wspólnoty nie powodowałby naruszenia ich praw, skoro uprzednio takich nie posiadali. Po trzecie, wyznaczona ilość miejsc na parkingu, z uwagi na jego powierzchnię, ograniczona jest do 10, przy czym wszystkich właścicieli nieruchomości jest 30. Zasadnym było zatem wprowadzenie ograniczeń mających na celu uregulowanie zasad korzystania z parkingu z uprzywilejowaniem właścicieli faktycznie zamieszkujących we wspólnej nieruchomości oraz z ograniczeniem praw tychże właścicieli do jednego miejsca parkingowego na jeden lokal, niezależnie od ilości posiadanych pojazdów. Takie postanowienia nie mogą zostać uznane za naruszające interesy właścicieli, skoro w żaden sposób nie można byłoby osiągnąć satysfakcjonującego dla wszystkich konsensusu.

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

Od powyższego orzeczenia, zaskarżając je w całości, apelację wnieśli powodowie, zarzucając

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niezastosowanie, polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że nie istnieją podstawy do uchylenia spornej uchwały w sytuacji, gdy uchwała została podjęta z naruszeniem prawa oraz narusza interesy powodów jako współwłaścicieli lokalu;

- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania oceny jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, a to postanowień pkt (...) oraz (...)Regulaminu porządku parkingu, wprowadzonego na podstawie zaskarżonej uchwały, które zawierają nieprecyzyjne zapisy regulujące odpowiednio zasady nabywania identyfikatora uprawniającego do parkowania oraz nabywania pilota do bramy;

- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego skutkujące przyjęciem, iż matka powodów głosowała przeciwko wydzierżawieniu od Miasta K. sąsiedniej działki, gdyż uznała za niepotrzebne tworzenie parkingu dla właścicieli, w sytuacji gdy wniosek taki nie wynikał z materiału dowodowego.

W uwzględnieniu podniesionych zarzutów apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie spornej uchwały i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powodów jest bezzasadna.

Bezprzedmiotowy jest zarzut dokonania błędnych ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności związanych z głosowaniem matki powodów przeciwko uchwale dotyczącej wydzierżawienia sąsiedniej nieruchomości od Miasta K. oraz motywów takiego głosowania. Okoliczność ta nie ma bowiem jakiegokolwiek znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro przedmiotem oceny jest inna, późniejsza uchwała. W związku z tym istotne dla oceny roszczenia

powodów mają jedynie okoliczności dotyczące trybu podjęcia spornej uchwały oraz jej treści. Natomiast to, jakie motywy kierowały powodami bądź ich matką na wcześniejszym etapie nie może wpływać na ocenę uchwały określającej zasady korzystania z wybudowanego parkingu.

W pozostałej części ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Ustalenia te znajdują oparcie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, których ocena mieści się w granicach wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c.

Nie mają racji powodowie o ile zarzucają Sądowi, że nie poczynił ustaleń obejmujących treść Regulaminu stanowiącego załącznik do spornej uchwały, w tym jego postanowień zawartych w pkt(...) oraz (...). Sąd przytoczył treść tych zapisów. Natomiast ocena skutków wynikających z powołanych wyżej postanowień regulaminu, ich precyzji i jasności, nie należy do sfery faktów, lecz wymaga dokonania analizy prawnej w świetle treści art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali. Tym samym przedmiotowy zarzut w istocie kwestionuje dokonaną w sprawie ocenę prawną.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację prawną powołaną przez Sąd I instancji.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że powodowie w apelacji podnieśli dodatkową argumentację, iż naruszenie prawa przy podjęciu spornej uchwały polegać ma na nałożeniu uchwałą (i regulaminem) obowiązków na właścicieli lokali w stosunku do gruntu nie stanowiącego części wspólnych nieruchomości. Tym samym uchwała nie dotyczy spraw związanych z zarządem nieruchomości wspólną.

Z takim stanowiskiem, w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, nie można się zgodzić.

Oczywistym pozostaje, że właściciele lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową, a zarządem wspólnoty objęta jest nieruchomość wspólna. Przedmiot tego zarządu służy właścicielom lokali, w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej i prawidłowego korzystania z lokali stanowiących własność poszczególnych właścicieli. Wspólnota w tym celu może podejmować wszelkie działania, w tym także nabywać nieruchomości (art. 22 ust.3 pkt 6a ustawy o własności lokali), o ile jest to związane ze sprawowaniem prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W konsekwencji uznać należy, że w kompetencjach wspólnoty mieści się także wydzierżawienie nieruchomości sąsiedniej, o ile czynność taka jest funkcjonalnie powiązana z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania wspólnoty. Fakt, że nieruchomość, na której powstał parking służący właścicielom lokali, została wydzierżawiona powoduje, że poszczególni właściciele lokali nie nabyli praw własności do tej nieruchomości – co było podstawą oceny przez Sąd I instancji, że nie doszło do naruszenia praw właścicieli przez ograniczenie dostępu do rzeczy wspólnej. Tym niemniej poprzez wydzierżawienie tej nieruchomości przez wspólnotę oraz sposób i zakres jej wykorzystania (służący przecież wszystkim członkom wspólnoty) czynności zarządu tą nieruchomością mieszczą się w granicach kompetencji wspólnoty, jako powiązanej funkcjonalnie z nieruchomością wspólną i służącej prawidłowemu korzystaniu z nieruchomości wspólnej i lokali stanowiących własność członków wspólnoty. Tym samym nie sposób przyjąć, by sporna uchwała nie mieściła się w zakresie uprawnienia wynikającego z art. 22 ustawy. Stwierdzić zatem należy, że poprzez podjęcie uchwały określającej zasady korzystania przez właścicieli z wydzierżawionej nieruchomości, na której znajduje się parking, nie doszło do naruszenia prawa.

Po drugie, podkreślić należy, że - w oczywisty sposób - wydzierżawienie gruntu i wybudowanie na nim parkingu przeznaczonego wyłącznie dla właścicieli lokali, zostało podjęte w interesie członków wspólnoty i celem poprawy standardu korzystania z nieruchomości wspólnej. Stan faktyczny związany z wielkością parkingu w stosunku do liczby lokali, w konieczny sposób wymuszał ustalenie zasad korzystania z parkingu. Nie sposób uznać, że określone sporną uchwałą zasady naruszają interesy członków wspólnoty, skoro wynikające z nich reguły są – co do zasady – równe dla wszystkich właścicieli lokali.

Bezzasadne są wreszcie zarzuty apelujących, kwestionujące jasność i precyzję poszczególnych postanowień regulaminowych. Z postanowień zawartych w pkt (...) oraz (...) Regulaminu wprost wynika reguła, że prawo do korzystania z miejsc parkingowych mają samochody z identyfikatorem, że identyfikatory wydawane są nieodpłatnie przez zarząd wspólnoty właścicielom mieszkań posiadającym samochód, że wjazd na teren parkingu odbywa się

przez bramę otwieraną przy użyciu pilota, zaś mieszkańcy nabywają pilota na własny koszt, jak też, że na jedno mieszkanie przysługuje jedno miejsce parkingowe. Przy takiej treści postanowień nie sposób dopatrzeć się niejasności skutkujących niewiadomym sposobem ich zastosowania, tym bardziej, że apelujący w uzasadnieniu apelacji nie precyzują, na czym ich zastrzeżenia polegają i w czym twierdzona przez nich nieprecyzyjność zapisów się przejawia.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Rygiel SSO (del) Wojciech Żukowski