

Sygn. akt V ACa 470/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO (del.) Emilia Szczurowska (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie, ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z dnia 17 kwietnia 2019 r., sygn. akt II C 1529/17

1. prostuje komparycję zaskarżonego wyroku w ten sposób, że po słowach „o uchylenie” wpisuje: „, ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwał”;

2. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punktach I. i II. w ten sposób, że oddala powództwo;

- w punkcie III. w ten sposób, że zasądza od Z. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 737 (siedemset trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. zasądza od Z. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 940 (dziewięćset czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Emilia Szczurowska Bogdan Świerczakowski Ewa Kaniok

Sygn. akt V ACa 470/19

UZASADNIENIE

W pozwie, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W., powód Z. P. wniósł o uchylenie, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwał pozwanej wspólnoty z 11 października 2017 r.: nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez zmianę umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia

oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości. Uzasadniając tak zaprezentowane żądanie powód wyjaśnił, że jest deweloperem, który wybudował budynek przy ul. (...) w W. a obecnie jest właścicielem lokali położonych w tym budynku o numerach: (...) oraz współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej. Wskazał, że na mocy zawartych umów ustanowienia odrębnej własności lokali, ich sprzedaży oraz pełnomocnictw udzielonych w tych umowach, mocą których pozostali współwłaściciele ww. nieruchomości, upoważnili powoda Z. P. i jego córkę K. N. do zawierania dalszych umów o korzystanie z ww. nieruchomości i oświadczyli, że nie będą zgłaszać z tego tytułu żadnych roszczeń a także zrzekli się odwołania udzielonych pełnomocnictw, w formie aktu notarialnego z 9 października 2017 r., Rep. (...), dokonany został podział do korzystania z części nieruchomości wspólnej. W jego ramach, każdorazowemu właścicielowi lokalu użytkowego nr (...), którym obecnie jest powód, przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej naziemne miejsca postojowe, oznaczone numerami od (...). Podział ten został ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej pod numerem KW (...). W zawiadomieniu z 27 października 2017 r., które powód otrzymał 2 listopada 2017 r., pozwana wspólnota poinformowała go o podjęciu w dniu 11 października 2017 r. dwóch uchwał: nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez zmianę umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości. Następnie pozwana wezwała powoda do zaprzestania, z dniem 2 stycznia 2018 r., korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych oraz wypowiedzenia do tego czasu zawartych umów, dotyczących tych miejsc postojowych z zastrzeżeniem, iż w tym dniu przeprogramowana zostanie centrala sterująca bramy garażowej, w wyniku czego dotychczas używane piloty przestaną działać. Ponadto wspólnota uchwaliła regulamin najmu miejsc postojowych na parkingu zewnętrznym, znajdującym się na terenie nieruchomości przy ul. (...), wykluczający stosowanie obowiązującego podziału do wyłącznego korzystania. W ocenie powoda, uchwały nr (...) i (...) z 11 października 2017 r. są niezgodne z przepisami prawa, niezgodne z umową właścicieli nieruchomości oraz naruszają interesy właściciela lokalu (...), którym jest powód. Uzasadniając w pierwszej kolejności zarzut niezgodności zaskarżonych uchwał z umową właścicieli lokali, powód podniósł, że jako deweloper, sprzedający poszczególne lokale na nieruchomości przy ul. (...), indywidualnie uzgodnił z każdym właścicielem wyodrębnionego lokalu, będącym jednocześnie współwłaścicielem udziału w części nieruchomości wspólnej, treść umowy sprzedaży, podziału do korzystania oraz pełnomocnictwa udzielonego jemu i K. N.. Przy zawieraniu umów sprzedaży poszczególnych lokali żaden z nabywców nie zgłosił uwag co do treści odczytanych przez notariusza aktów notarialnych i nigdy też nie uchylił się od skutków prawnych złożonych oświadczeń, upoważniających powoda do zawierania dalszych umów o korzystanie z nieruchomości wspólnej, jak również nie odwołał udzielonych jemu pełnomocnictw. Tymczasem podjęte 11 października 2017 r. uchwały, zmierzające do zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości oraz pozbawienia powoda prawa do wyłącznego korzystania z naziemnych miejsc postojowych, w sposób oczywisty naruszają treść łączącego strony stosunku zobowiązaniowego i tym samym nie zasługują na ochronę prawną. Z kolei, podnosząc zarzut niezgodności uchwał z przepisami prawa, powód wyjaśnił, że zaskarżone uchwały ingerują w daleko idącą ochronę, wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz skutki ujawnienia w księdze wieczystej roszczeń obligacyjnych a w tym w szczególności wynikające z art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zdaniem powoda, żadna z uchwał współwłaścicieli lub czynności prawnych właściciela nie może wpływać na skuteczność nabytych uprawnień obligacyjnych, ujawnionych w księdze wieczystej, dopóki treść wpisu nie zostanie uznana za niezgodną z rzeczywistym stanem prawnym, co ma miejsce w odrębnym postępowaniu. Skutkiem zaś dokonania przez powoda wpisu w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej i obowiązywania art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest skuteczne roszczenie (prawo) powoda do uchylenia skutków podjętych uchwał wspólnoty, wyrażające się w żądaniu ich uchylenia. W ramach uzasadnienia tego zarzutu pozwany dodatkowo wskazał, że uchwały są nieważne z mocy prawa wobec niedochowania przez wspólnotę formy aktu notarialnego, wymaganej dla zmiany dokonanego podziału do korzystania aktem notarialnym z 9 października 2017 r., będącym źródłem wpisu roszczenia o prawo do wyłącznego korzystania przez powoda z nieruchomości wspólnej. Ponadto powód podniósł, że podjęte uchwały naruszają ekonomiczny i funkcjonalny interes powoda jako podmiotu wykorzystującego miejsca postojowe od momentu ich wybudowania na potrzeby działalności gospodarczej, prowadzonej w lokalu użytkowym nr (...) oraz w pozostałych lokalach użytkowych, znajdujących się na parterze budynku no w celu dostawy towarów czy tymczasowego parkowania kontrahentów. Podkreślił, że ustanowiony podział do wyłącznego korzystania przez niego z naziemnych miejsc postojowych, uwarunkowany

jest potrzebą zapewnienia prawidłowego funkcjonowania lokali użytkowych, znajdujących się na parterze budynku, co do którego dotychczas żaden z członków wspólnoty nie zgłaszał zastrzeżeń. Zastosowany zaś sposób podziału nieruchomości do korzystania znajduje uzasadnienie w przeznaczeniu budynku oraz nieruchomości wspólnej w postaci budynku wielorodzinnego z usługami na parterze i w tym znaczeniu nie powoduje uznania prymatu interesu dewelopera ponad interes pozostałych współwłaścicieli. Niezależnie od powyższego powód podniósł, że zaskarżone przez niego uchwały są niemożliwe do wykonania, ponieważ nie określają szczegółowo jakich zewnętrznych miejsc postojowych dotyczą w sytuacji gdy nie wszystkie miejsca postojowe wskazane w uchwałach przynależą do nieruchomości wspólnej a miejsca postojowe znajdujące się na terenie nieruchomości wspólnej zostały wydzielone i oznaczone numerami od (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości na koszt powoda. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że w umowach sprzedaży poszczególnych lokali, powód zapewnił sobie prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej tj z miejsc postojowych poprzez zawarcie umowy quad usum ze wszystkimi współwłaścicielami lokali, czyli członkami nowopowstałej wspólnoty mieszkaniowej poprzez włączenie do treści umów przenoszących własność lokali zapisów w tym zakresie. W ocenie pozwanej wspólnoty, powyższa umowa quad usum, faworyzując powoda, narusza interesy pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej a naziemne miejsca postojowe na części nieruchomości wspólnej winny być wykorzystywane przez wszystkich członków wspólnoty na takich samych zasadach, szczególnie, że przedmiotowe miejsca postojowe zostały wybudowane wraz z budynkiem wielorodzinnym w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego, w którym powód działał jako inwestor a nie jako członek wspólnoty mieszkaniowej. Odnośnie zarzutu powoda, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa, pozwana podniosła, że zawarcie umowy pomiędzy powodem a pozostałymi członkami wspólnoty mieszkaniowej o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej nie odebrało właścicielom lokali kompetencji do uregulowania w sposób odmienny tej kwestii, ponieważ umowa określająca sposób korzystania z rzeczy wspólnej ze swej natury nie ma charakteru trwałego i może podlegać zmianom, z tym, że zmiana taka ma charakter czynności prawnej przekraczającej zwykły zarząd. Z mocy zaś art. 22 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, kompetencja do dokonywania takich czynności została zastrzeżona na rzecz wspólnoty mieszkaniowej poprzez podejmowanie uchwał. W tej zaś sytuacji, uchwała nr (...) z 11 października 2017 r., obejmująca sporne miejsca parkingowe, spowodowała utratę mocy wcześniejszej umowy o podział nieruchomości do używania, co potwierdził Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, dokonując 28 lutego 2018 r. wykreślenia ujawnionego w dziale III księgi wieczystej nr (...) roszczenia powoda w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej tj naziemnych miejsc postojowych. Odnośnie zarzutów powoda, że zaskarżone uchwały naruszają jego subiektywny interes, pozwana podniosła, że nie jest to naruszenie, które uzasadniałoby uchylene uchwał z mocy art. 25 ustawy o własności lokali, ponieważ interes każdego z właścicieli lokali winien być oceniany przy uwzględnieniu interesów pozostałych właścicieli lokali i zasad współżycia społecznego. Tymczasem powód ma zabezpieczoną możliwość parkowania samochodów, ponieważ obok 12 miejsc postojowych naziemnych, jest uprawniony także do korzystania z 8 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym podziemnym. W tej zaś sytuacji, fakt wyłącznego korzystania przez powoda z 12 miejsc postojowych zewnętrznych jest niezgodny z zastrzeżonym w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali uprawnieniem wszystkich właścicieli lokali do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. W ocenie pozwanej, nie stanowi uzasadnienia dla takiej sytuacji fakt wykorzystywania przez powoda przedmiotowych miejsc parkingowych na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, prowadzonej w lokalach usługowych na parterze budynku. Skutkiem zaś dotychczasowego podziału quad usum było pobieranie jedynie przez powoda pożytków z nieruchomości wspólnej z tytułu najmu miejsc postojowych naziemnych przy jednoczesnym nieponoszeniu żadnych obciążeń na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Podjęcie zaś przez pozwaną zaskarżonych uchwał było przejawem racjonalnej gospodarki finansowej, ponieważ pozwana miała prawo określić zasady korzystania z części nieruchomości wspólnych i czerpać z tego tytułu dochody z przeznaczeniem na utrzymanie nieruchomości wspólnej, co jest uzasadnione w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. W zakresie natomiast zarzutu niezgodności zaskarżonych uchwał z umową właścicieli lokali, pozwana podniosła, że zapisy umów przenoszących własność poszczególnych lokali na rzecz członków wspólnoty mieszkaniowej nie stanowią umowy właścicieli lokali w rozumieniu art. 18 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ponadto, w ocenie pozwanej, postanowienia zawarte w § 6 lub 7 umów przenoszących własność poszczególnych lokali a dotyczące zrzeczenia się możliwości odwołania udzielonych pełnomocnictw nie wiążą członków wspólnoty mieszkaniowej,

ponieważ zostały zaliczone do kategorii postanowień uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za klauzule abuzywne w rozumieniu art. 385⁽³⁾ k.c. Podsumowując powyższe, pozwana podkreśliła, że uchwały nie tylko że nie naruszają interesów powoda, przepisów prawa ani też umowy właścicieli lokali ale są przejawem racjonalnej gospodarki finansowej i prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Wyrokiem z 17 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie II Wydział Cywilny uchylił uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. z 11 października 2017 r. nr: (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez zmianę umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości (pkt I i II wyroku). W przedmiocie kosztów procesu Sąd meriti orzekł w punkcie III wyroku i zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz Z. P. kwotę 760 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód Z. P. jest właścicielem lokali nr (...) oraz współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w W.. Jako deweloper, zawarł on w formie aktu notarialnego, umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży a także umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w ramach których udzielone zostały przez poszczególnych nabywców nieruchomości także pełnomocnictwa. Pełnomocnictwa te uprawniały Z. P. i K. N. do zawierania dalszych umów o korzystanie z nieruchomości opisanych w poszczególnych aktach notarialnych a w tym do ustanawiania na nieruchomości wspólnej nieodpłatnych służebności a także nieodpłatnych praw użytkowania na rzecz przedsiębiorstw dostarczających media do nieruchomości oraz na rzecz przedsiębiorstw, które będą wykonywać usługi na rzecz mieszkańców inwestycji a także obciążania nieruchomości wspólnej innymi prawami celem zapewnienia należytego funkcjonowania inwestycji. W tych samych aktach notarialnych nabywcy poszczególnych lokali oświadczyli, że nie będą zgłaszać w przyszłości z tego tytułu żadnych roszczeń oraz zrzekli się odwołania udzielonych w nich pełnomocnictw a nadto oświadczyli, że pełnomocnictwa nie wygasają z chwilą śmierci mocodawcy, zgodnie z art. 101 § 1 i 2 k.c. Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że 9 października 2017 r., na podstawie umów zawartych pomiędzy współwłaścicielami poszczególnych lokali, w księdze wieczystej, prowadzonej na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., dokonano wpisu dotyczącego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...) przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej naziemne miejsca postojowe, oznaczone numerami od (...). Podział ten znalazł swe odzwierciedlenie w prawomocnym wpisie w księdze wieczystej o numerze (...). Następnie Sąd Okręgowy przyjął, że w dniu 11 października 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez zmianę umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości. Uchwały te podjęte zostały większością 55,45 % udziałów a na ich skutek, Z. P. został pozbawiony możliwości korzystania z naziemnych miejsc postojowych o numerach od (...) a ponadto centrala sterująca bramy garażowej została przeprogramowana w taki sposób, że dotychczas posiadane piloty do bramy przestały działać. Ponadto, w dniu 28 lutego 2018 r. wykreślony został wpis z działu III księgi wieczystej nieruchomości wspólnej o numerze (...) w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, polegającego na tym, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr (...) przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej naziemne miejsca postojowe, oznaczone numerami od (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów, którym dał wiarę, ponieważ nie wzbudzały one wątpliwości Sądu meriti a także żadna ze stron procesu nie kwestionowała ich autentyczności prawdziwości. Ponadto Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że oparł się na zeznaniach przesłuchanych w toku procesu świadków.

Oceniając znaczenie ustalonych okoliczności faktycznych, sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo Z. P. o uchylenie uchwał nr: (...) i (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zasługiwało na uwzględnienie. Jako podstawę prawną powództwa Sąd pierwszej instancji wskazał art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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. W ocenie Sądu pierwszej instancji, pomimo braku precyzyjnego określenia charakteru prawnego powództwa, przysługującego na podstawie powyższej regulacji, stanowi ono powództwo o uchylenie uchwały, natomiast dochodzenie stwierdzenia nieważności uchwały jest dopuszczalne na podstawie art. 58 § 1 k.c. Sąd Okręgowy przyjął, że zaskarżone uchwały naruszają art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w sposób przemawiający za ich uchyleniem, ponieważ są niezgodne z umowami łączącymi powoda z poszczególnymi współwłaścicielami lokali nieruchomości przy ul. (...) w W. a także naruszają interes powoda. Odwołując się do art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd pierwszej instancji konstatował, że umowy zawarte przez wszystkich współwłaścicieli lokali budynku przy ul. (...) w W. z powodem obowiązują a w toku niniejszego procesu nie zostało wykazane aby którykolwiek ze współwłaścicieli nieruchomości uchylił się od ich skutków prawnych albo zakwestionował zawarte umowy, albo żeby pełnomocnictwa udzielone powodowi zostały wypowiedziane. W tej zaś sytuacji, powód był umocowany do podejmowania czynności w zakresie udzielonych jemu pełnomocnictw a w tym także do dokonania podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, przejawiającego się na przykład w prawie wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej naziemne miejsca postojowe, oznaczone numerami od (...). Zdaniem Sądu pierwszej instancji, podjęte przez wspólnotę zaskarżone uchwały w żaden sposób nie wpływają na oświadczenia współwłaścicieli złożone w umowach przenoszących własność poszczególnych lokali. Ponadto Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powoda, że zaskarżone uchwały naruszają jego interesy. Wyjaśnił, że zewnętrzne miejsca postojowe umożliwiały powodowi prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach użytkowych, znajdujących się na parterze budynku, ponieważ były przeznaczone dla klientów tych lokali, ich pracowników i dostawców. Natomiast brak możliwości korzystania z przez powoda z zewnętrznych miejsc postojowych ma wpływ na funkcjonowanie tychże lokali. Wskutek bowiem podjęcia przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową uchwał, powód utracił możliwość korzystania z 12 miejsc postojowych, do których ma wyłączne prawo. Zdaniem Sądu Okręgowego, nieprzekonywująca jest argumentacja pozwanej, że interesy powoda nie zostały naruszone z tego względu, że jest on uprawniony do korzystania z 8 miejsc postojowych w garażu podziemnym, wyjaśniając przy tym, że udzielając powodowi pełnomocnictw, współwłaściciele winni liczyć się z możliwymi działaniami powoda, który w ramach udzielonych jemu pełnomocnictw podejmował czynności mieszczące się w granicach prawa.

W przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną wspólnotę mieszkaniową.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z 17 kwietnia 2019 r. wywiodła pozwana wspólnota. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła zarówno naruszenie przepisów postępowania, jak i przepisów prawa materialnego. Odnośnie uchybień procedurze cywilnej powódka wskazała na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że zasady współżycia społecznego przemawiają za przyznaniem pierwszeństwa interesowi powoda oraz poprzez uznanie, że pomiędzy interesem powoda a interesami pozostałych właścicieli zachodzi co najmniej znaczna dysproporcja w sytuacji gdy nie ustalono na czym polegały interesy właścicieli lokali wyrażone w zaskarżonych uchwałach. Po drugie pozwana zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na wskazaną przez pozwaną okoliczność w piśmie z 12 grudnia 2018 r. jest spóźniony, ewentualnie art. 227 k.p.c. na skutek oceny, że okoliczność, na którą miał być przeprowadzony ten dowód nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W zakresie zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego skarżąca wskazała po pierwsze na art. 385¹ k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz uznanie, że niedozwolone postanowienia umów zawartych pomiędzy powodem a pozostałymi właścicielami lokali, odnoszące się do podziału quad usum części nieruchomości wspólnej, wiążą właścicieli będących konsumentami w rozumieniu art. 22¹ k.c. Z kolei pozwana podniosła naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że jeżeli właściciele lokali określili w umowach z dotychczasowym

właścicielem sposób korzystania z miejsc postojowych, to taki podział quad usum części nieruchomości wspólnej nie może być zmieniony uchwałą większości właścicieli. Natomiast ostatni z zarzutów apelacyjnych dotyczył art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że umowy zawarte pomiędzy powodem i każdym z pozostałych właścicieli poszczególnych lokali, stanowią umowę właścicieli lokali, o jakiej mowa w tym przepisie. Wobec tak zaprezentowanych zarzutów apelacyjnych, skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu a w tym również kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje a przypadku uznania, że doszło do nierozpoznania istoty sprawy – o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie niniejszej sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

W uzasadnieniu tak zaprezentowanych zarzutów apelacyjnych pozwana w pierwszej kolejności podkreśliła, że pomimo zarzutów pozwanej co do abuzywności klauzul, zawartych w umowach przenoszących własność poszczególnych lokali, Sąd pierwszej instancji nie ustosunkował się do tej kwestii a w tym w szczególności nie zajął stanowiska, czy postanowienia te są skuteczne w stosunkach pomiędzy stronami. Tymczasem postanowienia te zostały wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych, o których mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Kształtują bowiem one prawa i obowiązki kontrahentów powoda w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają ich interesy, gdyż właściciele lokali zostali pozbawieni prawa do korzystania z naziemnych miejsc postojowych na nieruchomości, stanowiącej ich współwłasność a nie otrzymali w zamian za to żadnego świadczenia wzajemnego. Powód jest przy tym przedsiębiorcą a jego kontrahenci konsumentami. Natomiast korespondencja elektroniczna zgłoszona przez powoda jako dowód na to, że podział quad usum był przedmiotem indywidualnych uzgodnień nie dotyczy takiego podziału a przy tym była prowadzona już po zawarciu umów przenoszących własność lokali. W konsekwencji zaś powyżej przytoczonych argumentów, uprawnionym jest stanowisko pozwanej, że Sąd Okręgowy naruszył art. 385¹ § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie a niezgodność uchwał wspólnoty z niedozwolonymi postanowieniami umownymi nie może być podstawą zaskarżenia tych uchwał, o jakiej mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jednocześnie pozwana zwróciła uwagę, że Sąd Okręgowy, dokonując wykładni art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, kilkakrotnie pominął powoływaną przez pozwaną uchwałę Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2010 r., sygn. akt III CSK 325/09, która wprost odnosi się do zagadnienia, będącego przedmiotem niniejszego postępowania i nie wyjaśnił, z jakich powodów uznał pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w tej uchwale, za błędny lub pozbawiony znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dodatkowo, wskazując na naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, pozwana podniosła, że – wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji – w realiach niniejszej sprawy nie doszło do zawarcia umowy właścicieli, o której mowa w art. 18 ustawy o własności lokali w umowach przenoszących własność poszczególnych lokali. Postanowienia umów, zawartych przez powoda z właścicielami poszczególnych lokali, przyznające powodowi w ramach podziału quad usum prawo do korzystania z części nieruchomości wspólnej z wyłączeniem innych właścicieli lokali, nie stanowią sposobu zarządu nieruchomością wspólną, ani powierzenia zarządu osobie fizycznej albo prawnej a były umowami bilateralnymi. Skarżąca zaznaczyła przy tym, że powód wprawdzie dysponował pełnomocnictwami do składania oświadczeń o ustanowieniu podziału do korzystania w imieniu i na rzecz każdego z pozostałych właścicieli ale z tych pełnomocnictw nie skorzystał. Powód miał zaś prawo dokonać podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej tylko w pierwszej z zawartych umów a zawarcie kolejnej umowy wymagało złożenia oświadczenia woli przez powoda oraz oświadczeń woli każdego z pozostałych aktualnych właścicieli, lecz takie oświadczenia nie zostały złożone. Jednocześnie, w ocenie skarżącej, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie ma istotnego znaczenia okoliczność, że żaden z właścicieli nie uchylił się od skutków prawnych zawartych z powodem umów a także to, że udzielone pełnomocnictwa nie zostały wypowiedziane.

Odnośnie uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., pozwana zwróciła uwagę, że Sąd Okręgowy nie rozważył, na czym w niniejszej sprawie polega interes wyrażony podjętymi uchwałami a cały wywód, zawarty w uzasadnieniu wyroku Sądu pierwszej instancji koncentruje się wyłącznie na opisie interesów powoda przy jednoczesnym braku ustaleń co do tego, jakie i czyje interesy miały chronić zaskarżone uchwały wspólnoty. Zdaniem skarżącej, Sąd Okręgowy tym samym przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, uznając że istnieje co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu powoda a ochroną interesu pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej, wyrażonego zaskarżonymi uchwałami, uznając przy tym, że także zasady współżycia społecznego przemawiają za przyznaniem pierwszeństwa interesom powoda w sytuacji gdy Sąd ten w ogóle nie ustalił, jakie

interesy nabywców lokali egzemplifikowały te uchwały. W zakresie ostatniego z zarzutów apelacyjnych a mianowicie naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., względnie art. 227 k.p.c., apelująca zwróciła uwagę, że Sąd Okręgowy, oddalając wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron także na okoliczności wskazane w piśmie procesowym, datowanym na dzień 12 grudnia 2018 r., nie podał podstaw oddalenia wniosku dowodowego w tym zakresie. Powyższe zaś naruszenie przez Sąd pierwszej instancji przywołanych w apelacji przepisów mogło mieć wpływa na wynik sprawy, ponieważ uniemożliwiło pozwanej wykazanie, że na skutek pozbawienia właścicieli prawa do korzystania z naziemnych miejsc postojowych powstały stosunki sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ponieważ współwłaściciele tych miejsc postojowych ponoszą koszty ich utrzymania i obciążenia z tytułu podatku od nieruchomości a mimo to, nie wolno im z nich korzystać co krzywdzi i stwarza uciążliwości wynikające z braku możliwości parkowania ich samochodów.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania w drugiej instancji a w tym kosztów zastępstwa procesowego, akcentując przy tym prawidłowość ustaleń faktycznych i oceny prawnej, dokonanej przez Sąd pierwszej instancji w zaskarżonym wyroku. Zdaniem powoda, naruszenie przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego poprzez jego niezastosowanie nie wywarło wpływu na treść rozstrzygnięcia a sformułowane w apelacji zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego stanowią wyłącznie polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Okręgowego oraz uzasadnionymi decyzjami Przewodniczącego, podjętymi w ramach obowiązującej zasady dyskrecjonalnej władzy sędziego. W ocenie powoda, zaskarżone uchwały, jako zmierzające do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i wyrażenia zgody oraz upoważnienia zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości, w sposób oczywisty i obiektywny naruszają interes powoda jako członka wspólnoty, niezależnie od zawartych umów z właścicielami i już tylko ta okoliczność jest wystarczająca do uchylenia obu uchwał. Odnosząc się natomiast szczegółowo do poszczególnych zarzutów apelacyjnych, powód wyjaśnił, że żadne z postanowień umów, zawartych pomiędzy powodem a właścicielami poszczególnych lokali nie zostało uznane za niedozwolone i brak jest podstaw do takiego ich interpretowania. Przemawia za tym utrwalony w judykaturze pogląd o tzw jednokierunkowym działaniu rozszerzonej podmiotowo prawomocności materialnej wyroku, uwzględniającego powództwo o uznanie danego postanowienia wzorca umowy za niedozwolony. Niezależnie jednak od powyższego, powód podniósł, że wykazał, iż wszystkie postanowienia umów z właścicielami poszczególnych lokali a w tym dotyczące podziału quad usum były pomiędzy stronami uzgodnione a z uwagi na daleko idące skutki podjętych uchwał, kwestia domniemanej abuzywności części postanowień umów, zawartych z właścicielami lokali, nie wywiera wpływu na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy. Wynika to z faktu, że nawet gdyby uznać postanowienia zawartych umów za nieuzgodnione indywidualnie, interes powoda jako członka wspólnoty i tak pozostaje naruszony podjętymi uchwałami zmierzającymi do zmiany przeznaczenia i wynajmu części nieruchomości wspólnej, stanowiącej ponumerowane miejsca postojowe. Odnośnie zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, powód podniósł, że Sąd Okręgowy nie stwierdził, że ustalony podział nieruchomości do wyłącznego korzystania nie może zostać zmieniony a jedynie konstatawał, że zaskarżone uchwały naruszają ustalony w umowach z właścicielami podział do wyłącznego korzystania oraz treść pełnomocnictw udzielonych powodowi a ponadto uznał, że podjęte uchwały naruszają interes powoda jako członka wspólnoty i właściciela lokalu (...). Zdaniem powoda, uchwały były ważne ale w trybie sądowym zostały uchylone. Jednocześnie, w ocenie Z. P., zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie znacznej dysproporcji pomiędzy interesami powoda i pozwanej, sprowadza się do polemiki z logicznym wywodem Sądu pierwszej instancji, który wyważył interesy stron procesu i uznał, że miejsca postojowe zewnętrzne umożliwiały powodowi prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach użytkowych, znajdujących się na parterze budynku i były przeznaczone dla klientów tych lokali, ich dostawców oraz pracowników. Ponadto, wbrew stanowisku pozwanej, wykładnia literalna oraz systemowa pojęcia „umowa właścicieli lokali”, zawartego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, prowadzi do wniosku, iż chodzi o wszelkiego rodzaju umowy pomiędzy właścicielami, które regulują materię związaną z korzystaniem i zarządzaniem częściami wspólnymi a tym samym brak jest podstaw do zawężania tego pojęcia do okresu następującego po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej lub uzależniania takiej kwalifikacji od zawarcia w niej określonych unormowań a w tym na przykład dotyczących zarządzania częściami wspólną.

W piśmie procesowym, datowanym na dzień 16 grudnia 2019 r, pozwana wspólnota dodatkowo podniosła, że powód utracił legitymację procesową w tej sprawie a także interes, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności, ponieważ w dniu 24 czerwca 2019 r. zbył lokal użytkowy położony w budynku przy ul. (...) w W..

Natomiast na rozprawie apelacyjnej, w dniu 9 stycznia 2020 r., powód złożył pismo procesowe, w którym argumentował, że zarzut utraty przez niego legitymacji czynnej w tej sprawie jest niezasadny z uwagi na treść art. 192 pkt 3 k.p.c., przyznając jednocześnie, że sprzedał lokal użytkowy nr (...). Wyjaśnił przy tym, że z uwagi na przywołany powyżej przepis, sprzedaż lokalu użytkowego oraz udziałów w częściach nieruchomości wspólnej pozostaje bez wpływu na dalszy bieg sprawy oraz roszczenie powoda o uchylenie zaskarżonych uchwał. Odwołując się do stanowisk prezentowanych w doktrynie i orzecznictwie, powód podniósł, że polskie prawo procesowe zezwala na zbycie rzeczy lub prawa objętych sporem a równocześnie pozbawia je w zasadzie wpływu na dalszy bieg sprawy, ponieważ uważa stronę zbywającą za nadal legitymowaną procesowo, choć w rzeczywistości jej uprawnienia i obowiązki w zakresie spornego stosunku materialnoprawnego przeszły na inny podmiot. Niezależnie od powyższego, zdaniem powoda, dalej posiada on interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, od którego może zależeć jego odpowiedzialność za ewentualne niewykonanie umowy sprzedaży lub inna, wynikająca z przepisów prawa. W tym zakresie podniósł, że w przypadku oddalenia apelacji w niniejszej sprawie, powodowi przysługuje przeciwko pozwanej roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie ze spornych miejsc postojowych stosownie do art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. Ponadto, interesu majątkowego powoda należy upatrywać w samym fakcie zbycia lokalu użytkowego nr (...), ponieważ nabywcy tego lokalu żądają od powoda dalszego zapewnienia możliwości korzystania z 12 miejsc postojowych. Wreszcie też, za przyjęciem interesu prawnego powoda w przedmiotowej sprawie przemawia art. 17 ustawy o własności lokali, regulujący odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi powoda w nieruchomości w okresie do dnia zawarcia umowy sprzedaży w dniu 24 czerwca 2019 r. W wypadku bowiem oddalenia apelacji od wyroku Sądu Okręgowego, mocą którego uchylono uchwały nr (...) i (...) z 11 października 2017 r., powód jako członek wspólnoty zobowiązany będzie ponieść koszty bezumownego korzystania przez wspólnotę z zewnętrznych miejsc postojowych, wbrew dokonanej podziałowi quad usum, jak również koszty toczącego się procesu mimo, iż sprzeciwił się podjęciu tych uchwał. Tym samym, uzyska roszczenie o zwrot kosztów związanych z toczącymi się postępowaniami oraz ewentualnym odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z miejsc postojowych w części w jakiej przypadają lub przypadną na jego udział w nieruchomości wspólnej. Na wypadek natomiast uznania przez Sąd drugiej instancji, że na skutek zawarcia umowy sprzedaży lokalu nr (...) oraz udziału w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...), doszło do zmiany okoliczności, na skutek których powód utracił prawo do dalszego domagania się uchylenia uchwał nr (...) i (...), w oparciu o art. 383 zd. 2 k.p.c., zamiast pierwotnego żądania, powód wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz powoda Z. P. kwoty 64 865 zł tytułem odszkodowania, odpowiadającego równowartości pożytków cywilnych, jakie powód mógłby uzyskać w okresie przypadającym od dnia następnego po dniu podjęcia uchwał nr (...) i (...) do dnia 9 stycznia 2020 r., stanowiącego przybliżony czas wyrokowania w przedmiotowej sprawie, obliczonej jako iloczyn dni przypadających w ww. okresie w liczbie 819, jednodniowej stawki czynszu najmu za jedno miejsce postojowe, wynoszącej kwotę 6,6 zł oraz liczby miejsc postojowych, wynoszącej 12. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu a w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w podwójnej wysokości z uwzględnieniem dodatkowego nakładu pracy pełnomocnika powoda w wyjaśnieniu spornych okoliczności celem przyspieszenia rozpoznania przedmiotowej sprawy, względnie konieczności sformułowania nowego żądania w miejsce dotychczasowego – w przypadku uznania przez Sąd meriti, iż doszło do zmiany okoliczności w rozumieniu art. 383 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej wspólnoty mieszkaniowej zasługiwała na uwzględnienie i jako taka skutkowałą oddaleniem powództwa Z. P. o uchylenie, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwał pozwanej wspólnoty z 11 października 2017 r.: nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez zmianę umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc

postojowych oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości.

W pierwszej kolejności należało wskazać, że w punkcie pierwszym wyroku Sąd Apelacyjny z urzędu, na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. sprostował oczywistą omyłkę w komparycji zaskarżonego wyroku w zakresie oznaczenia przedmiotu niniejszej sprawy w ten sposób, iż po słowach: „o uchylenie uchwał”, wpisano: „, ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwał”, mając na względzie treść zgłoszonego przez powoda żądania pozwu.

Odnosząc się natomiast do poszczególnych zarzutów apelacyjnych, w pierwszej kolejności należało dokonać analizy tych, dotyczących naruszenia procedury cywilnej, ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku zostały dokonane prawidłowo, tj. zgodnie z przepisami prawa procesowego. Trafny okazał się zarzut skarżącej, że Sąd Okręgowy naruszył art. 217 § 1 k.p.c. (obecnie uchylony na mocy ustawy z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw Dz.U z 2019 r., poz. 1469, z uwagi na zmienioną regulację koncentracji materiału procesowego związaną ze szczegółową regulacją organizacji postępowania) oraz art. 227 k.p.c. W tym zakresie po pierwsze należy wskazać, że Sąd Okręgowy, dopuszczając dowód z przesłuchania stron jedynie na okoliczność podjęcia zaskarżonych uchwał, co nota bene było niesporne w tym postępowaniu, nie dał wyrazu swej decyzji procesowej o nieuwzględnieniu w pozostałym zakresie tez dowodowych wskazanych przez strony, ponieważ formalnie nie oddalił wniosków o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na pozostałe okoliczności, podane przez powoda w pozwie a przez pozwaną w piśmie procesowym, datowanym na dzień 12 grudnia 2018 r. Nieznane jest przy tym uzasadnienie Sądu Okręgowego co do tej decyzji procesowej, ponieważ nie znalazło ono swego odzwierciedlenia ani w protokole rozprawy z dnia 4 kwietnia 2019 r., kiedy to Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód z przesłuchania stron, ani w ustnych motywach zaskarżonego wyroku, ani tej w jego pisemnym uzasadnieniu. Tym samym, brak uzasadnienia dla podjęcia tej decyzji procesowej ze strony Sądu pierwszej instancji, uniemożliwia jej merytoryczną kontrolę. Niezależnie jednak od powyższego, wskazać należy, że decyzja ta nie znajdowała uzasadnienia w świetle przepisów kodeksu postępowania cywilnego, obowiązujących w dacie procedowania przez Sąd pierwszej instancji, ponieważ z mocy art. 217 k.p.c., obowiązującego w dacie procedowania przez Sąd pierwszej instancji, strona mogła aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej (§ 1). Natomiast Sąd pomijał spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobniła, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności (§ 2). Ponadto Sąd pomijał twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione (§ 3). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w realiach niniejszej sprawy nie zaistniała żadna z powyższych okoliczności, która uzasadniałaby pominięcie przez Sąd Okręgowy wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczności wskazane w tezie dowodowej, zakreślonej w piśmie procesowym strony pozwanej datowanym na dzień 12 grudnia 2018 r., zmierzającej do wyjaśnienia faktów mających dla sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.), skoro wniosek ten został zgłoszony jeszcze przed wyznaczeniem terminu rozprawy na dzień 4 kwietnia 2019 r. a zgodnie z zarządzeniem Przewodniczącego z 28 grudnia 2018 r., na ten termin rozprawy wezwano strony do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania.

Uzasadniony był także zarzut apelacji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., odnoszący się do oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającej na uznaniu przez Sąd pierwszej instancji, że zasady współzycia społecznego przemawiają za uznaniem pierwszeństwa interesu powoda i uznaniu, że pomiędzy interesem powoda a interesami pozostałych właścicieli zachodzi co najmniej znaczna dysproporcja w sytuacji gdy nie ustalono na czym polegały interesy właścicieli lokali wyrażone w zaskarżonych uchwałach. Naruszenie to miało wpływ na wynik niniejszego postępowania i finalnie także skutkowało także uchybieniem art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zasadnie bowiem podniosła pozwana wspólnota mieszkaniowa, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy dokonał wyłącznie analizy sytuacji faktycznej i prawnej powoda Z. P. jako osoby prowadzącej działalność gospodarczą w lokalu użytkowym nr (...), wskazując że na skutek podjęcia przez wspólnotę zaskarżonych uchwał

powód utracił możliwość korzystania z naziemnych miejsc parkingowych, podczas gdy wcześniej użytkował je w sposób wyłączny na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej w lokalach użytkowych, znajdujących się na parterze budynku przy ul. (...) w W.. Sąd Okręgowy pominął natomiast sytuację pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej i w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w ogóle nie dokonał analizy interesów pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej, którzy będąc właścicielami lokali, mają prawo do nieruchomości wspólnej, wyrażające się określonymi udziałami w jej współwłasności i wszyscy mogą z nieruchomości wspólnej korzystać zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, mające swe uzasadnienie w przywołanej zarówno przed Sądem pierwszej instancji, jak i w złożonym środkiem zaskarżenia, uchwale Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2009r., III CSK 325/09, Legalis, że w sytuacji gdy właściciele lokali określili w umowach z dotychczasowym właścicielem sposób korzystania z miejsc postojowych, to taki podział quoad usum części nieruchomości wspólnej może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali, ponieważ z istoty swej ma on charakter tymczasowy. Taka uchwała z pewnością narusza subiektywny interes dotychczasowego właściciela (w realiach niniejszej sprawy powoda), ale nie jest to jednak takie naruszenie, które uzasadniałoby uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, ponieważ naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną ocenianą m. in. w świetle zasad współżycia społecznego. Innymi słowy, Sąd Najwyższy wskazał na możliwość podejmowania przez członków wspólnoty mieszkaniowej uchwał zmieniających ustalony wcześniej podział do korzystania jako umowy z zakresu prawa rzeczowego, która może być modyfikowana wobec wyrażonej w uchwale woli większości współwłaścicieli. Zgodnie zaś z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, stanowiącym odpowiednik art. 206 k.c. i art. 207 k.c., właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem a pożytki i inne przychody z tej nieruchomości przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów i w takim samym stosunku ponoszą oni wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Przepis ten ma charakter dyspozytywny a zatem dopuszczalne jest zawarcie między współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum, zmieniającej zasady korzystania z tej nieruchomości określone w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali albo też zmodyfikowanie poprzednio zawartej w tym przedmiocie umowy oraz zasad udziału w pożytkach i przychodach jak również w podziale wydatków i ciężarów, zmieniającej reguły określone w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Podstawę prawną takiej umowy stanowią art. 206 k.c. i art. 207 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali i może być ona zawarta w każdej wspólnocie mieszkaniowej, z tym że jedynie w odniesieniu do odrębnych pomieszczeń wspólnych, które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu. Powód, jako deweloper budujący nieruchomość przy ul. (...) w W. bezspornie miał decydujący wpływ na rozwiązanie, które zostało przyjęte w odniesieniu do naziemnych miejsc postojowych a polegające na ich zaliczeniu do nieruchomości wspólnej, a nie np. na utworzeniu samodzielnego lokalu garażowego względnie lokalu o innym przeznaczeniu, w którym wszyscy bądź tylko niektórzy właściciele lokali mieliby udziały w określonej wysokości. Skutkiem tego rozwiązania jest fakt, że wszyscy właściciele lokali mają prawo do nieruchomości wspólnej wyrażające się określonymi udziałami w jej współwłasności i wszyscy mogą z nieruchomości wspólnej korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem społeczno-gospodarczym. Natomiast okoliczność, że właściciele poszczególnych lokali budynku przy ul. (...) w W. określili w umowach z powodem jako dotychczasowym właścicielem nieruchomości sposób korzystania z miejsc postojowych a dokładniej rzecz ujmując – w realiach tej konkretnej sprawy umocowali powoda Z. P. i K. N. do zawierania umów o korzystanie z nieruchomości wspólnej, skutkiem czego w akcie notarialnym z 9 października 2017 r. Rep. (...) dokonano podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr (...) przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej naziemne miejsca postojowe oznaczone numerami od (...), który to podział został ujawniony w księdze wieczystej KW (...), nie zmienia faktu, że podział taki jako podział quoad usum części nieruchomości wspólnej, może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali. W treści zawartych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, nabywcy lokali, będący obecnie członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nie zrzekli bowiem się prawa do modyfikowania zawartych przez powoda Z. P. i K. N. umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w drodze uchwały a jedynie zrezygnowali z możliwości odwołania udzielonych pełnomocnictw oraz oświadczyli, że nie będą zgłaszać w przyszłości roszczeń z tytułu zawarcia umów o korzystanie z nieruchomości wspólnej. Innymi słowy, nabywcy poszczególnych lokali co prawda zrzekli się możliwości odwołania pełnomocnictw udzielonych powodowi Z. P. i K. N. a także złożyli oświadczenia, że nie będą zgłaszać

roszczeń w związku z zawartymi przez powoda Z. P. lub K. N. umowami o korzystanie z nieruchomości wspólnej ale nie zrzekli się możliwości zawierania samodzielnie umów w tym przedmiocie lub też podejmowania – jako członkowie wspólnoty mieszkaniowej – w tym zakresie uchwał. Nie ma zatem znaczenia fakt, że nabywcy poszczególnych lokali nigdy nie uchylili się od skutków prawnych oświadczeń złożonych w umowach sprzedaży poszczególnych lokali, ani też że nigdy nie wypowiedzieli udzielonych Z. P. i K. P. pełnomocnictw. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uchwały pozwanej wspólnoty z 11 października 2017 r.: nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez zmianę umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych oraz będąca jej konsekwencją uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości, w sposób oczywisty naruszają subiektywny interes powoda jako osoby prowadzącej w przeszłości działalność gospodarczą w lokalu użytkowym nr (...), ponieważ na skutek dokonanego na mocy przywołanego w pozwie aktu notarialnego z 9 października 2017 r. Rep. (...), powód miał do wyłącznej dyspozycji aż 12 naziemnych miejsc postojowych. Niemniej jednak, uchwalona zaś przez właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w W. zmiana sposobu korzystania z miejsc postojowych, mająca swe odzwierciedlenie w uchwałach z 11 października 2017 r., odpowiada zasadom współżycia społecznego i jako taka nie uzasadnia uchylecia zaskarżonych uchwał z mocy art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, ponieważ do czasu podjęcia zaskarżonych uchwał pozostali właściciele 16 lokali mieszkalnych o numerach od (...) a także właściciel lokalu niemieszkalnego o numerze (...), nie dysponowali żadnym miejscem postojowym naziemnym, podczas gdy powód dysponował aż 12 takimi miejscami. Modyfikując zatem w zaskarżonych uchwałach dotychczasowy podział quoad usum części nieruchomości wspólnej w odniesieniu do naziemnych miejsc parkingowych zasadnie członkowie wspólnoty mieszkaniowej zrównoważyli zapotrzebowanie wszystkich właścicieli lokali na miejsca postojowe co w realiach tej sprawy ma swe uzasadnienie w fakcie nienabycia przez niektórych właścicieli lokali miejsc postojowych w garażu podziemnym z pewnością z uwagi na ich relatywnie wysoką cenę a także w ogólnym deficycie miejsc parkingowych na terenie (...) W. a w tym w szczególności na samej ulicy (...), ponieważ na przyległym do niej chodniku zostały zainstalowane przez (...) W. słupki, uniemożliwiające parkowanie samochodów przy ulicy w korelacji z faktem, że obecnie posiadanie samochodu nie dobrem luksusowym ale koniecznością życia codziennego. Nie może budzić wątpliwości, że właściciele samochodów, dla których pojazdy te stanowią wynik ich pracy, chcą utrzymywać pojazd w dobrym stanie a przy tym mieć perspektywę niezakłóconego i łatwego przechowywania. Temu celowi służą parkingi, których urządzenie w obecnych realiach jest normą a parkingi mogą służyć nie tylko członkom wspólnoty, ale także ich gościom. W takiej zaś sytuacji brak jest podstaw do przyjęcia, że doszło do naruszenia interesów powoda w sposób uzasadniający uchylene zaskarżonych uchwał tym bardziej, że – stosownie do zaskarżonej uchwały nr (...) – powód, jako członek pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, również będzie mógł korzystać z zewnętrznych miejsc parkingowych za zasadach ustalonych przez zarząd wspólnoty w trybie określonym uchwałą nr (...) a tym samym nie jest tak, jak on sam akcentuje, że został w ogóle pozbawiony możliwości korzystania z 12 naziemnych miejsc parkingowych. Dodatkowo zaś powód dysponuje jeszcze kilkoma miejscami parkingowymi w garażu podziemnym, które także służą zaspokajaniu jego potrzeb, związanych z koniecznością parkowania pojazdów mechanicznych na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Także z przyczyn podanych powyżej brak jest uzasadnienia dla uchylene uchwał nr (...) pozwanej wspólnoty z tego powodu, że są one sprzeczne z postanowieniami umowy właścicieli lokali a tym samym, że w realiach niniejszej sprawy zaistniała druga z przesłanek uchylene uchwał, o której mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, skoro uwzględniają one zasady współżycia społecznego i równoważą zapotrzebowanie wszystkich właścicieli lokali na miejsca parkingowe. I tylko tytułem uzupełnienia w tym miejscu należy jeszcze wskazać, że w uzasadnieniu wyroku z 17 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy, odwołując się do umów zawartych przez powoda ze współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, utożsamia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz poszczególnych członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, w ramach których udzielono pełnomocnictw powodowi i K. N. m.in. do zawarcia umowy quad usum, z przywoływanym w pozwie ale nie złożonym do akt sprawy, aktem notarialnym z 9 kwietnia 2017 r., w którym dokonano właśnie takiego podziału i który był podstawą ujawnienia tego podziału w księdze wieczystej KW (...). Natomiast sekwencja zdarzeń w tej sprawie była taka, że w pierwszej kolejności zawarte zostały umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przenoszące własność poszczególnych lokali na kolejnych członków wspólnoty mieszkaniowej, w których to umowach jednocześnie udzielono powodowi i K. N. pełnomocnictw do zawarcia umowy o dział quad usum a następnie, w oparciu o te właśnie pełnomocnictwa, zawarta została umowa o podział do korzystania z części

nieruchomości wspólnej w postaci 12 miejsc postojowych naziemnych, która znalazła swe odzwierciedlenie w akcie notarialnym z 9 października 2017 r., Rep. (...). Dopiero ta ostatnia umowa stanowi umowę właścicieli lokali, o której mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i jako taka mogła być kwestionowana w ramach niniejszego procesu, ponieważ umowy dotyczące sprzedaży poszczególnych lokali nie były umowami zawartymi pomiędzy właścicielami lokali, lecz wyłącznie pomiędzy powodem jako deweloperem a nabywcami poszczególnych lokali, którzy dopiero na skutek zawarcia tych umów stawali się członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Powyższe zarzuty stanowiły zatem wystarczające uzasadnienie dla zmiany zaskarżonego wyroku w kierunku wskazanym w apelacji i oddalenia powództwa o uchylenie zaskarżonych uchwał. Niemniej jednak, wobec podniesionego w złożonym środku zaskarżenia zarzutu naruszenia art. 385⁽¹⁾ k.c. należy wskazać, że nie mógł on odnieść zamierzonego skutku. Abuzywność klauzul, zawartych w umowach przenoszących własność poszczególnych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w W. a w tym w szczególności odnosząca się do możliwości zrzekania się przez konsumentów prawa do odwoływania pełnomocnictw oraz zastrzegania niewygasającego charakteru pełnomocnictwa, na którą powołała się pozwana wspólnota, stanowi wyłącznie uprawnienie konsumenta w ramach sporu z przedsiębiorcą. Wynika to po pierwsze z faktu, że powództwo o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone działa jednokierunkowo, tj. na rzecz wszystkich osób trzecich, ale wyłącznie przeciwko pozwanemu przedsiębiorcy, przeciwko któremu ten wyrok został wydany (uchwała Sądu Najwyższego z 20 listopada 2015 r., III CZP 17/15). Po drugie, pomimo że co do zasady sankcja dotycząca postanowienie niedozwolone ma być uwzględniana przez sąd z urzędu, a także ma oddziaływać z mocą wsteczną, to sankcja ta nie może działać wbrew woli konsumenta. Zgodnie bowiem z linią orzecniczą TSUE (TSWE) sąd krajowy nie może wyłączyć zastosowania danej klauzuli, jeżeli konsument – po poinformowaniu go przez sąd – oświadczy, że nie chce, by sankcja znalazła zastosowanie w stosunku do tego postanowienia. Konsument, zgodnie z orzecznictwem TSUE (TSWE), może więc w toku postępowania sprzeciwić się uznaniu postanowienia za niewiążące, a na sądzie krajowym ciąży obowiązek uwzględnienia takiej woli [takie stanowisko zajął TSUE (TSWE) m.in. w: wyroku z 4 czerwca 2009 r., C-243/08, Pannon GSM Zrt. v. Erzsébet Sustikné Gyórfi, ECLI:EU:C:2009:350; wyroku z 21 lutego 2013 r., C-472/11, Banif Plus Bank Zrt v. Csabie Csipaiowi, Viktorii Csipai, ECLI:EU:C:2013:8 czy wyroku z 30 maja 2013 r., C-488/11, Dirk Frederik Asbeek Brusse i Katarina de Man Garabito v. Jahani BV, ECLI:EU:C:2013:341]. Sankcja dotycząca klauzul niedozwolonych ma być więc stosowana w interesie konsumenta, a nie na zasadzie automatyzmu działającego wbrew jego woli, która to wola w ramach tego procesu nie jest sądowi znana, ponieważ stronami tego procesu nie są konsumenci, zawierający umowy sprzedaży poszczególnych lokali, których dotyczą kwestionowane przez pozwaną, jako abuzywne, klauzule, lecz powód jako przedsiębiorca, który te klauzule miał stosować i pozwana wspólnota, która nie posiada statusu konsumenta z tej prostej przyczyny, że nie jest osobą fizyczną (art. 22⁽¹⁾ k.c.). Co prawda kontrola postanowień wzorców umownych, która odbywa się na podstawie przepisów art. 385¹ – 385⁽³⁾ k.c., może mieć zarówno charakter incydentalny lub abstrakcyjny, przy czym kontrola incydentalna dokonuje się w toku sporu toczącego się przed sądem na tle konkretnej umowy zawartej przez przedsiębiorcę z konsumentem a w jej ramach chodzi o ochronę indywidualnych interesów konkretnego konsumenta, który zawarł umowę z przedsiębiorcą, natomiast kontrola abstrakcyjna jest oderwana od faktu zawarcia konkretnej umowy i dotyczy postanowień wzorca umownego, którym posługuje się przedsiębiorca w relacjach z konsumentami a w jej ramach kontroli abstrakcyjnej ochronie podlega przede wszystkim interes publiczny. Niemniej jednak kontrola abstrakcyjna jest w obecnym stanie prawnym zastrzeżona, w zależności od daty wszczęcia poszczególnych postępowań, albo dla Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, albo dla Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, stosownie do ustawy o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz niektórych innych ustaw z 5 sierpnia 2015 r. (Dz.U. z 2015 r., poz. 1634) a niniejszej sprawie brak jest informacji, aby w realiach tej sprawy taka kontrola abstrakcyjna w odniesieniu do działań Z. P. została przeprowadzona przez umocowane do tego organy.

Odnosząc się natomiast do kwestii legitymacji czynnej powoda w kontekście zarzutu pozwanej, wyartykułowanego w piśmie procesowym, datowanym na dzień 16 grudnia 2019 r., uzasadnionego okolicznością zbycia przez powoda lokalu użytkowego nr (...) na mocy umowy sprzedaży z 24 czerwca 2019 r., wskazać należy, że rację ma skarżąca wskazując, iż na zasadach ogólnych postępowania cywilnego, w procesie wszczętym na skutek powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali powód powinien posiadać legitymację procesową zarówno w chwili wyrokowania przed sądem pierwszej instancji, jak również i przed sądem drugiej instancji. Legitymacja procesowa jako materialnoprawna

przesłanka powództwa powinna być badana przez sąd na każdym etapie postępowania a właściciel, który utracił prawo własności lokalu w trakcie trwającego już postępowania o uchylenie uchwały, traci legitymację czynną, przez co powództwo powinno podlegać oddaleniu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 14 listopada 2012 r., I ACa 506/12, Legalis). Zgodnie bowiem z treścią art. 316 k.p.c., sąd wydając wyrok, bierze pod uwagę stan rzeczy z chwili zamknięcia rozprawy, nie zaś wszczęcia postępowania. Zbywca lokalu z chwilą jego zbycia nabywa bowiem status osoby trzeciej względem wspólnoty mieszkaniowej, a sam fakt sprzeczności uchwały z prawem nie może stanowić uzasadnienia dla utrzymania legitymacji procesowej w zakresie powództwa o uchylenie uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (wyrok SA w Gdańsku z 26 października 2012 r., I ACa 572/12, Legalis). Natomiast w przypadku sprzeczności uchwały właścicieli z prawem, jeśli jednocześnie odnosi się ona do interesu podmiotu, który utracił prawo własności lokalu, podmiot ten będzie mógł w każdym czasie skorzystać z powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały na zasadach ogólnych w drodze powództwa z art. 58 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. Ewentualne zaś próby rozciągania legitymacji procesowej do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały na byłych właścicielach lokali wyłącznie z powołaniem na przesłankę naruszenia przez uchwałę jego interesu nie znajdują normatywnego uzasadnienia w przepisie art. 25 ustawy o własności lokali, który wprost uprawnia takie przyznaje wyłącznie właścicielom, a co więcej (jak wskazywano już wyżej) nie uzależnia możliwości wniesienia powództwa od wykazania interesu prawnego przez skarżącego. Powód, wytaczając powództwo w tej sprawie, podniósł i wykazał dokumentami w postaci odpisów z ksiąg wieczystych, że jest właścicielem nie tylko lokalu użytkowego nr (...), lecz także lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. a do dnia zamknięcia rozprawy przed Sądem Apelacyjnym nie zostało udowodnione, że powód obok lokalu użytkowego nr (...) zbył także lokal mieszkalny nr (...). Nieuprawnione jest natomiast stanowisko powoda, zaprezentowane na rozprawie apelacyjnej w dniu 9 stycznia 2020 r., w ramach którego argumentował on, że zarzut utraty przez niego legitymacji czynnej z uwagi na to, że sprzedał lokalu użytkowy nr (...) w tej sprawie jest niezasadny z uwagi na treść art. 192 pkt 3 k.p.c. Zajmując takie stanowisko powód pominął, że przepis ten dotyczy zbycia w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem i ma zastosowanie, gdy strona powoła się na zdarzenie, które według prawa materialnego, zdolne jest wywołać następstwo prawne, czyli przejście uprawnienia lub obowiązku, stanowiącego przedmiot postępowania, na inny podmiot. W niniejszej sprawie przedmiotem sporu nigdy nie został objęty lokal użytkowy nr (...), który został sprzedany na mocy umowy sprzedaży z 24 czerwca 2019 r., lecz roszczenie o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwał pozwanej wspólnoty z 11 października 2017 r., które nie były przedmiotem tej ostatniej umowy. Tym samym art. 192 pkt 3 k.p.c. nie miał zastosowania w niniejszej sprawie.

Wobec natomiast okoliczności, że powództwo o uchylenie zaskarżonych uchwał podlegało oddaleniu a powód zgłosił w pozwie także żądanie ewentualne – o stwierdzenie nieważności zaskarżonych uchwał pozwanej wspólnoty, zaś z uwagi na uwzględnienie powództwa o uchylenie zaskarżonych uchwał, nie było ono przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego, konieczną stała się analiza tego żądania przez Sąd Apelacyjny. Jak już bowiem zostało podniesione powyżej, dochodzenie stwierdzenia jej nieważności należy uznać za dopuszczalne na zasadach ogólnych, ponieważ zgodnie z art. 58 § 1 k.c., uchwała jako czynność prawna sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, natomiast w art. 25 ustawy o własności lokali przewidziano jedynie możliwość uchylenia uchwał z przyczyn określonych w tym przepisie. Podobnie jak ma to miejsce w przypadku uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni, dopuszczalne jest w takiej sytuacji wytoczenie na zasadach ogólnych powództwa o ustalenie (stwierdzenie) nieważności uchwały w trybie art. 189 k.p.c. Uchwała nieważna będzie mogła zostać zakwestionowana przez każdego, kto wykaże swój interes prawny (nie jedynie przez właściciela lokalu) i w każdym czasie (analogicznie na gruncie prawa spółdzielczego K. Pietrzykowski: Spółdzielnie mieszkaniowe, Warszawa 2018, komentarz do art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Nb 7), przy czym wytoczenie powództwa o ustalenie nieważności uchwały powinno mieć zatem charakter środka wyjątkowego, którego stosowanie uzasadnione jest jedynie w sytuacjach, w których uchwała rażąco narusza prawo w stopniu niepozwalającym na jej dalsze utrzymanie w obrocie prawnym. Uwzględnienie powództwa z mocy art. 189 k.p.c. wymaga spełnienia dwóch podstawowych przesłanek a mianowicie istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz istnienia bądź nieistnienia danego stosunku prawnego bądź prawa w zależności od rodzaju żądania udzielenia ochrony prawnej. Interes prawny zachodzi wówczas, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 5 kwietnia 2007 r., III AUa

1518/05, Legalis) a przy tym uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy i od tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę (wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02, Legalis). Natomiast brak interesu prawnego ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie, ewentualnie innego powództwa, np. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bądź w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez pozwanego w procesie o ustalenie odrębnej sprawy o świadczenie (wyrok Sądu Najwyższego z 4 marca 2011 r., I CSK 351/10, Legalis). Wobec stanu niepewności prawnej co ważności uchwał pozwanej wspólnoty z 11 października 2017 r., generujących potencjalną możliwość ewentualnych, wzajemnych dalszych roszczeń stron niniejszego procesu, na które wskazał powód między innymi w piśmie procesowym, datowanym na dzień 8 stycznia 2020 r., dopiero uprawomocnienie się wyroku ustalającego w niniejszej sprawie zapewni stronom ochronę ich prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący pomiędzy stronami na tle ważności uchwał z 11 października 2017 r. Korzyść w sferze sytuacji prawnej, której osiągnięciem jest zainteresowana osoba, występująca z roszczeniem z art. 189 k.p.c., polega bowiem na zniwelowaniu stanu pewności prawnej co do aktualnej sytuacji prawnej tego podmiotu poprzez stworzenie prejudycjalnej przesłanki skuteczności tej ochrony. Instrumentem zaś służącym uzyskaniu tak określonej korzyści jest – w myśl art. 189 k.p.c. – stwierdzenie na mocy orzeczenia sądu istnienia stosunku prawnego lub prawa, które określi sytuację prawną podmiotu (T. Rowiński, *Interes prawny w procesie cywilnym i w postępowaniu nieprocesowym*, Warszawa 1971, s. 22; E. Budna, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 1988 r.*, III CZP 26/88, OSP 1991, z. 1, poz. 4). Interes prawny należy bowiem rozumieć szeroko, tzn. w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda a brak interesu prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi jedynie wówczas, gdy powód nie ma żadnej potrzeby ustalania prawa lub stosunku prawnego, gdyż jej sfera prawna nie została naruszona ani zagrożona (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 15 października 2002 r., II CKN 833/00, Legalis). Wobec zaś okoliczności, że powód skonstruował żądanie ustalenia nieważności uchwał w oparciu o art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. a z takim roszczeniem może wystąpić w każdym czasie, ponieważ nie jest ono ograniczone terminem jak przykładowo ten, określony w art. 25 ustawy o własności lokali, to koniecznym było dokonanie analizy żądania pozwu przez pryzmat twierdzeń powoda, że uchwały z maja i października 2014 r. są sprzeczne z ustawą. Zgodnie z treścią art. 58 § 1 k.c., nieważna jest czynność prawna sprzeczna z ustawą lub służąca jej obejściu a przez ustawę należy rozumieć wyłącznie normy prawne obowiązujące powszechnie, mieszczące się w zawartym w art. 87 Konstytucji RP katalogu źródeł prawa a mianowicie: Konstytucję, ratyfikowane umowy międzynarodowe (w tym prawo UE), ustawy, rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego (wyrok Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2014 r., II CSK 251/13, Legalis; P. Machnikowski, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 5, 2006, Nb 46, s. 473; M. Safjan, w: *Pietrzykowski, Komentarz*, 2015, t. I, art. 58, Nb 6, s. 281; A. Janiak, w: *Kidyba, Komentarz*, 2012, art. 58, t. I, Nb 8, s. 336; M. Lemkowski, w: *J. Grykiel, M. Lemkowski, Czynności prawne. Komentarz do art. 56-81 k.c.*, Warszawa 2010, s. 52; R. Trzaskowski, *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych. Art. 353⁽¹⁾ k.c.*, Kraków 2005, s. 190). Zaznaczyć przy tym należy, że art. 58 k.c. znajduje zastosowanie w stosunku do wszystkich czynności prawnych: umów, czynności jednostronnych – w tym uchwał organów osób prawnych sprzecznych z prawem lub zasadami współżycia społecznego, chyba że przepis szczególnie przewiduje inny skutek tej sprzeczności niż bezwzględna nieważność (art. 252 § 4 k.s.h. oraz art. 425 § 4 k.s.h.). W zakresie żądania stwierdzenia nieważności zaskarżonych uchwał powód podniósł, że uchwały te ingerują w daleko idącą ochronę, wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz skutki ujawnienia w księdze wieczystej roszczeń obligacyjnych a w tym w szczególności wynikające z art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zdaniem powoda, żadna z uchwał współwłaścicieli lub czynności prawnych właściciela nie może natomiast wpływać na skuteczność nabytych uprawnień obligacyjnych, ujawnionych w księdze wieczystej, dopóki treść wpisu nie zostanie uznana za niezgodną z rzeczywistym stanem prawnym, co ma miejsce w odrębnym postępowaniu. Skutkiem bowiem dokonania przez powoda wpisu w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej i obowiązywania art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest skuteczne roszczenie (prawo) powoda do uchylenia skutków podjętych uchwał wspólnoty, wyrażające się w żądaniu ich uchylenia. Dodatkowo, w ramach uzasadnienia tego zarzutu, pozwany uzupełniająco wskazał, że uchwały są nieważne z mocy prawa wobec niedochowania przez wspólnotę formy aktu notarialnego, wymaganej dla zmiany dokonanego podziału do korzystania aktem notarialnym z 9 października 2017 r., będącym źródłem wpisu

roszczenia o prawo do wyłącznego korzystania przez powoda z nieruchomości wspólnej. Powyższe stanowisko powoda nie zasługuje na uwzględnienie i jako takie nie może skutkować ustaleniem nieważności zaskarżonych uchwał. Po pierwsze należy zwrócić uwagę, że wbrew wątpliwościom powoda wyrażonym w pozwie, sporne uchwały zostały podjęte w formie aktu notarialnego, co wynika z dokumentu dołączonego do odpowiedzi na pozew w postaci aktu notarialnego Rep. A nr (...). Podjęcie zaś przez pozwaną wspólnotę w tej formie uchwał, umożliwia ujawnienie nowego podziału quad usum w dziele III księgi wieczystej i objęcie go rękojmą publicznej wiary ksiąg wieczystych, aczkolwiek przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują ograniczeń co do formy w jakiej powinna zostać zawarta umowa o podziale do korzystania. Powyższe oznacza, iż umowa taka może zostać zawarta ustnie, w formie pisemnej, czy też w sposób dorozumiany, poprzez faktyczne ograniczenie się w korzystaniu przez poszczególnych współwłaścicieli do określonych części nieruchomości. Co więcej, umowa o podziale rzeczy quoad usum może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej a dokonując takiego podziału strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r., V CSK 526/11, Legalis). Dokonanie podziału rzeczy quoad usum jest przy tym czynnością zwykłego zarządu (Sąd Najwyższy w postanowieniu z 6 marca 1997 r., I CZ 7/97, OSNC 1997/8/111) i jako taka nie wymaga nawet uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej (art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali). Rację ma przy tym powód twierdząc, że skutkiem dokonania przez powoda wpisu w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej ustalonego w umowie podziału quad usum i obowiązywania art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest jego skuteczność wobec każdego nabywcy części ułamkowej nieruchomości, lecz jego zmiana w uchwale podjętej przez członków wspólnoty mieszkaniowej w formie aktu notarialnego nie wymaga wytoczenia powództwa w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ponieważ może być ujawniona w ramach postępowania wieczystoksięgowego. Tym samym, zdaniem Sądu Apelacyjnego, brak było podstaw do ustalenia, w oparciu o art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., nieważności uchwał pozwanej wspólnoty z 11 października 2017 r.: nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez zmianę umowy o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody oraz upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zmiany przeznaczenia oraz wynajmu części wspólnych nieruchomości.

Analizując na zakończenie stanowisko powoda, zaprezentowane w piśmie procesowym, złożonym na rozprawie w dniu 9 stycznia 2020 r., stanowiące modyfikację powództwa na wypadek uznania przez Sąd drugiej instancji, że na skutek zawarcia umowy sprzedaży lokalu nr (...) oraz udziału w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...), doszło do zmiany okoliczności na skutek których powód utracił prawo do dalszego domagania się uchylenia uchwał nr (...) i (...), wskazać należy, że jest ona niedopuszczalna w świetle art. 383 k.p.c. Odwołując się do art. 383 zd. 2 k.p.c., powód, zamiast pierwotnego żądania, wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz powoda Z. P. kwoty 64 865 zł tytułem odszkodowania odpowiadającego równowartości pożytków cywilnych jakie powód mógłby uzyskać w okresie przypadającym od dnia następnego po dniu podjęcia uchwał nr (...) i (...) do dnia 9 stycznia 2020 r. Zakaz, przewidziany w zdaniu pierwszym tego przepisu, dotyczy bowiem braku możliwości żądania czegoś więcej w ramach tego samego roszczenia, jak i niedopuszczalności zmiany powództwa w postaci występowania z całkiem nowymi żądaniami, ponieważ przedmiotem rozpoznania sądu apelacyjnego może być tylko roszczenie, które było rozpoznawane przez sąd pierwszej instancji (wyrok SN z 11 grudnia 1998 r., II CKN 87/98, Prok. i Pr. 1999, Nr 5, s. 33). Modyfikacja powództwa zgłoszona przez powoda jest niedopuszczalna, ponieważ w niniejszej sprawie nie ma charakteru „surrogacyjnego”, skoro w jego ramach powód wskazał inny przedmiot sporu niż ten, który uczynił przedmiotem sporu przed sądem pierwszej instancji, wskazując przy tym inną podstawę faktyczną powództwa. Tymczasem z art. 383 zdanie drugie k.p.c. wynika, że wyklucza on dokonywanie zmiany powództwa poprzez zmianę podstawy faktycznej roszczeń, zgłoszonych przed Sądem pierwszej instancji a więc do czasu zamknięcia rozprawy przed tym sądem. Zauważyć zaś należy, że podstawy prawnej powództwa o uchylenie, ewentualnie o stwierdzenie nieważności zaskarżonych uchwał powód upatrywał w działaniach podejmowanych przed podjęciem zaskarżonych uchwał, natomiast podstawy faktycznej roszczenia o zapłatę, zgłoszonego przed Sądem Apelacyjnym powód poszukiwał w zdarzeniach mających miejsce po podjęciu zaskarżonych uchwał. Niezależnie jednak od powyższego, w świetle brzmienia art. 383 k.p.c., także sama utrata legitymacji czynnej w procesie przez

powoda, na którą powołała się w toku postępowania apelacyjnego pozwana, nie uzasadnia modyfikacji powództwa przed sądem odwoławczym.

W konsekwencji powyższych ustaleń, Sąd Apelacyjny, uwzględniając apelację strony pozwanej, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w punktach: I, II i III w ten sposób, że oddalił powództwo w całości oraz stosownie do wyniku procesu, z mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. i 99 k.p.c., zasądził od Z. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 737 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą to kwotę składają się: koszty zastępstwa procesowego w łącznej wysokości 720 zł, ustalone w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2018 r., poz. 265 t.j.) ponieważ najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni (§ 20 przedmiotowego rozporządzenia) i przy uwzględnieniu, że proces dotyczył dwóch uchwał pozwanej wspólnoty a także opłata skarbowa od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

O kosztach w postępowaniu apelacyjnym orzeczono w punkcie trzecim wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. i 99 k.p.c. z uwagi na art. 9 ust. 4 i 6 ustawy z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r., poz. 1469) oraz na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 265 t.j.). Na zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę składały się: opłata sądowa od apelacji w wysokości 400 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym – 540 zł, ponieważ w niniejszej sprawie apelacja dotyczyła obu zaskarżonych przez powoda uchwał pozwanej wspólnoty.

Emilia Szczurowska Bogdan Świerczakowski Ewa Kaniok