

Sygn. akt I ACa 454/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Sobieraj (spr.)
Sędziowie:	SA Ryszard Iwankiewicz SA Artur Kowalewski
Protokolant:	St. sekr. sąd. Emilia Misztal

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2021 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. G.

przeciwko Wspólnocie Lokalowej przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 15 lipca 2020 r. sygn. akt I C 468/19

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Lokalowej przy ul. (...) w K. na rzecz powódki J. G. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj Ryszard Iwankiewicz

sygn. akt I ACa 454/20

UZASADNIENIE

W dniu 6 września 2019 roku powódka J. G. wniosła pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały Wspólnoty o nr (...) z dnia 19 czerwca 2019 roku oraz o zasądzenie od pozwanej na zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu powódka podała, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz narusza jej interes.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania. Pozwana wskazała, że celem zaskarżonej uchwały, przewidującej oddanie określonych części wspólnych w najem właścicielom lokali, przewidującej oddanie określonych części wspólnych w najem, jest ukonstytuowanie dotychczasowego sposobu użytkowania części wspólnych.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2020 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie:

- w punkcie pierwszym uchylił w całości uchwałę nr (...) z dnia 19 czerwca 2019 roku pozwanej Wspólnoty Lokalowej przy ul. (...) w K.,

- w punkcie drugim zasądził od pozwanej Wspólnoty Lokalowej przy ul. (...) w K. kwotę 577 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 360 złotych za zastępstwo procesowe.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Powódka jest właścicielem lokali użytkowych o numerach od (...) położonych w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., które są usytuowane na II piętrze, gdzie znajdują się jeszcze trzy lokale niemieszkalne J. N., które nie posiadają łazienki, wc ani kuchni. Lokal powódki o nr (...) jest największy i ma powierzchnię 114,10 m⁽²⁾, na której jest m.in. urządzona łazienka (wc) i kuchnia. Pozostałe lokale powódki mają powierzchnię od 13,90 m⁽²⁾ do 42,90 m⁽²⁾ i w żadnym nie ma łazienki czy WC ani kuchni czy pomieszczenia gospodarczego. Na II piętrze znajdują się także części wspólne w postaci dwóch klatek schodowych - po obu stronach korytarza z którego wchodzi się do lokali, a także korytarz oraz pomieszczenie socjalne w którym jest łazienka (w tym wc) oraz część kuchenna. Niegdyś, powódka i J. N. były współwłaścicielami lokali od nr (...) do nr (...). Z inicjatywy powódki, Sąd Rejonowy w Koszalinie w sprawie o sygn. akt I Ns 1037/08 dokonał zniesienia współwłasności wskazanych lokali niemieszkalnych w sposób, który utrzymuje się do dnia dzisiejszego.

Powódka i J. N. od wielu lat są w konflikcie. Zaczął się on od momentu remontu nieruchomości lokalowych, jeszcze w czasie istnienia współwłasności. J. N. wykonała w latach 2015-2016 remont swoich lokali oraz pomieszczenia wspólnego w którym znajdują się część socjalna, tj. łazienka, wc i kuchnia, przylegającego do lokalu nr (...). Od ukończenia remontu uniemożliwia powódce dostęp do pomieszczenia wspólnego. Powódka zwracała się do zarządu pozwanej Wspólnoty o wstawienie drzwi w ścianie dzielącej korytarz.

W dniu 17 października 2017 roku została podjęta uchwała nr (...) właścicieli pozwanej Wspólnoty w sprawie przekazania właścicielom lokali w posiadanie części wspólnych przyległych do lokali lub służących tylko tym lokalom w celu ukonstytuowania dotychczasowego sposobu użytkowania części wspólnych przez właścicieli lokali we Wspólnocie. W ramach tej uchwały właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej wyrazili zgodę na przekazanie do wyłącznego korzystania i władania jak własnością, części wspólnych, przyległych do lokali lub służących tylko określonym lokalom, każdoczesnemu właścicielowi tych lokali lub lokali powstałych w przyszłości z połączenia lub podzielenia tych lokali. Uchwała na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie w sprawie o sygn. akt I C 472/17 została uchylona. Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 22 maja 2019 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 528/18 oddalił apelację od powyższego wyroku.

W dniu 19 czerwca 2019 roku właściciele lokali pozwanej Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) w sprawie wynajmu właścicielom części wspólnych przyległych do lokali lub służących tylko tym lokalom w celu ukonstytuowania dotychczasowego sposobu użytkowania części wspólnych przez właścicieli lokali we Wspólnocie. W uchwale tej przewidziano, że korzystanie w części wspólnych przyległych do lokali lub służących tylko określonym właścicielom jest możliwe tylko na podstawie umowy najmu na podstawie rozpatrzonego wniosku o najem. Upoważniono zarząd pozwanej do podpisywania umów najmu na warunkach określonych w uchwale. W § 3 uchwały przyjęto, że właściciele lokali są uprawnieni do samodzielnego użytkowania i dysponowania częściami wspólnymi oddanymi na podstawie najmu i są zobowiązani do ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z utrzymaniem tych części. Nadto przewidziano

także w § 4 uchwały możliwość sprzedaży użytkowanych części wspólnych obecnym użytkownikom, na podstawie wniosku zatwierdzonego uchwałą wspólnoty określającą tryb i cenę ich zbycia na rzecz wnioskodawcy. Z załącznika do uchwały, określającego jakie części wspólne przypadną w ramach najmu poszczególnym właścicielom lokali, wynika, że powódka mogłaby uzyskać w ramach najmu tylko korytarz na II piętrze o powierzchni 39,32 m², zaś J. N. także na II piętrze – korytarz, WC, i dwie klatki schodowe.

W ocenie Sądu Okręgowego, istota sporu sprowadzała się do oceny, czy dopuszczalna jest, w świetle obowiązujących przepisów prawa, uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie której określonym członkom tej Wspólnoty przekazuje się w ramach stosunku obligacyjnego części wspólne do wyłącznego korzystania, a więc z wyłączeniem innych członków Wspólnoty. Odwołując się do art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, Sąd Okręgowy wskazał, że przepis ten odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Według sądu pierwszej instancji – w myśl art. 12 ustawy o własności lokali przy zachowaniu wynikającego z art. 140 k.c. prawa do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej, 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 w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Jak podkreślił w swoich rozważaniach Sąd Okręgowy - między współwłaścicielami może być zawarta umowa kształtująca prawo do korzystania z części nieruchomości z wyłączeniem pozostałych, także w sposób dorozumiany. Ma on jednak ze swej natury charakter przejściowy, a winien mieć on na celu ułatwienie korzystania z odrębnych lokali przez ich właścicieli w sposób, którego podstawowym zadaniem jest zwiększenie użyteczności odrębnych lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego, zaskarżona uchwała nie mogła się ostać, albowiem jest ona niezgodna z przepisami prawa i narusza interes powódki. Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również z niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Sąd Okręgowy przyjął, że pojęcie „interesów” na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, więc chodzi zarówno o interesy ekonomiczne właściciela, jak i interesy pozaekonomiczne.

Sąd Okręgowy wskazał, że podział części wspólnych objętych regulacją ustawy o własności lokali pomiędzy właścicieli lokali do ich wyłącznego korzystania wymaga co najmniej dorozumianej zgody wszystkich właścicieli lokali, a zatem niedopuszczalne jest podjęcie uchwały o takim podziale, nawet jeżeli większość członków wspólnoty mieszkaniowej za nią głosowała, gdy istnieje spór co do tego podziału między właścicielami lokali – czyli współwłaścicielami nieruchomości wspólnej.

Zaskarżona przez powódkę uchwała nr (...) z 19 czerwca 2019 roku różni się – w ocenie sądu pierwszej instancji – od uchylonej uchwały nr (...) z 17 maja 2017 roku tylko tym, że określone w załączniku do uchwały części wspólne mają być przekazane określonym właścicielom lokali do wyłącznego korzystania na zasadzie najmu, a nie w sposób nieodpłatny, a umowa najmu ma być podpisywana przez zarząd Wspólnoty. Przede wszystkim podkreślić należy, że nadal podstawą zawarcia takiej umowy, z właścicielem lokalu, odnośnie części wspólnych, musi być co najmniej dorozumiana zgoda wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. Oddanie określonych części wspólnych do wyłącznego korzystania, bez znaczenia, czy odpłatnie czy nieodpłatnie, zawsze stanowi ograniczenie w korzystaniu z tych części przez innych właścicieli. Dlatego też większość członków wspólnoty mieszkaniowej nie może zdecydować, z jakich części będą korzystać na wyłączność poszczególni właściciele, nawet jeżeli to korzystanie będzie odpłatne. Tak więc zaskarżona uchwała mogłaby się ostać, gdyby wszyscy właściciele lokali wyrazili zgodę na podział części wspólnych do wyłącznego korzystania między siebie, a potem na oddanie przydzielonych części wspólnych w najem. Podstawą bowiem takiego najmu nadal jest podział quad usum. W przypadku pozwanej Wspólnoty nie istnieje zgoda wszystkich właścicieli lokali na podział części wspólnych według załącznika do zaskarżonej uchwały. Twierdzeniu, że doszło do zawarcia dorozumianej umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, przeczy konflikt dotyczący korzystania z części pomieszczeń wspólnych na II piętrze budynku, którego stroną jest powódka i J. N.. Zebrany w sprawie materiał dowodowy, w postaci pism obu stron, nie pozwala na przyjęcie, by istniał na terenie pozwanej Wspólnoty utrwalony

stan zgodnego podziału części wspólnych nieruchomości do korzystania, tak w zakresie budynków jak i terenu niezabudowanego.

Sąd Okręgowy za niedopuszczalne w okolicznościach sprawy uznał wyłączenie ze wspólnego użytku współwłaścicieli ciągów komunikacyjnych tj. korytarza i klatek schodowych. Przyjął, że taka uchwała w istocie niweczy idee współwłasności jako formę prawa własności. Na skutek podjętej uchwały z możliwości współkorzystania usunięte zostało także pomieszczenie socjalne w którym jest toaleta i kuchnia, stanowiące część wspólną. Lokale powódki od(...)do(...) nie posiadają własnych toalet, a zatem w znaczący sposób ograniczona zostanie ich użyteczność. Lokale te stanowiące odrębną własność (są nieruchomościami lokalowymi) mogą podlegać obrotowi prawnemu, a na skutek braku dostępu do tak istotnego pomieszczenia jakim są toalety, tracą rację samodzielnego bytu.

Zdaniem Sądu Okręgowego - konflikt pomiędzy powódką a J. N. związany z ponoszeniem kosztów remontów, w tym także pomieszczenia socjalnego, nie może determinować sposobu podziału części wspólnych do wyłącznego korzystania i ograniczać praw powódki jako współwłaściciela tych części. Również okoliczności postawienia ściany dzielącej korytarz nie mają większego znaczenia, albowiem ściana ta była postawiona w zupełnie innych okolicznościach. Powódka wyraża wolę wstawienia w tej ścianie drzwi przejściowych, a nadto już w poprzednim procesie między stronami zarówno sąd pierwszej instancji, jak i sąd drugiej instancji wskazały na konieczność jej usunięcia, aby m.in. umożliwić swobodne korzystanie z części wspólnych na II piętrze powódce.

Sąd Okręgowy rozważał uchylenie zaskarżonej uchwały w części i pozostawienie jej odnośnie tych części wspólnych, które są dla powódki obojętne. Jednakże treść załącznika nr 1 do uchwały jest lakoniczna, nie sporządzono graficznego wskazania, które części wspólne byłyby oddane w najem poszczególnym właścicielom, i to uniemożliwiło rozdzielenie uchwały na część, którą trzeba było uchylić i na tą, która mogłaby pozostać, gdyż w tym zakresie nie ma sporu.

Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c. oraz § 1 i § 8 ust. 1 oraz § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych, mając na uwadze, że pozwana przegrała proces w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu:

I/ naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny dowodów wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego tj. dowodu z dokumentów, w tym pisma powódki z dnia 17 listopada 2015 roku, oraz dowodu z zeznań świadków, w tym świadka D. S. (1), J. N. oraz D. S. (2) i ustalenie, iż na terenie pozwanej Wspólnoty nie istnieje utrwalony stan zgodnego podziału części wspólnych nieruchomości do korzystania, podczas gdy każdy ze współwłaścicieli z wyłączeniem powódki akceptuje dotychczasowe użytkowanie części wspólnych przez właścicieli, nadto korzystanie takie trwa niezmiennie od wielu lat, a sama powódka wniosła o przyznanie jej pomieszczenia WC tj. w sposób dorozumiany zaakceptowała wydzielenie wskazanego pomieszczenia, zatem nie sposób uznać, by dokonany podział nie był utrwalony i zgodny z interesem członków Wspólnoty, w szczególności wobec przedzielenia korytarza ścianką murowaną przez powódkę w 2004 roku oraz stwierdzenia przez nią, iż podział proponowany w sprawie o zniesienia współwłasności między powódką i J. N. zakłada definitywne rozdzielenie ww. korytarza na II piętrze,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnej analizy materiału dowodowego i pominięcie specyfiki funkcjonowania Wspólnoty Lokalowej przy ul. (...) w K., w tym specyfiki budynku Wspólnoty związanej ze wcześniejszym jego podzieleniem przez syndyka, w szczególności pominięcie, iż lokale powódki są ściśle ze sobą powiązane, chociażby ze względu na wspólne ogrzewanie, a powódka nabywając wskazane lokale miała świadomość tej zależności, w tym związanego z dostępem do WC.

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnej analizy materiału dowodowego, w tym w szczególności dowodu z zeznań świadka J. N. oraz D. S. (2) oraz zdjęć spornego pomieszczenia WC przed remontem, i pominięcie, iż lokale powódki nie posiadały wcześniej dostępu do WC na korytarzu, a zatem podjęta przez Wspólnotę uchwała nie może powódki takiego dostępu pozbawiać, nie sposób zatem w niniejszej sprawie uznać, by podjęta uchwała naruszała interes powódki,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny dowodów wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, tj. dowodu z zeznań J. N. oraz D. S. (2) i pominięcie przez Sąd, iż powódka nie tylko wyraziła zgodę na wykonanie remontu przez J. N. i zaadaptowanie spornego pomieszczenia na swoje potrzeby, ale też sama przystosowanie tego pomieszczenia przez J. N. zaproponowała, zatem nie sposób uznać, by brak dostępu do tego pomieszczenia aktualnie naruszał jej interes.

II/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 25 w związku z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w związku z art. 206 k.c. w związku z art. 207 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie i uznanie, iż zaskarżona uchwała podjęta przez pozwaną Wspólnotę jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza interes powódki, albowiem w ramach Wspólnoty istnieje spór co do podziału części wspólnych do korzystania, podczas gdy uchwała podjęta przez Wspólnotę nie przydziela konkretnych części wspólnych nieruchomości konkretnym właścicielom, a jedynie dopuszcza korzystanie z określonych części wspólnych (w tym części już wcześniej zajętych) na podstawie umowy najmu tj. ma na celu ukonstytuowanie dotychczasowego sposobu użytkowania części wspólnych przez właścicieli we Wspólnocie,

- art. 5 k.c. poprzez uchylenie uchwały podjętej przez pozwaną Wspólnotę w wyniku pozwu złożonego przez powódkę, pomimo iż żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ma na celu zaognianie konfliktu w ramach Wspólnoty, nadto nie pozwala na uregulowanie skompilowanej sytuacji wewnątrz Wspólnoty, która wynika ze specyficznego podziału lokali i samego budynku i wymaga współdziałania właścicieli, co swoim zachowaniem uniemożliwia powódka, która również sama dokonuje rozdzielania korytarza na II piętrze, wyraża zgodę na remont pomieszczenia przez J. N. i dopiero po dokonaniu tego remontu żąda do wskazanego pomieszczenia dostępu.

W uzasadnieniu wywiezionej apelacji pozwana wskazała, że w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy dokonał wybiórczej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pomijając istotne okoliczności, które mają wpływ na ocenę stanowiska powódki oraz zgłoszonego przez nią żądania uchylenia podjętej przez pozwaną uchwały. Pozwana podkreśla, że standardem w działaniu wielu wspólnot jest wydzielanie i najmowanie określonych części wspólnych jak choćby piwnice czy strychy, a tym samym nie sposób podzielić stanowisko powódki.

Pozwana wskazała, że stan obecnego korzystania przez poszczególnych właścicieli lokali kształtował się przez lata, jeszcze przed powstaniem wspólnoty – kiedy to lokale nabywane były od syndyka. Skarżąca podniosła, że powódka zdawała sobie sprawę z zależności pomiędzy poszczególnymi lokalami i nie sposób uznać zatem całkowitej niezależności poszczególnych lokali powódki, skoro są one ze sobą powiązane, choćby poprzez wspólne ogrzewanie czy korzystanie ze wspólnego pomieszczenia WC. W ocenie pozwanej, okoliczność ta nie została uwzględniona przez sąd pierwszej instancji, chociaż ma ona znaczący wpływ na ocenę stanowiska powódki.

Skarżąca podkreśliła również, iż pominięto również fakt, że powódka nie posiadała wcześniej dostępu do WC na korytarzu, zatem na żadnym etapie zarządzania nieruchomością przez pozwaną nie została ona pozbawiona dostępu do takiego pomieszczenia. Skoro Sąd Okręgowy ocenił zeznania świadka J. N. jako wiarygodne, to przed remontem pomieszczenie socjalne nie było zdatne do użytku i faktycznie nikt z tego pomieszczenia nie korzystał, a powódka nie zgłaszała wspólnocie zamiaru przystosowania wskazanego pomieszczenia i nie zaproponowała udziału w kosztach remontu. Skarżąca wskazała nadto, że to z inicjatywy powódki powstała ściana murowana, a powódka sama zaproponowała J. N. zaadaptowanie pomieszczenia socjalnego do własnych potrzeb.

W ocenie pozwanej - przywołane okoliczności nie mogą świadczyć o pokrzywdzeniu powódki, skoro swoim zachowaniem jednoznacznie wyraziła ona wolę całkowitego odseparowania od części korytarza, w której to znajdują się lokale J. N.. Sąd Okręgowy tym samym błędnie ustalił, że powódka w wyniku podjęcia uchwały straciła dostęp do WC na korytarzu wobec faktu, iż wcześniej tego dostępu nie posiadała.

Uzasadniając zarzut naruszenia prawa materialnego, pozwana wskazuje, że użytkowanie może odbywać się wyłącznie na podstawie zawartej umowy najmu, jednak załącznik nie stanowi umowy najmu, ani tym bardziej umowy sprzedaży, a tym samym nie stanowi on zobowiązania do zawierania umów najmu zgodnie z jego treścią. Błędne jest zdaniem skarżącej uznanie, że zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa wobec braku zgody wśród współwłaścicieli co do wydzielenia konkretnych części wspólnych. Jej zdaniem nie sposób jest uznać za niedopuszczalne użytkowanie konkretnych pomieszczeń przez konkretnych właścicieli na podstawie umowy najmu. Samo umożliwienie zawierania takich umów, nie jest sprzeczny z obowiązującymi przepisami i w żadnym zakresie nie narusza interesu powódki. Błędnie również, w ocenie skarżącej, sąd pierwszej instancji uznał, iż zaskarżona uchwała stanowi powielenie uchwały nr (...), a jedyną różnicą jest odpłatność przekazania określonych części wspólnych właścicielom lokali, co miałyby uzasadniać stanowisko powódki.

Jak podkreśliła pozwana, działania Wspólnoty nie można uznać za sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu i interesem powódki, albowiem celem podjętej uchwały jest uporządkowanie stanu, który trwa niezmiennie od dłuższego czasu. Pozwana podkreśla, że uchwała zrzuca z barków pozostałych właścicieli obowiązek czynienia nakładów na część wspólną, z której i tak nie mogliby korzystać. Umowy najmu zapewniają wspólnocie dodatkowe dochody. W ocenie pozwanej nie sposób w niniejszej sprawie kierować się interesem powódki, która wykorzystuje swoje prawa w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Działania powódki zaogniają konflikt we wspólnocie wyłącznie w celu uzyskania pomieszczenia, z którego wcześniej nie korzystała w żadnym zakresie. Powódka sama wskazała na konieczność odseparowania lokalu od nieruchomości J. N. i podjęła w tym celu działania, jak choćby na przykład postawienie murowanej ściany, a tym samym nie sposób uznać tej okoliczności za nieistotną dla niniejszej sprawy.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że sąd pierwszej instancji w granicach wniosków stron przeprowadził wszystkie dowody niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy, poddał je ocenie mieszczącej się w ramach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu o tak zgromadzony i oceniony materiał dowodowy poczynił w badanej sprawie trafne ustalenia faktyczne, które sąd odwoławczy w pełni aprobuje i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy dokonał także co do zasady prawidłowej subsumcji ustalonego stanu faktycznego do obowiązujących norm prawa materialnego.

Przeciwko prawidłowości rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku nie mogą przemawiać zarzuty apelacyjne.

W tym miejscu przypomnieć należy, że zakres kognicji sądu odwoławczego, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., wyznaczają granice apelacji. W tych granicach, sąd ten zobowiązany jest do merytorycznej, kompleksowej oceny zaskarżonego wyroku. Obowiązek ten nie ma wszakże charakteru absolutnego, wyabstrahowanego od treści wyartykułowanych przez skarżącego zarzutów. O ile bowiem, w zakresie naruszenia prawa materialnego treść tych zarzutów ma znaczenie marginalne, o tyle – co się tyczy zarzutów naruszenia prawa procesowego – sąd drugiej instancji jest nimi związany [tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07]. Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania tego sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania, a co w niniejszej sprawie niewątpliwie nie miało miejsca).

W badanej sprawie pozwana formułując zarzuty naruszenia przepisów postępowania ograniczyła się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w powyższym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku, IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267]. Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, 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 [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 roku, III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 roku, V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, Lex nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00, Lex nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 roku, IV CKN 1050/00, Lex nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273].

Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku [I ACa 180/08, LEX nr 468598], jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi - wykazanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08].

W okolicznościach niniejszej sprawy, w tym w świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenił bowiem dowody i na ich podstawie wyciągnął trafne wnioski.

Zarzuty apelującego skupiają się w tej mierze na trzech kwestiach. Po pierwsze, pozwana podniosła, że w wyniku wadliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego sąd pierwszej instancji doszedł do błędnego wniosku, że w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej nie doszło do zgodnego podziału nieruchomości wspólnej na części służącego do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Po drugie, skarżąca zarzuciła, że Sąd Okręgowy nie uwzględnił faktu, że lokale stanowiące własność powódki są ściśle ze sobą powiązane, co dotyczyło także dostępu do pomieszczenia WC. Po trzecie, pozwana zanegowała stanowisko sądu pierwszej instancji, że zaskarżona uchwała pozbawiła powódkę dostępu do WC na korytarzu, skoro należące do niej lokale takiego dostępu nie posiadały.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu zaznaczyć trzeba, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że w istocie w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej ukształtował sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, w ramach którego poszczególni właściciele lokali objęli w wyłączne posiadanie przylegające do tych lokali części wspólne. Zaznaczyć jednak należy, że o ile w przypadku większości tak zajętych pomieszczeń wspólnych taka praktyka była akceptowana przez wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, o tyle takiego wniosku nie można przyjąć w odniesieniu do korytarza i pomieszczenia socjalnego znajdujących się na drugim piętrze budynku przy ulicy (...) w K.. Sąd pierwszej instancji trafnie ustalił – opierając się w tej mierze także na dowodach wskazanych w apelacji pozwanej – że jakkolwiek te elementy nieruchomości wspólnej znajdują się obecnie we władaniu J. N., to jednak stanowią one przedmiot wieloletniego sporu pomiędzy tą osobą a powódką. Jest znamienne, że sama skarżąca przyznawała istnienia pomiędzy tymi osobami konfliktu dotyczącego możliwości korzystania z powyższych pomieszczeń przez powódkę, co wyklucza możliwość uznania, że w tym zakresie doszło do podziału nieruchomości wspólnej quoad usum w drodze porozumienia wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej.

Wbrew zarzutom skarżącej – sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę fakt wcześniejszego postawienia przez powódkę ściany dzielącej korytarz na dwie części, jednak zasadnie zwrócił uwagę, że nastąpiło to w innych okolicznościach faktycznych – kiedy jeszcze powódka i J. N. były współwłaścicielkami lokali oznaczonych numerami od 11 do 18 na drugim piętrze budynku przy ulicy (...) w K.. Ponadto ta ścianka została wykonana na czas remontu przedmiotowych lokali i ze swej istoty miała mieć charakter tymczasowy. Z tego względu okoliczność, że doszło do faktycznego oddzielenia od siebie dwóch części piętra budynku przy ul. (...) w K. nie może determinować oceny, że znajdujący się na tej kondygnacji korytarz i pomieszczenie socjalne mają nadal status części wspólnych nieruchomości.

Odnosząc się do drugiego zarzutu nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę faktu, że lokale stanowiące własność powódki są ściśle ze sobą powiązane. W istocie z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że powódka jest właścicielem sześciu lokali użytkowych położonych na drugim piętrze budynku przy ulicy (...) w K., przy czym każdy z nich stanowi odrębną nieruchomość lokalową. Tym samym powyższe lokale mogą stanowić przedmiot samodzielnego obrotu prawnego. Z tego punktu widzenia istotne znaczenie dla ich funkcjonalności, a tym samym wartości rynkowej ma kwestia dostępu do pomieszczenia socjalnego i łazienki. Bezsporne jest, że jedynie w jednym z nich [oznaczonym numerem 10] znajduje się łazienka i kuchnia, natomiast w pozostałych lokalach takiego rodzaju pomieszczenia się nie znajdują. Z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że najemcy powyższych lokali korzystają obecnie z toalety i kuchni znajdujących się w lokalu numer (...), jednak wynika to wyłącznie z faktu, że właścicielem, a tym samym wynajmującym wszystkich tych lokali jest powódka, która może określać zasady korzystania z lokali przez najemców. Zauważyć jednak trzeba, że samodzielny status lokali oznacza, że każdy z nich może być przedmiotem samodzielnego obrotu prawnego. Tym samym nie można wykluczyć, że w przyszłości lokal numer (...) i pozostałe lokale będą miały odrębnych właścicieli. Wykonanie zaskarżonej uchwały poprzez oddanie w najem spornych pomieszczeń na rzecz J. N. doprowadzić może więc do sytuacji, w której właściciele lokali numer (...) zostaną pozbawieni prawnego dostępu do tych części nieruchomości wspólnej, co w istotny sposób wpływa na użyteczność i w wartość rynkową tych lokali.

Po trzecie, za chybiony uznać należy zarzut pozwanej, że sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że zaskarżona uchwała pozbawiła powódkę dostępu do WC na korytarzu, skoro należące do niej lokale takiego dostępu nie posiadały. Przede wszystkim należy odróżnić dostęp prawny od dostępu faktycznego. Zaznaczyć trzeba, że w istocie na skutek przeprowadzonych prac remontowych doszło do sytuacji, w której z lokali należących do powódki nie ma możliwości

bezpośredniego przejścia przez korytarz do pomieszczenia socjalnego, w którym znajduje się łazienka. Jednak w aktualnym stanie prawnym powódka jako członek wspólnoty mieszkaniowej jest uprawniona do współkorzystania z tych pomieszczeń i tym samym w sensie prawnym ma zapewniony dostęp do tej części nieruchomości wspólnej. Podjęcie i wykonanie zaskarżonej uchwały, przy założeniu zawarcia przez zarząd wspólnoty wynikających z niej umów najmu, doprowadziłoby do sytuacji, w której powódka jako właścicielka lokali zostałaby pozbawiona prawnej możliwości korzystania ze spornych części wspólnych nieruchomości.

Konkludując, sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne zarówno co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przez członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, jak i skutków zaskarżonej uchwały dla funkcjonowania tej wspólnoty oraz interesów powódki.

Wbrew zarzutom skarżącej sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej subsumcji tak ustalonego stanu faktycznego do norm prawa materialnego. W szczególności Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że zaskarżona uchwała z jednej strony jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy, zaś z drugiej strony narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy powódki jako członka wspólnoty mieszkaniowej.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 25 w związku z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali przypomnieć należy, że norma wyrażona w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali (analogiczne jak art. 206 k.c.) przyznaje każdemu właścicielowi lokalu jako współwłaścicielowi nieruchomości wspólnej prawo do korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zgodnie z powyższym uprawnieniem, każdy ze współwłaścicieli ma prawo do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i współkorzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Na wstępie wskazać trzeba, że zaskarżona uchwała zmierza do umożliwienia oddania części nieruchomości wspólnych do wyłącznego korzystania poszczególnym właścicielom lokali. Jakkolwiek podstawą korzystania z tych części miała być umowa najmu, to jednak w istocie miała ona zalegalizować istniejący w pozwanej wspólnoty sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, o czym świadczy nawet tytuł przedmiotowej uchwały. Nie może budzić wątpliwości, że zawarcie umowy najmu z członkiem wspólnoty mieszkaniowej, której przedmiotem jest wyodrębniona część nieruchomości wspólnej, w istocie prowadzi do zmiany ustawowego modelu korzystania z tej nieruchomości, albowiem prowadzi do ograniczenia uprawnienia pozostałych właścicieli lokali wynikającego z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Z tego względu w ocenie sądu odwoławczego w pełni zachowuje aktualność orzecznictwo sądowe dotyczące kwestii podziału nieruchomości wspólnej do korzystania

W tym zakresie wskazać trzeba, że jeszcze na gruncie stanu prawnego obowiązującego przed wejściem w życie ustawy o własności lokali w judykaturze przyjmowano dopuszczalność dokonania podziału nieruchomości wspólnej do korzystania [vide uzasadnienie uchwały pełnego składu Sądu Najwyższego Izby Cywilnej z dnia 21 grudnia 1974, III CZP 31/74, OSNCP 1975, Nr 9, poz. 128 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1980 r., III CRN 263/80, OSNCP 1981, Nr 6, poz. 118], zaznaczając, że podział *quoad usum* uchyla ustawowy model sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i związany z nim sposób rozliczeń wydatków i nakładów. Przyjmowano także, że podział rzeczy wspólnej do korzystania nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmienionych okoliczności może ulec zmianie [uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 roku, III CZP 15/73, OSNCP 1973 Nr 12, poz. 208 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 roku, III CSK 325/09]. Zwrócono jednak uwagę, że powstaje problem, w jakiej formie prawnej możliwe jest dokonanie tego podziału, ponieważ czynność prawna polegająca na dokonaniu podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, jeśli odbiega od modelu ustawowego może stanowić ingerencję w uprawnienie właściciela lokalu, bądź w uprawnienia właścicieli lokali, do korzystania z nieruchomości wspólnej, zwłaszcza gdy wiązać się to może z ograniczeniem tych uprawnień na korzyść innych właścicieli lokali. W uchwale z dnia 19 czerwca 2007 roku, III CZP 59/07, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową. Taką umową może być także umowa najmu.

Wątpliwości w tym przedmiocie nie powstają w przypadku tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, w których do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 ustawy o własności lokali), co oznacza, że może mieć zastosowanie art. 199 k.c., zgodnie z którym do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (w tym wypadku wszystkich właścicieli lokali). Natomiast w odniesieniu do tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych, do których należy pozwana, zarząd nieruchomością wspólną podlega zasadom unormowanym w ustawie o własności lokali, chyba że właściciele lokali w uchwale ustalą inne zasady (art. 18 ustawy o własności lokali). W związku z czym w judykaturze wskazywana na konieczność wyjaśnienia, czy czynność prawna polegająca na podziale nieruchomości wspólnej do korzystania w sposób odbiegający od paradygmatu ustawowego (przewidzianego w art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali), wchodzi w zakres zarządu nieruchomością wspólną, do dokonania której, jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest uchwała właścicieli lokali podjęta większością głosów, zwłaszcza gdy uchwała w tym przedmiocie ograniczałaby uprawnienia niektórych właścicieli lokali do korzystania z nieruchomości wspólnej i pobierania z niej pożytków na korzyść innych właścicieli lokali.

W doktrynie wypowiedziano pogląd, że przy określeniu zakresu zarządu nieruchomością wspólną sprawowanego według zasad określonych w ustawie o własności lokali chodzi o wyważenie dwóch przeciwstawnych racji. Z jednej strony bowiem zasada większościowego podejmowania decyzji ma ułatwić zarządzanie nieruchomością wspólną, ale z drugiej strony wola większości właścicieli lokali nie może decydować o wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej. Do zakresu tego zarządu będą wchodziły wszystkie te czynności, które są podejmowane w celu umożliwienia lepszego korzystania z nieruchomości wspólnej, a także zapewniających bezpieczeństwo utrzymania substancji rzeczy i jej wartości. Zatem, gdy zachodzi potrzeba wykorzystania określonego elementu nieruchomości wspólnej na wspólne potrzeby członków wspólnoty mieszkaniowej, tj. gdy zmniejszenie wynikających z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali uprawnień właścicieli poszczególnych lokali następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, wówczas miarodajny jest tryb przewidziany w ustawie o własności lokali, czyli podjęcie uchwały większością głosów (art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali). Natomiast zmniejszenie zakresu uprawnień właściciela lokalu w odniesieniu do korzystania z nieruchomości wspólnej w stosunku do ustawowych unormowań w tej materii wskazanych w art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, - przez zwiększenie uprawnień innych właścicieli lokali - wymaga jego zgody i przestaje już być sprawą dotyczącą tylko nieruchomości wspólnej, skoro tego rodzaju ograniczenie nie następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a tylko jej niektórych członków. Uprawnienie właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej jest związane z udziałem w tej nieruchomości, który to udział jest prawem związanym z własnością tego lokalu.

W badanej sprawie mamy do czynienia ze szczególną hybrydą. Z jednej strony zaskarżona uchwała daje uprawnienie pozwanej wspólnoty do oddania w najem części nieruchomości wspólnej, co oznacza, że zmniejszenie wynikających z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali uprawnień właścicieli poszczególnych lokali następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, która ma czerpać korzyści z najmu nieruchomości wspólnej. Z drugiej strony, skoro najemcami tych części wspólnych mają być inni właściciele lokali, to przedmiotowa uchwała oznacza faktycznie zwiększenie uprawnień niektórych właścicieli lokali do nieruchomości wspólnej w stosunku do pozostałych. Wprawdzie z załącznika do zaskarżonej uchwały wynika, że beneficjentami powyższego rozwiązania prawnego mieli być wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej, jednak zakres zajętych części nieruchomości wspólnych mających stanowić przedmiot najmu przez poszczególnych właścicieli lokali był bardzo zróżnicowany, a tym samym powierzchnia nieruchomości wspólnej stanowiąca przedmiot umów najmu na rzecz każdego z tych osób byłaby odmienna.

Z tego względu istotne znaczenie ma charakter tychże części wspólnych nieruchomości. Zgodzić się należy ze skarżącym, że w ramach czynności zarządu nieruchomością wspólną dopuszczalne [i powszechnie praktykowane] jest oddawanie przez wspólnotę w najem wchodzących w skład nieruchomości wspólnej takich pomieszczeń jak strychy, piwnice, miejsca parkingowe, o ile tego rodzaju pomieszczenia są zbędne z punktu widzenia potrzeb członków wspólnoty. Sąd pierwszej instancji trafnie zwrócił jednak uwagę, że zaskarżona uchwała zezwalała na oddanie w najem tak istotnych elementów nieruchomości wspólnej, jak klatki schodowe i korytarze, a więc ciągi komunikacyjne,

które ze swej istoty służą ogółowi właściciel lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Zgoda na wynajęcie tego rodzaju części wspólnych na rzecz niektórych jej członków prowadzi w istocie do pozbawienia innych właścicieli możliwości korzystania z tego elementu nieruchomości wspólnej, a tym samym zmniejszenie ich ustawowych uprawnień immanentnie związanych z udziałem w nieruchomości wspólnej. Z tego względu należy przyjąć, że zmiana takiego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej wymagałaby zgody wszystkich właścicieli lokali, w tym także powódki, co w badanej sprawie nie nastąpiło.

Niezależnie od tego sąd pierwszej instancji zasadnie uznał, że przedmiotowa uchwała narusza interes powódki. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie wskazuje się, że pojęcie „interesu właściciela” jest klauzulą generalną, która ze swej natury ma charakter otwarty i pozostawia pewien luz interpretacyjny [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2020 roku, sygn. akt IV CSK 677/19, Legalis nr 2399368]. Sąd Apelacyjny, oceniając interesy obu stron, doszedł do przekonania, iż przyjęta przez pozwaną uchwała prowadzi do powstania znacznych dysproporcji pomiędzy interesem powódki a interesem pozwanej. Powyższa czynność prawna w sposób arbitralny rozwiązuje bowiem istniejący w ramach wspólnoty mieszkaniowej pomiędzy powódką a innym właścicielem lokali na korzyść tego ostatniego podmiotu, nie uwzględniając przysługujących powódce uprawnień do korzystania z nieruchomości wspólnej. Jak wyjaśniono wyżej – posiadanie dostępu do korytarza i pomieszczenia socjalnego z łazienką jako części wspólnych nieruchomości wpływa na atrakcyjność lokali powódki, a tym samym ich wartość rynkową.

Niezależnie od tego zwrócić należy uwagę, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Po pierwsze, o ile oddawanie w najem części wspólnych może być uzasadnione charakterem tych pomieszczeń i korzyściami dla wspólnoty z tego tytułu, o tyle taki przypadek nie dotyczy ciągów komunikacyjnych w ramach nieruchomości wspólnej. Po drugie, chybiony jest argument pozwanej o korzyściach wynikających z zawarcia umowy najmu polegających na uzyskaniu od najemców czynszu najmu i przejęciu przez nich obowiązku pokrywania kosztów utrzymania przedmiotu najmu. Zwrócić należy uwagę, że brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że czynsz najmu ustalony w zaskarżonej uchwale ma charakter rynkowy. Można to wątpić biorąc pod uwagę, że uchwała odwołuje się w tej mierze do wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, zaś w przypadku pomieszczeń przyjmuje bardzo niską stawkę 3 złotych za metr kwadratowy powierzchni miesięcznie.

Z powyższych przyczyn uznać trzeba, że zostały spełnione przewidziane w art. 25 ustawy o własności lokali przesłanki uchylenia zaskarżonej uchwały.

W ocenie sądu odwoławczego – w okolicznościach niniejszej sprawy niesłuszny okazał się zarzut skarżącego dotyczący naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Zgodnie z dyspozycją powyższego przepisu – „nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony”.

Na wstępie zauważyć trzeba, że artykuł 5 k.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Do powyższych zasad ustawodawca zalicza zasady współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Podkreślić należy, że treść zasad współzycia społecznego nie jest zdefiniowana. W piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001 roku, IV CKN 1756/00, nie publ.] podkreśla się, że przy uwzględnieniu, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 roku), należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W niniejszej sprawie brak podstaw do przyjęcia, że dochodzone przez stronę powodową roszczenie pozostaje w sprzeczności z tak rozumianymi zasadami współżycia społecznego lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem powyższego prawa.

Podkreślić trzeba, że powódka zaskarżając uchwałę wspólnoty realizowała przysługujące jej uprawnienia, które zasługują na aprobatę także z punktu widzenia zasad słuszności. Sąd odwoławczy dostrzegł, że w tle niniejszego procesu jest konflikt pomiędzy powódką a innym właścicielem lokalu. Nie można jednak zapominać, że spór ten wynika z faktu, że ten ostatni podmiot w sposób bezprawny pozbawia powódkę możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej, natomiast pozwana wspólnota nie podejmuje działań zmierzających do ochrony zasadnych żądań powódki.

Z powyższych przyczyn sąd odwoławczy uznał apelację strony pozwanej za bezzasadną i z tego względu na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Pozwana jako przegrywająca sprawę powinna zwrócić powódce całość poniesionych kosztów postępowania obejmujących wynagrodzenie radcowskie ustalone na podstawie oraz § 8 ust. 1 pkt 1 w związku z § 20 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku. Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie drugim sentencji

Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj Ryszard Iwankiewicz