

Sygn. akt I ACa 915/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SO del. Elżbieta Siergiej (spr.)
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z o.o. w B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.**

**o uchylenie uchwał**

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 28 maja 2015 r. sygn. akt I C 309/15

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i II w ten sposób, że:**

**1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. nr (...) w zakresie pkt 13 i 14 części II Regulaminu Porządku Domowego stanowiącego załącznik do tej uchwały oraz uchwałę nr(...) w całości;**

**2. oddala powództwo w pozostałej części;**

**3. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. na rzecz powoda (...) Spółki z o.o. w B. 201,50 (dwieście jeden i 50/100) zł tytułem zwrotu części kosztów procesu;**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 331 (trzysta trzydzieści jeden) zł tytułem zwrotu części kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powód Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w B. wniósł o uchylenie w całości uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.: nr (...), nr (...) i nr (...), jako naruszających zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomościami oraz interesy właścicieli. Zarzucił, że uchwały te ingerują w nieuzasadniony sposób w prawo własności, traktują w uprzywilejowany sposób właścicieli lokali położonych na parterze, narażają na koszty związane z demontażem jednostek klimatyzacyjnych, jak również ograniczają przeznaczenie gospodarcze pomieszczeń użytkowych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w B. wносиła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 28 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Sąd ten ustalił, że w dniu 25 czerwca 2014 na zebraniu członków Wspólnoty Budynku przy ul. (...) w B. odbyła się dyskusja nad projektami uchwał w sprawie lokalizacji powierzchni reklamowej właścicieli lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza i określenia z tego tytułu opłat na rzecz wspólnoty (uchwała nr (...)), w sprawie określenia miejsc instalacji zewnętrznych jednostek klimatyzacji i anten w budynku (uchwała nr(...)) oraz w sprawie przyjęcia Regulaminu porządku domowego (uchwała nr(...)). Na zebraniu tym nie doszło do konsensusu, wobec czego głosowanie nad przedłożonymi projektami uchwał zostało odroczone w celu umożliwienia członkom wspólnoty zgłaszania ewentualnych propozycji i poprawek do projektów a następnie podjęcia uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów. Z prawa tego skorzystali dwaj członkowie Wspólnoty zaś zgłoszone przez nich poprawki uwzględnione zostały przy opracowywaniu nowych projektów. Powód nie zgłosił żadnych poprawek. Projekty uchwał uwzględniające zgłoszone poprawki sporządziła pełniąca funkcję administratora E. K., w oparciu o obowiązki wyznaczone umową o administrowanie nieruchomością, przedłożyła je do akceptacji zarządowi a następnie została ustnie upoważniona przez Zarząd Wspólnoty do indywidualnego zbierania głosów. W trakcie zbierania głosów istniała możliwość zapoznania się z projektami uchwał poddanych pod głosowanie. W wyniku tego głosowania przedmiotowe uchwały zostały podjęte wymaganą większością głosów. Poza sporem było, że kwestie, których dotyczyły zaskarżone uchwały, nie były dotychczas przez Wspólnotę uregulowane oraz, że powód posiada szyld informujący o prowadzeniu działalności gospodarczej w należącym do niego lokalu, umieszczony na zewnętrznej elewacji jego balkonu, na posadzce tego balkonu zamontował zaś klimatyzator.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo w całości za niezasadne. Uzasadniając swoje stanowisko przytoczył i podzielił utrwalone poglądy judykatury wyrażane na kanwie art. 25 ust. 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (DZ.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903), w myśl których zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na jej treść. Przyjął w konsekwencji, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 1 u.w.l.), dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na treść tej uchwały, zaś niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 ustawy) nie ma wpływu na jej skuteczność.

W powyższym kontekście Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powód był obecny na zebraniu w dniu 25 czerwca 2014 r., na którym podjęto decyzję o odroczeniu głosowania nad przedmiotowymi uchwałami i o możliwości zgłaszania przez członków wspólnoty poprawek do ich treści, z którego to uprawnienia sam nie skorzystał. Wprawdzie nie akceptował on zaskarżonych uchwał, to jednak znał ich przedmiot i treść. Możliwość zapoznania się z nimi istniała również w trakcie indywidualnego zbierania głosów. Sąd Okręgowy nie zgodził się więc, że treść w/w uchwał została członkom wspólnoty „narzucona”. Za chybione uznał także zarzuty powoda skierowane przeciwko protokołowi z przebiegu zebrania członków wspólnoty, treść tego dokumentu nie miała bowiem wpływu na treść podjętych uchwał. Z tych też względów przyjął, że zeznania świadków J. A. i M. D. B. (1) nie miały w sprawie większego znaczenia.

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych Sąd pierwszej instancji ocenił, że zaskarżone uchwały nie ingerowały w sferę praw właścicielskich do wyodrębnionego lokalu, a dotyczyły wyłącznie nieruchomości wspólnej, w zakresie której członkowie zarządu mają możliwość określenia sposobu użytkowania i wykorzystywania. Za część nieruchomości wspólnej uznał - stosownie do treści art. 3 ust. 2 u.w.l. – m.in. ściany zewnętrzne oraz elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączonej z bryłą budynku. Stwierdził, że zajęcie elewacji, jako części wspólnej nieruchomości, pod banery, reklamy i klimatyzatory nie jest normalnym wykorzystaniem ścian zewnętrznych budynku, zgodnym z ich typowym przeznaczeniem w ramach przysługującego właścicielowi lokalu udziału. W efekcie uznał, że przedmiotowe uchwały miały charakter porządkujący zakres i sposób administrowania częściami wspólnymi i nie naruszały zasad właściwego gospodarowania nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu I instancji brak było również podstaw do uznania, iż w wyniku podjęcia skarżonych uchwał doszło do naruszenia interesów powoda. Spór w tym zakresie sprowadzał się do konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka w osobie powoda. Naruszenie interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą na tle realiów faktycznych sprawy, w świetle zasad współżycia społecznego, przy czym musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. W kwestii umiejscowienia klimatyzatorów w garażach Sąd ten stwierdził, że przyjęta przez Wspólnotę regulacja jest dla powoda korzystna, nie powoduje bowiem konieczności ponoszenia opłat. Brak jednocześnie podstaw do twierdzenia, iż umieszczenie kilku klimatyzatorów w części wspólnej garaży naruszy uprawnienia właścicielskie powoda lub innych członków wspólnoty, szczególnie, że pozostaje to w zgodzie z dokumentacją techniczną i projektową budynku, w których miejsca umieszczenia klimatyzatorów zostały przewidziane poza elewacją. Taka regulacja jest zatem zgodna z interesem członków wspólnoty oraz powoda, pozwoli bowiem zachować estetykę elewacji zewnętrznej. Sąd Okręgowy zaznaczył przy tym, że zaskarżone uchwały dotyczą tylko elewacji zewnętrznej balkonu w postaci zamontowanego tam szkła, powód natomiast ma aktualnie zamontowany klimatyzator na posadzce swojego balkonu, która, jakkolwiek stanowi integralną część balkonu, to nie stanowi części wspólnej nieruchomości.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie godzi w interesy powoda także ograniczenie dowolności w umieszczaniu na częściach wspólnych reklam. Powód nie został całkowicie pozbawiony możliwości wywieszenia szyldu, a jedynie wyznaczone zostało miejsce, w którym jego szyld może być umieszczony. Dotychczas szyld powoda umieszczony był na części wspólnej bez zgody pozostałych członków wspólnoty, co naruszało ich prawa. Zaskarżona uchwała kwestię tę porządkuje uwzględniając zarówno interes powoda (przez określenie miejsca na reklamę) jak i pozostałych członków wspólnoty (przez zachowanie estetyki elewacji budynku).

W odniesieniu do zarzutów dotyczących uchwały nr (...), ustalającej treść Regulaminu Porządku Domowego Sąd Okręgowy wskazał, że brak jest norm prawnych nakazujących uchwalenie takiego aktu i regulujących jego zakres przedmiotowy. Brak zatem obowiązku regulowania w regulaminie, stanowiącym akt porządkujący stosunki sąsiedzkie współwłaścicieli, kwestii dotyczących podejmowania uchwał i ich doręczania, tym bardziej, że są one uregulowane w ustawie.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc i § 10 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1398 ze zm.), mając na uwadze wynik procesu.

Apelację od tego wyroku w całości wywiódł powód zarzucając:

I. naruszenie prawa materialnego:

1. art. 23 ust. 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali poprzez nieprzeprowadzenie przez Zarząd Wspólnoty głosowania nad uchwałami nr (...) podczas zebrania właścicieli, zgodnie z założeniami przyjętymi na zebraniu właścicieli w dniu 24.06.201 r., przeprowadzenie głosowania nad tymi uchwałami w trybie indywidualnego zbierania

głosów przez osoby nieupoważnione przez zarząd Wspólnoty, co miało wpływ na treść powyższych uchwał, bowiem osoby przeprowadzające głosowanie nie okazywały głosującym kompletnych uchwał, a nadto głosowanie przeprowadzono na podstawie zmienionej treści uchwały nr (...), z której usunięto § 2, oraz zmienionego załącznika do uchwały nr (...) – Regulamin Porządku Domowego, bez zgody pozostałych współwłaścicieli lub zarządu wspólnoty – co spowodowało, że część właścicieli lokali głosowała nad uchwałą nr (...) o treści przedstawionej podczas Zgromadzenia (...) w dniu 24 czerwca 2014 r., a część nad zmienionymi uchwałami nr (...) o treści nieznannej powodowi do dnia 14 maja 2015 r.;

2. art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez niewskazanie w uchwale nr (...), jak mają być przeprowadzone od miejsca instalacji do dachu lub do hali garażowej instalacje elektryczne oraz zasilające do urządzeń technicznych oraz bez wskazania czy Zarząd Wspólnoty uzyskał zgodę współwłaścicieli hali garażowej na montaż w w/w lokalu użytkowym zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych, co stanowi, że uchwała ta jest niewykonalna oraz ingeruje w prawa osób trzecich, tj. współwłaścicieli lokalu o nazwie hala garażowa;

3. art. 23 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez bezpodstawne ograniczenie uchwałą nr (...) prawa właścicieli lokali użytkowych znajdujących się na pierwszych piętrach budynku, w tym dla lokalu nr (...), którego powód jest właścicielem, poprzez zakazanie umieszczania od strony wewnętrznej przeszklonego tarasu (balkonu) przynależnego do lokalu, którego to tarasu powód jest wyłącznym użytkownikiem, informacji o powodzie oraz informacji, w którym lokalu powód prowadzi działalność gospodarczą, traktując te informacje jak reklamę, za którą ustala się opłatę miesięczną w wysokości 100 zł, zwalniając jednocześnie z wszelkich opłat za reklamy właścicieli lokali użytkowych znajdujących się na parterze oraz zezwalając im na dowolne umieszczanie reklam i szyldów na zewnętrznych ścianach budynku, nie zastrzegając, że montaż ma się odbywać po zatwierdzeniu przez Zarząd Wspólnoty, co powoduje, że uchwałą nr (...) nierówno traktuje się właścicieli lokali użytkowych znajdujących się na I piętrze budynku w porównaniu z właścicielami lokali użytkowych znajdujących się na parterze;

4. art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez ustalenie uchwałą nr (...), że powód, jako właściciel lokalu użytkowego na I piętrze może powiesić tablicę informacyjną o działalności o ściśle oznaczonych rozmiarach wyłącznie w miejscu niewidocznym z dziedzińca zewnętrznego budynku, we wnęce przed wejściem do klatki schodowej, w której znajduje się lokal, co czyni ją niewidoczną dla osób wchodzących na dziedziniec wewnętrzny, gdy właściciele lokali użytkowych położonych na parterze mogą montować reklamy i tablice informacyjne w miejscach dowolnych i do tego nieodpłatnie;

5. art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez bezpodstawną ingerencję w prawa własności współwłaścicieli lokalu użytkowego o nazwie hala garażowa, który nie stanowi części wspólnej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, przez zezwolenie na podstawie uchwały nr (...) na montaż zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych dla właścicieli lokali użytkowych z parteru budynku w hali garażowej i zwolnienie ich z ponoszenia wszelkich opłat, dokonane przez zmianę treści uchwały nr (...), dokonaną przez osobę nieuprawnioną – administratora budynku w trakcie głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów;

6. art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez zezwolenie na podstawie uchwały nr (...) zgody na montaż zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych właścicielom lokali użytkowych na parterze na zewnętrznych ścianach budynku, jednocześnie zwalniając ich z ponoszenia wszelkich opłat, które to zwolnienie dokonane zostało poprzez zmianę treści uchwały nr (...) dokonaną przez osobę nieuprawnioną – administratora budynku w trakcie głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów;

7. art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali przez zarząd Wspólnoty poprzez nieustalenie daty rozpoczęcia i zakończenia głosowania nad uchwałami nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów, nieprzeprowadzenie zliczenia głosów oddanych w czasie głosowania oraz niepodanie do publicznej wiadomości informacji o wynikach głosowania na w/ w uchwałami;

8. art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali przez zarząd Wspólnoty poprzez doprowadzenie do tego, że nie jest wiadomym, nad jaką treścią uchwały nr (...) wraz z załącznikiem odbyło się głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów, nie wiadomo jaki projekt Regulaminu Porządku Domowego został przedstawiony właścicielom

lokali w dniu 25 czerwca 2014 r., w obrocie prawnym funkcjonują dwa Regulaminy Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B..

II. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

1. bezpodstawne ustalenie, iż w dniu 25 czerwca 2014 r. Zgromadzenie (...) ustaliło treść uchwał nr (...) wraz z załącznikami oraz zleciło zarządowi Wspólnoty przeprowadzenie głosowania nad w/w uchwałami, przedstawionymi na Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 2014 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz ustaliło, iż w/w uchwały lub załączniki mogą być zmieniane w trakcie głosowania;
2. bezpodstawne ustalenie, iż znana jest data, od której zarząd Wspólnoty postanowił o rozpoczęciu głosowania nad w/w uchwałami w drodze indywidualnego zbierania głosów i ustalił ostateczną treść uchwał nr (...) i ich załączników oraz, że znana jest data, kiedy zarząd Wspólnoty postanowił o zakończeniu głosowania nad w/w uchwałami;
3. bezpodstawne ustalenie, że pracownicy i współpracownicy przedsiębiorcy H. R. w tym Pani E. K., byli uprawnieni do przeprowadzenia głosowania nad w/w uchwałami w ramach indywidualnego zbierania głosów, zmiany treści uchwał, w tym uchwały nr (...) wraz z załącznikiem oraz uchwały nr (...), podliczenia oddanych głosów, rozpatrywania w trakcie głosowania podań właścicieli co do zmiany treści uchwał, poinformowania właścicieli o wynikach głosowania nad w/w uchwałami;
4. błędne ustalenie, że lokal użytkowy o nazwie hala garażowa, stanowi część wspólną budynku wielomieszkaniowego przy ulicy (...) w B., co spowodowało, iż Zgromadzenie Wspólnoty, mimo braku zgody współwłaścicieli garażu, wyraziło zgodę na podstawie uchwały nr (...) na instalację urządzeń klimatyzacyjnych w garażu i ustaliło odpłatność z tego tytułu na rzecz Wspólnoty w kwocie 100 zł za każde zainstalowane urządzenie klimatyzacyjne, a następnie w trakcie głosowania zwolniło niektórych właścicieli z ponoszenia w/w opłat;
5. bezpodstawne uznanie, że w obrocie prawnym mogą funkcjonować uchwały nr (...) podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów, które to głosowanie nie zostało przeprowadzone przez Zarząd Wspólnoty tylko przez osoby nieuprawnione, które w trakcie głosowania dokonały zmiany treści uchwał nr (...) wraz z załącznikiem i nr (...) oraz nie zapoznawały głosujących co do treści podjętych uchwał (nie okazywały projektów szyldów i projektów instalacji anten satelitarnych), które to uchybienie miało znaczący wpływ na treść podjętych uchwał oraz na przebieg głosowania nad nimi;
6. bezpodstawne uznanie za zgodną z zasadami współżycia społecznego oraz nienaruszającą interesu prawnego powoda uchwałę nr (...) załącznik nr 1 (tekst pierwotny) w części II pkt 18 i 19 oraz załącznik nr 1 (dodatkowy) w części II pkt 13,15, 18 i w części III pkt 17,18 oraz 19, nakazujący powodowi instalację urządzeń klimatyzacyjnych wyłącznie w garażu, który nie jest częścią wspólną budynku, a powód nie jest jego współwłaścicielem, lub na dachu, z obowiązkiem ponoszenia opłat na rzecz Wspólnoty oraz bez wskazania, jak mają być przeprowadzone instalacje zasilające w/w urządzeń, co będzie powodowało ingerencję w prawa własności innych lokali, przez które będzie konieczne przeprowadzenie tych instalacji;
7. bezpodstawne uznanie za zgodną z zasadami współżycia społecznego oraz nienaruszającą interesu prawnego powoda uchwałę nr (...) z 2 załącznikami o nazwie Regulamin Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej w B. przy ulicy (...) przedłożonymi do akt sprawy przez pozwaną przy piśmie procesowym z 5 maja 2015 r.;
8. bezpodstawne uznanie za zgodną z zasadami współżycia społecznego oraz nienaruszającą interesu prawnego powoda uchwałę nr (...) w części nr II pkt 13,14,15;
9. załącznika dodatkowego zmienionego w trakcie głosowania, która wyłącznie użytkownikom lokali użytkowych na I piętrze, w tym powodowi, nakazuje uzyskanie zgody zarządu Wspólnoty na umieszczanie jakiegokolwiek reklam i szyldów na budynku, w tym na balkonach, których powód jest wyłącznym użytkownikiem oraz ustala, iż umieszczanie

szyldów i reklam skutkuje odpłatnością na rzecz Wspólnoty, a zwalnia z tych obowiązków, w tym z odpłatności, właścicieli lokali użytkowych znajdujących się na parterze;

10. bezpodstawne uznanie za zgodną z zasadami współżycia społecznego oraz nienaruszającą interesu prawnego powoda uchwałę nr (...), zgodnie z którą powód może umieścić szyld o określonym wyglądzie i rozmiarze wyłącznie we wnęce przy wejściu do klatki schodowej, która to informacja będzie niewidoczna dla klientów powódki po wejściu na dziedziniec wewnętrzny, natomiast zwalnia z tego obowiązku właścicieli lokali użytkowych znajdujących się na parterze, w tym właściciela lokalu użytkowego z wejściem od dziedzińca wewnętrznego, w którym znajduje się kancelaria adwokacka;

11. bezpodstawne uznanie, iż zeznania świadka M. D. B. nie są przydatne do rozstrzygnięcia w sytuacji, gdy z ich treści wynika, iż doszło do istotnych naruszeń związanych z podejmowaniem zaskarżonych uchwał, a w szczególności, że doszło do zmiany procedury związanej z trybem podejmowania uchwał wbrew ustaleniom podjętym na zebraniu właścicieli w dniu 25 czerwca 2014 r.

Wskazując na powyższe powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, ewentualnie o uchylenie tego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

***Apelacja jest częściowo uzasadniona.***

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów o charakterze procesowym, wskazać trzeba, że art. 233 § 1 k.p.c., na którego liczne naruszenia wskazuje apelujący, reguluje wyłącznie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) przeprowadzonych w sprawie dowodów. Naruszenie tego przepisu może zatem polegać na dokonaniu przez sąd oceny dowodów z uchybieniem określonym w nim zasadom, a prawidłowe postawienie takiego zarzutu wymaga wskazania konkretnego dowodu i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę.

Spośród zarzutów zakwalifikowanych przez skarżącego, jako naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., w istocie tylko jeden – dotyczący pominięcia dowodu z zeznań świadka M. B. (1) – rzeczywiście odnosi się do materii regulowanej przez wskazany przepis. Dowód ten przeprowadzony został na okoliczności wskazane we wniosku powoda tj. celem ustalenia przebiegu zebrania wspólnoty w dniu 25 czerwca 2014 r., a w szczególności – „iż przyjęto formalny wniosek właścicieli lokali o przeprowadzenie głosowania nad projektami uchwał po przeprowadzeniu konsultacji z właścicielami lokali i przedstawieniu projektów uchwał po dokonaniu stosownych korekt na kolejnym zebraniu wspólnoty” (k. 57 odw.-58 i k. 96). W świetle art. 227 k.p.c., samo dopuszczenie dowodu wskazuje, że fakty, których stwierdzeniu ma on służyć zostały uznane przez Sąd za mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Wobec powyższego, pominięcie następnie tego dowodu, skwitowane jedynie stwierdzeniem, że nie miał on „większego znaczenia w sprawie” daje podstawę do sformułowania zarzutu przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów.

Ocena dowodów, zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., powinna być dokonywana na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, ale winna także uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - wążąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Stosownie zaś do art. 328 § 2 k.p.c. tok rozumowania Sądu powinien znaleźć odzwierciedlenie w uzasadnieniu wyroku. Tymczasem uzasadnienie zaskarżonego wyroku w odniesieniu do zeznań wskazanego świadka takich rozważań nie zawiera. Niezależnie od powyższego, analiza pisemnych motywów zaskarżonego wyroku prowadzi do wniosku, że okoliczności, stwierdzeniu których służyć miał dowód z zeznań świadka M. B. (1), w istocie były elementem podstawy faktycznej rozstrzygnięcia Sądu I instancji, który oceniał czy i jaki

wpływ na treść zaskarżonych uchwał mogły mieć ewentualne uchybienia formalne w postępowaniu poprzedzającym ich podjęcie. Aby ocena ta była rzeczywiście miarodajna, jej podstawą powinny więc być ustalenia dotyczące przebiegu tego postępowania, poczynione w oparciu o całokształt materiału dowodowego, nie wyłączając zeznań w/w świadka.

Sąd Apelacyjny zaakceptował i uznał za własne większość ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, z wyłączeniem jednak ustalenia, że zebranie w dniu 25 czerwca 2014 r. zostało odroczone jedynie w celu umożliwienia członkom wspólnoty zgłaszania ewentualnych propozycji i poprawek do projektów a następnie podjęcia uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz, że pełniąca funkcję administratora E. K. sporządziła projekty uchwał uwzględniające zgłoszone poprawki, w oparciu o obowiązki wyznaczone umową o administrowanie nieruchomością, przedłożyła je do akceptacji zarządowi a następnie została ustnie upoważniona przez Zarząd Wspólnoty do indywidualnego zbierania głosów.

W nawiązaniu do tych ustaleń wskazać trzeba, że sam pozwany, odnosząc się w odpowiedzi na pozew do zarzutów formalnych powoda wskazał, iż na zebraniu w dniu 25 czerwca 2014 r. ustalono, że uchwały będą poddane pod głosowanie dopiero „po ponownym przekonsultowaniu ich treści i ewentualnym zgłoszeniu poprawek”, co w znacznym stopniu koreluje m.in. z zeznaniami świadka M. B.. Poza sporem jest w istocie, że treść uchwał w tej dacie nie została ustalona zaś wolą właścicieli lokali było - przed poddaniem uchwał pod głosowanie - kontynuowanie dyskusji w tym przedmiocie. Poza sporem jest również, że - wbrew woli właścicieli lokali wyrażonej na zebraniu w dniu 25 czerwca 2014 r. - do takiej dyskusji nie doszło, a ostateczny kształt projektom zaskarżonych uchwał nadany został, de facto, przez pełniącą funkcję administratora E. K., która wprowadziła do nich zmiany, uwzględniając zgłoszone już po zebraniu poprawki.

Sąd Okręgowy, przyjmując, że E. K. była umocowana przez zarząd do dokonania wymienionych wyżej czynności oraz, że uzyskała akceptację zarządu dla przygotowanej przez siebie wersji projektów uchwał, oparł się wyłącznie na jej zeznaniach. Zeznania te jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, nie dawały wystarczającej do tego podstawy w sytuacji, gdy okoliczności powyższe były od początku stanowczo kwestionowane przez powoda, a świadkowi można przypisać osobiste zainteresowanie potwierdzeniem prawidłowości własnych działań i, pośrednio, także rozstrzygnięciem sporu na korzyść swojego pracodawcy. W rezultacie Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że nie sposób zweryfikować pozytywnie twierdzenia pozwanego, że administrator podejmując wyżej opisane działania, działał w granicach udzielonego mu upoważnienia. Ani z tych twierdzeń ani z materiału dowodowego nie wynika też, kto, kiedy i w jakim konkretnie zakresie miałby tego upoważnienia udzielić. Brak także w aktach sprawy umowy o administrowanie nieruchomością, z której, według Sądu Okręgowego, miałyby wynikać takie uprawnienia administratora.

Indywidualne zbieranie głosów nie przez zarząd, lecz przez osobę spoza zarządu, jest niewątpliwie uchybieniem w świetle art. 23 ust. 1 u.w.l. Za utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego należy jednak uznać stanowisko, zgodnie z którym uchybienia formalne mogą być podstawą do uchylenia podjętych uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały one, lub mogły mieć wpływ na treść tych uchwał. W stanie faktycznym tej sprawy Sąd Apelacyjny możliwość taką dostrzega, nie sposób bowiem uznać, że postępowanie poprzedzające przyjęcie zaskarżonych uchwał, tak na etapie kształtowania ich treści jak i następnie w trakcie głosowania nad nimi, były w tym wypadku dla treści przyjętych rozwiązań obojętne, a przeciwnie, szczególnie jeśli zważyć, że – wbrew woli zebrania właścicieli lokali, które jedynie odroczyło dyskusję nad sposobem uregulowania niektórych kwestii objętych zaskarżonymi uchwałami – ostateczna treść zaskarżonych uchwał ustalona została przez osobę trzecią, nielegitymującą się umocowaniem Wspólnoty do takiego działania. Taki sposób postępowania, prowadzący w efekcie do istotnego ograniczenia uprawnień niektórych tylko właścicieli lokali w zakresie korzystania z części wspólnych budynku, w tym powoda, nie zasługuje na aprobatę.

Sąd Apelacyjny dostrzega jednakże utrwalone stanowisko judykatury opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych. Wskazuje się, że rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania., a również ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, czy z dnia 8 lipca 2004

r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). Przyłączając się do tego stanowiska dodać należy, że decydujące znaczenie ma jednak treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętej uchwale, a nie kwestie proceduralne. Wola ta natomiast, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego została wyrażona przez ogół współwłaścicieli tworzących Wspólnotę wymaganą większością w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Wobec powyższego odnieść się należało także do pozostałych przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. Przypomnieć trzeba, że, stosownie do art. 206 k.c., regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. Reguły określone w art. 206 k.c. uzupełnia przepis art. 12 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym, zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi). W zakresie, w jakim nieruchomości wspólna nie jest niezbędna do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wspólnota mieszkaniowa ma prawo określić zasady korzystania z niej (zarząd nieruchomością wspólną). Decyzje w tym zakresie muszą pozostawać w zgodzie z przepisami prawa, z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, ale też nie powinny naruszać interesu właściciela lokalu. Ugruntowane w orzecznictwie jest stanowisko, że naruszenie interesu właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, Lex nr 1120093). Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych różnego rodzaju skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron.

Powołany wyżej przepis ma na celu zarówno ochronę indywidualnych interesów właścicieli lokali, jak i interesów wspólnoty mieszkaniowej, jako całości. Zastosowanie rygoru z niego wynikającego może prowadzić do unicestwienia podjętej przez wspólnotę uchwały, gdy z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia uchwała jest dla skarżącego członka, z usprawiedliwionych powodów, niekorzystna.

Mając powyższe reguły na uwadze Sąd Apelacyjny uznał, że przesłanka ta została spełniona w stosunku do części uchwały nr (...) - w zakresie pkt 13 i 14 części II przyjętego tą uchwałą Regulaminu Porządku Domowego oraz w stosunku do uchwały nr (...).

Z treści uchwały nr (...) wynika, iż usunięte mają być wszystkie szyldy reklamowe i informacyjne zlokalizowane w miejscach innych, niż wskazane w tejże uchwale oraz w załączniku do niej. Nakaz ten w istocie dotyczy jedynie dwójga właścicieli prowadzących działalność gospodarczą w lokalach na pierwszym piętrze, w tym powoda. Jednocześnie zostało powodowi wyznaczone jedno konkretne miejsce na umieszczenie szyldu informującego o jego działalności i miejscu jej prowadzenia (przy wejściu do klatki schodowej - § 1 a). W ocenie powoda, którą Sąd Apelacyjny podziela, lokalizacja ta - z punktu widzenia jego interesu gospodarczego - jest niekorzystna. Nie budzi wątpliwości Sądu odwoławczego, a także nie zasługuje na akceptację również to, że tak ukształtowane przedmiotową uchwałą uprawnienia powoda do korzystania z części wspólnych, są znacznie ograniczone w porównaniu z możliwościami, jakie stwarza ona w tym względzie właścicielom lokali użytkowych położonych na parterze.

Zezwolenie niektórym tylko właścicielom na korzystanie z położonych na parterze części wspólnych budynku na cele reklamowe i informacyjne może być potraktowane, jako działanie dyskryminujące tych właścicieli, których lokale położone są na wyższej kondygnacji, a którym takiego uprawnienia nie przyznano. Pozwany nie wskazał przy tym racjonalnych argumentów uzasadniających takie właśnie działanie. W szczególności nie wyjaśnił przekonująco, dlaczego interes Wspólnoty miałby ucierpieć na umożliwieniu także powodowi korzystania na równych z innymi właścicielami zasadach także z pozostałej (poza witrynami – co oczywiste) powierzchni elewacji, przeznaczonej na umieszczanie szyldów i reklam.



Zastrzeżenia budzą również niezbyt precyzyjne zapisy uchwały nr (...)dotyczące części elewacji znajdującej się nad wejściem do lokali usługowych na parterze budynku oraz „modułów reklamowych na elewacji budynku do lokali znajdujących się na parterze” (§ 1 c) jak również miejsca przewidziane na montaż szyldów reklamowych na tablicach zlokalizowanych na elewacji od strony ulicy (...) (§ 1 b) - które, co należy ponownie podkreślić, stanowią część wspólną nieruchomości. Z treści tych zapisów, szczególnie w zestawieniu z brzmieniem § 1 a, ale także z treścią § 4 i załącznika nr 1 do tej uchwały, nie wynika bowiem jednoznacznie (o czym świadczą także różnice w interpretacji tych postanowień przez strony procesu), czy możliwość nieodpłatnego korzystania z powierzchni reklamowej, o jakiej mowa w §1 b i c dotyczy także powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, z tych wszystkich przyczyn uchwała nr (...) oraz uchwała nr (...), w części zawierającej zasady umieszczania szyldów i reklam, powinny być wyeliminowane z obrotu, jako naruszające ważny interes powoda.

Brak było natomiast podstaw do uchylenia uchwały nr (...)i uchwały nr(...)w części dotyczącej umiejscowienia zewnętrznych jednostek klimatyzacji i anten. Sąd Apelacyjny podzielił w tym zakresie ustalenia i ocenę prawną Sądu Okręgowego uznając za zbędne przytaczanie ich w tym miejscu w całości. Podkreślić jedynie należy, że – jak trafnie ocenił Sąd pierwszej instancji - powód związany z tym swój interes realizuje w inny sposób (posiada klimatyzator na posadzce balkonu), w który zaskarżone uchwały nie ingerują. Nie zachodzi tu więc istotna rozbieżność pomiędzy jego indywidualnym zasługującym na ochronę interesem a interesem Wspólnoty. Zarzuty i argumentacja apelacji dotycząca powyższych kwestii trafia więc w próżnię – powód nie wykazał bowiem w tym zakresie żadnej z przesłanek uchylenia uchwały z zamkniętego katalogu zawartego w art. 25 ust.1 u.w.l..

W rezultacie częściowego uwzględnienia powództwa Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok także w punkcie II i o kosztach procesu za pierwszą instancję orzekł na zasadzie art. 100 kpc dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu (600 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej wraz z opłatą skarbową (197 zł) – łącznie 797 zł. Uwzględniając wynik sprawy (wygrana powoda w ok. 50 %) strony powinny te koszty ponieść w częściach równych - po 398,50 zł. Ponieważ powód uiszczył opłatę w wysokości 600 zł, pozwany zobowiązany jest do zwrotu na jego rzecz nadpłaty w kwocie 201, 50 zł.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą, które zamknęły się kwotą 932 zł (w tym uiszczona przez powoda opłata od apelacji 600 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda wraz z opłatą skarbową 197 zł, wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego 135 zł), orzeczono na analogicznej zasadzie (art. 100 k.p.c.). Ponieważ powód wydatkował w drugiej instancji 797 zł, a z uwagi na wynik apelacji obciąża go tylko 50 % w/w sumy, to pozwany jest mu winien zwrot nadpłaty w kwocie 331 zł (797 zł – 466 zł).

Wysokość wynagrodzenia pełnomocników ustalono na podstawie §10 ust. 1 w zw. z § 5 i, w drugiej instancji, także na podstawie § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. Nr 490).

(...)