

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 353/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Boniecki
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. J. i J. K. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku (...)w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 lipca 2019 r. sygn. akt I C 1486/18

1. oddala apelację;

2. zasądza od każdego z powodów na rzecz strony pozwanej kwoty po 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 353/20

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 14 września 2021 r.

Wyrokiem z 9 lipca 2019 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo M. J. i J. K. (2) o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 3 lipca 2018 r. podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową Budynku(...)w K. oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że:

- powodowie są właścicielami lokali nr (...) w budynku(...)

- uchwałą nr(...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana wyraziła zgodę na zawarcie na czas nieokreślony z (...) Oddziałem IPN umowy najmu klatki schodowej, służącej do wyłącznej obsługi lokali wynajmowanych przez ten podmiot, położonych na I i II piętrze budynku (...)za miesięczną opłatą 250 zł netto, począwszy od 1 lipca 2018 r., pod warunkiem przyjęcia przez najemcę obowiązków utrzymania czystości w obrębie klatki schodowej, ponoszenia kosztów oświetlania, a także napraw i konserwacji w szczególności drzwi wejściowych do klatki schodowej;
- w dniu 5 lipca 2018 roku pozwana zawarła umowę najmu klatki schodowej na czas nieokreślony z (...) Oddziałem IPN;
- w budynku przy ul. (...) znajdują się 4 klatki schodowe, a sporna klatka prowadzi wyłącznie do lokali zajmowanych przez IPN;
- powód J. K. (1) zajmuje mieszkanie nr (...), ma do niego swobodny dostęp; przez klatkę powoda nie przechodzą pracownicy IPN i nie ma przez nią dostępu do pomieszczeń wynajmowanych przez IPN;
- powód M. J. zajmuje mieszkanie nr (...) i ma dostęp do niego boczną klatką od strony dziedzińca; ma swobodny dostęp do swojego mieszkania;
- w klatce schodowej prowadzącej do lokali IPN zawsze znajdowała się wózkownia; obecnie swoje rowery przechowuje tam IPN, reszta mieszkańców nie ma takiego prawa;
- od końca 2017 r. do zarządu pozwanej wspólnoty dochodziły e-maile od powodów, aby uregulować sprawę klatki schodowej zajmowanej przez IPN;
- IPN zajmuje od kilkunastu lat lokale, które były własnością Gminy Miejskiej (...);
- celem zaskarżonej uchwały i umowy najmu było, aby IPN użytkował lokale zgodnie z prawem; przedtem IPN użytkował bezpłatnie klatkę schodową, ale ponosił jej koszty utrzymania;
- Gmina Miejsca (...) jest większościowym współwłaścicielem nieruchomości.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za nieuzasadnione w świetle przepisów art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, dalej: u.w.l.), przyjmując, że:

- zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa ani interesu członków pozwanej Wspólnoty, a nadto została wykonana poprzez zawarcie umowy najmu;
- powodowie nie wskazali, w jaki sposób wykonanie uchwały wpłynęło na ich sytuację oraz możliwość korzystania z ich prawa własności;
- po zawarciu umowy IPN płaci każdego miesiąca czynsz, a powodowie zostali zwolnieni z ponoszenia kosztów, jakie wiążą się z zarządzaniem sporną częścią nieruchomości; zawarcie umowy było racjonalne i zgodne z zadaniami prawidłowej gospodarki;
- nie można twierdzić, że najemca lokali – IPN w czasie korzystania z nieruchomości dopuścił się samowoli budowlanej oraz zniszczeń;
- nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut powodów w przedmiocie nieprawidłowych wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej;
- na klatkach schodowych prowadzących do lokali powodów istnieje możliwość pozostawiania rowerów oraz wózków.

Wyrok powyższy zaskarżyli w całości apelacją powodowie, wnosząc o jego uchylenie.

Apelujący zarzucili: 1) zignorowanie przez Sąd Okręgowy, że większościowy udziałowiec, tj. Gmina Miejska (...) oraz częściowo IPN dopuścili się samowoli budowlanej na nieruchomości o wartości historycznej, mieszkańcy zostali pozbawieni możliwości korzystania z wózkowni, najemca korzysta z lokali w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem, a nadto czynsz najmu jest zbyt niski; 2) niewłaściwe umocowanie dla występującego w imieniu pozwanej pełnomocnika procesowego, który winien zostać ustanowiony na podstawie uchwały wspólnoty, zgodnie z art. 22 pkt. 2 i 3 u.w.l.; 3) niewzięcie pod uwagę, że uchwała nr (...) jest wadliwa pod względem formalnym, albowiem na pierwszej stronie zawiera błędne dane co do głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” z pominięciem powodów, a na drugiej stronie zawiera błędne udziały cząstkowe; 4) wadliwe procedowanie Sądu na rozprawie w dniu 25 czerwca 2019 r., polegające na nieuwzględnieniu uwag powodów co do prawidłowości pełnomocnictwa i wykorzystywania przez Gminę lokalu i klatki niezgodnie z ich prawnym przeznaczeniem oraz niekompletności pisemnego protokołu w zakresie zeznań E. S..

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny.

Nieuzasadniony okazał się najdalej idący zarzut nieprawidłowego umocowania pełnomocnika pozwanej. Pełnomocnictwo dla adw. M. K. podpisane zostało przez trzech członków zarządu: D. W., J. K. (3) i E. S. (k. 40), powołanych na swoje funkcje uchwałami pozwanej (k. 42, 43). Wbrew stanowisku powodów udzielenie pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania wspólnoty nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. Umocowanie zarządu wspólnoty do jej reprezentowania, a co za tym idzie ustanawiania pełnomocnika wynika wprost z art. 21 ust. 1 u.w.l.

Nietrafione były także zarzuty naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów postępowania. Stanowisko powodów w kwestii rzekomej wadliwości pełnomocnictwa oraz wykorzystania nieruchomości przez Gminę było znane Sądowi Okręgowemu, albowiem zostało zaprezentowane przez nich w pismach procesowych. Odnosnie z kolei do niekompletności „papierowego protokołu” zauważyć należy, że zgodnie z art. 157 §1 k.p.c. protokół rozprawy ma co do zasady formę elektronicznego zapisu dźwięku i obrazu.

W protokole pisemnym z kolei nie ma obowiązku przedstawiania zeznań świadków czy stron w żadnym zakresie (art. 158 §1 k.p.c.).

Niesłusznie skarżący powołują się również na wady formalne głosowania. Podkreślić trzeba, że skuteczne powołanie się na tego rodzaju uchybienie wymaga wykazania, że miało ono wpływ na podjętą uchwałę. W rozpoznawanej sprawie uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, co miało umocowanie w art. 23 ust. 1 u.w.l.

Powodowie nie wykazali, że zaprzestanie zbierania głosów po tym, jak uzyskana została wymagana większość, w jakikolwiek sposób wpłynęło na głosowanie, a w szczególności jego wynik. Podobnie rzecz się ma z nieprawidłowo określonymi udziałami na karcie do głosowania, skoro sama Gmina bezspornie posiadała większość tychże udziałów.

Zaskarżony wyrok nie narusza także prawa materialnego, a w szczególności art. 25 ust. 1 u.w.l. Apelujący nie wykazali wystąpienia którejkolwiek z podstaw uchylenia uchwały wymienionych w ww. przepisie. Nie jest ona bowiem ani sprzeczna z prawem, ani z umową właścicieli lokali. Nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością czy też innego uzasadnionego interesu powodów. Poza sporem pozostawało, że uchwała w istocie sankcjonowała istniejący dotychczas stan faktyczny, w którym to IPN wyłącznie korzystał

z klatki schodowej, na której umieszczone były lokale wynajmowane tylko przez ten podmiot. Kwestia rzekomej samowoli budowlanej czy korzystania z lokali niezgodnie z ich przeznaczeniem, pomijając w tym miejscu nawet

brak udowodnienia tych okoliczności, nie była przedmiotem uchwały, co oznacza, że nie mogła wpływać na jej prawidłowość. Odnośnie z kolei do wysokości czynszu najmu, skarżący nie wykazali dowodowo, że została ona ustalona w zbyt niskiej wysokości. Oczywiście kwota 250 zł netto może wydawać się zbyt niska na pierwszy rzut oka. Nie można jednak zapominać, że najemcą powierzchni klatki został najemca wszystkich lokali na niej się znajdujących. Pozwana w celu umożliwienia Oddziałowi IPN prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu i tak zobowiązana była do udostępnienia klatki schodowej, z której nikt inny nie korzysta. Pamiętać też trzeba, że skarżona uchwała nałożyła na najemcę obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania wynajmowanej powierzchni, które w innym wypadku obciążałyby wspólnotę. Powodowie nie wykazali także, aby na skutek zawarcia umowy najmu zmienił się dotychczasowy sposób korzystania przez nich ze wspólnej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną. Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosków dowodowych strony powodowej, uznając je za spóźnione w rozumieniu art. 381 k.p.c., a nadto nieistotne dla rozstrzygnięcia.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie pozwanej ograniczyły się do wynagrodzenia adwokata przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 i w zw. z §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

SSA Marek Boniecki