

Sygn. akt V ACa 408/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bernard Chazan

Sędziowie: SA Edyta Jefimko (spr.)

SO (del.) Monika Włodarczyk

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 kwietnia 2018 r., sygn. akt II C 479/17

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyła uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W. ul. (...) z dnia 1 marca 2017 roku w sprawie wyrażenia zgody na wykonywanie niektórych czynności stanowiących uprawnienia współwłaścicieli przez ww. Wspólnotę w zakresie lokali o przeznaczeniu niemieszkalnym, które pełnią funkcję miejsc garażowych dla mieszkańców ww. nieruchomości i zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Alei (...) w W. na rzecz Z. W. kwotę 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Alei (...) w W. na rzecz Z. W. kwotę 470 (czteryście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Monika Włodarczyk Bernard Chazan Edyta Jefimko

Sygn. akt: V ACa 408/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2018 r. wydanym w sprawie z powództwa Z. W. skierowanego przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...) - Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, zasądając od Z. W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w W. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków:

Z. W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy Al. (...) w W. oraz właścicielką lokalu użytkowego położonego w sąsiednim budynku przy Al. (...), w którym prowadzi kancelarię prawniczą, zatrudniającą łącznie kilku adwokatów i radców prawnych. Z. W. również wykonuje zawód adwokata.

Powódka jest także współwłaścicielką położonego w budynku przy Al. (...) lokalu niemieszkalnego o powierzchni 554,43 m², stanowiącego wielostanowiskowy garaż, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jest również współwłaścicielką położonego w budynku przy Al. (...) lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż.

W obu budynkach, to jest przy Al. (...), w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej wchodzi te same osoby. Również administrator jest ten sam.

Na tej samej kondygnacji budynku, na którym posadowiony jest garaż przy Al. (...), znajdują się także części budynku stanowiące nieruchomości wspólną właścicieli wszystkich lokali, m.in. rozdzielnia NN, węzeł c.o. oraz pomieszczenie techniczne. Dostęp do tych pomieszczeń zapewniony jest członkom Wspólnoty przez lokal garażowy.

Oświadczeniem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., złożonym w dniu 22 stycznia 2004 r. w formie aktu notarialnego, na lokalach użytkowych – garażach posadowionych na -1 i -2 piętrze budynku położonego w W. przy Al. (...), ustanowiono służebności polegające na prawie przejazdu i przechodu przez te lokale, m.in. na rzecz każdorazowych właścicieli bądź współwłaścicieli lokali garażowych, usytuowanych w budynku położonym w W. przy Al. (...). Zgodnie z tym oświadczeniem, każdy uprawniony z tytułu służebności zobowiązany został do partycypowania w rzeczywistych kosztach utrzymania garaży w zakresie korzystania, ustalonych przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W. pismem z dnia 10 lutego 2017 r. zwołał na dzień 1 marca 2017 r. zebranie właścicieli lokali tej nieruchomości. W treści pisma wskazano proponowany porządek obrad, informując jednocześnie, że po zakończeniu zebrania Wspólnoty zarząd przedstawi propozycję w zakresie administrowania lokalem garażowym. Do zawiadomienia dołączono projekty uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej o nr: (...), (...), (...) i (...).

Podczas zebrania właścicieli lokali w dniu 1 marca 2017 r., na którym nie była obecna Z. W., poza uchwałami o nr (...), poddano pod głosowanie również uchwałę nr (...). Uchwała ta podjęta została ostatecznie w dniu 6 kwietnia 2017 r., w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

W uchwale nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. (...) wskazano, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w przeważającej mierze są również współwłaścicielami lokalu garażowego, a zarządzanie tym lokalem sprowadza się do dokonywania analogicznych czynności jak ma to miejsce w przypadku zarządzania częściami wspólnymi, które może być sprawowane przez Wspólnotę Mieszkaniową, a także fakt, iż dostęp do urządzeń stanowiących infrastrukturę obu budynków położonych przy Al. (...) wymaga dostępu do lokalu garażowego. Wspólnota, dostrzegając funkcjonalny i prawny związek pomiędzy tymi rzeczami, w szczególności w zasadach zarządzania nimi, wyraziła zgodę na wykonywanie czynności stanowiących uprawnienia współwłaścicieli lokalu garażowego położonego w budynku mieszkalnym przy Al. (...), będącego samodzielnym lokalem o funkcji niemieszkalnej, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) (§ 1), polegających w szczególności na: wykonywaniu wszelkich czynności związanych ze zwykłym zarządzeniem rzeczą wspólną, utrzymywaniu rzeczy w stanie należytego ładu i porządku, zapewnieniu bezpiecznego korzystania z ww. rzeczy, dokonywaniu niezbędnych napraw, remontów, konserwacji oraz montażu instalacji i urządzeń technicznych dotyczących powyższych lokali, a związanych z ich podstawowym przeznaczeniem, a także zawarciu umowy ubezpieczenia tych lokali (polisa OC i ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych) (§ 2).

Postanowiono, że Wspólnota może wykonywać obowiązki objęte tą uchwałą w oparciu o udzielone wspólnocie pełnomocnictwo lub na podstawie umowy zawartej pomiędzy nią a współwłaścicielem lokalu garażowego (§ 3). Ponadto Wspólnota może wykonywać w imieniu współwłaściciela lokalu garażowego uprawnienia, o których mowa w art. 199 - 203 k.c. i 209 k.c. (§ 4). Wykonanie uchwały powierzono zarządowi, który w tym celu mógł ustanawiać pełnomocników (§ 5). Uchwalono, że Wspólnota Mieszkaniowa w ramach swojej zdolności prawnej może nabywać prawa, mające na celu wykonywanie tej uchwały, a także w imieniu współwłaściciela lokalu garażowego dochodzić zwrotu nakładów, które ponieśli oni w celu zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym oraz kosztów związanych z bieżącym korzystaniem z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem (§ 6).

W treści uchwały wskazano, że jej wykonanie nie może naruszać uregulowań związanych z korzystaniem z rzeczy wspólnej, jakie przyjęli na siebie współwłaściciele lokalu garażowego, a także nie może rodzić negatywnych skutków dla Wspólnoty Mieszkaniowej, w zakresie w jakim zarządza ona częściami wspólnymi budynku (§ 7). Uchwała ta miała tracić moc z chwilą, w której więcej niż 50% udziałów w lokalu garażowym liczonych łącznie będzie należeć do osób, które nie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (§ 8).

O podjęciu i treści uchwały nr (...) z dnia 1 marca 2017 r. Z. W. została powiadomiona na piśmie w dniu 12 kwietnia 2017 r., które zostało doręczone osobiście przez M. K. – pracownika administratora Wspólnoty. Razem z zawiadomieniem o podjętych uchwałach doręczono jej również zawiadomienie o zmianie wysokości opłat.

Zawiadomienie o podjętych uchwałach oraz zawiadomienie o zmianie wysokości opłat zostało odebrane przez M. W. (1) (wówczas L.), sekretarkę pracującą w kancelarii (...). Została ona wcześniej uprzedzona przez powódkę, że oczekuje doręczenia przedmiotowej uchwały, gdyż wiedziała, że została ona poddana pod głosowanie. Po odebraniu zawiadomienia o podjętych uchwałach, M. W. (1) miała o tym niezwłocznie poinformować Z. W., gdyż ta planowała zaskarżyć uchwałę.

Wszelka korespondencja kierowana przez Wspólnotę do Z. W. była odbierana przez M. W. (1), ewentualnie przez radcę prawnego z tej kancelarii: A. R.. M. W. (1) była również upoważniona do odbioru prywatnej korespondencji Z. W.. M. W. (1) pracuje w Kancelarii (...) od marca 2015 r. w godzinach od 9 do 17. W tych godzinach w kancelarii (...) zawsze była obecna osoba, która mogła odebrać korespondencję.

Część lokali w budynku jest wynajmowana i właściciele tych lokali wskazali inne adresy do doręczeń niż przy Al. (...). Na podane przez nich adresy korespondencja do nich była wysyłana pocztą. Do kancelarii (...) jest doręczana przez administratora korespondencja dotycząca zarówno lokalu Z. W. przy Al. (...), jak i (...).

W 2016 r. Z. W. zakwestionowała doręczenie jej do kancelarii zawiadomienia o zebraniu członków Wspólnoty przy Al. (...), pomimo jego odebrania przez sekretarkę. Jednocześnie nie prosiła wtedy ani przy żadnej innej okoliczności, aby dokonywać doręczeń na jej adres domowy.

Potwierdzenie odbioru zawiadomień o podjętych uchwałach, w tym uchwały nr (...) i zawiadomieniach o opłatach, zostało sporządzone w dniu 12 kwietnia 2017 r. Tego dnia zawiadomienia były doręczane właścicielom lokali. Zawiadomienia, które nie zostały doręczone osobiście, zostały nadane w dniu 13 kwietnia 2017 r. na pocztę. Od dnia 1 marca 2016 r., czyli od daty zatrudnienia M. K., praktyką administratora było przygotowywanie wszystkich dokumentów jednego dnia, a następnie roznoszenie ich po lokalach. W przypadku niemożliwości osobistego doręczenia dokumentów lub wskazania przez właścicieli lokali innego adresu do korespondencji, zostawały one nadawane na pocztę do tych właścicieli lokali, którym nie doręczono ich osobiście. Nie było praktykowane, aby dokumenty najpierw były wysyłane pocztą do części właścicieli lokali, a następnie były doręczane osobiście do pozostałych lokali. M. K. pracuje zasadniczo w godzinach od 8 do 16. W tych godzinach roznosi dokumenty po lokalach. Jeżeli istnieje potrzeba, pracuje również w godzinach późniejszych.

Zawiadomienia o podjęciu uchwały nr (...) były doręczane przed Świątami Wielkanocnymi (16-17 kwietnia 2017 r.). Od dnia 1 maja 2017 r. miały obowiązywać nowe opłaty, administrator chciał wysłać zawiadomienia jak najszybciej, przed Świątami Wielkanocnymi i długim weekendem majowym.

Od lipca 2016 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie zajmuje się zarządzaniem halą garażową. Od tego czasu zarząd ten nie jest wykonywany przez żaden inny podmiot. Z. W. miała szereg zastrzeżeń co do sposobu wykonywania zarządu halą garażową przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej oraz przez administratora działającego na zlecenie Wspólnoty. Właściciele lokali zgłaszali administratorowi, że hala garażowa jest brudna i wymaga naprawy. Przy okazji wykonywania prac dotyczących wymiany pionów, hala garażowa została umyta.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z: dokumentów i ich odpisów znajdujących się w aktach sprawy, zeznań świadków oraz przesłuchania stron. Sąd uznał dokumenty w większości za wiarygodne, gdyż brak było podstaw do kwestionowania ich prawdziwości lub autentyczności.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. W. (1) oraz przesłuchaniu powódki – w zakresie twierdzeń dotyczących daty odebrania zawiadomienia o podjęciu zaskarżonej uchwały. Zeznania świadka M. W. (1) i powódki były ze sobą sprzeczne w zakresie praktyki odbierania korespondencji obowiązującej w kancelarii powódki, a także w zakresie otrzymania informacji o podjęciu zaskarżonej uchwały. M. W. (1) zeznała, że po wpływie korespondencji opatruje ją datą wpływu za pomocą datownika, a po wypłynięciu zaskarżonej uchwały powiadomiła o tym powódkę, która poleciła jej wpisanie terminu do kalendarza elektronicznego, w celu jej zaskarżenia. Z kolei powódka wskazała, że po odbiorze korespondencji sekretarka wpisuje ją do dziennika, a następnie przesyła informację o terminie w formie elektronicznej. Oświadczyła również, że w takiej formie, czyli z kalendarza elektronicznego, powzięła informację o wypłynięciu uchwały.

Sąd ustalił również, że w toczącej się równolegle przed Sądem Okręgowym w Warszawie sprawie o sygn. II C 476/17 świadek M. W. (1), składając zeznania 2 dni później niż w niniejszej sprawie, wskazała: „Pamiętam, że podpisywałam się ostatnia na tej liście odbioru”, „Pierwszy raz zauważyłam, że była informacja o tym, że podpisy zostały wysłane pocztą.” W tej sytuacji Sąd Okręgowy stwierdził, iż niewiarygodnie brzmią te zeznania w zestawieniu z tym, że w rozpoznawanej sprawie świadek nie podawała takich okoliczności.

W sprawie o sygn. akt II C 476/17 M. W. (1) odnośnie zawiadomienia o podjęciu zaskarżonej uchwały zeznała, że „po doręczeniu zgodnie z poleceniem pani Z. pokazałam jej, że wpłynęła ta korespondencja. Później pani Z. wpisała to do kalendarza elektronicznego.” Podczas, gdy w rozpoznawanej sprawie świadek zeznała, że powiadomiła powódkę o podjęciu uchwały, a powódka jej kazała wpisać o tym informację do elektronicznego kalendarza. Powódka natomiast podała w swoich zeznaniach jeszcze inną wersję, a mianowicie, że sekretarka sama wpisuje korespondencję do kalendarza.

W sprawie II C 476/17 M. W. (1) zeznała również, że „dnia 12 kwietnia byłam również na czynnościach notarialnych poza kancelarią. Kancelaria mieści się przy skwerze (...). Pierwszy akt zaczynał się koło 12:00, musiałam wyjść koło 11:30 z kancelarii. Następny akt był o 14:00, więc w kancelarii byłam koło 16:30”. W rozpoznawanej sprawie takie okoliczności nie były podnoszone. Ponadto nie przesądzały one, w ocenie Sądu Okręgowego, niczego, gdyż odbiór zawiadomienia o podjęciu uchwał świadek mogła podpisać wcześniej.

Sąd Okręgowy podkreślił, że zeznania świadka M. K. w rozpoznawanej sprawie i w sprawie o sygn. akt II C 476/17 były tożsame; nie było pomiędzy nimi różnic ani sprzeczności.

Sąd zauważył, że M. W. (1) zeznała, że nigdy nie było wątpliwości co do daty doręczenia powódce jakiegokolwiek pisma ze Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas gdy świadkowie E. T. (przesłuchana na wniosek powódki) i M. K. zeznały, że już raz powódka kwestionowała doręczenie jej pisma od Wspólnoty Mieszkaniowej, a okazało się, że było pokwitowanie odbioru tego pisma właśnie przez sekretarkę powódki.

Z powyższych przyczyn Sąd odmówił również wiarygodności załączonemu do pisma powódki z dnia 19 października 2017 r. odpisowi zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, który został opatrzony datą 18 kwietnia 2017 r. oraz adnotacją „wpłynęło”.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadków M. K. i E. T., oraz M. W. (2) złożonym w charakterze strony pozwanej. Były one precyzyjne, jasne oraz korelowały ze sobą. Znalazły również potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym.

Świadek M. K. zeznała, że zawiadomienia były doręczane właścicielom lokali bądź za pomocą poczty, bądź przez nią osobiście. Doręczenia nastąpiły przed Świątami Wielkanocnymi, niezwłocznie po otrzymaniu kompletów dokumentów. W przypadku braku możliwości osobistego doręczenia korespondencji, bądź wskazania przez właściciela lokalu innego adresu do korespondencji, doręczenia były dokonywane za pomocą poczty. Nie zdarzało się, aby poczta była wysyłana przed podjęciem próby osobistego doręczenia korespondencji.

Z załączonego do akt sprawy potwierdzenia nadania wynikało, że zawiadomienia za pomocą poczty zostały wysłane w dniu 13 kwietnia 2017 r., a zatem uznać należało, że uchwały zostały doręczone powódce w dniu 12 kwietnia 2017 r., czyli przed wysłaniem ich pocztą do tych właścicieli, którzy nie przebywali na stałe w budynkach przy Al. (...). Z pewnością nie nastąpiłoby to dopiero w dniu 18 kwietnia 2017 r., jak twierdziła powódka, szczególnie, że świadkowie E. T. i M. K. pamiętali, że zawiadomienia były na pewno roznoszone przed Świątami Wielkanocnymi, które wypadły w dniach 16-17 kwietnia 2017 r. M. K. zeznała, że w kancelarii powódki zawsze ktoś jest obecny.

Sąd nie uznał za wiarygodny wydruk z kalendarza elektronicznego powódki i wewnętrznej korespondencji mailowej. Z kalendarza elektronicznego wynika, że wprowadzono do niego datę wpływu zawiadomienia o podjęciu zaskarżonej uchwały: 18 kwietnia 2017 r. i termin do jej zaskarżenia do dnia 30 maja 2017 r. Nie wiadomo jednak, jak i kiedy można wprowadzić takie dane do tego programu i czy można je zmienić, jak również jest prawdopodobny błąd sekretarki, powódki lub innej osoby wprowadzającej dane i późniejsze wpisanie błędnie daty 18 zamiast 12 kwietnia 2017 r.

Doręczenia innych uchwał, na które powoływała się powódka, nie były sprzeczne z zeznaniami M. K., jak również nie były sprzeczne z praktyką doręczania. Podobnie jak przy innych uchwałach, tak i przy zaskarżonej uchwale, na dokumencie wymieniona została data wcześniejsza o kilka dni od zawiadomienia o podjętej uchwale: w przypadku uchwały nr (...) była to data 7 kwietnia 2017 r, a kilka dni potem zawiadomienia o podjętej uchwale były roznoszone i tego samego lub następnego dnia wysyłane pocztą: w przypadku uchwały nr (...) to odpowiednio dzień 12 i 13 kwietnia 2017 r. Natomiast badanie sposobu doręczania uchwał czy innych pism w czasie, gdy czynności pełnił inny administrator Wspólnoty, w ocenie Sądu, pozostawało bezprzedmiotowe.

Sąd nie wziął pod uwagę części dokumentów złożonych przez powódkę na rozprawie w dniu 31 stycznia 2018 r., albowiem były one nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Dotyczyły one okoliczności ewentualnego nieprawidłowego sprawowania zarządu nad halą garażową oraz nad częściami wspólnymi, co nie było przedmiotem postępowania.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako bezzasadne.

Stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Termin do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały, zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l., wynosi 6 tygodni.

W przypadku podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów lub zastosowania trybu mieszanego, termin zaskarżenia uchwały biegnie od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej uchwały w tym trybie.

Powódka nie kwestionowała tego, że korespondencja dla niej (jako właścicielki lokalu mieszkalnego) jest jej doręczana przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy Alei (...) w W. do lokalu użytkowego – kancelarii prawniczej i odbierana głównie przez jej sekretarkę, która posiada również upoważnienie do odbierania jej prywatnej

korespondencji. Okoliczność dysponowania pełnomocnictwem do odbierania korespondencji potwierdziła świadek M. W. (1). Zarówno powódka, jak i świadek zeznały, że wiedziały, iż w najbliższym czasie zostanie doręczone zawiadomienie o podjęciu przedmiotowej uchwały do kancelarii powódki.

Z. W. została poinformowana o podjęciu i treści zaskarżonej uchwały w dniu 12 kwietnia 2017 r. poprzez doręczenie jej pisma zarządu Wspólnoty. Tak więc 6-tygodniowy termin na zaskarżenie uchwały upływał w dniu 24 maja 2017 r. Powódka wniosła zaś pozew do Sądu Okręgowego w dniu 30 maja 2017 r., a zatem po upływie wskazanego terminu. Upływ terminu zawitego na zaskarżenie uchwały spowodował, iż powództwo podlegało oddaleniu.

Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka nie wykazała, aby podjęta uchwała pozostawała w kolizji z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódki.

Zaskarżona uchwała miała na celu wyrażenie zgody na wykonywanie przez Wspólnotę Mieszkaniową czynności, stanowiących uprawnienia współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego stanowiącego garaż. Z uchwały tej wynika, że Wspólnota miałaby sprawować zarząd nad nieruchomością stanowiącą garaż, znajdujący się w tym samym budynku, co lokale będące własnością członków Wspólnoty. Wspólnota miałaby działać w oparciu o udzielenie jej pełnomocnictwa przez współwłaścicieli garażu lub na podstawie stosownej umowy.

Bez wątplenia nieruchomość stanowiąca garaż jest nieruchomością sąsiednią do tej, pozostającej w zarządzie Wspólnoty oraz pozostaje z nią w ścisłym funkcjonalnym związku. Dojście do pomieszczeń technicznych obsługujących lokale mieszkalne oraz nieruchomości wspólne jest zapewnione przez garaż. Ponadto większość właścicieli lokali jest również właścicielami miejsc postojowych znajdujących się w garażu, co wynika z zeznań świadków i strony pozwanej. W takiej sytuacji, zapewnienie odpowiedniego zarządu (oraz jego finansowania) nieruchomości, która nie jest formalnie nieruchomością wspólną, jest istotne dla zapewnienia ochrony interesów członków Wspólnoty Mieszkaniowej, co dawało jej kompetencje do podjęcia zaskarżonej uchwały.

Z. W. jest właścicielem zarówno lokalu znajdującego się w budynku przy ulicy (...), jak i miejsca postojowego w garażu usytuowanym w tym samym budynku. W interesie powódki jest, aby prawidłowy zarząd był sprawowany zarówno w częściach wspólnych Wspólnoty mieszkaniowej, jak i w garażu. Od połowy 2016 r. zarząd nad częściami wspólnymi garażu nie jest w ogóle wykonywany, wskutek czego pomieszczenie garażu jest zaniedbane, (niszczyje). W rozpoznawanej sprawie nie wykazano, aby powódka miała ponosić dodatkowe koszty związane z zarządem częściami wspólnymi garażu jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wobec powyższego, niezależnie od uchybienia przez powódkę terminowi wniesienia powództwa, również z przyczyn merytorycznych, podlegało ono oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w całości na podstawie następujących zarzutów:

I.naruszenia przepisów postępowania:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, skutkujące błędnymi ustaleniami faktycznymi polegającymi na:

a) uznaniu za sprzeczne ze sobą treści zeznań świadka M. W. (1) i powódki w zakresie twierdzeń dotyczących praktyki odbierania korespondencji obowiązującej w kancelarii powódki, a także w zakresie otrzymania informacji o podjęciu zaskarżonej uchwały i uznaniu zeznań świadka M. W. (1) i powódki za niewiarygodne, co doprowadziło do stwierdzenia, że nieprawdziwe jest twierdzenie powódki o dacie odbioru zawiadomienia o treści zaskarżonej uchwały w dniu 18 kwietnia 2017 r., pomimo braku sprzeczności w tych zeznaniach oraz przy istniejących pozostałych

dowodach w postaci wydruku z kalendarza elektronicznego powódki i wewnętrznej korespondencji mailowej wskazujących na otrzymanie zawiadomienia w powyższej dacie;

b) przyjęciu za dostateczny i miarodajny dowód daty doręczenia powódce zawiadomienia o treści zaskarżonej uchwały - wydrukowanej listy z nazwiskami członków Wspólnoty z datą wydrukowania tej listy w dniu 12 kwietnia 2017 r. oraz zeznań świadków: E. T. i M. K. pomimo, że powyższa data wydruku nie była datą doręczenia zawiadomienia o treści uchwały i nie została potwierdzona przez odbiorcę na powyższej liście jako data odbioru, zaś E. T. zeznawała w przedmiocie otrzymania przez siebie zawiadomienia o treści uchwały i jej zeznania nie potwierdzają daty otrzymania takiego zawiadomienia przez Z. W., natomiast zeznań M. K. w tym przedmiocie nie można uznać za wiarygodne ze względu na reprezentowanie przez nią interesów administratora i z zeznań tych nie wynika kategorycznie, że zawiadomienie do Z. W. zostało doręczone właśnie 12 kwietnia 2017 r., a jedynie, że administrator dokonywała co do zasady w przypadku tej uchwały doręczeń zawiadomień przed Świętami Wielkanocnymi;

c) uznaniu za niewiarygodne wydruku z kalendarza elektronicznego powódki i wewnętrznej korespondencji mailowej tylko na tej podstawie, że Sąd Okręgowy nie wie, jak i kiedy można wprowadzić takie dane do programu i czy można je zmienić, jak również prawdopodobny jest błąd sekretarki, powódki lub innej osoby wprowadzającej te dane i późniejsze błędne wpisanie daty 18 zamiast 12 kwietnia 2017 r. pomimo, że brak jest jakichkolwiek dowodów wskazujących, że powyższe dane zostały wprowadzone błędnie lub były zmieniane po ich wprowadzeniu a zeznania świadka M. W. (1), jak również powódki Z. W., wskazują na stałą i generalnie obowiązującą praktykę w kancelarii powódki zamieszczania informacji o terminach niezwłocznie w kalendarzu i udostępniania ich poprzez kalendarz osobom, których dotyczą.

2. art. 235 § 1 k.p.c., art. 236 k.p.c. i art. 228 § 2 k.p.c. przez przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. W. (1) i zeznań świadka M. K. złożonych w innej sprawie, toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, pod sygn. akt II C 476/17 i dokonaniu oceny tych zeznań, porównując je do zeznań złożonych w rozpoznawanej sprawie, z naruszeniem zasady bezpośredniości, obowiązku wydania postanowienia w przedmiocie dopuszczenia dowodu, obowiązku zwrócenia stronom uwagi na fakt znany Sądowi Okręgowemu urzędowo.

II. naruszenia prawa materialnego w postaci art. 25 ust. 1 u.w.l. i art. 6 u.w.l. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że podjęcie uchwały o zgodzie na wykonywanie przez pozwaną Wspólnotę niektórych czynności stanowiących uprawnienia współwłaścicieli lokalu o przeznaczeniu niemieszkalnym mieści się w zakresie zdolności prawnej Wspólnoty Mieszkaniowej i nie jest niezgodne z przepisami prawa oraz nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i uchylenie zaskarżonej uchwały nr (...) z dnia 1 marca 2017 r w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję od powódki na rzecz pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest w całości uzasadniona.

Termin z art. 25 ust. 1a u.w.l. ma charakter zawity, toteż nie może zostać przez sąd przywrócony ani przedłużony, co oznacza, iż zaskarżenie uchwały po jego bezskutecznym upływie powinno skutkować oddaleniem powództwa bez konieczności badania istoty sprawy, czyli zasadności dochodzonych roszczeń

Ciężar wykazania, kiedy doszło do doręczenia Z. W. spornej uchwały, zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., obciążał pozwaną Wspólnotę. Na liście dokumentującej doręczenie zawiadomień o podjętych uchwałach i zawiadomień o opłatach, które miały obowiązywać od 1 maja 2017 r. (k. 67-68) widnieje podpis pracownika kancelarii adwokackiej (...), sekretarki M. W. (1) (w tym czasie noszącej nazwisko L.). Nie ma jednak daty, kiedy pokwitowała ona odbiór korespondencji. Na dokumencie, do którego odpis spornej uchwały został załączony, widnieje prezentata z datownikiem kancelarii - 18 kwietnia 2017 r. (k. 123). Fakt opatrywania korespondencji, przyjmowanej przez

pracowników sekretariatu kancelarii adwokackiej skarżącej i do niej kierowanej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy Al. (...) w W., prezentatą z datownikiem stanowił ugruntowaną wieloletnią praktykę, co potwierdzają przedłożone dowody z dokumentów (k.125 i k.130), doręczanych w latach poprzednich. Data 18 kwietnia 2017 r. widnieje nie tylko na doręczonym dokumencie, ale wynika także z informacji zamieszczonych w elektronicznym dzienniku korespondencji prowadzonym w kancelarii powódki i wewnętrznej korespondencji mailowej (k. 201-203). Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy bezzasadnie zakwestionował wiarygodność wydruku z kalendarza elektronicznego powódki i wewnętrznej korespondencji mailowej prowadzonej między pracownikami jej kancelarii. Zebrany w sprawie materiał procesowy w żadnym wypadku nie dawał podstaw do formułowania przez Sąd Okręgowy sugestii, że nie jest wykluczona zmiana tych danych, dokonana ex post. Niezasadna była także supozycja na temat dopuszczenia się błędu przy przyjmowaniu korespondencji przez sekretarkę, powódkę lub jeszcze inną osobę, co miało skutkować późniejszym wpisaniem nieprawidłowej daty doręczenia jako 18 kwietnia 2017 r. - zamiast 12 kwietnia 2017 r.

M. W. (1) pracuje w kancelarii adwokackiej od kilku lat, a z zawodu jest prawnikiem (oświadczenie pełnomocnika powódki złożone na rozprawie apelacyjnej k.317 00:02:04). Specyfika działalności prowadzonej przez firmę prawniczą, w której jest zatrudniona, wymaga przykładania szczególnej staranności przy dokumentowaniu faktu odbioru doręczanych do kancelarii dokumentów, z uwagi na poważne skutki prawne popełnienia jakiegokolwiek błędu w tym zakresie. Ponadto przełożona sekretarki, już wcześniej ją uprzedziła, że oczekuje na doręczenie zawiadomienia o uchwale, co tym bardziej powinno skłaniać świadka do sumiennego podejmowania czynności dotyczących właśnie tej korespondencji. W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy popełnienie przez M. W. (1) błędu przy przyjmowaniu korespondencji, (następnie jakoby i to dwukrotnie powielonego w dzienniku elektronicznym - wpis z 27 kwietnia 2017 r. k. 200 i z dnia 26 maja 2017 r. k.201), wydaje się mniej prawdopodobne niż faktyczne doręczenie korespondencji dopiero po Świątach Wielkiej Nocy, czyli 18 kwietnia 2017 r.

Podkreślić należy, iż osoba doręczająca (M. K.) nie twierdziła, iż doręczenie nastąpiło z całą pewnością 12 kwietnia 2017 r., ale że skoro dokumenty były datowane na 12 kwietnia 2017 r. więc „prawdopodobnie” tego dnia mogła je zawieść na Al. (...) (zeznania świadka k. 206 00:18:01 – 00:18:36), przy czym świadek nie pamiętała godziny doręczenia dokumentów. Wskazała również, że z reguły, w celu dokonania doręczeń nie musi „chodzić” drugi raz na Al.(...), bo w kancelarii adwokackiej powódki zawsze są jacyś pracownicy (zeznania świadka M. K. k. 208 00:23:25). Składając zeznania w charakterze świadka M. W. (1) wprowadziła nie powoływała się na fakt, iż dniu 12 kwietnia 2017 r. wykonywała czynności służbowe poza terenem kancelarii, ale twierdziła, że daty dziennej doręczenia korespondencji nie byłaby w stanie podać, gdyby nie kalendarz elektroniczny. Ponadto w celu zweryfikowania pewnych zdarzeń musiałaby zajrzeć do swoich notatek (k. 151 00:18:11 -00:18:54). Nie można zatem wykluczyć, że uczyniła to zanim złożyła 2 dni później zeznania w sprawie o sygn. akt II C 476/17 i stąd mogą wynikać różnice w treści podanych informacji.

Okoliczność, że już w 2016 r. doszło, jak twierdziła świadek M. K., do bezzasadnego kwestionowania przez powódkę faktu doręczenia jej innej korespondencji powinno skutkować podjęciem przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy Al. (...) w W. działań, w celu należytego dokumentowania tego faktu - nie tylko podpisem odbiorcy, ale także poprzez ujawnienie daty, kiedy został on złożony.

Ponadto jeszcze przed upływem terminu do zaskarżenia uchwały (wpis w elektronicznym dzienniku korespondencji z dnia 27 kwietnia 2017 r.) świadek M. W. (1) przypominała o tym pracownikowi kancelarii radcy prawnemu A. R., która miała podjąć w tym zakresie stosowne czynności. Zatem, jeżeli faktycznie popełniłaby błąd przy przyjmowaniu korespondencji, to nie było przeszkód aby został on naprawiony (był na to jeszcze czas).

Jak wynika z zeznań świadka M. W. (1) (k. 150 00:14:20), zdarzało się, że do kancelarii powódki później była doręczana korespondencja od pozwanej niż do kancelarii, która ma siedzibę obok. Sąd Okręgowy niezasadnie nie uwzględnił dowodów z dokumentów, dotyczących doręczania korespondencji za lata poprzednie (k. 125, k. 130, , k.133), z których wynika, że korespondencja była doręczana nawet po upływie kilku dni od sporządzenia stosownych zawiadomień, np. zawiadomienie z dnia 8 lipca 2015 r. zostało doręczone dopiero 20 lipca 2015 r., a zawiadomienie z dnia 13 września 2016 r. doręczono dopiero w dniu 22 września 2016 r. Wprawdzie doręczeń tych dokonywał inny administrator, ale

także on współpracował z zarządem w tym zakresie, a jak wynika z zeznań złożonych w charakterze świadka przez E. T., (która była kiedyś członkiem zarządu pozwanej), system doręczania korespondencji był taki sam (k. 244 -245 00:39:09). Zmieniła się bowiem tylko osoba administratora, ale nadal administruje ta sama firma, co potwierdził w złożonych zeznaniach M. W. (2) (k. 249 01:37:17). W tej sytuacji praktyka doręczania powódce korespondencji w latach poprzednich miała znaczenie dla oceny, kiedy faktycznie nastąpiło doręczenie spornej uchwały.

Podstawą do dokonywania oceny wiarygodności zeznań świadka M. W. (1) i powódki Z. W. nie mogły być zeznania tego świadka złożone przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie o sygn. II C 476/17, gdyż Sąd nie przeprowadził dowodu z dokumentu urzędowego w postaci protokołu rozprawy, na której zeznania te zostały złożone, a nawet nie zwrócił uwagi stron, na podstawie art. 228 § 2 k.p.c., na ten fakt znany mu z urzędu.

Do prawidłowego zastosowania art. 228 § 2 k.p.c. nie wystarcza ogólnikowe powołanie się na fakty znane sądowi z innych rozpatrywanych spraw, lecz niezbędne jest przytoczenie konkretnego faktu, wskazanie sprawy, w której nastąpiło jego stwierdzenie. Ponadto sąd obowiązany jest do zwrócenia uwagi stron na fakt, na którym zamierza się oprzeć, jako na znanym mu urzędowo po to, by mogły one wypowiedzieć się co do tych faktów. Samo ich przywołanie w uzasadnieniu wyroku narusza dyspozycję art. 228 § 2 k.p.c.(por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 lipca 2017 r., I ACa 82/16, Lex nr 2516048).

Zatem wiedza pozyskana przez Sąd Okręgowy przy rozpoznawaniu sprawy o sygn. II C 476/17 nie mogła być włączona do podstawy wyrokowania z uwagi na naruszenie art. 228 § 2 k.p.c. Natomiast rozbieżności co do kolejności wpisywania informacji w dzienniku elektronicznym, wynikające z częściowo niespójnych w tym zakresie zeznań powódki oraz świadka M. W. (1), nie miały decydującego znaczenia przy ocenie materiału procesowego zebranego w sprawie, jakie przydał im Sąd Okręgowy, w sytuacji, gdy informacje w dzienniku zostały zamieszczone przez sekretarkę, przy czym wpisy dotyczące doręczenia wskazują na datę prezentaty zamieszczoną na doręczonym piśmie (18 kwietnia 2017 r.)

Wątpliwości, dotyczące faktycznego terminu doręczenia zawiadomienia o podjęciu uchwały, nie powinny być rozstrzygane na niekorzyść powódki, gdyż to na pozwanej ciążył obowiązek stosownego udokumentowania faktu doręczenia, dlatego Sąd Apelacyjny nie podzielił ustaleń Sądu Okręgowego, iż Z. W. została powiadomiona o podjęciu uchwały 12 kwietnia 2017 r., a nie 18 kwietnia 2017 r., co skutkowało przyjęciem, iż uchwała została zaskarżona w terminie.

Natomiast nietrafny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 6 u.w.l. Wspólnota mieszkaniowa jest niepełną osobą prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c. Jako jednostka organizacyjna skupiająca właścicieli lokali w budynku wielomieszkaniowym ma ona wykonywać czynności o charakterze administracyjnym i zarządczym, mające utrzymać budynek i otaczający go grunt wraz z naniesieniami i urządzeniami wspólnymi w sposób zapewniający zachowanie całej substancji w należyтым stanie oraz umożliwiający wykonywanie prawa własności przez właścicieli lokali i ich współwłasności części wspólnych. Jest więc to zdolność ograniczona zarówno przestrzennie, jak i co do przedmiotu czynności, które mogą być podejmowane (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 r., I CSK 415/15, Lex nr 2066982). Co do zasady wspólnota mieszkaniowa wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, w zakresie nie przekraczającym zwykłego zarządu rzeczą wspólną, reprezentuje na zewnątrz interesy właścicieli lokali odrębnych (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 11 grudnia 2018 r., VII SA/Wa 984/18, Lex nr 2605090).

Jednak pojęcie zarządzania nieruchomością wspólną interpretować należy nie tylko przez pryzmat struktury przedmiotowej wspólnoty, ale przede wszystkim podmiotowej tzn. jej członków. Podejmując określone działania wspólnota winna kierować się ich dobrem i potrzebami. Ograniczenie poczynań wspólnoty jedynie do nieruchomości wspólnej, bez możliwości ich poszerzenia o nieruchomości sąsiednie, w wielu przypadkach uniemożliwiłoby ich zaspokojenie. Tym samym zamiast ułatwiać funkcjonowanie właścicieli lokali, narażałoby ich na utrudnienia i komplikacje, albowiem łączyłoby się z koniecznością zawierania indywidualnych stosunków prawnych, w sprawach dotyczących ich wszystkich bądź dużej części (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 listopada 2016 r., I ACa 498/16, Lex nr 2515996). W ocenie Sądu Apelacyjnego należy uznać, że wspólnota mieszkaniowa może

podejmować decyzje także w sprawach tego fragmentu nieruchomości, który formalnie do niej nie należy, ale jest przedmiotem współwłasności jej członków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 312/14, Lex nr 1747547).

Decyzje te mogą obejmować także podjęcie się przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową zarządzania lokalem odrębnym (garażem wielostanowiskowym), którego współwłaścicielami są członkowie wspólnoty. Lokal ten ma ścisły związek z nieruchomością pozostającą w zarządzie Wspólnoty, ponieważ zapewnia dostęp do pomieszczeń technicznych obsługujących lokale mieszkalne. W takiej sytuacji nie zachodzą podstawy do zanegowania możliwości podjęcia się przez Wspólnotę zarządu lokalem odrębnym.

Jednak przejęcie przez pozwaną zarządu cudzą nieruchomością nie może skutecznie nastąpić tylko poprzez uchwałę członków Wspólnoty. Zarządzanie cudzą nieruchomością przez Wspólnotę to nie tylko uprawnienie, ale i obowiązki oraz związane z tym koszty. Tego rodzaju czynności nie są czynnościami zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Niewątpliwie wymagają więc uchwały członków Wspólnoty. Uchwała w tym przedmiocie nie powoduje jednak przejęcia zarządu, lecz powinna uprawniać zarząd do zawarcia stosownej umowy ze współwłaścicielami cudzej nieruchomości. Dopiero w drodze tej czynności pozwanej może dojść do wykreowania praw i obowiązków Wspólnoty w zakresie zarządzania cudzą nieruchomością, korzystanie z której jest niezbędne dla racjonalnego zarządzania przedmiotem wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 czerwca 2015 r., I ACa 95/15, niepubl.).

Niezgodność zaskarżonej uchwały z prawem nie wynika z samego faktu podjęcia się przez Wspólnotę zarządu lokalem stanowiącym odrębną nieruchomość, ale z zawartego w uchwale upoważnienia do uczynienia tego w sposób naruszający przepisy o zarządzie rzeczą wspólną. Zgodnie bowiem z treścią § 3 Wspólnota może wykonywać czynności związane ze zwykłym zarządem rzeczą wspólną w oparciu o udzielone wspólnocie pełnomocnictwo lub na podstawie umowy zawartej pomiędzy nią a współwłaścicielem lokalu garażowego.

Powyższy zapis narusza przepisy o zarządzie rzeczą wspólną. Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Judykatura i doktryna wydają się zgodne, iż do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należą m.in.: określenie odmiennych niż ustawowe zasad zarządu rzeczą wspólną, w tym powołanie zarządcy czy udzielenie przez współwłaścicieli pełnomocnictwa do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną (Komentarz do art. 199 k.c. w : M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352, Warszawa 2018, Legalis). Współwłaściciele mogą określić dowolnie zasady zarządu rzeczą wspólną w umowie zawartej przez wszystkich współwłaścicieli. Umowa taka nie wymaga dla swej ważności szczególnej formy. Współwłaściciele mogą np. umówić się, że rzeczą zarządza jeden z nich albo osoba trzecia, albo że wszelkie decyzje podejmują wspólnie itd. Umowa współwłaścicieli powierzająca wykonywanie zarządu wyłącza uprawnienia pozostałych do wykonywania zarządu, określone w art. 199–202 k.c. (Komentarz do art. 201 k.c. w :K. Osajda (red.), Tom II. Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2-22, 65-111¹). Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, Warszawa 2017, Legalis). Brak zgody wszystkich współwłaścicieli powoduje, że czynność jest bezwzględnie nieważna. Nie ma tu zastosowania art. 63 k.c., który dotyczy zgody osoby trzeciej; współwłaściciele nie są osobami trzecimi w odniesieniu do czynności odnoszących się do rzeczy. Zgoda musi poprzedzać dokonanie czynności, a co za tym idzie, brak zgody nie może być usunięty przez późniejsze potwierdzenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1994 r., II CRN 53/94, Lex nr 82294 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 7 lutego 2006 r., I ACa 829/05, OSA 2006/12/40).

Zaskarżona uchwała przewiduje, iż pozwana Wspólnota będzie mogła wykonywać czynności zarządzania lokalem odrębnym (wielostanowiskowym garażem) na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa lub na podstawie umowy zawartej pomiędzy Wspólnotą a współwłaścicielem lokalu garażowego. Umowa o sprawowanie zarządu rzeczą wspólną, zawarta tylko z jednym ze współwłaścicieli tej rzeczy lub pełnomocnictwo do zarządu rzeczą udzielone wyłącznie przez jednego współwłaściciela, byłyby bezwzględnie nieważne. W tej sytuacji postanowienia zawarte w § 3 zaskarżonej uchwały należy uznać za sprzeczne z przepisami prawa (art. 199 – 202 k.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego § 3 nie ma charakteru samoistnego, gdyż z uwagi na przedmiot uchwały stanowił jej integralną część (wszystkie

postanowienia uchwały od § 1 do § 8 są ze sobą funkcjonalnie powiązane w jedną całość). Nie zachodziły tym samym podstawy do uchylenia uchwały w części, tj. tylko odnośnie do § 3.

Wobec wykazania przez powódkę, że sporna uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa, zaistniały podstawy z art. 25 u.w.l. do jej uchylenia w całości.

Uznając apelację za uzasadnioną Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W. ul. (...) z dnia 1 marca 2017 r.” w sprawie wyrażenia zgody na wykonywanie niektórych czynności stanowiących uprawnienia współwłaścicieli przez ww. Wspólnotę w zakresie lokali o przeznaczeniu niemieszkalnym, które pełnią funkcję miejsc garażowych dla mieszkańców ww. nieruchomości” i zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w W. na rzecz Z. W. kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Ponadto zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w W. na rzecz Z. W. kwotę 470 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

O kosztach postępowania za pierwszą i drugą instancję Sąd Apelacyjny orzekł stosownie do wyniku sporu, obciążając nimi pozwaną, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

W pierwszej instancji koszty te obejmowały opłatę od pozwu 200 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa 17 zł oraz koszty zastępstwa prawnego ustalone w wysokości 360 zł w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, łącznie 577 zł.

Natomiast koszty poniesione w postępowaniu apelacyjnym obejmowały opłatę od apelacji w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa prawnego ustalone na kwotę 270 zł w oparciu o § 10 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Monika Włodarczyk Bernard Chazan Edyta Jefimko