

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 936/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Żelazowski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2022 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. K. (1)

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 czerwca 2020 r. sygn. akt I C 1013/19

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 270,00 zł (słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Andrzej Żelazowski

Sygn. akt IACa 936/20

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 08 marca 2022 r.

Powód P. K. (1) w pozwie złożonym w dniu 18 czerwca 2019 r, skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty nr (...), nr (...), nr (...) oraz nr (...), a także o zasądzenie kosztów procesu.

Uzasadniając zgłoszone w pozwie roszczenie powód podał, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. oraz właścicielem garażu nr (...), posiadającym łącznie udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej.

Powód zarzucił, że w dniu 8 maja 2019 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. uchwaliła uchwały, którym powód zarzuca niezgodność z przepisami prawa oraz inne naruszenie jego interesów, a to:

- co do uchwały nr (...) naruszenie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez brak określenia w ww. uchwale minimalnej, wymaganej treści czynności prawnej, do której odnosi się uchwała, co zdaniem powoda uniemożliwia ustalenie zakresu wyrażonej zgody i kontrolę zgodności działań zarządcy podejmowanych na podstawie ww. uchwały z zakresem wyrażonej zgody.

- odnośnie uchwały nr (...) naruszenie art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez upoważnienie zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy najmu, której przedmiot nie został w sposób wystarczający sprecyzowany w treści uchwały.

- odnośnie uchwały nr (...) naruszenie art. 6 u.w.l. w zw. z art. 33 § 1 k.c. w zw. z art. 38 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez udzielenie pełnomocnictwa do dokonania czynności (i to czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu) podmiotowi innemu niż zarząd Wspólnoty. W zakresie tej uchwały powód wskazał również na naruszenie przez nią art. 22 ust. 2 u.w.l. podkreślając brak określenia w udzielonym P. K. (2) pełnomocnictwie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co do których pełnomocnik jest upoważniony do działania w imieniu Wspólnoty, co jak podkreślił wyklucza możliwość weryfikacji czy działanie pełnomocnika mieści się w zakresie udzielonego upoważnienia.

- co do uchwały nr (...) powód wskazał, iż narusza ona art. 22 ust. 4 u.w.l. poprzez po pierwsze udzielenie zgody na podział istniejących lokali na nowe lokale bez określenie liczby lokali (wskazanie na dwa lub więcej lokali), które powstaną w wyniku podziału, co - przy równoczesnej zgodzie na zmianę sposobu użytkowania nowo wydzielonych lokali na lokale mieszkalne oraz w świetle dotychczasowych praktyk właścicieli ww. lokali - uniemożliwia stwierdzenie jaka będzie ilość lokali we wspólnocie w wyniku dokonanych zmian, po drugie brak określenia w ww. uchwale, gdzie i w jakiej ilości zlokalizowane będą nowe wejścia do nowo wydzielonych lokali, a to w kontekście jednoczesnej likwidacji dotychczasowej funkcji ww. pomieszczeń, tj. funkcji gospodarczej i garażowej oraz brak zdefiniowania pojęcia „dostosowanie do zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne” uniemożliwia stwierdzenie ewentualnego wpływu ww. planowanych zmian na ściany konstrukcyjne nieruchomości wspólnej.

Powód zarzucił nadto, że przedmiotowe uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a to poprzez wyrażenie w uchwale (...) zgody na wynajęcie części nieruchomości wspólnej jednemu ze współwłaścicielom nieruchomości za wynagrodzeniem niższym, niż wynagrodzenie jakie Wspólnota mogłaby uzyskać w drodze najmu ww. części nieruchomości na warunkach rynkowych, co jednocześnie narusza interes powoda gdyż P. K. (2) uzyskuje nieuzasadnioną korzyść kosztem członków Wspólnoty głosujących przeciwko uchwale. Ponadto powód wskazał na widoczne zjawisko narzucania współwłaścicielom mniejszościowym stanowiska przez współwłaścicieli, którymi są trzy bardzo blisko spokrewnione osoby, tj. państwo K., posiadający łącznie 5 134 udziały, którymi to udało im się przeforsować zaskarżone przez powoda uchwały, bowiem pozostali członkowie nie głosowali za ich przyjęciem. Powód wskazał, że w wyniku podjęcia ww. uchwał - większością głosów członków rodziny K. - członkowie ww. rodziny uzyskują nieuzasadnioną w świetle zasad współzycie społecznego korzyść względem pozostałych właścicieli lokali w budynku, tj. uzyskują zgodę na dokonanie czynności, których ww. co najmniej w części już samowolnie dokonali.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. oraz właścicielem garażu nr (...). Udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej posiadają następujące osoby: powód – udział 1932/10000 (lokal nr (...)), P. K. (2) – udział 1749/10000, M. i W. K. – udział 1768/10000 (lokal nr (...)), I. K. – udział 2241/10000 (lokal nr (...)), K. J. – 1157/10000, (lokal nr (...)), Z. K. dysponuje spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nr (...), którego właścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) – udział 1153/10000, która upoważniła Z. K. do wykonywania jej prawa głosu ze wszystkich udziałów na zebraniach wspólnoty.

Zawiadomieniem z dnia 8 maja 2019r. powód został poinformowany o podjęciu przez Wspólnotę w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwał nr (...), nr (...), nr (...) oraz nr (...).

Zgodnie z § 1 Uchwały nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zawarcie z P. K. (2) umowy najmu części nieruchomości wspólnej, w postaci powierzchni niezabudowanej przed budynkiem od strony ulicy (...), dzielącej lewy segment budynku z granicą działki, o powierzchni 45m<sup>2</sup>. Miesięczny czynsz najmu wynosić będzie 90zł. §2 Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na przebudowę wynajętej części nieruchomości wspólnej w ten sposób, że zostaną tam utworzone miejsca postojowe (liczba miejsc 4). Powstałe miejsca postojowe pozostaną do dyspozycji najemcy. Zgoda obejmuje również prowadzenie prac ziemnych w podwórku w celu utworzenia skarpy przed lewym segmentem od strony ulicy (...). § 3 Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, która nastąpi w konsekwencji przebudowy, o której mowa w § 2. Za powyższą głosowano 5143/1000 głosów, przeciw było 4857/1000 głosów.

Zgodnie z § 1 Uchwały nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej umocowania do zawarcia z P. K. (2) umowy najmu części nieruchomości wspólnej, w postaci powierzchni niezabudowanej przed budynkiem od strony ul. (...), dzielącej lewy segment budynku za granicą działki, o powierzchni 45m<sup>2</sup>. Miesięczny czynsz najmu wynosić będzie 90 zł. Za powyższą głosowano 5143/1000 głosów, przeciw było 4857/1000 głosów.

Zgodnie z § 1 Uchwały nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła P. K. (2) umocowania do dokonywania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej wszelkich czynności, w tym czynności przekraczających zwykły zarząd w zakresie reprezentowania Wspólnoty przed organami administracji publicznej i sądami administracyjnymi we wszelkich sprawach dotyczących przebudowy części nieruchomości wspólnej na miejsca postojowe, na które wspólnota wyraziła zgodę w uchwale nr (...) z dnia 25 kwietnia 2019r. Pełnomocnictwo obejmuje w szczególności umocowanie P. K. (2) do występowania z wnioskami o uzyskanie stosownych pozwoleń organów architektoniczno-budowlanych oraz podpisywania w imieniu Wspólnoty wszelkich zgód i oświadczeń w powyżej określonym zakresie. Za powyższą głosowano 5143/1000 głosów, przeciw było 4857/1000 głosów.

Zgodnie z § 1 Uchwały nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na przebudowę lewego segmentu budynku, która będzie polegała na podziale i zmianie sposobu użytkowania istniejących lokali nr: (...) na dwa lub więcej samodzielnych lokali. Przebudowa nastąpi poprzez zamurowanie ścian wewnątrz lokali, wykonanie nowych wejść oraz dostosowaniu do zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne. §2 Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na przebudowę lokalu nr (...), która polega na przebudowie części dachu nad lokalem, co doprowadzi do zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu nr (...). §3 Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w następstwie przebudowy, o której mowa w § 1. Za powyższą głosowano 5143/1000 głosów, przeciw było 4857/1000 głosów.

Przed organami nadzoru budowlanego w K. toczy się postępowanie w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania garażu (...) oraz pomieszczeń gospodarczych (...) na cele mieszkalne. Decyzją nr (...) z dnia 30 grudnia 2016r. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał I. K. oraz P. K. (2) przywrócić poprzedniego sposobu użytkowanie części obiektu budowlanego, tj. części pomieszczeń garażu (...) oraz pomieszczeń gospodarczych oznaczonych (...). Decyzją nr (...) z dnia 30 maja 2017r. (...) (...)Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. uchylił ww. decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji, wskazując na nierozpoznanie merytorycznej istoty sprawy.

Obecnie Wspólnota Mieszkaniowa składa się z 8 lokali, wcześniej było ich 5. Wszystkie zaskarżone uchwały zostały podjęte głosami w wysokości 5143 udziałów na 10 000. Wskazane udziały należą do rodziny K.. Większość udziałów każdorazowo zapewnia ww. rodzinie przyjęcie uchwał, pomimo sprzeciwu reszty członków wspólnoty. Rodzina K. między innymi przekształciła garaż oraz 2 pomieszczenia piwniczne na lokale mieszkalne.

Pozostali członkowie wspólnoty postrzegają treść zaskarżonych uchwał jako nieprecyzyjną. W szczególności mają trudności w określeniu:

- która część nieruchomości wspólnej miałyby być przedmiotem najmu określonego w uchwałach nr (...) i nr (...),
- jakie konkretnie prace mają zostać wykonane na podstawie uchwały nr (...) w celu przebudowy lewego segmentu budynku dla zmiany przeznaczenia i podziału lokali nr (...) oraz przebudowy dachu nad lokalem nr (...) i jaki będą one miały wpływ na elementy konstrukcyjne budynku,
- jaki jest zakres czynności, które P. K. (2) mógłby wykonywać w imieniu wspólnoty na podstawie uchwały nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Uchwała nr (...) nie określa precyzyjnie przedmiotu najmu, powyższe potwierdzają zeznania pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych pozwanej Wspólnoty, którzy wskazali, że mają trudności w określeniu która część nieruchomości wspólnej miałyby być przedmiotem najmu, w szczególności odnosi się to do wskazania lewego segmentu budynku. Natomiast osoba inicjująca podjęcie uchwały winna wykazać się jak największą starannością w określeniu przedmiotu najmu, w taki sposób, aby inni właściciele nie mieli jakichkolwiek ku temu wątpliwości. Jeżeli takie wątpliwości jednak istnieją, oznacza to, że istnieje znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Ponadto powyższa uchwała jest próbą przejęcia do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej, mimo braku na to zgody wszystkich członków wspólnoty, co w konsekwencji prowadzi obiektywnie do naruszenia interesów pozostałych właścicieli. Co więcej, miesięczna cena najmu jest znacznie zaniżona. W tej sytuacji nie jest konieczna wiedza specjalistyczna, aby stwierdzić, iż rynkowa miesięczna stawka czynszu za najem powierzchni 45m<sup>2</sup> w K. celem postoju 4 sztuk pojazdu w kwocie 90 zł jest nieadekwatna do po pierwsze lokalizacji nieruchomości, a po drugie nie bierze pod uwagę powszechnie panującego w K. problemu brakujących miejsc postojowych, co również wpływa na wysokość cen najmu miejsc postojowych.

W odniesieniu do uchwały nr (...) powód narzucił naruszenie art. 6 u.w.l. w zw. z art. 33(1) § 1 k.c. w zw. z art. 38 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu podmiotowi innemu niż zarząd wspólnoty. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali 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. W ocenie Sądu nie ma wątpliwości, iż zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. pełnomocnictwo do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd może być udzielone jedynie zarządowi wspólnoty poprzez podjęcie stosownej uchwały. Natomiast w niniejszej sprawie zarząd strony pozwanej sprawuje J. B. oraz J. M., P. K. (2) jest jedynie członkiem pozwanej wspólnoty, dlatego też pełnomocnictwo udzielone mu w uchwale nr (...) jest sprzeczne z art. 22 ust. 2 u.w.l.

Co do ostatniej uchwały nr (...) również należy stwierdzić, iż jest ona sformułowana w sposób niepełny, nieprecyzyjny, a w konsekwencji budzi wątpliwości. Należy przyznać rację powodowi, że ww. uchwała nie określa podstawowych informacji takich jak liczba lokali jaka ma powstać w wyniku ich podziału, nie określa gdzie i w jakiej ilości zlokalizowane będą nowe wejścia do nowo wydzielonych lokali przy jednoczesnej likwidacji dotychczasowej funkcji pomieszczeń gospodarczych i garażowych, nie określa również jaka będzie powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) po jego planowanej przebudowie. W konsekwencji pozostali właściciele lokali zostali pozbawieni informacji niezbędnych dla umożliwienia im poznania zakresu i oceny wpływu zamierzonych przez inwestorów prac na nieruchomości oraz oceny przyszłej sytuacji wspólnoty. Konkludując, wszelkie powyższe zmiany mają istotny wpływ na sytuację właścicieli oraz wspólnoty. Zaskarżone uchwały powinny być przeprowadzone w sposób jasny, klarowny oraz niebudzący wątpliwości, natomiast ingerują w prawo własności i nie uwzględniają celów oraz zadań pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, którymi są zarządzanie nieruchomością wspólną i reprezentowanie interesów właścicieli lokali. Członkowie Wspólnoty mają zagwarantowane prawo do współkorzystania z części wspólnych i jeśli dochodzi do zapewnienia wyłączności na rzecz jednego z nich, nie może się to odbyć poprzez uprzywilejowane traktowanie, np. poprzez nieprecyzyjne określenie przedmiotu uchwał. Samo zróżnicowanie zasad korzystania z pomieszczeń wspólnych, co powiązane jest z pozbawieniem wskutek tego prawa korzystania innego członka wspólnoty, należy

uznać jako działanie nie tylko sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ale bezpośrednio z regulacjami prawnymi dotyczącymi współwłasności jak art. 12 u.w.l.

Skoro zaskarżone uchwały wykraczają poza ustawowe kompetencje przyznane właścicielom w ustawie o własności lokali, podlegały uchyleniu na podstawie art. 25 ust. u.w.l.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Strona pozwana w apelacji na podstawie art. 367 § 1 i 2 k.p.c. zaskarżyła wyrok w całości. Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. strona pozwana zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 60 k.c. oraz art. 65 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, co w konsekwencji doprowadziło do przyjęcia, że oświadczenie woli Wspólnoty Mieszkaniowej w Uchwale o numerze (...) jest nieprecyzyjne, podczas gdy Uchwała w sposób precyzyjny wskazuje przedmiot najmu jakim jest część nieruchomości wspólnej, w postaci powierzchni niezabudowanej przed budynkiem od strony ulicy (...) dzielącej lewy segment budynku z granicą działki, o powierzchni 45 m<sup>2</sup>;
- art. 33 [1] § 1 k.c. i art. 38 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że pełnomocnictwo do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd może być udzielone jedynie zarządowi wspólnoty poprzez podjęcie stosownej uchwały, podczas gdy, z powołanych przepisów prawa materialnego wynika, iż udzielenie pełnomocnictwa może zostać udzielone Panu P. K. (2) po uprzednim podjęciu uchwały w tej materii przez właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.
- art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uchylenie na tej podstawie będących przedmiotem niniejszego postępowania Uchwał, podczas gdy nie zaistniały ku temu podstawy, ponieważ Uchwały te nie są niezgodne z przepisami prawa, nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także w inny sposób nie naruszają interesów właściciela.

Strona pozwana zarzuciła na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. zaskarżonemu wyrokowi zarzucam również naruszenie prawa procesowego mającego wpływ na wynik sprawy tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie i dokonanie jej wybiórczo oraz wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, w szczególności na daniu wiary zeznaniom świadków W. K., K. J., J. B. oraz powoda, P. K. (1), podczas gdy zeznania te były niespójne i nieprecyzyjne, w przeciwieństwie do zeznań P. K. (2) który posiada odpowiednią i najwszechstronniejszą wiedzę w sprawie nieruchomości, a jego zeznania były na niej oparte.

- art. 278 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i odgórne przyjęcie, że miesięczna cena najmu w wysokości 90 zł jest znacznie zaniżona, podczas gdy bez zasięgnięcia opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, posiadającego wymaganą wiedzę specjalistyczną nie można stwierdzić, iż taka stawka czynszu za najem powierzchni 45 m<sup>2</sup> w K. celem postoju 4 sztuk pojazdów jest znacznie zaniżona.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 368 § pkt 5 k.p.c. strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od Pana P. K. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Okręgowy przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, dokonując wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 233 §1 k.p.c. Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny aprobuje w całości ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne czyniąc podstawą orzeczenia w sprawie. Sprawia to, że zbędne jest ich dalsze powtarzanie w uzasadnieniu wyroku.

W cenie Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że uchwała nr (...) nie określa precyzyjnie przedmiotu najmu pozostając w sprzeczności z treścią art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wbrew zarzutom apelacji okoliczność ta znajduje jednoznaczne potwierdzenie w treści zeznań pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych pozwanej wspólnoty, którzy wskazali, że mają trudności w określeniu, która część nieruchomości wspólnej miałaby być przedmiotem najmu. Jak zasadnie wskazał Sąd Okręgowy osoba inicjująca podjęcie uchwały winna wykazać się jak największą starannością w określeniu jej przedmiotu, w taki sposób, aby inni właściciele nie mieli jakichkolwiek ku temu wątpliwości. Jeżeli takie wątpliwości jednak istnieją, oznacza to, że zachodzi sprzeczność podjętej uchwały z interesami pozostałych współwłaścicieli i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, uzasadniająca uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Niewątpliwie także, jak wywiódł Sąd Okręgowy, sporna uchwała doprowadzić ma w konsekwencji do sytuacji, w której przedstawiciele właścicieli lokali reprezentujący większość udziałów na skutek istniejących pomiędzy nimi powiązań rodzinnych uprawnieni będą do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, mimo braku na to zgody wszystkich członków wspólnoty, co niewątpliwie narusza interesy pozostałych właścicieli. Dodatkowo taki stan rzecz usankcjonowany miałby być na podstawie umowy najmu, która nosi znamiona fikcji bowiem cena, za jaką część nieruchomości wspólnej miałaby zostać oddana w najem jest całkowicie nieadekwatna jeżeli uwzględnić średnie ceny rynkowe. Ma rację Sąd Okręgowy, że stwierdzenie tej okoliczności nie wymaga odwoływania się do wiedzy specjalistycznej (art. 278 § 1 k.p.c.) bowiem nie jest ona konieczna, aby stwierdzić, iż rynkowa miesięczna stawka czynszu za najem powierzchni 45m<sup>2</sup> w K. celem postoju 4 sztuk pojazdów w kwocie 90 zł jest całkowicie nieadekwatna, przy uwzględnieniu wysokości cen za wynajem miejsc postojowych w K. i problemu brakujących miejsc postojowych. Powyższe uwagi sprawiają, że także uchwała nr (...), upoważniająca zarząd pozwanej Wspólnoty do zawarcia umowy najmu na powołanych warunkach nie może się ostać ze względu na oczywistą sprzeczność z interesami pozostałych współwłaścicieli i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Odnosnie spornej uchwały nr (...) wskazać należy, że zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną 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. Jak prawidłowo wywiódł Sąd Okręgowy nie ma wątpliwości, iż zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. pełnomocnictwo do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd może być udzielone jedynie zarządowi wspólnoty poprzez podjęcie stosownej uchwały. P. K. (2), któremu udzielono pełnomocnictwa na podstawie spornej uchwały jest jedynie członkiem pozwanej wspólnoty, dlatego też pełnomocnictwo udzielone mu w uchwale nr (...) jest sprzeczne z art. 22 ust. 2 u.w.l.

Podzielić w całości także należy pogląd wyrażony przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku odnośnie uchwały nr (...), iż jest ona sformułowana w sposób niepełny i nieprecyzyjny, a w konsekwencji narusza interesy pozostałych współwłaścicieli i zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała nie określa podstawowych informacji takich jak liczba lokali jaka ma powstać w wyniku ich podziału, nie określa gdzie i w jakiej ilości zlokalizowane będą nowe wejścia do nowo wydzielonych lokali przy jednoczesnej likwidacji dotychczasowej funkcji pomieszczeń gospodarczych i garażowych, nie określa również jaka będzie powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) po jego planowanej przebudowie. Nie określa także jaki będzie zakres ingerencji w elementy konstrukcyjne i części wspólne budynku. W konsekwencji pozostali właściciele lokali zostali pozbawieni informacji niezbędnych dla umożliwienia im poznania zakresu i oceny wpływu zamierzonych przez inwestorów prac na nieruchomość przy uwzględnieniu w szczególności, że członkowie wspólnoty mają zagwarantowane prawo do współkorzystania z części

wspólnych i jakiegokolwiek ograniczenie w tym zakresie narusza interesy pozostałych współwłaścicieli, pozostając w sprzeczności z regulacjami zawartymi w art. 12 u.w.l.

Mając na względzie powyższe Sąd Apelacyjny oddalił w całości apelację na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł Sąd na zasadzie art. 98 §1 i 3 i art. 99 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. i §8 ust. 1 pkt 1, §10 ust. 1 pkt 2, §15 ust. 1 i §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSA Andrzej Żelazowski