

**Sygn. akt VI ACa 414/20**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 marca 2021 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący - Sędzia Jolanta Pyżlak

Sędziowie: Małgorzata Borkowska

del. Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant: Bartłomiej Sarna

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...)  
w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 lutego 2020 r., sygn. akt XXV C 1526/19

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie drugim częściowo, w ten sposób że uchyła uchwałę (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu użytkowania garażu również w części zatwierdzającej ten Regulamin w zakresie jego: § 1 ust. 1 zdanie pierwsze, § 2, § 3 ust. 2 lit. b oraz lit. f oraz § 5 ust. 1;

b) w punkcie trzecim, w ten sposób że zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz A. K. kwotę 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz A. K. 470 (czterysta siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI ACa 414/20**

## UZASADNIENIE

A. K. wносиła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) nr (...) w sprawie zatwierdzenia Regulaminu użytkowania garażu, podjętej na zabranie właścicieli lokali w dniu 25 marca 2019 r. oraz w trybie zbierania głosów przez zarząd.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) wnosila o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 7 lutego 2020 r. (sygn. akt XXV C 1526/19) Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. uchylił uchwałę (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu użytkowania garażu – w części zatwierdzającej Regulamin użytkowania garażu w zakresie § 5 ust. 2 i § 7 Regulaminu;

II. oddalił powództwo o uchylenie uchwały w pozostałej części;

III. zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. na rzecz A. K. kwotę 100 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

A. K. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku wielomieszkaniowym położonym na nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz użytkowniczką miejsc parkingowych nr (...) w hali garażowej tego budynku. Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. podjęli uchwałę (...), częściowo na zebraniu właścicieli lokali w dniu 25 marca 2019 r., a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, w której zatwierdzono Regulamin korzystania z garażu podziemnego we Wspólnocie Mieszkaniowej (...). W Regulaminie tym, stanowiącym załącznik do uchwały (...), postanowiono m. in., że:

1) w § 1 ust. 1: „Garaż może być wykorzystywany wyłącznie na cele zgodne z jego przeznaczeniem, tj. do parkowania pojazdów mechanicznych na wyznaczonych miejscach postojowych i rowerów w przeznaczonych do tego miejscach. Granice miejsca postojowego wyznaczają linie namalowane na posadzce”.

2) w § 3 ust. 2: „Na terenie garażu podziemnego zabronione jest: a) wjeżdżanie do garażu pojazdów nieuprawnionych, parkowania ich w miejscach przeznaczonych dla innych użytkowników, b) magazynowanie opon i innych przedmiotów, a w szczególności paliw, substancji łatwopalnych i pustych pojemników po paliwie, tankowanie pojazdów oraz pozostawienie pojazdów z uruchomionym silnikiem, c) parkowanie pojazdów z nieszczelnymi układami (np. paliwowym, olejowym, hydraulicznym), d) palenie wyrobów tytoniowych oraz używanie otwartego ognia i spożywanie alkoholu, e) mycie i odśnieżanie samochodu, f) wymienianie w samochodzie oleju i innych płynów, dokonywanie napraw samochodu lub innego pojazdu mechanicznego, g) ingerowanie w system monitoringu i jego wyposażenia oraz w zasilanie energii elektrycznej, h) zanieczyszczanie kanałów odpływowych, i) dokonywanie jakichkolwiek zmian budowlanych, technicznych lub instalacyjnych w obrębie garażu”.

3) w § 5: „Użytkownik zobowiązany jest do usunięcia magazynowanych przedmiotów na wezwanie Zarządu Wspólnoty” (ust. 1). „Zarząd Wspólnoty upoważniony jest do usunięcia z garażu przedmiotów, które są w nim składowane pomimo wezwania do ich usunięcia” (ust. 2).

4) w § 7: „Wspólnota zwalnia Zarząd z odpowiedzialności za szkody powstałe

w mieniu pozostawionym w garażu, a szczególności za kradzież, zniszczenia lub uszkodzenie pojazdu, powstałe w garażu podziemnym z winy innych użytkowników, osób trzecich, działania siły wyższej. Zarząd Wspólnoty nie ponosi również odpowiedzialności za pozostawione w pojeździe rzeczy stanowiące jego wyposażenie”.

Za powyższą uchwałą głosowali właściciele lokali posiadający 59,04% udziałów, a przeciw uchwale właściciele posiadający 12,89% udziałów. Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej poddał powyższą uchwałę pod głosowanie z troski o porządek i bezpieczeństwo pożarowe w garażu podziemnym, ze względu na występujące przypadki przechowywania w hali garażowej przez właścicieli lokali różnych przedmiotów (nie będących pojazdami), w tym opon samochodowych, mebli, starego sprzętu AGD, których użytkownicy miejsc postojowych nie usuwali pomimo wezwań. Administrator sprawujący zarząd nad przedmiotową nieruchomością zwracał się również i do A. K. o usunięcie rzeczy przechowywanych przez nią na posiadanych przez nią miejscach postojowych w hali garażowej. W odpowiedzi na wezwanie A. K. w e-mailu z dnia 25 marca 2019 r. poinformowała administratora, że na swoich miejscach postojowych,

oprócz samochodów, przechowuje rzeczy związane z samochodami, tj. opony zamienne, dach i bagażnik, oraz że na części powierzchni znajdują się ogniotrwałe szafy, w których znajdują się m.in. części i narzędzia do samochodów, oraz że szaf tych nie zamierza usuwać, gdyż są estetyką, kolorem i rozmiarem dostosowane do wystroju hali garażowej. A. K. została zawiadomiona o podjęciu w/w uchwały e-mailem z dnia 16 maja 2019 r.

W tal ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zważył, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 737) 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy). Ustalono, iż powódka zachowała sześciotygodniowy termin, o którym mowa w tym uregulowaniu.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż żądając uchylecia uchwały zatwierdzającej Regulamin korzystania z garażu podziemnego w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej powódka podnosiła, że niektóre – wskazane w pozwie – zapisy Regulaminu naruszają przepisy prawa i interesy powódki jako właścicielki lokali i użytkowniczkii miejsc postojowych. Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polega na kolizji treści uchwały z przepisami ustawy o własności lokali jak i innymi przepisami prawa materialnego, ewentualnie na naruszeniu procedury podejmowania uchwały, jeżeli miało lub mogło to mieć wpływ na treść uchwały. Z kolei przez „naruszenie w inny sposób interesów właściciela lokalu” należy rozumieć takie postanowienia uchwały, które wbrew dobrym obyczajom godzą w interesy poszczególnych właścicieli lokali lub mają na celu pokrzywdzenie któregoś z nich. W oparciu o przesłankę „naruszenia uprawnień” możliwe jest podważanie uchwał, które mimo niesprzeczności z prawem, ustalają prawa lub obowiązki właścicieli lokali w sposób istotnie niewspółmierny do rzeczywistych potrzeb. W przypadku tego typu zarzutów należy ocenić celowość i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale mając na uwadze, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyty (dobrym) stanie i porządku.

Wychodząc z tych rozważań, Sąd I instancji uznał, iż niektóre z kwestionowanych przez powódkę zapisów Regulaminu korzystania z garażu podziemnego, zatwierdzonego uchwałą, naruszają przepisy prawa i słuszne interesy powódki, a niektórym nie można postawić skutecznie takiego zarzutu. W szczególności, w ocenie tego Sądu, nie można kwestionować z tego punktu widzenia cytowanych wyżej zapisów § 1 ust. 1 Regulaminu, ani § 3 ust. 2 pkt. b i f Regulaminu. Prawo własności nie ma charakteru absolutnego, a ograniczenia z korzystania z rzeczy wyznaczają m. in. zasady współżycia społecznego i społeczno - gospodarcze przeznaczenie prawa (art. 140 k. c.). Ponadto przy korzystaniu z rzeczy wspólnej współwłaściciel liczyć musi się z analogicznymi prawami innych współwłaścicieli, przy czym przy określaniu zasad korzystania z rzeczy wspólnej decydująca jest wola większości, zaś ingerencja sądu dopuszczalna jest wtedy tylko, gdy większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu rzeczą wspólną lub krzywdzi mniejszość (art. 201, 202, 203 i 206 k. c.). W dalszej kolejności Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż nie ulegało wątpliwości, że wspólny wielostanowiskowy garaż podziemny w budynku pozwanej Wspólnoty służyć ma wszystkim członkom Wspólnoty Mieszkaniowej, którzy uprawnieni są do korzystania z miejsc postojowych znajdujących się w nim. Oczywiście było też przeznaczenie takiego garażu, jakim jest parkowanie pojazdów mechanicznych bądź rowerów na przeznaczonych do tego miejscach wyznaczonych współwłaścicielom. Wszyscy właściciele lokali we wspólnocie mieszkaniowej mają słuszny interes w tym, żeby zasady korzystania z garażu gwarantowały zachowanie właściwego porządku i odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa, w tym związanego z zapobieganiem pożarów, którym powstawaniu sprzyja przechowywanie w nieprzystosowanym do tego miejscu rzeczy lub substancji łatwopalnych (zwłaszcza opon, olejów i innych płynów eksploatacyjnych do pojazdów). Trudno było, w ocenie Sądu Okręgowego, w tym kontekście uznać, by zastrzeżenie w Regulaminie, że garaż może być wykorzystywany wyłącznie na cele związane z jego przeznaczeniem – do parkowania pojazdów mechanicznych i rowerów na wyznaczonych do tego miejscach, oraz wprowadzenie zakazu na terenie garażu magazynowania opon i innych przedmiotów (wymienionych przykładowo w § 3 ust. 2 pkt b Regulaminu) i wymiany w samochodzie oleju lub innych płynów, dokonywanie napraw

samochodu lub innego pojazdu mechanicznego (§ 3 ust. 2 pkt g Regulaminu), stanowiło nadmierną ingerencję w prawa poszczególnych właścicieli lokali (posiadaczy miejsc postojowych). Społeczno - gospodarcze przeznaczenie garażu wielostanowiskowego we wspólnocie mieszkaniowej sprzeciwia się wykorzystywaniu go w celach innych niż parkowanie pojazdów (pojazdów mechanicznych, rowerów), w tym wykorzystywaniu miejsc postojowych do przechowywania na nich tego rodzaju rzeczy jak wymienione powyżej (również samowolnemu montowaniu szaf w obrębie miejsc postojowych), albo dokonywaniu we wspólnej hali garażowej napraw samochodów lub wymiany w samochodach płynów eksploatacyjnych. Nie sposób uznać, by powyższe postanowienia Regulaminu naruszały zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub były skierowane przeciwko niektórym właścicielom lokalu i krzywdziły ich. Określone w Regulaminie zasady korzystania z garażu zmierzają do zapewniania wskazanych wyżej istotnych celów związanych z zapewnieniem porządku i bezpieczeństwa wspólnej części nieruchomości. W tym wypadku partykularny interes powódki ustąpić musi interesom ogółu właścicieli lokali, którzy mają prawo na zasadzie większości uregulować sposób korzystania z garażu w sposób odpowiadający większości i realizujący powyższe godne ochrony cele.

W dalszej kolejności Sąd I instancji zważył, iż o ile za zgodne z prawem i służące ochronie słusznym interesów właścicieli lokali służyła też – z przyczyn wyżej opisanych – regulacja § 5 ust. 1 Regulaminu przewidująca, że użytkownik zobowiązany jest do usunięcia magazynowanych przedmiotów na wezwanie zarządu Wspólnoty, to nie można było już takiego wniosku postawić co do zapisu § 5 ust. 2 Regulaminu, który upoważnia zarząd Wspólnoty do usunięcia z garażu przedmiotów, które są w nim składowane pomimo wezwania do ich usunięcia. O ile można by rozważać takie zaakceptować ewentualnie co do przedmiotów niebezpiecznych (np. łatwopalnych które stwarzają wysokie ryzyko powstania pożaru), gdzie wymagane jest niezwłoczne działanie, to nie sposób zaakceptować takiego rozwiązania w ogólności, a więc co do wszystkich rzeczy umieszczonych w garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem. Ze względu na fakt, że usunięcie cudzej rzeczy ze wspólnego garażu stanowi istotną ingerencję w prawo własności, to nie może się to odbywać na podstawie swobodnej decyzji zarządu Wspólnoty, lecz konieczne jest do tego odpowiednie orzeczenie sądu lub ewentualnie wezwanie odpowiednich służb uprawnionych do podejmowania stosowanych działań w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego. Dlatego § 5 ust. 2 Regulaminu Sąd ten ocenił jako sprzeczny z prawem i naruszający słuszny interes powódki, a zatem niedopuszczalny.

Tak samo Sąd I instancji ocenił § 7 Regulaminu, w którym Wspólnota zwolniła zarząd z odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu pozostawionym w garażu. Kwestia odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim (deliktowej) uregulowana została w przepisach prawa o charakterze bezwzględnie obowiązującym (w tym w Kodeksie cywilnym w art. 415 i nast.). Wspólnota mieszkaniowa (większość właścicieli lokali) nie jest zatem uprawniona do podjęcia decyzji o zwolnieniu zarządu wspólnoty od odpowiedzialności odszkodowawczej.

Te rozważania doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, iż zachodziły przesłanki z art. 25 ust. 1 ustawy do uchylecia przedmiotowej uchwały w części zatwierdzającej Regulamin użytkowania garażu w zakresie § 5 ust. 2 i § 7 Regulaminu, zaś brak było podstaw do uchylecia uchwały w pozostałej części. Uchylenie uchwały w części zatwierdzającej te postanowienia Regulaminu nie doprowadzi do wypaczenia sensu regulacji zasad korzystania z garażu zawartych w Regulaminie, tak by trzeba było stwierdzić, że Regulamin nie może obowiązywać bez powyższych postanowień uznanych za niezgodne z prawem, a Regulamin powinien więc pozostać w mocy w pozostałej części zgodnej z prawem.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k. p. c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 7 lutego 2020 r. wniosła powódka A. K., zaskarżając je w części – w zakresie punktu II. oraz III. zarzucając:

1) naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uchyleniu zaskarżonej uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu użytkowania Garażu jedynie „w części zatwierdzającej Regulamin” w zakresie postanowień uznanych przez Sąd za niezgodne z

prawem, podczas gdy - wobec uznania części postanowień Regulaminu za niezgodne z prawem - zaskarżona uchwała winna być uchylona w całości, albowiem:

a) zaskarżeniu zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy podlega cała uchwała (i tak też skonstruowane zostało żądanie pozwu), a więc również uchylenie dotyczyć winno całej uchwały, a nie jej części - przepis art. 25 ust. 2 ustawy nie daje bowiem podstawy do częściowego uchylenia uchwały wspólnoty,

b) nawet, gdyby za dopuszczalne uznać (co do zasady) uchylanie uchwał wspólnot mieszkaniowych w części, to możliwość taka nie powinna dotyczyć sytuacji, gdy uchwała wyraża się w zatwierdzeniu regulaminu stanowiącego załącznik do niej - na przeszkodzie częściowemu uchyleniu takiej uchwały stoi bowiem forma uchwały (jedno zdanie ograniczające się do „zatwierdzenia” regulaminu stanowiącego załącznik do uchwały - „uno actu”) oraz integralność takiego załącznika (regulamin stanowiący załącznik do uchwały to akt regulujący w sposób kompleksowy jedno konkretne zagadnienie, a nie zbiór niepozostających w związku ze sobą regulacji, które mogłyby stanowić przedmiot osobnych uchwał - tylko natomiast w takiej sytuacji, gdy poszczególne postanowienia mogłyby stanowić przedmiot osobnych uchwał, można ewentualnie dopuścić możliwość częściowego uchylenia uchwał wspólnot mieszkaniowych),

c) usunięcie ze spornego w niniejszej sprawie Regulaminu jedynie dwóch zakwestionowanych przez Sąd postanowień skutkuje zdeformowaniem rzeczywistej woli członków wspólnoty mieszkaniowej i narzuceniem im treści czynności prawnej, podczas gdy członkowie wspólnoty powinni mieć prawo do kompleksowego i pełnego uregulowania zasad korzystania z garażu; w szczególności, nie można zakładać, że bez uchylonych postanowień uchwała w takim kształcie zostałaby w ogóle podjęta (przykładowo warto wskazać, że uchylone postanowienie § 5 ust. 2 Regulaminu dotyczyło sposobu działania w sytuacji, gdy wezwanie zarządu Wspólnoty określone w § 5 ust. 1 regulaminu nie zostanie wykonane - po uchyleniu wadliwej regulacji postanowienie § 5 pozostaje blankietowe i niepełne - brak jest procedury działania w takim wypadku, a więc powstaje luka wymagająca dalszej działalności uchwałodawczej, co skutkuje chaosem regulacyjnym; w tej sytuacji należy stwierdzić, że bez regulacji § 5 ust. 2 Regulamin nie zostałby przyjęty, bo wymagałby dalszych uregulowań i dostosowania przyjętych rozwiązań do możliwości działania Zarządu Wspólnoty - powyższe znajduje potwierdzenie w fakcie, że już obecnie, w związku z zaskarżonym wyrokiem, Zarząd Wspólnoty planuje podjęcie uchwały zmieniającej Regulamin),

2) naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy oraz art. 65 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 21 ust. 1 Konstytucji RP, art. 64 ust. 1 - 3 Konstytucji RP oraz art. 140 k. c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na błędnej interpretacji postanowień Regulaminu (w szczególności postanowień: § 1 ust. 1 zd. 1 Regulaminu, § 2 Regulaminu, § 3 ust. 2 pkt b i f Regulaminu, § 5 ust. 1 Regulaminu, które jednak stanowią integralną część z pozostałymi postanowieniami Regulaminu) oraz na błędnym uznaniu ich za zgodne z prawem i za nienaruszające interesów powódki, a w konsekwencji na uchyleniu uchwały jedynie w części, podczas gdy zaskarżona uchwała winna być uchylona w całości. albowiem pozostałe (nieuchylone wyrokiem Sądu I instancji) postanowienia Regulaminu również są niezgodne z przepisami prawa oraz naruszają interesy powódki jako właścicielki lokalu i użytkowniczki garażu podziemnego, gdyż:

a) nie uwzględniają powszechnie przyjmowanej funkcji garażu i jego zwykłego przeznaczenia, tj. w szczególności, że garaże poza funkcją parkowania spełniają również funkcję przechowywania przedmiotów związanych z pojazdem i funkcję podstawowej, niezawodowej obsługi pojazdów (wadliwość § 1 ust. 1 Regulaminu),

b) w sposób rażąco restrykcyjny ograniczają prawo do korzystania ze stanowisk garażowych poprzez zakazanie przechowywania w garażu „opon i innych przedmiotów”, wymieniania w garażu „oleju lub innych płynów”, dokonywania napraw pojazdów mechanicznych (wadliwość § 3 ust. 2 pkt b i f Regulaminu),

c) przyznają pozwanej Wspólnocie nieuzasadnione, niewspółmierne do rzeczywistych potrzeb i sprzeczne z prawem uprawnienia, naruszające prawo własności, w tym do oznakowania szyb pojazdu nalepkami ostrzegawczymi na ryzyko właściciela pojazdu, odholowania pojazdu na koszt i odpowiedzialność właściciela pojazdu, do nakładania opłaty dodatkowej za przekroczenie granic miejsca postojowego o co najmniej 30 cm (wadliwość § 2 Regulaminu) oraz do

żądania usunięcia z garażu magazynowanych przedmiotów (wadliwość § 5 ust. 1 Regulaminu), przy czym regulacje te nie zapewniają żadnych rzetelnych procedur i gwarancji ochronnych dla użytkowników garażu.

3) naruszenie art. 233 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego oraz art. 228 § 1 k. p. c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie ustaleń sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i z powszechnie znanymi faktami, poprzez przyjęcie, że „oczywiste jest też przeznaczenie takiego garażu, jakim jest parkowanie pojazdów mechanicznych bądź rowerów na przeznaczonych do tego miejscach wyznaczonych współwłaścicielom” oraz że „Społeczno-gospodarcze przeznaczenie garażu wielostanowiskowego we wspólnocie mieszkaniowej sprzeciwia się wykorzystywaniu go w celach innych niż parkowanie pojazdów (pojazdów mechanicznych, rowerów), w tym wykorzystywaniu miejsc postojowych do przechowywania na nich tego rodzaju rzeczy jak wymienione powyżej (również samowolnemu montowaniu szaf w obrębie miejsc postojowych), albo dokonywaniu we wspólnej hali garażowej napraw samochodów lub wymiany w samochodach płynów eksploatacyjnych”, podczas gdy funkcja garażu nie ogranicza się do parkowania pojazdów mechanicznych i rowerów, a zgodnie z wiedzą powszechną (fakt powszechnie znany) garaż służy także do przechowywania przedmiotów związanych z tymi pojazdami oraz do ich niezawodowej, podstawowej obsługi, oraz z pominięciem, iż powódka nie jest właścicielką wyłącznie „miejsc postojowych” lub „parkingowych”, ale - jak wynika z działu III księgi wieczystej nieruchomości wspólnej (załącznik do pozwu) - powódka posiada stanowiska garażowe, co ma istotne znaczenie w kontekście funkcji i zakresu korzystania z tej kategorii obiektów (stanowiska garażowe obejmują miejsca parkingowe, ale ich funkcja nie ogranicza się jednak tylko do funkcji postojowej).

Podnosząc powyższe zarzuty skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez: a) zmianę punktu II. wyroku poprzez uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej ul (...). (...) nr (...) w sprawie zatwierdzenia Regulaminu użytkowania Garażu w pozostałej części (niewskazanej w punkcie I. wyroku), tj. w zakresie § 1, § 2, § 3, § 4, § 5 ust. 1, i § 6 Regulaminu, b) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania w całości, w tym opłaty sądowej od pozwu w kwocie 200 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, 2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powódki okazała się być częściowo zasadna, albowiem niektóre z zawartych w niej zarzutów okazały się być trafne.

Mając na uwadze powyższe spostrzeżenie, jednakże w pierwszej kolejności należało zanegować argumentację powódki związaną z zarzutem oznaczonym w apelacji numerem 1., w którym skarżąca zdaje się wywodzić o braku możliwości uchylenia zaskarżonej uchwały w części. Z jednej strony zwrócić należy uwagę, iż prezentowana we wniesionym środku zaskarżenia koncepcja co do możliwości uchylenia uchwały jedynie w całości (zgodnie z kolokwialnie wyrażaną zasadą „wszystko albo nic”), prowadzić musiałaby do wniosku o potrzebie wyważenia interesów właściciela lokalu i wspólnoty w przypadku naruszenia interesów tego właściciela – a w szczególności oceny, czy w przypadku, w którym uchwała jest wadliwa jedynie w części powinna być ona uchylona w całości, czy też żądanie jej uchylenia powinno zostać oddalone. Z drugiej zaś zwrócić należy uwagę, iż prawodawca nie ograniczył wspólnot mieszkaniowych co do zakresu podejmowanych uchwał. Brak jest zatem przeszkód, aby jedna uchwała zawierała szereg niezwiązanych ze sobą funkcjonalnie postanowień, z których potencjalnie tylko niektóre, niezwiązane z innymi naruszają interesy skarżącego, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, czy są niezgodne z prawem. Dla konieczności uchylenia w takiej sytuacji uchwały w całości nie sposób byłoby znaleźć jakiegokolwiek jurydycznego, czy faktycznego uzasadnienia. W istocie wskazywana przez powódkę kompleksowość uchwały winna być ograniczona do tych jej postanowień, które nie mogą być – w rozumieniu faktycznym lub prawnym – wykonywane w przypadku uchylenia innych jej postanowień, które sąd uznaje za objęte zakresem art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Brak jest przeszkód do pozostawienia w mocy tych postanowień uchwały właścicieli lokali, które nie pozostają w tego rodzaju związku z postanowieniami uchylonymi, iż nie mogą być one samodzielnie wykonywane. Podobny pogląd był już wyrażany w orzecznictwie tutaj. Sądu Apelacyjnego – w wyroku z dnia 9 marca 2017 r. (sygn. akt VI ACa 2020/15) Sąd

Apelacyjny w Warszawie wskazał, iż (...) Nie ma jednak podstaw do zanegowania uprawnienia sądu, działającego w ramach art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, do odrębnej oceny samodzielnych, pozostających w luźnym związku postanowień takiego aktu, mogących być w istocie przedmiotem odrębnych uchwał. Przyjęcie przeciwnego stanowiska prowadziłoby do wniosku, że zawsze powinna być zaskarżona cała uchwała, a w wypadku stwierdzenia istnienia podstaw do jej uchylenia - należałoby uchylić cały ten akt. Nie jest przy tym jasne, z jakiego względu należałoby w takim wypadku uchylić uchwałę także w zakresie, w jakim nie naruszałaby prawa, umowy właścicieli lokali, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesów właścicieli lokali. Decydujące znaczenie ma na tej płaszczyźnie to, czy poszczególne elementy zaskarżonej uchwały mają samodzielny charakter, czy też pozostają ze sobą w ścisłym związku i stanowią razem jedną, nierozzerwalną całość. Te okoliczności prowadzą do wniosku, iż pierwszy z zawartych w apelacji zarzutów – nie wdając się tu w dalsze rozważania, czy podzielenie zaprezentowanej tam argumentacji w ogóle byłoby dla powódki korzystne – nie mógł być uznany za trafny.

Za zasadny należało natomiast uznać drugi z zawartych w apelacji zarzutów, jak również związany z nim zarzut trzeci (zarzut naruszenia prawa procesowego). Jak wynika z pisemnych motywów zaskarżonego wyroku przyczyną oddalenia zgłoszonego powództwa w przeważającej części była dokonana przez Sąd Okręgowy wykładnia pojęcia społeczno – gospodarczego przeznaczenia rzeczy, o którym mowa w art. 140 k. c. W ocenie Sądu I instancji w ramach społeczno – gospodarczego przeznaczenia stanowiska garażowego posiadacz takiego stanowiska uprawniony byłby w istocie wyłącznie do parkowania samochodu, względnie parkowania na takim stanowisku roweru. Wszystkie inne sposoby korzystania z tego miejsca parkingowego – podążając za argumentacją Sądu I instancji – należałoby uznać za sprzeczne takim przeznaczeniem rzeczy. Poglądu takiego nie sposób jednak podzielić z kilku grup przyczyn.

W pierwszej kolejności, niejako historycznie, zwrócić należy uwagę, iż – jak wynika to z niekwestionowanego materiału procesowego zaoferowanego przez powódkę, zaś przede wszystkim elektronicznych odpisów ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości - służące m. in. powódce prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego (w przypadku powódki jest to prawo wyłącznego korzystania z trzech stanowisk garażowych) zostało ustanowione w drodze umowy pomiędzy przedsiębiorcą, który wybudował budynek (deweloperem), a nabywcą. Prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego zostało również ujawnione w księdze wieczystej, a zatem ze skutecznością, o której mowa w art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.). Tego rodzaju sytuację z jednej strony odróżnić należy od powszechnie występujących we wspólnotach mieszkaniowych regulacjach dotyczących korzystania z należącej do nieruchomości wspólnej hali garażowej, w której ustalenie takiego sposobu korzystania następuje w drodze podziału quad usum, z drugiej zaś tak wykreowane prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego jest względem pozwanej Wspólnoty skuteczne. Oczywiście na tym tle rozróżnić niejako należy wyżej opisany reżim prawny regulujący status stanowisk garażowych, od pozostałej powierzchni hali garażowej (na którą w praktyce składają się ciągi komunikacyjne), do której poszczególni właściciele lokalu takich wyłącznych praw nie mają. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż zaskarżoną uchwałę – jako dotyczącą sposobu wykonywania indywidualnie nabytego prawa do stanowiska garażowego należy oceniać jako co do zasady godzącą w skutecznie wykreowane prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego.

W orzecznictwie tut. Sądu (wyrok z dnia 20 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 1394/13) prezentowany był pogląd, zgodnie z którym (...) Żaden przepis prawa nie zezwala wspólnocie mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele mieliby obowiązek się podporządkować. Brak jest podstaw do przyjmowania przez wspólnotę mieszkaniową regulacji, o charakterze prewencyjnym, mającym zapobiegać ewentualnym zagrożeniom czy szkodom. Za niedopuszczalne należy uznać kreowanie w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej stosunku obligacyjnego między wspólnotą a jednym z jej członków. Pogląd ten Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym w pełni podziela. Wprowadzenie do obrotu znacznej części postanowień zaskarżonej uchwały prowadziłoby do sytuacji, w której w istocie powstałby stosunek obligacyjny pomiędzy Wspólnotą a osobie, której służy prawo do wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego, przy czym Wspólnota byłaby w ramach tego stosunku obligacyjnego w zasadzie wierzycielem – stroną uprawnioną do domagania się od osobie, której służy takie prawo określonego zachowania – m. in. polegającym na domaganiu się usunięcia ze służącego właścicielowi lokalu miejsca

garażowego określonych przedmiotów, czy też zaniechania podejmowania przez niego określonych działań, innych niż działania parkingowe.

Zwrócić tu również należy uwagę, iż argumentacja zgodnie z którą uchwała wprowadzająca regulamin została podjęta w związku z zapewnieniem bezpieczeństwa osobom korzystającym ze swoich miejsc garażowych, nie może przekonywać. Kwestie ochrony przeciwpożarowej, w tym również przechowywania, czy też magazynowania substancji łatwopalnych, zostały uregulowane w przepisach powszechnie obowiązujących – przede wszystkim zaś w uregulowaniach rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719). Poza przedmiotem rozważań pozostaje tu kwestia tego, czy wspólnota w drodze uchwały te powszechnie obowiązujące standardy ochrony przeciwpożarowej mogłaby jakkolwiek zaostrzyć, albowiem nawet przy przyjęciu najbardziej korzystnego dla pozwanego stanowiska, zgodnie z którym przyjęcie takich obostrzeń jest dopuszczalne, wspólnota taka powinna wykazać, iż w realiach konkretnej sprawy wprowadzenie takich dodatkowych ograniczeń było jakkolwiek uzasadnione. Poza ogólnymi twierdzeniami, co do tego, iż w innych budynkach, eksploatowanych na podobnych zasadach, dochodziło do pożarów, pozwana Wspólnota nie zaoferowała jakiegokolwiek dalej idącego materiału procesowego.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż interpretacja pojęcia społeczno – gospodarczego przeznaczenia rzeczy powinna następować z uwzględnieniem tak wskazanych okoliczności, przede wszystkim zaś z uwzględnieniem, iż poszczególnym właścicielom lokali służy skuteczne względem wspólnoty prawo do korzystania z miejsca garażowego.

W takiej sytuacji zakres uchylenia uchwały (...), jako naruszający interesy właściciela lokalu winien być uchylony w szerszym zakresie, aniżeli zważył to Sąd Okręgowy. Przede wszystkim nie może wytrzymać krytyki postanowienie Regulaminu, zgodnie z którym iż miejsce garażowe może służyć wyłącznie do parkowania pojazdów mechanicznych (ewentualnie rowerów). Miejsce garażowe – zgodnie ze swoim społeczno – gospodarczym przeznaczeniem może służyć również innego rodzaju aktywności związanej z szeroko rozumianym garażowaniem – w tym m. in. do przechowywania opon, bagażników dachowych i innych, niektórych narzędzi i urządzeń (np. kompresora elektrycznego, czy prostownika). Z drugiej strony brak jest racjonalnego uzasadnienia dla odmowy przechowywania tego rodzaju ruchomości w hali garażowej. Jak się wydaje taki właśnie cel chciała osiągnąć powódka – nabywając prawo do kilku miejsc parkingowych w celu wygospodarowania właśnie tego rodzaju powierzchni do przechowywania elementów bezpośrednio związanych z pojazdami mechanicznymi (zgodnie z jej twierdzeniami montując na jednym z miejsc garażowych stosowne szafy). Wreszcie nie sposób zorientować się co do przyczyn, uzasadniających zakaz parkowania pojazdów niemechanicznych – np. różnego rodzaju przyczep – o ile oczywiście przyczepy takie mieszczą się na oznaczonym miejscu garażowym. Jak już wyżej wskazano interpretacja pojęcia społeczno – gospodarcze przeznaczenie rzeczy nie może abstrahować od tytułu prawnego, którym powódka dysponuje.

Za naruszający interesy właściciela lokalu należało uznać także zapis zawarty w § 2 Regulaminu – w istocie z tych samych przyczyn, dla których Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w części co do § 5 i 7 Regulaminu. Z jednej strony uregulowanie to w sposób oczywisty ingeruje w prawo własności pozwalając na oznakowanie każdego pojazdu bliżej nieokreślonymi nalepkami oraz na jego odholowanie. Pomijając tu kwestię trwałości takiego swoistego piętnowania i realną możliwość trwałego uszkodzenia pojazdu, Regulamin w tym zakresie pozwala Wspólnocie Mieszkaniowej na ingerencję w prawo własności, której wszakże treścią jest możliwość korzystania z rzeczy (tu: ruchomej) z wyłączeniem innych osób. W tym zakresie rozwiązanie to narusza nie tylko interesy właścicieli lokali, ale także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną – narażając Wspólnotę na roszczenia odszkodowawcze osób, którym w ten sposób trwale oznaczono samochód, czy inny pojazd i związane z tym dalsze koszty (ewentualne koszty sądowe, koszty wynajęcia kancelarii prawnej do obsługi sporu sądowego, odsetek, komornicze itp.). Za tym bardziej kuriozalny należało uznać zapis, który znalazł się § 2 ust. 2 tego §. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, iż zapis ten przyznawał Wspólnocie uprawnienia do władczego rozstrzygania sporów pomiędzy osobami, którymi służy prawo do korzystania z miejsca garażowego, z wprowadzeniem – jakkolwiek szczątkowego – postępowania dowodowego w tym zakresie. W przypadku stwierdzenia, iż jeden z posiadaczy takiego miejsca zaparkuje częściowo pojazd na miejscu innego z takich posiadaczy (sąsiada), to Wspólnota nakłada na niego opłatę karną. Z jednej strony



zwrócić należy uwagę, iż żadne z uregulowań ustawy o własności lokali nie przyznało Wspólnocie Mieszkaniowej uprawnień do rozstrzygania (w jakiegokolwiek formie) sporów sąsiedzkich. Z drugiej zaś zważyć należy, iż zapis ten kreować ma nowy stosunek obligacyjny pomiędzy Wspólnotą a właścicielem, którego treścią jest spełnienie przez właściciela (osobę przez niego upoważnioną) świadczenia w wysokości określonej we wskazanej uchwale Rady (...). Jak już jednak wyżej wskazano, zdaniem Sądu Apelacyjnego uchwała właścicieli lokali nie może rodzić nowego stosunku prawnego pomiędzy Wspólnotą a właścicielem lokalu, a tym bardziej w stosunku pomiędzy Wspólnotą a osobą trzecią. Niezależnie od tego spostrzeżenia Wspólnota nie jest również organem powołanym do jakiegokolwiek władczego rozstrzygania sporów pomiędzy osobami korzystającymi z praw do miejsca garażowego. Takie prawo korzysta z ochrony i zainteresowani mogą dochodzić swoich roszczeń związanych z jego naruszeniem na zasadach ogólnych. Powyższe rozważania prowadzą jednak do wniosku, iż uchwała w tym zakresie nie tylko narusza prawa właścicieli lokali, będącymi wszakże również osobami, którym służą takie prawa do miejsc garażowych, ale również narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zwrócić należy uwagę, iż w Regulaminie w tym zakresie przewidziano dochodzenie opłat w drodze powództwa. Z jednej strony Zarząd Wspólnoty zobowiązany jest do realizacji podjętych uchwał, czyli w szczególności zobowiązany byłby do wytaczania takich powództw, z drugiej jednak szansa na ich uwzględnienie byłaby co najwyżej hipotetyczna. W takiej sytuacji Wspólnota na darmo ponosiłaby wszystkie koszty związane z takim postępowaniem (koszty opłaty od pozwu, koszty związane ze swoim pełnomocnikiem np. koszt wynajęcia kancelarii prawnej do obsługi tego rodzaju spraw, a także koszty, które trzeba byłoby zwrócić stronie przeciwnej w przypadku wysoce prawdopodobnego przegrania procesu), przy jednoczesnym braku możliwości uzyskania zamierzonego przez właścicieli lokali rezultatu.

Z wyżej wskazanych przyczyn za naruszające interesy właścicieli lokali – którzy jak wynika z materiału procesowego są osobami, na rzecz których ustanowiono prawa do miejsc garażowych – są również zapisy § 3 ust. 2 lit b) oraz f). Kwestia magazynowania przedmiotów na miejscu garażowym została już wyżej omówiona. Nie sposób zorientować się co do przyczyn, dla których w uchwale zakazano wymianę na miejscu garażowym płynów, czy dokonywanie napraw. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób zasadnie twierdzić, iż uzupełnienie płynu chłodzącego, wymiana żarówki, czy uzupełnienie powietrza w oponie, albo nawet wymiana koła miałyby jakkolwiek stwarzać stan niebezpieczeństwa dla osób lub mienia. Przeciwnie – to konieczność uprzedniego wyprowadzenia z garażu pojazdu, który nie jest całkowicie sprawny (np. ma niewystarczającą do sprawnego hamowania ilość płynu, czy też nie posiada prawidłowego oświetlenia) w celu dokonania tych czynności, jak należy wnioskować przed budynkiem, stwarza realne niebezpieczeństwo uszkodzenia innych pojazdów zaparkowanych w garażu z uwagi na brak możliwości skutecznego hamowania, czy też brak należytego oświetlenia drogi przed pojazdem podczas takiego manewrowania w garażu. Pozwany nie sformułował w tym zakresie twierdzenia, iż chodziło o przypadki bardziej intensywnych napraw, jak się wydaje warunki miejscowe istniejące w takiej hali garażowej, wykluczają możliwość wykorzystania miejsca garażowego np. do lakierowania pojazdu, czy wymiany sprzęgła. Co do przechowywania substancji łatwopalnych, to jak już wskazano kwestię tę regulują przepisy powszechnie obowiązujące, zaś pozwany nie powołuje się na to, iż w budynku Wspólnoty zachodzi potrzeba przyjęcia bardziej rygorystycznych rozwiązań.

Konsekwencją wyeliminowania § 1 ust. 1 zd. 1 Regulaminu oraz § 3 ust. 2 lit. b) było wyeliminowanie również § 5 ust. 1 Regulaminu – skoro uznano, iż zakaz przechowywania innych ruchomości, aniżeli pojazdy mechaniczne i rowery narusza interes właściciela lokalu, konsekwentnie należało uznać, iż interes taki narusza zobowiązanie uczestnika do usunięcia magazynowanych przedmiotów na wezwanie Zarządu Wspólnoty.

W pozostałym zakresie żądanie zmiany zaskarżonego wyroku nie było zasadne. Z treści apelacji, które to stanowisko zostało wyjaśnione przez pełnomocnika powódki podczas rozprawy przed Sądem Apelacyjnym, poza wskazanymi w drugim zarzucie apelacyjnym: § 1 ust. 1 zd. 1, § 2, § 3 ust. 2 lit. b i f oraz § 5 ust. 1 Regulaminu, skarżąca domagała się uchylecia pozostałych z nich nie dlatego, iż naruszają one jej interesy, ale z tej przyczyny, iż w jej ocenie uchwała winna zostać uchylona w całości. Kwestię tę oceniono już wyżej i uznano za niezasadną. Sąd II instancji nie był zaś uprawniony do oceny pozostałych unormowań Regulaminu na innej płaszczyźnie, aniżeli tej, która została wskazana we wniesionym środku zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił częściowo zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy – stosownie do art. 386 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, w pozostałym zakresie apelacja powódki została oddalona jako bezzasadna – zgodnie z art. 385 k. p. c. W zakresie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego należało uznać, iż powódka wygrała sprawę w przeważającej części, osiągając w istocie zamierzony skutek. W takiej sytuacji zgodnie z art. 100 zd. 2 k. p. c. mogła skutecznie domagać się zwrotu całości kosztów postępowania, na które złożyły się opłata od pozwu (200 zł), koszty zastępstwa procesowego (360 zł – ustalone w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265), oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł).

Konsekwentnie z wyżej wskazanych przyczyn o kosztach postępowania apelacyjnego należało również orzec na podstawie art. 100 k. p. c. Na koszty te złożyły się opłata od apelacji (200 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (270 zł – ustalona na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 oraz § 20 powyższego rozporządzenia).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.