

Sygn. akt VI A Ca 1301/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Klimowicz - Przygódzka

Sędziowie: SA Irena Piotrowska

SO (del.) Jadwiga Smołucha (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Pawłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa M. K. i G. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie nieważności uchwały albo jej uchylenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 kwietnia 2013 r.

sygn. akt XXV C 1084/12

1. prostuje niedokładność zawartą w komparycji zaskarżonego orzeczenia dotyczącą określenia przedmiotu sporu w ten sposób, że w miejsce określenia „o ustalenie nieważności uchwały” wpisuje „o ustalenie nieważności uchwały albo o jej uchylenie”;

2. zmienia zaskarżony wyrok nadając mu następującą treść:

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) oznaczoną dniem 28 marca 2012 r. w sprawie pomieszczenia przy lokalu nr (...) należącego do części wspólnej nieruchomości (...);

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powodów M. K. i G. K. kwoty po 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powodów M. K. i G. K. kwoty po 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1301/13

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 20 lipca 2012 r. powodowie M. K. i G. K. wnieśli o uznanie za nieważną uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., w sprawie pomieszczenia przy lokalu nr (...), należącego do części wspólnej nieruchomości (...) oznaczonej nr (...), jako niezgodnej z przepisami prawa, naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszającą wspólne interesy. W uzasadnieniu powodowie zarzucili zaskarżonej

uchwale, iż narusza ona ich prawo, jako właścicieli lokalu (...), do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, ponieważ bez merytorycznego uzasadnienia nakazuje im opuszczenie zajmowanego schowka i przeniesienie ich ruchomości do bliżej nieokreślonej piwnicy. Ponadto nieokreślenie w zaskarżonej uchwale ścisłego przeznaczenia schowka, lecz faktyczne oddanie go do swobodnej dyspozycji zarządu, jest niezgodne z zasadą wyrażoną w art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali, zgodnie z którą to właściciele decydują o przeznaczeniu pomieszczeń należących do nieruchomości wspólnej. Powodowie podnieśli również, że wyrażenie zgody na urządzenie w pomieszczeniu na 4 kondygnacji stacji monitoringu może narazić wspólnotę na poniesienie nieuzasadnionych wydatków. Powodowie podali, że o podjęciu uchwały dowiedzieli się z pisma pełnomocnika pozwanej, które otrzymali 18 czerwca 2012 r., a 26 czerwca 2012 r. znaleźli w swojej skrzynce pocztowej dokument bez daty, który jednak nie jest poinformowaniem o treści uchwały. Treść uchwały znana jest im z projektu, który otrzymali 28 maja 2012 r. oraz pisma procesowego pełnomocnika pozwanej w sprawie I C 786/12, które otrzymali 6 lipca 2012 r.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, iż sporny schowek nie jest związany z własnością lokalu powodów, lecz wchodzi w zakres nieruchomości wspólnej. Z tego pomieszczenia jest dostęp do wjazdu dachowego, w związku z czym zajmowanie go przez powodów utrudnia dostęp do wyjścia na dach, stanowiąc tym samym zagrożenie dla bezpieczeństwa budynku. Nie było zawartej umowy quoad usum pomiędzy powodami a pozostałymi współwłaścicielami powierzchni wspólnych, ponieważ pozostali właściciele nie wyrazili zgody na wyłączne korzystanie ze schowka przez powodów. Również poprzedni właściciel lokalu powodów nie miał praw do schowka, które mógłby przenieść na powodów. W związku z brakiem podstawy prawnej posiadania przez powodów spornego schowka, jak również permanentnego uniemożliwiania przez powodów korzystania z niego pozostałym współwłaścicielom, w tym wobec działań powodów naruszających bezpieczeństwo budynku, uchwałą nr (...) zapadła decyzja o przeznaczeniu tego pomieszczenia na stację monitoringu oraz, jako że pomieszczenie to stanowi przejście na dach, ograniczenie w możliwości korzystania z tego pomieszczenia przez mieszkańców, z uwagi na wymogi bezpieczeństwa. Pozwana podniosła, że sporny schowek zawsze był przeznaczany na cele administracyjno – gospodarcze i uzurpowanie sobie prawa do tego pomieszczenia przez powodów nie ma skutku prawnego zmiany przeznaczenia schowka. Pozwana zakwestionowała, by umieszczenie w schowku stacji monitoringu wiązało się z dodatkowymi kosztami.

Wyrokiem z 19 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie I. oddalił powództwo i w punkcie II odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu.

Rozstrzygnięcie sądu okręgowego zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych.

Powodowie w sierpniu 2009 r. nabyli odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...). Z własnością wskazanej nieruchomości związany jest udział 189/10 000 we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń. Z treści umowy me wynikały żadne inne uprawnienia związane z lokalem. Powodowie byli użytkownikami schowka lokatorskiego usytuowanego obok mieszkania nr (...), wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej (...), obejmującej 27 lokali mieszkalnych. Pismem z 26 października 2010 r. powodowie zostali wezwani przez administratora budynku (...) do wydania schowka, jednakże odmówili wydania. W dniu 18 kwietnia 2011 r. przedstawiciele Wspólnoty dokonali przejęcia schowka i wymienili zamek w drzwiach. Wyrokiem z dnia 2 marca 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli przywrócił M. K. i G. K. utracone na skutek naruszenia przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) posiadanie części wspólnej nieruchomości w postaci schowka, znajdującego się obok mieszkania nr (...) na czwartym piętrze klatki I budynku położonego przy ul. (...) w W. poprzez zobowiązanie Wspólnoty do wydania klucza do tego schowka oraz opróżnienie go z wszelkich ruchomości. Na Zebraniu Ogółu Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 21 marca 2012 r. podjęto uchwałę nr (...) w sprawie określenia granic nieruchomości wspólnej. W uchwale przyjęto, że do nieruchomości wspólnej należą m.in.: strychy, schowki na klatkach schodowych, komórki na narzędzia i piwnice. W § 2 uchwały wskazano, że Wspólnota podejmie odrębną uchwałę o określeniu sposobu użytkowania piwnic i innych pomieszczeń, znajdujących się w częściach wspólnych nieruchomości. Uchwałą nr (...)z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie pomieszczenia przy lokalu nr (...), podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, według udziałów w nieruchomości wspólnej. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) ustaliła, że pomieszczenie znajdujące się na klatce I kondygnacji IV przy

lokalu nr (...), z którego korzystali właściciele lokali: 17, 18 i 20 stanowi część wspólną nieruchomości (...). W § 1 pkt. 2 uchwały wskazano, że w/w pomieszczenie ze względu na dwa oddzielne wejścia na dwa odrębne poziomy dachów nieruchomości z tego pomieszczeni, bez możliwości przejścia z jednego poziomu na drugi, stanowić będzie pomieszczenie administracyjno – gospodarcze. Wspólnota wyraziła zgodę na zaadoptowanie pomieszczenia na stację obsługi systemu monitoringu nieruchomości. W § 2 uchwały ustalono, że właściciel nr (...) przeniesie zgromadzone rzeczy z w/w pomieszczenia do aktualnie użytkowanej przez niego piwnicy, natomiast właściciele lokali nr (...) w zamian za opuszczenie w/w pomieszczenia otrzymają pomieszczenia w piwnicy, oznaczone ich numerami lokali. Wspólnota w § 2 pkt. 3 uchwały upoważniła Zarząd do jej wykonania. Za podjęciem uchwały głosowało 17 właścicieli, co stanowiło 0,8166 udziałów, nikt nie głosował przeciw i nikt się nie wstrzymał. Powodowie nie oddali głosu. W imieniu współwłaściciela E. K. głosowała, działająca z jej upoważnienia H. Ż., a w imieniu m.(...) W. głos oddała działająca na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Dzielnicy W. m.(...) W. D. D.. Pełnomocnictwo udzielone przez E. K. H. Ż. upoważniało ją do dysponowania należnymi E. K. głosami wynikającymi z udziałów w nieruchomości wspólnej, podczas głosowania nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej na zebraniu ogółu właścicieli nieruchomości oraz w trybie obiegowym zbierania głosów. Pełnomocnictwo udzielone D. D. upoważniało ją natomiast do wykonywania funkcji współwłaściciela nieruchomości wspólnych, położonych na obszarze Dzielnicy W. m.(...) W., w tym do reprezentowania m.(...) W., wykonywania prawa głosu na zebraniach wspólnot mieszkaniowych tych nieruchomości oraz innych czynności wynikających z ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego.

Biorąc po uwagę powyższy stan faktyczny sąd okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie nie został zachowany sześciotygodniowy termin na wytoczenie powództwa w trybie art. 25 § 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.). Uchwała została bowiem podjęta w dniu 28 marca 2012 r. a pozew został wniesiony dopiero w dniu 23 lipca 2012 r. Powodowie wnieśli o uznanie zaskarżonej uchwały za nieważną, jednocześnie przytaczając przesłanki uchylecia uchwały wskazane w art. 25 § 1 u.w.l. W orzecznictwie wskazuje się, że ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm 58 k.c. Dotyczy to w szczególności ewentualnej niezgodności uchwały z typowymi przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego, regulującymi funkcjonowanie wspólnoty, w tym tryb podejmowania przez nią czynności. Z powyższego wynika, że jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.w.l. Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważeniu uchwały w drodze sądowej. Jeżeli zatem, właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. Wyjątkowo dopuszcza się możliwość uznania uchwały za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 k.c, w przypadku szczególnie rażącego naruszenia przepisów prawa, w stopniu nie pozwalającym, z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, na utrzymanie jej w obrocie. Byłoby tak, gdyby uchwała np. godziła w konstytucyjne prawa obywateli, wykraczała poza materię związaną, z zarządem nieruchomością wspólną bądź wkraczała w dziedziny zastrzeżone dla prawa karnego, administracyjnego, finansowego itp. albo dla danej czynności przepisy prawa przewidywałyby wprost sankcję nieważności. Już prima facie można stwierdzić, że tego rodzaju wad nie zawiera uchwała nr (...) Zgromadzenia właścicieli lokali z dnia 28 marca 2012 r. Poza sporem w niniejszej sprawie był fakt, że pomieszczenie/schówek umiejscowiony w klatce I na IV piętrze, obok lokalu nr (...) wchodzi w skład części wspólnej nieruchomości (...). Przedmiotowe pomieszczenie nie stanowiło w żadnym wypadku lokalu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr (...). Powodowie będący właścicielami lokalu nr (...) byli jedynie użytkownikami tego pomieszczenia. Podjęcie uchwały nr (...) było wyrazem prawa własności członków wspólnoty mieszkaniowej. Każdy z nich miał bowiem możliwość, poprzez oddanie głosu, wypowiedzieć się w kwestii dotyczącej części wspólnej. Za przyjęciem zaskarżonej uchwały głosowali właściciele dysponujący prawie 82% udziału w nieruchomości wspólnej. Zaskarżona uchwała jest więc wyrazem woli członków wspólnoty - współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, nie może być więc tutaj mowy o naruszeniu art. 140 k.c. a tym 64 ust. 1-3 Konstytucji. Powodowie jako członkowie wspólnoty mieszkaniowej mają wpływ na decyzje dotyczące wspólnej własności, ale tylko w takim zakresie, który odpowiada ich udziałowi w nieruchomości wspólnej. Decydującą rolę w podejmowaniu uchwał odgrywa więc wola większości właścicieli. Skoro zatem, jak ustalono, powodowie dysponują udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 189/10.000 części, to

muszą liczyć się z tym, że ich głos ma niewielką „siłę” a ich realny wpływ na decyzje zebrania członków wspólnoty jest nieznaczny. Nie zostały naruszone także przepisy art. 195 i 200 k.c., które dotyczą współwłasności, gdyż nie mają one zastosowania przy podejmowaniu uchwał w pozwanej Wspólnocie. Zgodnie bowiem z art. 19 u.w.l. jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Tymczasem liczba lokali w pozwanej wspólnotce wynosi 27, co skutkuje tym, że przy podejmowaniu uchwał tej wspólnoty stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, a nie przepisy Kodeksu cywilnego. Nie jest uzasadniony także zarzut naruszenia art. 22 § 3 pkt. 4 u.w.l. poprzez pozostawienie Zarządowi pełnej swobody do decydowania jaką piwnicę, w zamian za .opuszczenie schowka, otrzymają właściciele lokali nr (...). W §2 pkt 3 uchwały Wspólnota upoważniła Zarząd do jej wykonania. Wbrew twierdzeniom powodów takie sformułowanie upoważnienia dla Zarządu nie narusza art. 22 § 3 pkt. 4 u.w.l. Przepis ten określa jedynie, że czynność w postaci zmiany przeznaczenia części wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Upoważnienie udzielone zarządowi nie uprawnia natomiast zarząd do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, ale jedynie do wyznaczenia właścicielom lokali nr (...) odpowiednich pomieszczeń w piwnicy, które mają rekompensować im utratę możliwości korzystania ze schowka. Niezależnie od tego z przepisu art. 22 u.w.l. wynika jednoznacznie, że zarząd samodzielnie dokonuje czynności zwykłego zarządu, natomiast na dokonanie czynności przekraczającej ten zakres, musi uzyskać zgodę wspólnoty, wyrażoną w uchwale, która będzie jednocześnie upoważniać zarząd do podjęcia czynności, mającej na celu jej wykonanie. Zarząd w przeciwieństwie do zebrania właścicieli, jest organem wykonawczym, który wprowadza w życie decyzje podjęte przez zebranie. Nie można więc czynić zarzutu z tego powodu, że Wspólnota w uchwale nr (...) upoważniła Zarząd do jej wykonania, poprzez m.in. przydzielenie właścicielom lokali nr (...) odpowiednich miejsc w piwnicy. Nie mają racji powodowie podnosząc, że zaskarżona uchwała nie jest jednoznaczna i nie wskazuje konkretnego przeznaczenia spornego pomieszczenia przy lokalu nr (...). Z § pkt. 2 uchwały wyraźnie wynika, że przedmiotowy schowek stanowić będzie pomieszczenie administracyjno – gospodarcze, natomiast w § 1 pkt 3 uchwały Wspólnota wyraziła zgodę na zaadaptowanie tego pomieszczenia na stację obsługi systemu monitoringu nieruchomości, a zatem Wspólnota w sposób wyraźny określiła przeznaczenie przedmiotowego środka. Zarzut, iż przedmiotowa uchwała została podjęta w sytuacji, w której powodowie nie mogli przedstawić swoich argumentów pozostałym członkom Wspólnoty, jest nieskuteczny ponieważ w przypadku głosowania poprzez indywidualne zbieranie głosów wykluczona jest z oczywistych względów możliwość zabierania głosu przez zainteresowanych członków wspólnoty, co jednak nie wyklucza że powodowie nie mogli podejmować prób przekonania innych członków wspólnoty do swojego stanowiska bezpośrednich rozmowach. Nieuzasadnione są zarzuty powodów dotyczący niewłaściwego umocowania D. D. i H. Ż.. Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielonego przez poszczególnych właścicieli lokali dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy k.c. (art. 1 ust. 2 u.w.l.), przy czym związana jest kwestia charakteru przedmiotowych pełnomocnictw występujących w sprawie. Art. 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określającej ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Zgodnie z art. 22 § 3 pkt 4 u.w.l. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą tu zakres zwykłego zarządu. Przepisy k.c. nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest pełnomocnictwem określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.). Sposób sformułowania umocowania dla D. D. świadczy o tym, że przedmiotowo odnosi się ono do wszystkich czynności zarządu przysługujących właścicielowi lokalu (faktycznych, prawnych i procesowych), wynikających nie tylko w ustawy o własności lokali ale także – przez art. 1 pkt 2 u.w.l. – z kodeksu cywilnego, ale jednocześnie wskazuje, że swoim zakresem obejmuje także głosowanie na zebraniach wspólnot mieszkaniowych czyli upoważnia do podejmowania uchwał. Pełnomocnictwo rodzajowe powinno, jak sama nazwa wskazuje, określać jedynie rodzaj czynności prawnej do których upoważniony jest umocowany. Nie jest konieczne natomiast bardziej szczegółowy oznaczanie takich czynności. Zastosowanie

reguł interpretacyjnych obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) pozwala przyjąć, że pełnomocnictwo udzielone D. D. w imieniu miasta (...) W. ma cechy pełnomocnictwa rodzajowego, gdyż w sposób wystarczający precyzuje że jego zakresem jest objęte także upoważnienie do dokonywania czynności określonego rodzaju, czyli m.in. wykonywania prawa głosu na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Takie a nie inne sformułowanie pełnomocnictw dla osób reprezentujących miasto (...) W. ma istotne zalety praktyczne, trzeba bowiem zwrócić uwagę iż miasto (...) W. jest uprawnione do uczestnictwa w zebraniach właścicieli setek wspólnot mieszkaniowych. Wymaganie więc, aby pełnomocnictwa dla osób reprezentujących miasto (...) W. na takich zgromadzenia były sformułowane bardziej szczegółowo, nie przystaje do obecnie praktyki obrotu. Przyjęcie takich wymagań prowadziłoby do paraliżu decyzyjnego w wielu wspólnotach, gdzie miasto (...) W. posiada ponad połowę udziałów nieruchomości wspólnej. Podobnie należy ocenić pełnomocnictwo udzielone a nie działa, które upoważniało ją do dysponowania należnymi E. K. głosami, wynikającymi z udziału w nieruchomości wspólnej, podczas głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej na zebraniu ogółu właścicieli nieruchomości oraz w trybie obiegowym zbierania głosów. Z pełnomocnictwa w sposób wyraźny wynika, że H. Ż. może, działając w imieniu E. K., brać udział w dokonywaniu czynności określonego rodzaju w postaci dysponowania głosem przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową. Powodowi nie wykazali także, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz godzi w ich prywatny interes. W ocenie sądu pierwszej instancji powództwo dochodzone w niniejszej sprawie znajduje podstawę prawną w art. 189 k.p.c. Zaskarżona uchwała nie narusza jednak interesu prawnego lecz wyłącznie ich interes faktyczny. Na podstawie całokształtu okoliczności sprawy sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku że schowek usytuowany na klatce pierwszej na czwartym piętrze nie stanowi w żadnym wypadku lokalu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr (...). Powodowie będący właścicielami lokalu (...) byli jedynie użytkownikami jako pomieszczenia na podstawie umowy quoad usum, który zaskarżoną uchwałą została przez współwłaścicieli zmieniona. Taka uchwała z pewnością narusza subiektywny interes dotychczasowego właściciela, jednakże nie jest takie naruszenie które uzasadniałoby uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorią obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Uchwalona przez właścicieli zmiana sposobu korzystania ze spornego lokalu odpowiada tym zasadom. Reasumując, sąd pierwszej instancji uznał, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki pozwalające uznać zaskarżoną uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w W. za nieważną, gdyż żadne zarzuty strony powodowej wskazujące na naruszenie prawa przy podejmowaniu uchwały nie okazały się uzasadnione. Natomiast zarzuty dotyczące naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesu prawnego powodów mogły być podnoszone wyłącznie w drodze zaskarżenia uchwały na podstawie w trybie art. 25 u.w.l. Sąd pierwszej instancji uznał natomiast zasadny nie obciążanie przegrywającego sprawę powoda kosztami procesu stosownie do art. 102 k.p.c. Przepis ten nie precyzuje bliżej pojęcia „wypadków szczególnych“, pozostawiając rozwiązanie tego zagadnienia praktyce sądowej. Brak jakichkolwiek ograniczeń wyliczonych choćby przykładowo wskazuje na intencje ustawodawcy szerokiego pojmowania zakresu tego terminu. Dla niej obciążeniem przegrywającego powoda kosztami procesu przemawiał swoisty charakter sprawy, powodowie dołożyli bowiem do usunięcia z obrotu prawnego uchwały, która w ich ocenie naruszała prawo, ale także ich interes poprzez pozbawienie możliwości korzystania z pomieszczenia przylegającego bezpośrednio do ich lokalu.

Apelację od powyższego wyroku złożyli powodowie, każdy z osobna, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- a. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu jaką datę sąd ustalił jako datę powiadomienia powodów od treści zaskarżonej uchwały
- b. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała została podjęta 28 marca 2012 roku
- c. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wskutek naruszenia art. 233 k.p.c., poprzez przyjęcie że uchwała numer (...) w sprawie określenia granic nieruchomości wspólnej została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli 21 marca 2012 roku

d. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała jednoznacznie określa przeznaczenie pomieszczenia na czwartej kondygnacji

e. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powodowie mieli możliwość przekonania pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej do głosowania przeciw zaskarżonej uchwale w

f. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powodowie nie przedstawili żadnych okoliczności ani dowodów na poparcie twierdzenia o naruszeniu przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną

g. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 284 k.p.c., 236 k.p.c. i 233 k.p.c. poprzez niewydanie postanowienia w sprawie dopuszczenia dowodu z dokumentów załączonych do pozwu, wskutek czego niejasne jest czy sąd włączył się dokumenty w poczet materiału dowodowego

h. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pomieszczenie było zajmowane przez właścicieli lokali (...) oraz, że właściciel lokalu (...) nie posiadał piwnicy

i. niezastosowanie art. 25 ust. 1a u.w.l., który stanowi że termin do zaskarżenia uchwały właścicieli podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów biegnie od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w tym trybie uchwały

j. naruszenie art. 23 ust. 2 u.w.l. w związku z art. 98 k.c. poprzez uznanie że pełnomocnictwo udzielone przez miasto (...) W. upoważniało do oddania głosu nad zaskarżoną uchwałą

k. błędną interpretację art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. w związku z art. 21 ust. 1,2 i w związku z art. 12 ust. 1 tej ustawy w związku z art. 140 k.c. w związku z art. 20 i art. 64 ust. 1 – 3 Konstytucji RP, poprzez pominięcie okoliczności że zaskarżona uchwała wskazuje położenie pomieszczenia na czwartej kondygnacji niezgodnie ze stanem faktycznym i nie wskazuje konkretnej piwnicy, do której powodowie mają przenieść swoje rzeczy.

Biorąc pod uwagę powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o:

- zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uznanie za nieważną uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. sprawie pomieszczenia przy lokalu nr (...), należącego do części wspólnej nieruchomości (...), oznaczonej numerem (...) oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania wg norm przepisanych

- ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Na rozprawie apelacyjnej powodowie sprecyzowali, że wnoszą o stwierdzenie nieważności ewentualnie uchylenie zaskarżonej uchwały.

Sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest zasadna.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 a u.w.l. właściciel lokalu może wytoczyć przeciwko wspólnocie mieszkaniowej powództwo zaskarżające uchwałę właścicieli lokali w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebranie ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W niniejszej sprawie sąd pierwszej instancji nieprawidłowo ustalił datę podjęcia uchwały oraz datę w której powodom upływał termin do jej zaskarżenia. Stosownie do art. 23 ust. 2 u.w.l. o tym czy uchwała została

podjęta decyduje fakt czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli, którzy w sumie mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej. Na zaskarżonej uchwale została wprowadzona wskazana data 28 marca 2012 roku jednak przyjęcie jej, jako daty podjęcia uchwały, jest sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym, skoro z maila skierowanego do powodów przez zarządcę wspólnoty 29. maja 2012 roku wynika, iż w tej dacie trwało jeszcze zbieranie głosów od uchwał, na karcie głosowania brak jest informacji w jakiej dacie zostały złożone podpisy właścicieli lokali, którzy wzięli udział w głosowaniu, a powodowie zostali poinformowani o podjęciu uchwały dopiero w piśmie pełnomocnika pozwanej z 18. czerwca 2012 roku. Niemniej z uwagi na podjęcie uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą przez zarząd, początek biegu terminu do jej zaskarżenia określa nie data podjęcia, lecz data powiadomienia powodów, jako właścicieli lokalu, o treści uchwały podjętej. Tymczasem data poinformowania powodów o treści podjętej uchwały w ogóle nie została przez sąd pierwszej instancji ustalona. Należy jednak wziąć pod uwagę, że strona pozwana nigdy nie zakwestionowała zawartych w pozwie twierdzeń powodów, iż o podjęciu uchwały dowiedzieli się z pisma pełnomocnika pozwanej z 18. czerwca 2012 roku, natomiast 26. czerwca 2012 roku znaleźli w swojej skrzynce pocztowej zawiadomienie zarządu informujące wyłącznie o podjęciu uchwały, bez podania jej treści, którą znali jedynie z przedstawionego im wcześniej do głosowania projektu uchwały. Brak wypowiedzenia się przez stronę pozwaną co do tych twierdzeń powodów pozwala na uznanie wskazanych w nich faktów za przyznane na podstawie art. 230 k.c. Ponadto wobec twierdzenia powodów, iż nigdy nie zostali oni w sposób prawidłowy powiadomieni o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, to na pozwanej wspólnocie mieszkaniowej spoczywał obowiązek wykazania wykonania ustawowego obowiązku poinformowania właścicieli lokali o treści uchwały. Wobec braku prawidłowego powiadomienia powodów o treści podjętej uchwały, zgodnie z art. 23 ust. 1 a u.w.l., w dacie wniesienia pozwu, czyli 20. lipca 2012 r., powodom nie upłynął jeszcze termin do zaskarżenia uchwały.

Zasadny jest zarzut niezgodności z prawem zaskarżonej uchwały. Art. 25 ust. 1 u.w.l. daje właścicielowi lokalu możliwość zaskarżenia uchwały wspólnoty z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo naruszającą zasady prawidłowego zarządzania lub naruszającą interesy właściciela. Niezgodność z uchwałą z prawem może wynikać nie tylko z jej treści ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na jej treść. W dokonaniu zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i podziału quoad usum muszą uczestniczyć wszyscy właściciele lokali, ponieważ wszyscy oni mają prawo korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem. Wobec powyższego uchwała właścicieli lokali w tym przedmiocie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd sprawowany przez właścicieli i do udziału w głosowaniu nad nią wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe (art. 98 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.). Sąd apelacyjny podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z 15 października 2002 roku (II CKN 1479/00), że pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać typ czynności prawnych, do których dokonywania umocowany został pełnomocnik oraz przedmiot tych czynności. Pełnomocnictwo do głosowania, na uchwałą właścicieli lokali przekraczającą zakres zwykłego zarządu wymaga określenia konkretnego zebrania właścicieli i przewidzianego na nim porządku obrad. Sformułowanie pełnomocnictwa w ten sposób, iż upoważnia ono do wykonywania ogółu funkcji współwłaściciela nieruchomości wspólnych w zakresie czynności wynikających z ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego, oznacza że odnosi się ono do wszystkich czynności zarządu przysługujących właścicielowi lokalu, natomiast nie świadczy o tym, że mamy do czynienia z pełnomocnictwem rodzajowym, albowiem brakuje określenia rodzaju czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiotu. Pełnomocnictwo udzielone przez m.(...) W. D. D. nie spełnia wymogów pełnomocnictwa rodzajowego, albowiem upoważnia ono do wykonywania ogółu uprawnień wynikających ze współwłasności nieruchomości wspólnych położonych na terenie Dzielnicy W. natomiast nie zostały w nim wskazane kategorie czynności przekraczających zwykły zarząd, do których upoważniony jest pełnomocnik. Pełnomocnictwo to jest więc wyłącznie pełnomocnictwem ogólnym, uprawniającym do załatwiania bieżących spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami wspólnymi, w ramach aktualnego przeznaczenia, natomiast nie uprawnia do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W momencie podejmowania uchwały m.(...) W. dysponowało większością udziałów w nieruchomości wspólnej, wobec czego oddanie w jego imieniu głosu przez osobę nieuprawnioną niewątpliwie miało wpływ na podjęcie zaskarżonej uchwały. Zaskarżona uchwała podlega więc uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. z powodu jej niezgodności z prawem.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są zarzuty powodów dotyczące uchwały numer (...) z 21 marca 2012 roku w sprawie określenia granic nieruchomości wspólnej, albowiem o tym, co wchodzi w skład części wspólnej, stanowiącej współwłasność właścicieli lokali, rozstrzyga ustawa, a w szczególności art. 3 ust. 2 u.w.l., wobec czego uchwała właścicieli lokali w tym przedmiocie nie może w sposób odmienny określić zakresu nieruchomości wspólnej. Z tych względów sąd apelacyjny oddalił zawarty w apelacji wniosek o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do czasu zakończenia sprawy dotyczącej stwierdzenia nieważności uchwały nr (...).

Nieskuteczny jest zarzut niezgodności uchwały z umową właścicieli lokali i naruszenia interesów właścicieli.. Umowa o podziale nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania między poszczególnych właścicieli lokali (quoad usum) wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali i ma charakter tymczasowy – może być w każdej chwili zmieniona uchwałą większości właścicieli lokali, gdyż dotyczy ona wyłącznie wewnętrznych ustaleń co do sposobu korzystania z części wspólnej przez poszczególnych właścicieli, natomiast nie przyznaje ona poszczególnym właścicielom lokali praw rzeczowych do wydzielonych części nieruchomości wspólnej. Umowa ta nie może naruszać praw wszystkich właścicieli lokali do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej. W niniejszej sprawie powodowie nie wykazali, by wszyscy właściciele lokali w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej złożyli oświadczenia woli, z których wynikałoby, że każdorazowym właścicielom lokalu mieszkalnego nr (...) przyznano na wyłączność korzystanie ze schowka znajdującego się obok tego lokalu. Okoliczność, iż w rzeczywistości z tego schowka korzystała poprzednia właścicielka mieszkania powodów oraz obecnie powodowie jest okolicznością faktyczną, która nie przesądza o tym iż taka była wola wszystkich właścicieli lokali, zwłaszcza że ci niezwłocznie sprzeciwili się gdy powodowie zaczęli odmawiać im dostępu do schowka. Nawet jednak gdyby w sposób nieformalny funkcjonował taki podział quoad usum, to może on być w każdej chwili zmieniony decyzją większości właścicieli lokali, nawet jeżeli narusza on subiektywny interes właściciela, który dotychczas korzystał z wydzielonej części nieruchomości wspólnej. Takie stanowisko zajął też Sąd Najwyższy w wyroku z 29. czerwca 2010 r.(III CSK 325/09), który to pogląd podziela sąd apelacyjny. Obiektywnie zaskarżona uchwała nie narusza interesu powodów, jako właścicieli lokalu, albowiem w zamian za odebranie im możliwości korzystania z dotychczasowego schowka przy ich lokalu umożliwiono im korzystanie z pomieszczenia w piwnicy, które ostatecznie miał wskazać im zarząd wspólnoty. Należy przy tym mieć na uwadze, że pomieszczenie, gdzie znajduje się schowek miało zostać przeznaczone na cele administracyjno - gospodarcze wspólnoty, a nie do korzystania przez innego właściciela lokalu oraz że w budynku znajdują się tylko dwa pomieszczenia tego rodzaju, wobec czego powodowie dotychczas korzystają z pozycji uprzywilejowanej w stosunku do pozostałych właścicieli lokali, którzy mieli przydzielone pomieszczenia gospodarcze w piwnicy. Określenie w zaskarżonej uchwale przeznaczenia spornego pomieszczenia jako administracyjno – gospodarczego jest wystarczająco jednoznaczne, albowiem wynika z niego w sposób nie budzący wątpliwości, że jest to część nieruchomości wspólnej przeznaczona do współposiadania i współkorzystania przez wszystkich właścicieli lokali dla celów administracyjno - gospodarczych wspólnoty. Pozostawienie wykonania uchwały zarządowi wspólnoty w zakresie przydziału powodom do korzystania konkretnego pomieszczenia w piwnicy nie stanowi naruszenia prawa, albowiem samo wskazanie właścicielowi lokalu pomieszczenia gospodarczego do wyłącznego korzystania nie prowadzi do zmiany przeznaczenia tego pomieszczenia, jeżeli już wcześniej było ono przeznaczone do tego celu.

Nieskuteczny jest zarzut naruszenia przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania. Zmiana przeznaczenia pomieszczenia ze schowka, z którego korzystali tylko nieliczni właściciele lokali, na pomieszczenie administracyjno – gospodarcze, które ma służyć całej wspólnocie mieszkaniowej nie prowadzi ani do pogorszenia stanu fizycznego nieruchomości wspólnej, ani nie narusza interesu ekonomicznego wspólnoty.

Na podstawie art. 381 k.p.c. sąd apelacyjny pominął zgłoszone w apelacji wnioski o dopuszczenie dowodu z dokumentów, albowiem dowody te były znane powodom jeszcze przed zakończeniem postępowania przed sądem pierwszej instancji, a powodowie nie wykazali, że potrzeba ich powołania wynika później.

Mając powyższe na uwadze sąd apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną jako przegrywającą sprawę. Na zasądzone koszty procesu w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji składają

się uiszczone przez powodów opłaty od pozwu, natomiast na koszty zasądzone w postępowaniu apelacyjnym składają się uiszczone przez powodów opłaty od apelacji.