

Sygn. akt I ACa 587/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz SSA Małgorzata Gawinek (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w M.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 25 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 805/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach drugim i trzecim w ten sposób, że:

- uchyła uchwałę numer (...) podjętą przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. w sprawie uchwalenia planu remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej w części dotyczącej sposobu wykonania miejsc postojowych na istniejących terenach zielonych tj. co do paragrafu 1 punktów I 1, 2 a,b,c, oraz udzielenia zarządowi Wspólnoty upoważnienia do zbierania najkorzystniejszych ofert na wykonanie miejsc postojowych, negocjowania kosztów i zawarcia umowy w tym przedmiocie, tj. postanowienia zawartego w paragrafie 2 tej uchwały;

- zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 597 (pięćset dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację pozwanej;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Powód M. K. w dniu 1 sierpnia 2011 roku wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w M. o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie wprowadzenia kart parkingowych i ustalenia zasad ich wydawania oraz zatwierdzenia regulaminu korzystania z parkingu przedmiotowej Wspólnoty oraz o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie uchwalenia planu remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej w części dotyczącej sposobu wykonania miejsc postojowych na istniejących terenach zielonych, to jest § 1 punktu 1) i 2) a) b) c) oraz udzielenia zarządowi Wspólnoty upoważnienia do zbierania najkorzystniejszych ofert na wykonanie miejsc postojowych, negocjowania kosztów i zawarcia umowy w tym przedmiocie, to jest postanowienia zawartego w § 2 tej uchwały. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w M. wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty w sprawie wprowadzenia kart parkingowych i ustalenia zasad wydawania kart parkingowych oraz zatwierdzenia regulaminu korzystania z parkingu Wspólnoty Mieszkaniowej; oddalił powództwo w pozostałej części; zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 298,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że M. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego i boksów garażowych położonych w M. przy ul. (...), stanowiących odrębną własność. Z lokalem mieszkalnym związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości 80/1000 natomiast z boksem garażowym związany jest udział 67/10000. Powód otrzymał zaproszenie na zebranie Wspólnoty, które miało się odbyć w dniu 16 kwietnia 2011 roku, oraz porządek zebrania, zgodnie z którym członkowie wspólnoty mieli między innymi zająć się kwestią wyznaczenia miejsc postojowych na istniejących parkingach i ewentualnie powiększeniem parkingów oraz wprowadzeniem kart parkingowych. Do zawiadomienia nie były dołączone projekty uchwał, które miały być przedmiotem głosowań na zebraniu. Powód nie był obecny na tym zebraniu Wspólnoty, ale reprezentowała go jego matka B. K.. W toku zebrania była prowadzona dyskusja na temat zwiększenia ilości miejsc parkingowych na nieruchomości z 40 do 62, poprzez zwężenie dróg dojazdowych, przeciwpożarowych oraz terenów zielonych. W czasie zebrania padła propozycja by wprowadzić monitoring parkingu oraz karty parkingowe. Przewodniczący zebrania referował treść uchwał, lecz nie było mowy w trakcie zebrania o regulaminie korzystania z parkingu i nie była przedstawiona jego treść.

Zgodnie z ustaleniami Sądu pierwszej instancji uchwałą nr (...) z dnia 16 kwietnia 2011 roku właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w M. wprowadzili karty parkingowe i zatwierdzili zasady wydawania tych kart oraz regulamin korzystania z parkingu przedstawiony w załączniku nr 1 do uchwały. Uchwała miała wejść w życie od dnia 1 maja 2011 roku i obowiązywać do czasu podjęcia nowej uchwały w powyższej sprawie. Zgodnie z zasadami wydawania kart parkingowych i regulaminem korzystania z parkingu prawo do otrzymania karty parkingowej i pilota mieli właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych - karty parkingowe dla właścicieli lokali, którzy nie mają garaży - karty dla właścicieli lokali mieszkalnych - posiadających garaże z symbolem „G”. W okresie kiedy parking dozorowany jest przez służby ochroniarskie, pracownicy tych służb zobowiązani są kontrolować przy wjeździe i wyjeździe karty parkingowe. Pojazdy bez ważnych kart parkingowych miały nie być wpuszczane na parking. Właściciele posiadający karty parkingowe zwykle nie mogli parkować pojazdów przy drzwiach garażowych, a właściciele kart z symbolem „G” nie mogli parkować na wyznaczonych miejscach parkingowych oznakowanych pasami wyznaczającymi parking. Powyższa uchwała została podjęta częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. B. K., pełnomocnik powoda zagłosowała za przyjęciem powyższej uchwały.

Czyniąc ustalenia odnośnie uchwały nr (...) z dnia 16 kwietnia 2011 roku Sąd Okręgowy wskazał, że uchwałą tą właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w M. zatwierdzili plan podziału terenu na miejsca postojowe poprzez namalowanie w pierwszej kolejności linii podziału miejsc postojowych na istniejącym polbruku farbą olejną, a ponadto ustalili następujący sposób wykonania miejsc postojowych na istniejących terenach zielonych:

- a) przesadzić istniejące krzewy,
- b) obniżyć krawężniki drogowe,
- c) usunąć nadmiar ziemi i ułożyć polbruk ażurowy.

W uchwale stwierdzono, że na w/w roboty należy zlecić opracowanie kosztorysu, który ma być przedłożony do zatwierdzenia na najbliższym zebraniu Wspólnoty. Zgodnie z treścią § 2 tej uchwały upoważniono zarząd Wspólnoty do zbierania najkorzystniejszych ofert na wykonanie pracy wykazanych w § 1 negocjowania kosztów i zawarcia umowy na wykonanie prac. B. K. - pełnomocnik powoda zagłosowała przeciwko przyjęciu tej uchwały.

Sąd ustalił też, że pismem z dnia 10 czerwca 2011 rok zarządca nieruchomości położonej przy ul. (...) poinformował członków pozwanej Wspólnoty o podjęciu - między innymi - uchwały nr (...) (za 65,43 % udziałów, przeciw 6,05 % udziałów) oraz uchwały nr (...) (za 53,97 % udziałów, przeciw 15,78% udziałów). Pismo to powód otrzymał w dniu 28 czerwca 2011 roku, dowiadując się z tą chwilą o treści regulaminu korzystania z parkingu.

Według ustaleń Sądu Okręgowego, budynek położony na nieruchomości przy ul. (...) w M. liczy 10 kondygnacji. W budynku tym mieszczą się lokale mieszkalne oraz boksy garażowe. Na nieruchomości jest wydzielonych 40 miejsc parkingowych. Ilość miejsc parkingowych nie jest wystarczająca dla potrzeb wszystkich członków wspólnoty. W sezonie letnim brakuje miejsc do parkowania. Drogi dojazdowe do budynku wyłożone są polbrukiem. Na nieruchomości przy ogrodzeniu znajdują się tereny zielone, wzdłuż których biegnie droga przeciwpożarowa, przy której ustawiony został znak zakazu postojów.

W świetle takich ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo okazało się częściowo zasadne. Po przytoczeniu treści art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wskazał, że powód jako właściciel lokalu mieszkalnego i garażu znajdujących się w budynku położonym w M. przy ul. (...) jest legitymowany do zaskarżenia uchwał podejmowanych przez pozwaną Wspólnotę oraz że zachował termin do zaskarżenia uchwał, jako że otrzymał zawiadomienie o ich treści 28 czerwca 2011 roku, a pozew złożył przed upływem terminu do ich zaskarżenia, tj. przed 9 sierpnia 2011 roku. Sąd Okręgowy uznał za uzasadniony w odniesieniu do uchwały nr (...) zarzut powoda naruszenia art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali. Sąd wskazał, że uchwała ta dotyczyła kwestii wprowadzenia kart parkingowych, zatwierdzenia zasad ich wydawania kart oraz wprowadzenia regulaminu korzystania z parkingu, a więc głosując za tą uchwałą zarówno na zebraniu, jak i podczas zbierania głosów przez zarząd, właściciele powinni znać treść projektów tej uchwały, jako że dotyczyła ona zmian we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli w zakresie możliwości parkowania na nieruchomości wspólnej. Pozwana Wspólnota nie dopełniła powyższego obowiązku, bowiem nie dołączyła do zawiadomienia o zebraniu jakiegokolwiek informacji, o treści projektowanego regulaminu korzystania z parkingu. Z przeprowadzonych w niniejszej sprawie dowodów w postaci zeznań świadków M. A. i B. K., obecnych na zebraniu wspólnoty w dniu 16 kwietnia 2011 roku wynika, że w trakcie zebrania w ogóle nie było mowy o regulaminie korzystania z parkingu i nie była przedstawiona jego treść. Z protokołu zebrania także nie wynika, że regulamin taki był odczytywany. W protokole znalazła się jedynie lakoniczna adnotacja, że padła propozycja wprowadzenia kart parkingowych. Również z treści przedstawionej przez pozwaną imiennej karty do głosowania nie wynika, że treść regulaminu była podana do wiadomości członków Wspólnoty przed podjęciem uchwały nr (...). Natomiast to właśnie w treści regulaminu a nie w samej uchwale zawarte są najistotniejsze z punktu widzenia praw i obowiązków członków wspólnoty postanowienia. W ocenie Sądu Okręgowego oznacza to, że w chwili podejmowania uchwały członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie znali przedmiotowo istotnych postanowień uchwały nr (...), a takie uchybienie winno skutkować jej uchYLENIEM.

Sąd pierwszej instancji uznał, że uchwała nr (...) narusza także zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i godzi w interes tych członków Wspólnoty, którzy są właścicielami boksów garażowych. Kwestionowana uchwała dotyczy sposobu korzystania z części nieruchomości wspólnej w postaci miejsc postojowych na terenie przylegającym do budynku mieszkalnego. Zgodnie z jej zapisami właściciele posiadający karty parkingowe zwykle nie mogli parkować pojazdów przy drzwiach garażowych, a właściciele kart z symbolem „G” nie mogli parkować na wyznaczonych miejscach parkingowych oznakowanych pasami wyznaczającymi parking. Tym samym prawo do parkowania pojazdów na wydzielonych miejscach parkingowych przypadło wyłącznie właścicielom lokali mieszkalnych nie posiadających boksów garażowych. Sąd Okręgowy w oparciu o treść art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz powołując się na poglądy przedstawiane w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazał, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej jako całości, nie zaś tylko takiej części, która odpowiada wielkości jego udziału. Sąd pierwszej instancji zgodził się ze stanowiskiem powoda, że rozwiązanie przyjęte w regulaminie korzystania z parkingu jest krzywdzące dla właścicieli garaży, gdyż wyłącza ich prawo do korzystania z tej części nieruchomości wspólnej, na której wydzielone zostaną miejsca parkingowe. Właściciele garaży nie mieliby zatem możliwości korzystania z części nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem pomimo, że nadal uiszczaliby zaliczki na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (w tym również parkingu) i koszty związane wykonaniem dodatkowych miejsc parkingowych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr (...) została podjęta z naruszeniem prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto godzi w interesy właścicieli garaży i z tych względów uchwałę tę uchylił.

W ocenie Sądu pierwszej instancji zarzutów takich nie można natomiast postawić uchwałę nr (...) w części zaskarżonej przez powoda, czyli dotyczącej zatwierdzenia planu podziału terenu na miejsca postojowe poprzez namalowanie w pierwszej kolejności linii podziału miejsc postojowych na istniejącym polbruku farbą olejną, a ponadto ustalenia sposobu wykonania miejsc postojowych na istniejących terenach zielonych poprzez przesadzenie istniejących krzewów, obniżenie krawężników drogowych, usunięcie nadmiaru ziemi i ułożenie polbruku ażurowego. Sąd wskazał, że w uchwale tej stwierdzono jednocześnie, że na w/w roboty należy zlecić opracowanie kosztorysu, który ma być przedłożony do zatwierdzenia na najbliższym zebraniu Wspólnoty oraz upoważniono zarząd Wspólnoty do zbierania najkorzystniejszych ofert na wykonanie prac wykazanych w § 1, negocjowanie kosztów i zawarcia umowy. Sąd Okręgowy uznał, że powyższa uchwała nie dotyczyła zmiany praw i obowiązków właścicieli lokali i wobec tego w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli pozwana wspólnota mieszkaniowa nie była zobowiązana do przedstawienia treści ewentualnej zmiany stosownie do treści art. 32 ust. 2 ustawy. W ocenie Sądu brak jest przy tym podstaw do przyjęcia, że treść tej uchwały nie była znana członkom Wspólnoty, jako że z zeznań świadka M. A. wynika, że dyskusja nad treścią uchwały, była poprzedzona jej zreferowaniem przez przewodniczącego R. K.. Również świadek B. K. potwierdziła, że na zebraniu była poruszana kwestia zwiększenia ilości miejsc parkingowych kosztem terenów zielonych. Dodatkowo Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na fakt, że w indywidualnej karcie do głosowania treść uchwały nr (...) została przytoczona w całości, co oznacza, że członkowie Wspólnoty zarówno ci obecni na zebraniu jak i ci głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów mieli możliwość zapoznania się z jej treścią przed głosowaniem. Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że kwestia zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali), a zatem do podjęcia czynności związanych z przekształcaniem terenów zielonych w miejsca parkingowe wymagana była zgoda właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 powołanej ustawy).

Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał podniesiony przez powoda zarzut, że wydzielenie miejsc parkingowych spowoduje zlikwidowanie drogi przeciwpożarowej. Z treści uchwały nr (...) nie wynika bowiem w jaki sposób poszczególne miejsca postojowe zostaną wydzielone, jakie będą ich wymiary i jak zostaną usytuowane, a co za tym idzie formułowanie wniosku, że zatarasują one drogę przeciwpożarową jest zbyt daleko idące. Sąd stwierdził przy tym, że „mając na uwadze topografię nieruchomości przy ul. (...) widoczną na fotografiach (k. 110 - 111) a w szczególności przebieg i szerokość istniejącej drogi oraz szerokość terenów zielonych nie sposób uznać, że po wykonaniu miejsc parkingowych w miejscu dotychczasowych terenów zielonych droga przeciwpożarowa zostanie zastawiona.”

Mając powyższe na względzie Sąd pierwszej instancji uznał, że brak jest podstaw do uchylenia uchwały nr (...) i powództwo w tym zakresie oddalił.

Sąd Okręgowy wskazał, że rozstrzygając w niniejszej sprawie oparł się na dowodach z dokumentów, których autentyczność nie była przez strony kwestionowana, a także na zeznaniach powoda oraz zeznaniach świadków: M. A. i B. K., uznając je za wiarygodne. Według Sądu były one wzajemnie spójne a pozwana nie przedstawiła dowodów które mogłyby wiarygodność tę podważyć.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielając koszty te pomiędzy stronami, przy wyniku sporu w stosunku 50%-50%. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika Sąd ustalił na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, na kwotę 180 zł.

Apelację od powyższego wyroku wywiodły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok Sądu pierwszej instancji w części dotyczącej oddalającej powództwo oraz dotyczącej kosztów procesu, wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie uchwały numer (...) pozwanej Wspólnoty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w całości, ewentualnie o uchylenie wskazanego wyżej wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił:

- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 4 i art. 17 tej ustawy poprzez błędne przyjęcie, że podjęcie uchwały nr (...) w części objętej powództwem, bez wskazania planu podziału miejsc postojowych, przewidywanych kosztów ich budowy, finansowych skutków dla właścicieli poszczególnych lokali, osoby inwestora i projektu umowy w tym przedmiocie, nie prowadzi do stanu jej niezgodności z prawem oraz naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i zasad słuszności oraz sprawiedliwości;

- ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci załączonej do pisma procesowego powoda z dnia 16 września 2011 roku dokumentacji fotograficznej w sposób naruszający swobodną ocenę dowodów określoną w art. 233 § 1 k.p.c. a w konsekwencji:

- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez niezastosowanie art. 7 w zw. z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zw. z § 21 ust. i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie nakazujących budować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych o szerokości co najmniej 2,3 metra;

- niezastosowanie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia i dróg pożarowych w zw. z § 8 pkt 2 i § 209 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zw. z § 13 ust. i rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych w zw. z art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej nakazujących traktować 10 - kondygnacyjny budynek mieszkalny jako budynek „wysoki”, do którego musi prowadzić utwardzona droga pożarowa o szerokości co najmniej 4 metrów, umożliwiająca dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej i mająca na celu zapewnienie bezpieczeństwa i ewakuacji mieszkańców;

- niezastosowanie art. 7 ust. 1 w zw. z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zw. z § 19 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie zakazujących budowania miejsc postojowych w odległości mniejszej, niż 20 metrów od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, jeżeli ich liczba przekracza 60 stanowisk;

- sporządzenie uzasadnienia zawierającego błędy w rozumowaniu oraz bez uwzględnienia wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, jak również bez wskazania przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodom z przesłuchania M. K., B. K. i M. A., w części odnoszącej się do likwidacji terenów zielonych i drogi przeciwpożarowej tj. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c.;

- naruszenie § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. poprzez błędne przyjęcie, iż kwota minimalnego wynagrodzenia przewidziana w tym przepisie ma charakter stały i jest niezależna od liczby skarżonych uchwał.

W uzasadnieniu apelacji powód podniósł, że przed rozpoczęciem głosowania nad uchwałą numer (...) właściciele lokali nie mieli nawet podstawowej wiedzy co do najważniejszych kwestii planowanego przedsięwzięcia budowlanego. Nie tylko bowiem nie przedłożono im projektu planu podziału miejsc postojowych wraz z określeniem ich usytuowania na terenie nieruchomości wspólnej, ale także nie poinformowano ich o osobie wykonawcy, kosztach budowy i innych niezwykle istotnych postanowieniach umownych, mogących rzutować na ich wtórną odpowiedzialność finansową za zobowiązania pozwanej. Według apelującego zgromadzony materiał dowodowy, który Sąd Okręgowy uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia wskazuje, że te wszystkie elementy miały zostać dopiero ustalone, a następnie zatwierdzone przez członków Wspólnoty. To z kolei nakazywało traktować przedmiotową uchwałę jako zawartą na przyszłość, a więc instytucję nieznaną polskiemu ustawodawcy, doktrynie i judykaturze. Zdaniem powoda powyższe okoliczności potwierdza stanowisko pozwanej wyrażone w odpowiedzi na pozew, z której wynika, że po policzeniu głosów w drodze indywidualnego ich zebrania, zarząd wpisał je do projektu uchwał. Oznacza to, że miały one jeszcze uzyskać akceptację właścicieli lokali, co jednak nigdy nie nastąpiło. Zdaniem skarżącego takie postępowanie należało zatem kwalifikować nie tylko jako godzące w zasady słuszności i sprawiedliwości, ale także jako ewidentnie naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ponadto w ocenie powoda złożenie przez pozwaną oświadczenia w przedmiocie zawarcia umowy na wykonanie miejsc postojowych, pomimo niepoinformowania właścicieli lokali o jej kosztach, wykonawcy itp., będzie miało niewątpliwie charakter władczy, któremu poszczególni członkowie Wspólnoty będą musieli się podporządkować i na który nie będą mieli żadnego bieżącego wpływu, zwłaszcza że zarząd pozwanej odmawia udostępnienia jakichkolwiek danych adresowych właścicieli lokali.

Nadto w ocenie powoda, skoro Sąd pierwszej instancji ocenił jako wiarygodne dowody z zeznań B. K. i M. A., z których wynika, że pozwana zamierza zwiększyć liczbę miejsc parkingowych kosztem ograniczenia dróg dojazdowych, przeciwpożarowych i terenów zielonych, to nie mógł w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dojść do wniosku, że budowa miejsc postojowych w sposób zaproponowany w uchwale nr (...) będzie zgodna z prawem i nie doprowadzi do likwidacji drogi pożarowej. Według powoda przy tym, aby prawidłowo odczytać kwestię zasadności podniesionego przez niego zarzutu sprzeczności z prawem uchwały numer (...) należało dokonać analizy powołanej wyżej dokumentacji fotograficznej z zestawieniem szczegółowo przytoczonych przez niego w piśmie procesowym z dnia 16 września 2011 roku przepisów prawa budowlanego i innych, czego jednak Sąd pierwszej instancji nie uczynił i do czego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia w ogóle się nie ustosunkował.

Zdaniem apelującego, na przedmiotowej nieruchomości nie ma w ogóle miejsca na zbudowanie nowych miejsc postojowych, gdyż analiza dokumentacji fotograficznej wskazuje, że od okien budynku usytuowanego przy ul. (...) do opłotowanej granicy nieruchomości pozostaje przestrzeń o szerokości max 4-5 metrów z pasem zielni łącznie. Tymczasem powołane normy prawne nakazują, aby miejsca postojowe, gdy jest ich łącznie więcej, niż 60 powstały w odległości co najmniej 20 metrów od linii okien. Powód określił, że zrealizowanie zamierzonej inwestycji zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego i jego przepisami wykonawczymi wyklucza ponadto suma wymaganej minimalnej szerokości drogi pożarowej (4 metry) i pojedynczego miejsca postojowego (2,3 metra). Dokumentacja fotograficzna nieruchomości przy ul. (...) w M. w żaden sposób nie wskazuje, aby od linii ścian budynku do granicy nieruchomości istniała w jakimkolwiek miejscu przestrzeń o szerokości chociażby 6,3 metrów, co oznacza, że wybudowanie miejsc

postojowych musiałoby nastąpić kosztem drogi pożarowej, która jest wymagana z punktu widzenia bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji mieszkańców. Ponadto powód wskazał, że pas zieleni biegnący przy drodze pożarowej ma szerokość nieprzekraczającą 1 metra. Zajęcie go pod budowę miejsc postojowych musiałoby prowadzić także do zwężenia już istniejącej drogi pożarowej. W ocenie skarżącego, na nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) wybudowanie miejsc parkingowych zgodnie z wymogami stawianymi przez polskiego ustawodawcę pozostaje niemożliwe. Nie ma zatem racji Sąd pierwszej instancji wskazując, że brak określenia usytuowania miejsc postojowych i ich wymiarów w uchwale nr (...), czyni zbyt daleko idącymi twierdzenia powoda o likwidacji drogi pożarowej i sprzeczności tej uchwały z prawem.

Powód podniósł też, że uchwała nr (...) została podjęta na przyszłość i wymagała późniejszego doprecyzowania oraz potwierdzenia jej przez mieszkańców. Nie może ona zatem stanowić jakiejkolwiek podstawy do rozpoczęcia czynności związanych z procesem budowlanym miejsc postojowych i winna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego poprzez jej uchylenie.

W ocenie apelującego uwzględnienie powyższych zarzutów zrodzi konieczność zreformowania orzeczenia Sądu pierwszej instancji w zakresie kosztów postępowania w sposób zaproponowany w petitum niniejszej apelacji. Zdaniem apelującego Sąd Okręgowy błędnie przyjął że powód wydatkował na koszty zastępstwa procesowego kwotę 180 zł, gdyż zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 roku, stawka minimalna w sprawie o uchylenie uchwały organu spółdzielni wynosi 180 zł dla jednej, a nie większej liczby uchwał. W niniejszej sprawie jako podstawę wyliczenia połowy kosztów procesu Sąd winien zatem przyjąć kwotę 360 zł ($400\text{ zł} + 360\text{ zł} + 17\text{ zł} = 777\text{ zł} : 2 = 388,50\text{ zł}$) i skorygować ostateczną kwotę podlegającą zwrotowi powodowi.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu pierwszej instancji w części uwzględniającej powództwo o uchylenie uchwały nr (...) wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwana zarzuciła:

- dokonanie błędnej oceny stanu faktycznego będącego podstawą zaskarżonego orzeczenia poprzez przyjęcie, że uchwała nr (...) w sprawie wprowadzenia kart parkingowych i ustalenia zasad wydawania kart parkingowych oraz zatwierdzenia regulaminu korzystania z parkingu Wspólnoty Mieszkaniowej została podjęta z naruszeniem prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz, że godzi w interesy właścicieli garaż;
- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny; materiału dowodowego poprzez uznanie, że uchwała nr (...) narusza zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W uzasadnieniu apelacji pozwana wskazała, że Sąd pierwszej instancji oparł swoją argumentację na błędnym założeniu, że uchwała nr (...) została podjęta z naruszeniem prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz, że godzi w interesy właścicieli garaży, gdyż uchwała ta miała na celu ułatwienie korzystania z nieruchomości wspólnej. Ponadto zdaniem pozwanej podjęta uchwała miała na celu uporządkowanie spraw związanych z parkowaniem samochodów przez właścicieli lokali, bowiem na sto lokali mieszkalnych przypada zaledwie czterdzieści pięć wyznaczonych miejsc parkingowych. Właściciele lokali, z uwagi na brak wolnych na parkingu miejsc, parkują swoje samochody na trawnikach co skutkuje ich niszczeniem, dewastacją zieleni i wpływa na negatywny wizerunek otoczenia posesji. Często zdarzało się również, że z parkingu korzystały osoby trzecie, które nie są właścicielami lokali we Wspólnocie, ani też najemcami tychże lokali. W związku z powyższym, aby przeciwdziałać powyższemu procederowi Wspólnota zdecydowała się wprowadzić karty parkingowe upoważniające do wjazdu na parking tylko upoważnione do tego osoby. Przedmiotowe karty parkingowe znacznie ułatwiły i uporządkowały sposób korzystania z parkingu Wspólnoty. Zdaniem pozwanej właściciele garaży w rezultacie podjętej uchwały i wprowadzenia kart parkingowych nie zostali pokrzywdzeni, bowiem mają możliwość oprócz parkowania samochodu

w swoim garażu, również zaparkowania samochodu przed bramą garażową, pod warunkiem, że właściwa karta parkingowa typu „G” znajduje się za szybą samochodu. Niniejszego przywileju nie mają właściciele pozostałych lokali.

Pozwana podniosła też, że treść planowanych uchwał, została właścicielom lokali przedstawiona na zebraniu, poprzez odczytanie projektu każdej z nich wraz z załącznikami - w tym również regulamin korzystania z parkingu Wspólnoty. Nadto, po odbytych zebraniach, do wszystkich właścicieli lokali którzy nie byli obecni na zebraniu w dniu 16 kwietnia 2011 roku, Zarząd przesłał wraz z pismem przewodnim, treści uchwał podjętych częściowo na zebraniu wraz z regulaminem korzystania z parkingu Wspólnoty i imienną kartą do głosowania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji strony przeciwnej (protokół rozprawy z dnia 8 listopada 2012 roku 00:15:48 do 00:18:01).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Uzasadniona okazała się jedynie apelacja powoda.

W ocenie Sądu odwoławczego Sąd Okręgowy poczynił zasadniczo prawidłowe ustalenia faktyczne w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia, które Sąd Apelacyjny przyjął za własne, czyniąc je podstawą orzekania w postępowaniu apelacyjnym, z wyjątkiem ustalenia, że członkom pozwanej Wspólnoty znana była treść uchwały nr (...). Sąd Okręgowy nie ustrzegł się również błędów, co wniosków prawnych odnośnie prawidłowości tej uchwały. Sąd odwoławczy natomiast podzielił stanowisko Sądu orzekającego w pierwszej instancji, co do oceny prawnej odnoszącej się do okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sporu pomiędzy stronami na tle uchwały numer (...).

Przed przedstawieniem stanowiska odnośnie zarzutów podniesionych w apelacjach stron wskazać należy, że świetle przepisu art. 378 § 1 kpc w zakresie przepisów postępowania Sąd drugiej instancji bierze pod uwagę z urzędu jedynie nieważność postępowania, oczywiście w granicach zaskarżenia. Sąd ten jednak nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego (por. też uchwała SN z 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55; wyrok SN z 31 stycznia 2008 roku, II CSK 400/07, LEX nr 371445). Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny rozpoznając niniejszą sprawę poza rozpatrzeniem podniesionych w apelacjach zarzutów dokonał weryfikacji prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji w świetle przepisów prawa materialnego. Podstawę wydanego w tej sprawie orzeczenia zmieniającego rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji stanowił częściowo wynik tej oceny, a częściowo uzasadnione zarzuty apelacji powoda.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U.2000.80.903, ze zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu. Przepis ten wyróżnia cztery samodzielne przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Niezgodność uchwały z prawem – na co wskazał również Sąd pierwszej instancji - może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne, przy czym te ostatnie zarzuty mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich zaistnienie miało znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Za utrwalone przy tym należy uznać stanowisko, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności. Stwierdzając zatem jedynie uchybienie przepisom proceduralnym przy podejmowaniu uchwał, za rozstrzygające uznać należy, czy mimo tych nieprawidłowości osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Oceniając prawidłowość orzeczenia Sądu pierwszej instancji, co do uchwały nr (...) wskazać należy, że – wbrew stanowisku tego Sądu – procedowanie w przedmiocie tej uchwały również winno nastąpić z uwzględnieniem regulacji z art. 32 ust. 2, zd. 2 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy choć słusznie stwierdził, że kwestionowana uchwała

zmierza do zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, to błędnie uznał, że nie stanowi to jednocześnie zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali, podczas gdy zmiana funkcji części nieruchomości wspólnej z przeznaczenia na tereny zielone - na przeznaczenie na miejsca parkingowe powoduje zmianę wiążącą się ze zmianą we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali, z tej przyczyny, że inny – co pozostaje oczywiste - jest sposób korzystania z terenów zielonych, a inny z miejsc parkingowych. Zarząd zatem chcąc uzyskać zgodę członków wspólnoty na takie przekształcenie funkcji nieruchomości winien zadbać o zrealizowanie obowiązku określonego w art. 32 ust. 2, zd. 2 ustawy o własności lokali i powiadamiając wszystkich właścicieli na piśmie o terminie zebrania i proponowanym porządku wskazać treść zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali. Stwierdzić przy tym należy, że co do zasady właściciele mogą podjąć na zebraniu uchwały w sprawach niewymienionych w planowanym porządku zebrania, jednakże w sytuacji kiedy przedmiotem uchwały pozostają kwestie wiążące się ze zmianą we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali istotne jest, aby właściciele lokali już na etapie podejmowania decyzji o uczestnictwie w zebraniu wiedzieli nie tylko, że proponowane jest podjęcie uchwały prowadzącej do zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli, ale też znali treść tych zmian. Konieczne jest zatem, aby wraz z zawiadomieniem o zebraniu przesłać członkom wspólnoty czy to projekt uchwały, czy też szczegółowy opis tego, co planuje się zawrzeć w tej uchwale. Nadto wskazać należy, że wprowadzenie przez ustawodawcę przy procedowaniu prowadzącym do podjęcia takich uchwał dodatkowych wymogów informacyjnych już na etapie zawiadamiania o zebraniu, świadczy tym bardziej o konieczności szczegółowego przedstawienia ich przedmiotu na zebraniu, a już z pewnością (co odnosi się do wszystkich uchwał) takiej redakcji projektu, który ma zostać poddany pod głosowanie, żeby zakres uchwały był jednoznaczny i nie budził wątpliwości zarówno wśród uczestników zebrania, jak i wśród głosujących w trybie indywidualnego zbierania głosów, o ile zaistnieje taka konieczność.

W przypadku procedowania w przedmiocie uchwały nr (...) w zaskarżonym przez powoda zakresie, w ocenie Sądu Apelacyjnego już z użytego w zaproszeniu z dnia 22 marca 2011 roku sformułowania odnoszącego się do kwestii parkingu wynika, że nie został spełniony wymóg z art.32 ust. 2, zd. 2 ustawy o własności lokali. Przy przedstawianiu w porządku zebrania wśród spraw wymienionych w punkcie dotyczącym ustalenia planu modernizacji i remontów części wspólnych na 2011 rok zarząd pozwanej ograniczył się do wymienienia „wyznaczenie miejsc postojowych na istniejących parkingach i ewentualne powiększenie parkingów –przesadzenie zieleni” (k.56).

Kwestia ta – jak wynika z protokołu zebrania oraz z zeznań świadków M. A. i B. K. - nie została również sprecyzowana podczas zebrania, na którym sygnalizując, że parkingi mają zostać utworzone kosztem terenów zielonych i częściowo pasa drogi, wskazano ostatecznie jedynie na konieczność przedstawienia koncepcji utworzenia parkingów, zgromadzenia dokumentacji oraz kosztów wykonania tych prac. Podczas zebrania nie został przedstawiony plan podziału terenu na miejsca postojowe, o którym mowa w § 1 punkcie I.1 zaskarżonej uchwały (k-ty 57-58, 176-179).

Nadto zdaniem Sądu Apelacyjnego wymogu należytego sprecyzowania zakresu uchwały nie spełnia też poddany pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów projekt uchwały nr 5 w części zaskarżonej przez powoda, zamieszczony w karcie do głosowania przesłanej członkom pozwanej Wspólnoty, celem umożliwienia im zagłosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Użyte w poddanym pod głosowanie projekcie sformułowania odnoszące się do utworzenia miejsc parkingowych są na tyle ogólne, że zgoda wspólnoty na działania zarządu odnośnie miejsc parkingowych pozostawia zarządowi dowolność w tym zakresie, co pozostaje w sprzeczności już tylko z przepisem art.22 ust.2 w związku z art. 22 ust.3 pkt 4 ustawy o własności lokali, nakazującym zarządowi uzyskanie zgody właścicieli lokali na dokonanie danej, skonkretyzowanej czynności. Nie oznacza to wprawdzie, że już na tym etapie rozwiązywania istniejącego niewątpliwie na terenie tej wspólnoty problemu parkowania samochodów przez jej mieszkańców konieczne jest dysponowanie wszystkimi szczegółowymi danymi. Zarząd jednak powinien przedstawić taki projekt uchwały, aby określone były w niej co najmniej ramy przyszłych rozwiązań w odniesieniu do konkretnych części nieruchomości oraz przewidywane koszty tego przedsięwzięcia.

W ocenie Sądu odwoławczego przedstawione wyżej kwestię stanowią samoistną podstawę uznania, że uchwała nr (...) w zaskarżonym przez powoda zakresie pozostaje w sprzeczności z wymienionymi przepisami prawa o własności lokali, co czyni żądanie powoda zgłoszone w trybie art. 25 ust.1 tej ustawy zasadnym.

Niezależnie od tej kwestii stwierdzić należy, że w sprawie zaistniała kolejna, również samodzielnie przesądzająca o zasadności powództwa odnoszącego się do uchwały nr (...) w zaskarżonej części, podstawa faktyczna jej uchylenia z uwagi na niezgodność z przepisami prawa, tj. art. 32 ust. 2 oraz art.22 ust.2 w związku z art. 22 ust.3 pkt 4 ustawy o własności lokali, jako że - co wynika z projektu poddanego pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów (k.97) oraz ze wskazanych wyżej dowodów osobowych, a także z protokołu z zebrania (k-ty 57-58, 176-179) – uchwałą tą nie zostało objęte umocowanie zarządu do zawarcia umowy na wykonanie prac zmierzających do zwiększenia ilości miejsc parkingowych. Tymczasem z treści zaskarżonej uchwały (k.89) wynika, że obejmuje ona z jednej strony zlecenie sporządzenia kosztorysu, który ma być dopiero przedłożony do zatwierdzenia na „najbliższym zebraniu Właścicieli lokali”, z drugiej zaś strony zawiera upoważnienie dla „Zarządu Wspólnoty do zbierania najkorzystniejszych ofert na wykonanie pracy wykazanych w § 1, negocjowania kosztów i zawarcia umowy na wykonanie prac.”. Uchwałą tę dyskwalifikuje już tylko sprzeczność jaką może wywołać treść tych zapisów, istotne jest jednak też to, że ani w porządku obrad, ani na zebraniu, ani wreszcie w poddanym pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów projekcie uchwały, nie było mowy o takiej treści uchwały nr (...), jak zawarta została w jej § 2 (ww. projekt uchwały nr (...) nie zawierał § 2). Dodać przy tym należy, że zarząd pozwanej Wspólnoty informując jej członków o treści podjętych uchwał, uchwałą nr (...) przedstawił w wersji odpowiadającej projektowi poddanemu pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, podczas gdy stoi na stanowisku (co wynika z odpowiedzi na pozew i załączonej do niej uchwały nr (...)), że treść tej uchwały odpowiada projektowi w brzmieniu, który według pozwanej poddany był pod głosowanie na zebraniu właścicieli w dniu 16 kwietnia 2011 roku (k-ty 78-80, 89, 97 i 98), co również dyskwalifikuje możliwość pozostania tej uchwały w obrocie prawnym.

Mając na uwadze powyższe uznać należało za uzasadniony zarzut powoda naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokalu, jako że wbrew stanowisku tego Sądu uchwała nr (...) w zaskarżonej części jest sprzeczna z prawem oraz z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co stanowiło podstawę - zgodnie z przepisem art. 386 § 4 kpc – zmiany zaskarżonego orzeczenia w części oddalającej powództwo i orzeczenia w tym zakresie zgodnie z żądaniem pozwu.

Zważywszy na zmianę zaskarżonego wyroku z przedstawionych wyżej przyczyn już tylko informacyjnie wskazać należy, że ogólnikowość sformułowań zaskarżonej uchwały nie dawała możliwości zbadania, czy treść tej uchwały pozostaje w sprzeczności z powołanymi w apelacji powoda przepisami z zakresu prawa budowlanego i ochrony przeciwpożarowej.

Konsekwencją uwzględnienia apelacji powoda była też zmiana rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu i orzeczenie o nich zgodnie z określoną art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Koszty procesu powoda stanowiły kwotę 597 zł. Na niezbędne – w rozumieniu ww. przepisu - koszty powoda składała się kwota 180 zł z tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł - opłata skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 400 zł - uiszczona przez powoda opłata sądowa od pozwu. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu w ten sposób, że zasądził je od pozwanej na rzecz powoda w przedstawionej wysokości.

Sąd Apelacyjny nie podzieli przy tym stanowiska strony powodowej dotyczącego wysokości wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Wskazać bowiem należy, że rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.) wydane zostało na podstawie delegacji zawartej w art. 16 ust. 2 i 3 ustawa z dnia 26 maja 1982 roku Prawo o adwokaturze (t. j. Dz.U. Nr 146, poz.1188 z 2009 ze zm.), uprawniającej Ministra Sprawiedliwości, do określenia wysokości opłat za czynności adwokackie przed organami wymiaru sprawiedliwości, stanowiących podstawę do zasądzenia przez sądy kosztów zastępstwa prawnego i kosztów adwokackich. Rozporządzenie to w paragrafie 1 zawiera powtórzenie zapisów ustawowych, wskazujących na sytuacje, w których zastosowanie znajdują przewidziane w nich stawki wynagrodzenia. Zatem już treść ustawowej delegacji

(powtórzona w rozporządzeniu wydanym na jej podstawie) wskazuje na cel powstania tego rozporządzenia, co w zestawieniu z przepisem art. 98 kpc, nie pozostawia wątpliwości, że regulacja zawarta w przywołanym przez powoda rozporządzeniu stanowi podstawę do ustalenia stawki wynagrodzenia uznanego przez ustawodawcę, za koszt niezbędny do obrony przez stronę swych praw w postępowaniu sądowym. Stawki te – poza podstawą określenia wysokości wynagrodzenia adwokata ustanowionego dla strony w postępowaniu sądowym z urzędu – stanowią ramy pozwalające stronie ustalić, do jakiej kwoty będzie mogła uzyskać zwrot poniesionych przez siebie kosztów z tytułu wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika reprezentującego ją przed sądem w razie wygrania przez nią sporu, czy też skalkulować koszty jakie będzie musiała zwrócić profesjonalnie reprezentowanemu przeciwnikowi procesowemu, jak przegra sprawę w sądzie.

Unormowania odnosząca się do stawek minimalnych nie ingerują w umowę cywilnoprawną pomiędzy stroną a jej pełnomocnikiem procesowym. Stawka ta natomiast – zgodnie z § 2 ust. 2 przywołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości – może być zwiększona do sześciokrotności, o ile Sąd uzna, że uzasadnia to niezbędny nakład pracy pełnomocnika oraz czynności podjęte przez niego w sprawie, a także charakter sprawy i wkład pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia (art. 109 § 2 zd. 2 kpc). Sąd odwoławczy, przy tym podziela stanowisko zaprezentowane w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 roku (III CZP 40/09- publik. OSNC 2010/2/26)) wydanej na tle regulacji z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) - analogicznych do znajdujących się w rozporządzeniu w sprawie opłat za czynności adwokackie, w myśl którego w razie objęcia jednym pozwem żądania uchylenia kilku uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego strony reprezentowanej przez radcę prawnego stanowi zwykle jednokrotność stawki minimalnej, niezależnie od liczby zaskarżonych uchwał, chyba że zwielokrotnienie tej stawki będzie uzasadnione w świetle przywołanych wyżej wyznaczników z art. 109 § 2 zd. 2 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stopień skomplikowania niniejszej sprawy nie wymagał od pełnomocnika powoda większego nakładu pracy, czy dodatkowej aktywności niż zwykle w tego rodzaju sprawach, stąd należało zasądzić na rzecz powoda od strony pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w stawce minimalnej.

Odnosząc się do apelacji strony pozwanej wskazać należy – co zostało przedstawione we wstępnej części niniejszych rozważań - że Sąd Apelacyjny w pełni podziela zarówno ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie prawidłowości uchwały nr (...), jaki i akceptuje ocenę prawną Sądu pierwszej instancji odnośnie pozostawiania tej uchwały w sprzeczności z przepisem art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, prowadzącej jednocześnie do naruszenia zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i godzenia w interes właściciela.

Zgodnie z powołanym przepisem każdy właściciel lokalu ma prawo do bezpośredniego korzystania z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że może korzystać z całej nieruchomości wspólnej. Równoległe identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego z właścicieli lokalu splota się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu bowiem „pogodzić” wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że ustalony w uchwale nr (...) sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, przewidujący korzystanie wyłącznie przez niektórych właścicieli lokali z miejsc parkingowych, przy jednoczesnym pozbawieniu takiego prawa części właścicieli, pozostaje nie do pogodzenia z istotą prawa współwłasności.

Strona pozwana zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu, co do tej uchwały zarzuciła błędy w zakresie oceny materiału dowodowego i poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych. Z uzasadnienia apelacji wynika, że nieprawidłowości tych pozwana upatruje w pominięciu przez Sąd celu tej uchwały polegającego na konieczności rozwiązania problemu zbyt małej ilości miejsc parkingowych na terenie pozwanej wspólnoty oraz w błędnym ustaleniu

Sądu, że treść planowanych uchwał, nie została właścicielom lokali przedstawiona na zebraniu, podczas gdy według pozwanej nastąpiło odczytanie projektu każdej z nich wraz z załącznikami - w tym również regulaminu korzystania z parkingu Wspólnoty. Nadto, po odbytym zebraniu, do wszystkich właścicieli lokali którzy nie byli obecni na zebraniu w dniu 16 kwietnia 2011 roku, Zarząd przesłał wraz z pismem przewodnim treści uchwał podjętych częściowo na zebraniu wraz z regulaminem korzystania z parkingu Wspólnoty i imienną kartą do głosowania.

Odnosnie pierwszej kwestii stwierdzić należy, że istnienie problemu pozwanej Wspólnoty w związku ze zbyt małą ilością na jej terenie miejsc parkingowych pozostaje bezsporne i w tym zakresie Sąd pierwszej instancji nie poczynił odmiennych ustaleń. Problem ten jednak należy rozwiązać w sposób zgodny z obowiązującym porządkiem prawnym, a próba podjęta przez pozwaną Wspólnotę, czego wyrazem była uchwała nr (...), nie spełniła tego wymogu.

Co do drugiej kwestii podniesionej w apelacji pozwanej, wskazać należy, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Strona pozwana tymczasem nie tylko nie wykazała naruszeń Sądu pierwszej instancji w tym zakresie, ale nawet nie podała w jaki sposób w tej sprawie Sąd dopuścił się naruszenia tego przepisu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w tym procesie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Samo stwierdzenie strony, że przebieg zdarzeń był inny, czy że inne są fakty od ustalonych przez Sąd - w tym przypadku, odnośnie zapoznania członków wspólnoty z regulaminem korzystania z parkingu - nie mogą stanowić o skuteczności zarzutu błędnej oceny materiału dowodowego i nieprawidłowego ustalenia faktów.

W świetle przedstawionych wyżej kwestii Sąd odwoławczy apelację pozwanej oddalił jako bezzasadną - na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 109 § 2 k.p.c. z oraz § 2, 4, 5 i § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z 2002 r. ze zm.). Zasądzona od pozwanej na rzecz powoda kwotę 335 zł obejmuje koszty zastępstwa procesowego w wysokości 135 zł oraz opłatę sądową od apelacji w kwocie 200 zł.

SSA Małgorzata Gawinek SSA Artur Kowalewski SSA Maria Iwankiewicz