

Sygn. akt I ACa 329/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek (spr.)
Sędziowie:	SSA Wiesława Kaźmierska SSA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. S.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 11 lutego 2015 r., sygn. akt I C 600/14

***I. oddala apelację,***

***II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

***W. Kaźmierska M. Gawinek T. Żelazowski***

Sygn. akt I ACa 329/15

## UZASADNIENIE

Powód A. S. pozwał Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w K., wnosząc o uchylenie w całości uchwały pozwanej, o numerze (...), z dnia 7 sierpnia 2014 roku, w sprawie uregulowania prawnego wjazdu na posesję oraz uregulowania stosunków właścicielskich; złożył też wniosek o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu. Zdaniem powoda zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem, a zarazem pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy powoda. Poza zarzutami formalnymi powód podniósł, że przedmiotowa uchwała ogranicza wjazd na nieruchomość wspólną tylko do właścicieli lokali, co utrudnia korzystanie z lokalu, bowiem w przypadku powoda, który ma zawartą z żoną umowę o rozdzielnosci majątkowej, wykonanie wyżej

wskazanej uchwały spowoduje niemożność zaparkowania przez żonę powoda na nieruchomości wspólnej, gdyż nie jest właścicielką lokalu w K.. Nadto powód zamierza udostępnić swój lokal położony w tej wspólnocie mieszkaniowej innym osobom, w ramach usług turystycznych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w K. wniosła o oddalenie pozwu oraz o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych. Podniosła, że zgodnie z uchwalonym Regulaminem porządku domowego z 24 września 2005 roku, każdemu właścicielowi przysługuje prawo do zaparkowania jednego samochodu na terenie posesji, a zaskarżona przez powoda uchwała, podjęta przez większość właścicieli, koresponduje z tymże regulaminem.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie uchylił w całości uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K. o numerze (...) z dnia 7 sierpnia 2014 roku w sprawie uregulowania prawnego wjazdu na posesję oraz uregulowania stosunków właścicielskich (punkt I) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.165,94 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II).

Sąd ten ustalił, że powód A. S. nabył lokal mieszkalny nr (...), w budynku położonym w K. przy ulicy (...) listopada 2013 roku; do majątku osobistego. W dniu 27 marca 2014 roku powód zawarł z ówczesną narzeczoną, obecnie małżonką A. Z. umowę majątkową przedmażeńską, w której strony postanowiły, że od dnia zawarcia związku małżeńskiego obowiązywać ich będzie ustrój rozdzielności majątkowej polegający na tym, że każdy z małżonków zachowuje zarówno majątek nabyty przed zawarciem niniejszej umowy jak i majątek nabyty później oraz zarządza całym swoim majątkiem samodzielnie (art. 51 i 51<sup>1</sup> kro).

Zarządca przedmiotowej nieruchomości 9 września 2014 roku zawiadomił powoda o podjętej przez pozwaną uchwałę nr 9/2014, z 7 sierpnia 2014 roku, która dotyczyła uregulowania prawnego wjazdu na posesję oraz stosunków właścicielskich.

W jej § 1 właściciele lokali postanowili zlecić wykonanie projektu regulacji ruchu w odniesieniu do wjazdu na posesję oraz odpowiednio oznakować wjazd. Wskazano, że wstęp na posesję jest dozwolony tylko i wyłącznie dla pojazdów właścicieli lokali budynku przy ulicy (...). Właściciele postanowili również oznakować posesję zgodnie z projektem. Z kolei w § 2 tej uchwały członkowie pozwanej Wspólnoty zobowiązali się do poniesienia pełnych kosztów wykonania oznakowania określonego w §1 uchwały, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Stwierdzono, że wydatki związane z realizacją remontów zostaną pokryte z funduszu remontowego wspólnoty.

Sąd Okręgowy, powołując się na niesporne ustalenia, stwierdził że zaskarżona uchwała została podjęta wyłącznie w drodze indywidualnego zbierania głosów, bez uprzedniego przeprowadzenia zebrania czy też konsultacji z właścicielami lokali tworzących tę wspólnotę mieszkaniową oraz że została podjęta przez właścicieli posiadających większość udziałów w tej nieruchomości wspólnej (7833/10.000).

Jako nietrafny ocenił Sąd pierwszej instancji zarzut powoda odnośnie konieczności głosowania, co do uchwały numer (...) na zebraniu, a nie w drodze indywidualnego zbierania głosów - z uwagi na przedmiot tej uchwały. Powołując się na treść przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, Sąd wskazał że ustawa przewiduje trzy równorzędne sposoby głosowania nad uchwałami przez właścicieli lokali tj. na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów lub w trybie mieszanym częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wybór trybu głosowania zależy od decyzji właścicieli lokali. Tym samym zdaniem Sądu Okręgowego tryb głosowania nie miał wpływu na ważność podjętej uchwały i nie mógł skutkować jej uchyleniem z przyczyn formalnych.

Sąd pierwszej instancji za zasadne natomiast uznał zarzuty merytoryczne zgłoszone przez powoda. Po przytoczeniu treści przepisu art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, Sąd stwierdził, że analiza literalnego brzmienia zaskarżonej uchwały wskazuje na to, że wstęp na posesję wspólną będzie dozwolony tylko i wyłącznie dla pojazdów właścicieli lokali budynku przy ulicy (...) w K., co niewątpliwie uniemożliwia wstęp na posesję wspólną innym podmiotom. Sąd podał przy tym, że lokal powoda stanowi składnik jego majątku osobistego, że powód wraz z żoną mieszkają w Ł. pod W. i tam jest ich centrum życiowe, natomiast z mieszkania powoda położonego w K. korzystają w okresie od maja do listopada każdego roku z uwagi na wychowywanie wspólnego, małoletniego dziecka - wówczas to w K. przebywa

małżonka powoda z dzieckiem, zaś powód dojeżdża do nich w każdej wolnej chwili. W tych okolicznościach sprawy Sąd uznał, że przedmiotowa uchwała narusza interes powoda albowiem uniemożliwia korzystanie z nieruchomości wspólnej przez jego małżonkę i dziecko, którzy nie są właścicielami lokalu w tej wspólnocie mieszkaniowej .

Sąd Okręgowy uzasadniając oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadków właścicieli lokali, którzy głosowali za przyjęciem przedmiotowej uchwały, w celu ustalenia intencji głosowanej uchwały, wskazał, że przeprowadzenie tego dowodu byłoby dowodem ponad osnowę dokumentu i pozostawałoby w sprzeczności z literalnym brzmieniem tej uchwały.

Sąd nadto podzielił argumenty powoda wywodzone z treści art. 12 ustawy o własności lokali, wskazując, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta K. nieruchomość położona w K. przy ulicy (...) jest usytuowana w części uzdrowiskowej miasta; tym samym powód ma możliwość udostępnienia swojego lokalu mieszkalnego turystom, w ramach zawartej z nimi umowy najmu lokalu. Sąd stwierdził, że właściciel lokalu może przenieść na najemcę nie tylko prawo do korzystania z samego lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności, ale również prawo do korzystania z części wspólnych nieruchomości, w której ten lokal się znajduje. Uchwała zakazująca wjazdu na posesję osobom innym niż właściciel, zdaniem Sądu Okręgowego, stanowi naruszenie prawa właściciela do przeniesienia na najemcę prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej.

Uznając zatem, że zaskarżona uchwała narusza interesy właściciela lokalu, w oparciu o treść art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd orzekł o jej uchyleniu.

O kosztach procesu sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 kpc i art. 108 kpc.

Apelację od tego wyroku wywiodła pozwana. Zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego - przepisu art. 25 i art. 12 i 13 ustawy o

własności lokali z 24.06.1994 roku (Dz.U. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) poprzez błędną wykładnię, jak również art. 47 i kro;

2. naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez brak przeprowadzenia wszystkich

zawnioskowanych dowodów i wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w sprawie;

3. nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla

rozstrzygnięcia sprawy oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sadu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Powyższe zarzuty w ocenie skarżącej uzasadniają wnioski o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, zastrzegając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego; o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania wg norm przepisanych.

Uzasadniając podniesione zarzuty pozwana wskazała, że Sąd pominął w swoich ustaleniach, że z umowy przedmałżeńskiej powoda i obecnej jego żony, wynikało że małżonkowie mogą powoływać się w stosunku do osób trzecich, na treść tej umowy, tylko wówczas jeżeli osoby te znały jej treść. Pozwana podniosła, że Wspólnota nie była powiadomiona wcześniej o zawarciu przez powoda majątkowej umowy małżeńskiej. Sąd natomiast nie tylko kwestii tej nie ustalał, ale też nie wyprowadził z faktu tego wniosków, mających decydujące znaczenie w sprawie. Zdaniem pozwanej natomiast, z uwagi na ww. umowę nie występuje niezgodność zaskarżonej uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali.

Zaskarżona uchwała – według apelującej - nie narusza również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jedynie porządkuje jej bieżące użytkowanie.

Uchwała nie narusza również interesów powoda jako właściciela lokalu, realizowanych wspólnie z interesami pozostałych współwłaścicieli – co Sąd pomija.

Skarżąca podkreśliła, że uchwała odnosi się jedynie do miejsc postojowych dla samochodów właścicieli lokali, a nie do korzystania z nieruchomości wspólnej w ogóle (np. w celach wypoczynkowo-rekreacyjnych).

Apelująca podzielając stanowisko Sądu Okręgowego odnośnie prawa właściciela lokalu do współdecydowania o nieruchomości wspólnej -zgodnie z jej przeznaczeniem, wskazała że jeżeli nieruchomość wspólna w określonych sytuacjach przynosi określone pożytki, to są one współwłasnością współwłaścicieli lokali stosownie do wielkości udziałów w częściach wspólnych. Powołując się na przepis art. 12 ust 2 ustawy o.w.l. wskazała, że pożytki te winny być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a jeżeli są na tyle istotne, że przekraczają potrzeby nieruchomości wspólnej, to wówczas przypadają one do podziału pomiędzy współwłaścicieli nieruchomości wspólnej - analogicznie Zenon Marmaj „Własność lokali” - komentarz wydanie Becka s. 84.

Powyższe, zdaniem skarżącej stanowi o bezzasadności stanowiska Sądu I instancji, w myśl którego odrębna własność, daje również prawo do równoczesnego korzystania z części wspólnej nieruchomości w celach zarobkowych, a w konsekwencji że uchwała narusza prawa właściciela do przeniesienia na najemcę prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej.

Nadto zdaniem apelującej przyjęcie przez Sąd, iż zaskarżona uchwała „uniemożliwia wstęp” na posesję wspólną innym podmiotom jest nie do przyjęcia - również z punktu widzenia wyłącznej wykładni literalnej. Dalej skarżąca stwierdza, że

„wskazane jest w konkretnych okolicznościach sprawy przeprowadzenie wykładni celowościowej zaskarżonej uchwały z nawiązaniem regulowanego przedmiotu, do skutku uchwały, jakim jest prawne uregulowanie „wjazdu na posesję” / wg treści uchwały /.” Według pozwanej „z treści § 1 uchwały wyraźnie wynika, że chodzi wyłącznie o wjazd pojazdami właścicieli lokali. Wykładnia literalna jest w okolicznościach sprawy nieuprawniona, skoro ogranicza się tylko do jednego słowa „wstęp”. Nawet to słowo „wstęp” skoro w zdaniu jest ono drugim miejscu. Pełnomocnik pozwanej Wspólnoty podkreśla, że taki też był cel omawianej regulacji prawnej przejawiający się we wszystkich czynnościach Wspólnoty, łącznie z tezą, że dowody zgłoszone przez pozwaną Wspólnotę - które Sąd I instancji w ogóle pominął, uzasadniają, że prowadzenie tych dowodów byłoby ponad osnowę dokumentu.”

Apelująca wyraziła też pogląd, że plan zagospodarowania przestrzennego należy do grupy przepisów prawa budowlanego - czyli jest podstawą do nowego inwestowania, zatem powołana przez powoda uchwała Rady Miasta wskazująca na możliwość prowadzenia działalności turystycznej, nie ma w sprawie zaskarżonej uchwały zastosowania.

Zdaniem skarżącej nadto, gdy Członek Zarządu B. A. nie odbierał korespondencji sądowej, Sąd w ramach obowiązującej procedury winien wezwać pełnomocnika Wspólnoty do pomocy w doręczeniu, czego nie uczynił. Można było również jako dowód z przesłuchania strony wskazać innych Członków Zarządu Wspólnoty - np. Członka Zarządu J. P., przywieźć na rozprawę.

Apelująca nadto poddała krytyce nie uznanie przez Sąd Okręgowy J. S. – Administratora, za osobę mogącą występować za stronę pozwaną, mimo pełnomocnictwa w umowie o Administrowanie.

Zdaniem skarżącej „nie została wyjaśniona istota sprawy - ze skutkami procesowymi.”

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Sąd odwoławczy nie stwierdził wadliwości postępowania przed Sądem pierwszej instancji skutkujących nieważnością postępowania. Kontrola instancyjna nie wykazała też uchybień przepisom prawa materialnego oraz zarzucanych przez stronę apelującą błędów dotyczących gromadzenia i oceny materiału dowodowego. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach, a ich prawna ocena w kontekście weryfikacji żądania powoda i zarzutów pozwanej zasługuje na aprobatę. Stąd ustalenia te oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Zważywszy, że wadliwość wydanego rozstrzygnięcia, zdaniem strony pozwanej, stanowiła między innymi skutek błędów Sądu pierwszej instancji przy gromadzeniu dowodów oraz przy dokonywaniu ustaleń stanu faktycznego niniejszej sprawy, a o prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego należy rozstrzygać po stwierdzeniu, że nie miały miejsca uchybienia przy przeprowadzaniu dowodów oraz ustalaniu istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, w pierwszej kolejności należało ocenić prawidłowość procedowania Sądu Okręgowego w tym zakresie. Wskazać przy tym należy, że Sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - 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. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego 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. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139, ).

Odnosząc się do zarzutów pozwanej dotyczących nie przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy dowodów z zeznań zgłoszonych przez pozwaną świadków na okoliczność celu jakiemu miała służyć zaskarżona uchwała oraz pominięcia dowodu z przesłuchania strony pozwanej stwierdzić należy, że już teza zakreślona przez pozwaną wskazuje na bezzasadność wniosku dowodowego pozwanej. Jak wnika z odpowiedzi na pozew, w której to pozwana sformułowała wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków, dowód ten miał zmierzać do wykazania, że uchwała miała prowadzić do uporządkowania sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie wjazdu i postoju samochodów na jej terenie oraz że miała stanowić konkretyzację Regulaminu porządku domowego wprowadzonego wcześniej, skutecznie podjętą uchwałą. Tymczasem okoliczności te nie były sporne pomiędzy stronami, nadto nie stanowiły o istocie rozstrzygnięcia w sprawie. W myśl przepisu art. 227 kpc natomiast przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Wskazać należy, że powód zaskarżając uchwałę nr 9/2014 roku nie negował, co do zasady prawa współwłaścicieli do uporządkowania zasad korzystania z nieruchomości wspólnej, kwestionował natomiast sposób, w jaki uchwała ta regulowała to korzystanie.

Zważyć przy tym należy, że oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, natomiast językowe reguły znaczeniowe mają zastosowanie dopiero wtedy, gdy treść dokumentu nie jest dostatecznie jasna. Istotne przy tym pozostaje, że przy

użyciu reguł wykładni nie można nigdy dokonywać ustaleń sprzecznych z nie budzącym wątpliwości zapisem ( por. wyrok SA w Białymstoku z 19 sierpnia 2014, sygn. akt I ACa 50/14, LEX nr 1511632).

W ocenie Sądu Apelacyjnego przeprowadzanie dowodu z zeznań świadków na okoliczności wskazane przez pozwaną, przy brzmieniu zaskarżonej uchwały, nie mogłoby doprowadzić do wyeliminowania podnoszonych przez powoda zagrożeń jakie wynikają z treść zaskarżonej uchwały, która brzmi: „§ 1 (...) 1. Zlecić wykonanie projektu regulacji ruchu w odniesieniu do wjazdu na posesję oraz odpowiednio oznakować wjazd. Wstęp na posesję dozwolony tylko i wyłącznie dla pojazdów właścicieli lokali budynku przy ulicy (...)”

Wbrew stanowisku apelującej bowiem, problematycznym słowem w treści tej uchwały nie pozostaje wyraz „wstęp” ale sformułowanie, że „wstęp” ten jest „dozwolony tylko i wyłącznie dla pojazdów właścicieli”. Taka treść uchwały nie pozostawia wątpliwości, jaką myśl ta uchwała wyraża. Zatem nawet, gdyby w wyniku zeznań świadków – co zważywszy już tylko na twierdzenia strony pozwanej zawarte w apelacji, nie jest oczywiste – doszło do ustalenia, że inna była wola członków wspólnoty, niż ostatecznie wyrażona w uchwale, to jej kategorię sformułowania wręcz przemawiałyby za wyeliminowaniem tej uchwały z obrotu, z uwagi na jej sprzeczność z wolą gremium, które ją podjęło.

W tym stanie rzeczy za słuszną uznać należy decyzję Sądu orzekającego w pierwszej instancji, co do odmowy przeprowadzenia dowodu z zeznań wnioskowanych przez pozwaną świadków. Te same argumenty odnieść należy również do pominięcia dowodu z przesłuchania strony pozwanej, jako że wskazują one również na brak przesłanek z art.299 kpc.

Niezależnie jednak od tej kwestii wskazać należy, że brak jest też podstaw do przypisania Sądowi Okręgowemu błędu, w zakresie pominięcia dowodu z przesłuchania strony pozwanej z uwagi na – bliżej nie sprecyzowane uchybienia Sądu, przy wezwaniu na termin przedstawiciela pozwanej. Członek zarządu pozwanej Wspólnoty B. A. został bowiem prawidłowo – w myśl przepisu art. 139 § 1 kpc – wezwany na rozprawę na dzień 11 lutego 2015 roku, celem przesłuchania w charakterze strony (k.66); choć Sąd nie miał obowiązku, w dniu 26 stycznia 2015 roku wezwanie do ponowił. Zdaniem strony skarżącej skoro „Członek Zarządu B. A. nie odbierał korespondencji sądowej, Sąd w ramach obowiązującej procedury winien wezwać pełnomocnika Wspólnoty do pomocy w doręczeniu /nawet telefonicznie / - a tego nie uczynił.” Nie jest jednak rzeczą Sądu ingerowanie w prawo strony do występowania w sądzie. Pełnomocnik pozwanej został zawiadomiony o rozprawie z ponad miesięcznym wyprzedzeniem, zatem nie było przeszkód aby wskazał, czy nawet – jak to zostało ujęte w apelacji „przywiózł na rozprawę” innego członka zarządu.

Dodać przy tym trzeba, że czym innym pozostaje ewentualna możliwość występowania przez – J. S., którego łączy z pozwaną Wspólnotą umowa o administrowanie, w charakterze pełnomocnika pozwanej (przy wykazaniu, że spełnia ustawowe przymioty do reprezentacji pozwanej - art.87 kpc, art. 18 ustawy o własności lokali- co w tej sprawie nie nastąpiło), a czym innym jest możliwość występowania przez niego w sprawie w charakterze strony. Zwrócić należy uwagę, że zarządca nie jest organem wspólnoty mieszkaniowej, zatem – w myśl przepisu art. 300 1 kpc - nie może być przesłuchany przez sąd w charakterze strony. Może zeznawać wyłącznie jako świadek. Jego pozycja jest zbliżona do pozycji prokurenta (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, OSNC 2012/7-8/88, z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005/1/ 6 i z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, Lex nr 171751 oraz wyrok SA w Katowicach z dnia 4 października 2013 r., I ACa 562/13, Lex nr 1394200).

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należało prawidłowy zakres postępowania dowodowego przeprowadzonego przed Sądem pierwszej instancji.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego również ocena dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy odpowiada prawu - 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.

Brak jest podstaw aby za słuszny uznać należało zarzut pominięcia przez Sąd w ustaleniach faktycznych – jako kwestii istotnej w sprawie - jednego z zapisów umowy przedmałżeńskiej powoda i jego obecnej żony oraz nie poczynienie ustaleń, co do wiedzy pozwanej o twej umowie.

Wbrew stanowisku skarżącej, przywołana umowa, czy wiedza o niej strony pozwanej, nie stanowią istotnych w sprawie okoliczności, co wyklucza naruszenie art. 47<sup>1</sup> kro. W sprawie bezspornym bowiem pozostaje, że jedynym właścicielem lokalu nr (...) w budynku pozwanej Wspólnoty jest pozwany. Podobnie jak to, że pozostaje on w związku małżeńskim. I już tylko te kwestie stanowią o naruszeniu przez zaskarżoną uchwałę prawa powoda do możliwości korzystania przez jego najbliższą rodzinę z posiadanego przez niego lokalu, co stanowi jednocześnie o ograniczeniu powoda w korzystaniu z prawa własności lokalu w zakresie zgodnym z jego przeznaczeniem, jako że z prawem własności lokalu mieszkalnego związany jest udział we współwłasności w częściach wspólnych nieruchomości. W myśl przepisu 12 § 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, z przepisem tym koreluje art. 13 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali. W ramach określonego w tych unormowaniach realizowanego zakresu korzystania z rzeczy wspólnej, zdaniem Sądu Apelacyjnego oczywiście mieści się możliwość udostępniania nie tylko najbliższemu członkowi rodziny współwłaściciela uprawnień do takiego korzystania z części wspólnych, jakie przysługuje współwłaścicielowi, ale też udostępnianie takich uprawnień osobą trzecim, z którymi łączą współwłaściciela inne relacje – np. dalsze więzi rodzinne, więzi koleżeńskie, czy też relacje umowne.

Zdaniem Sądu drugiej instancji zaskarżoną uchwałę, jako bezpodstawnie ingerującą w przedstawione wyżej prawo do współkorzystania, w myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali należało uchylić.

Dodać przy tym trzeba, że w sprawie nie mogło dojść do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, ponieważ zakresem tego postępowania nie są objęte kwestie dotyczące pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, czy dodatkowych obciążenia właścicieli lokali użytkowych.

Sąd odwoławczy nie znalazł też podstaw do podzielenia stanowiska pozwanej o naruszeniu art. 13 ust. 1 zd. 1 oraz ust. 2 ustawy o własności lokali, bowiem zaskarżona uchwała nie została zakwestionowana z powodu nieprawidłowości dotyczących zasad ponoszenia przez właścicieli wydatków związane z utrzymaniem ich lokali, czy też uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, czy też kwestii udostępniania zarządowi wspólnoty swojego lokalu przez właściciela.

Przedstawione wyżej kwestie – zdaniem Sądu II instancji - świadczą nie tylko o braku zasadności zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 233 kpc, ale też o bezpodstawności zarzutów dotyczących uchybień przepisom prawa materialnego. Pozwana nie przedstawiła argumentów świadczących o naruszeniach przez Sąd Okręgowy norm proceduralnych, czy to w zakresie gromadzenia, czy oceny materiału dowodowego, czy też dyskwalifikujących przydatność ustalonych przez Sąd pierwszej instancji faktów dla oceny zaistnienia przesłanek aktualizujących zasadność żądania powoda; nie wykazała też naruszeń prawa materialnego.

Mając zatem na uwadze, że prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie obaliły zarzuty zgłoszone przez powoda w apelacji oraz że Sąd odwoławczy nie stwierdził uchybień, które winien brać pod uwagę z urzędu – na podstawie przepisu art. 385 kpc – wywiedzioną w sprawie apelację, jako bezzasadną, oddalił.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 kpc w związku z § 11 pkt 1 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

Wiesława Kaźmierska Małgorzata Gawinek Tomasz Żelazowski