

Sygn. akt I ACa 262/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2021 r.

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Tomasz Sobieraj (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Małgorzata Gawinek SA Artur Kowalewski</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>St. sekr. sąd. Emilia Misztal</b>

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2021 r. na rozprawie w Szczecinie

**sprawy z powództwa T. M. (1), D. H. i A. H.**

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

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej M. D.

**o ustalenie nieistnienia lub nieważności, lub uchylene uchwały**

**na skutek apelacji pozwanej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie**

**z dnia 21 lutego 2020 r. sygn. akt I C 12/18**

**oddala apelację.**

**Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj Małgorzata Gawinek**

Sygn. akt I ACa 262/20

## UZASADNIENIE

Powodowie T. M. (1), D. H. i A. H. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) ul. (...) z siedzibą w K. domagali się ustalenia nieistnienia ewentualnie unieważnienia ewentualnie uchylene uchwały numer (...) z dnia 30 października 2017 roku, w przedmiocie zagospodarowania części wspólnej oraz ustalenia wysokości opłat z tytułu prawa do wyłącznego, odpłatnego korzystania z nieruchomości wspólnej. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanej wspólnoty na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Lokalowa (...) ul. (...) z siedzibą w K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

**Wyrokiem z dnia 21 lutego 2020 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie:**

- w punkcie pierwszym oddalił roszczenie powodów T. M. (1), D. H. i A. H. w przedmiocie ustalenia nieistnienia oraz unieważnienia uchwały numer (...) pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) przy ulicy (...) w K. z dnia 30 października 2017 roku;
- w punkcie drugim uchylił w całości uchwałę numer (...) pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) przy ulicy (...) w K. z dnia 30 października 2017 roku;
- w punkcie trzecim odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu.

**Sąd Okręgowy powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:**

Powodowie są właścicielami lokali użytkowych w tej wspólnotcie i tym samym jej członkami. Nieruchomość wspólną tworzą działki nr (...) położone w K., dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Wspólnotą zarządza B. S. jako zarządca przymusowy ustanowiony na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie VII Wydziału Cywilnego Odwoławczego z dnia 22 lipca 2015 roku sygn. akt. VII Ca 1031/13.

W dniu 30.03.2017 roku łączna powierzchnia użytkowa lokali przy ul. (...) w K. została określona przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. J. S. na 3506,29 m<sup>2</sup>. Podstawę obliczeń stanowiły dane ujawnione w księdze wieczystej.

W 2017 roku podjęto uchwałę numer (...). Przedmiotem tej uchwały było wyrażenie zgody i udzielenie pełnomocnictwa Zarządcy Przymusowemu pozwanej wspólnoty do zawarcia umowy z tytułu prawa do wyłącznego, odpłatnego korzystania z części nieruchomości wspólnej wskazanej w załączniku nr (...) do niniejszej uchwały o powierzchni 80 mkw. z Właścicielem lokali nroku (...) tj. z Panią M. D., na okres 10 lat od dnia podjęcia niniejszej uchwały na zasadach określonych w § 2 uchwały. W przypadku podjęcia uchwały Wspólnoty kompleksowo regulującej kwestię wyłącznego korzystania z nieruchomości wspólnej bądź postanowienia sądu zastępującego taką uchwałę, okres odpłatnego, wyłącznego korzystania dla Pani M. D. ulega automatycznej zmianie na najdłuższy przewidziany okres. W § 2 uchwały określono odpłatność z tytułu wyłącznego, odpłatnego korzystania z części nieruchomości wspólnej opisanej w jej § 1, w wysokości 6 złotych na 1 mkw. powierzchni miesięcznie w okresie od maja do października każdego roku oraz w wysokości 2złotych za 1 mkw. w okresie od listopada do kwietnia każdego roku. W uchwale zawarto również klauzulę waloryzacyjną tych stawek opłat. Jednocześnie uchwałą tą wyrażona została zgoda, aby M. D. na tej wydzielonej do wyłącznego korzystania części wspólnej nieruchomości mogła wykonać zadanie tarasu zgodnie z wizualizacją załączoną do tej uchwały, na jej koszt, ale tak, by nie doszło w sposób trwały do ingerencji w konstrukcję budynku wspólnoty.

W 2017 roku zarządca przymusowy zawarł m.in. dwie umowy najmu części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w K.. Umowa nr (...) roku została zawarta na czas oznaczony od 01 maja 2017 roku do 30 września 2017 roku z L. Z. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Organizacja (...), ul. (...), (...)-(...) S., NIP (...). W § 4 ust.1 umowy ustalono wysokość czynszu najmu za wynajętą powierzchnię części wspólnej 10 m<sup>(2)</sup> w kwocie 2500 złotych netto miesięcznie (tj. 250 złotych netto za 1 m<sup>(2)</sup>). Umowa nr (...) została zawarta na czas oznaczony od 16 marca 2017 roku do 30 września 2017 roku z K. N. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą FHU (...). W § 4 ust. 1 ustalono wysokość czynszu najmu za wynajętą powierzchnię części wspólnej 7 m<sup>(2)</sup> w kwocie 1400 złotych netto miesięcznie (tj. 200 złotych netto za 1 m<sup>(2)</sup>)

Według oświadczenia zarządcy przymusowego pozwanej wspólnoty lokalowej za podjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 53,98 procent udziałów w nieruchomości wspólnej.

Na kartach służących do głosowania nad tą uchwałą głosujący w różny sposób wskazywali ilość przysługujących im udziałów w częściach wspólnych nieruchomości tj. wpisując w mianowniku 2,100000 lub pozostawiali tę rubrykę pustą. Na niektórych kartach brakowało daty lub numeru lokalu.

Pismem z dnia 30 października 2017 roku zarządca wskazał, że głosowanie nad uchwałą numer (...) odbywać się będzie w drodze indywidualnego zbierania głosów na wniosek właściciela lokali numer (...). Następnie pismem z dnia 1 grudnia 2017 roku poinformował członków wspólnoty o wyniku głosowania

Biegły sądowy z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego i zarządzania nieruchomościami J. S. w dniu 10 lutego 2019 roku na potrzeby postępowania toczącego się w Sądzie Okręgowym w Koszalinie pod sygn. akt. I C 424/17 z powództwa T. M. (1), D. H. i A. H. sporządził opinię w przedmiocie ustalenia wysokości prawidłowych udziałów właścicieli poszczególnych lokali, w oparciu o powierzchnie ujawnione w księgach wieczystych dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na dzień 24 lipca 2017 roku Biegły określił wartości udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w tabeli nr 1 „Określenie wartości prawidłowych udziałów”. Wykazał istnienie nieprawidłowości dotyczących określenia udziałów w postaci: błędu w akcie notarialnym z dnia 14.05.2010 roku; wadliwie obliczonego udziału dla lokalu (...) w wartości 0,0130 zamiast 0,0131, co bezpośrednio spowodowało, że suma udziałów w części wspólnej zamiast wynosić 1 została określona jako 0,9999, a także powielenia błędnego zapisu z aktu notarialnego z dnia 14.05.2010 roku przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczysty w K. w zakresie formatu udziałów (dziesięciotysięcznych i stutysięcznych) podczas wpisywania ich zmiany do księgi wieczystej.

Sąd Okręgowy wstępnie wskazał, że stan faktyczny ustalił na podstawie powołanych dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy przez strony procesu. Sąd Okręgowy dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, gdyż ich prawdziwość i moc dowodowa nie zostały skutecznie podważone przez strony. Podstawą ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego były również zeznania powołanych w sprawie świadków S. F., T. K. i J. O.. Sąd Okręgowy zauważył, że świadkowie ci przyznali, że głosowanie nad tą uchwałą odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów, na wniosek M. D.. Świadkowie ci wyrazili zgodę na udostępnienie M. D. części wspólnych do wyłącznego użytkowania, za odpłatnością. Zgodzili się również ze stawkami zaproponowanymi w tej uchwale, uznając, że powinny być one uprzywilejowane dla członków tej wspólnoty.

Odnosnie zeznań M. D. Sąd Okręgowy wskazał, że zeznała ona, że nie proponowała stawek czynszu objętych uchwałą numer (...) a także przyznała, że nie zna stawek rynkowych najmu powierzchni wspólnych w pozwanej wspólnotcie. Odnosnie sytuacji majątkowej wspólnoty M. D. oświadczyła, że udzieliła pozwanej pożyczki na pokrycie bieżących płatności wspólnoty. Co do wykonanego zadania przyznała, że tą zabudową umocowaną na podłożu i ścianie budynku zajęła powierzchnię 100 m.kw. zamiast 80 mkw. i na te prace uzyskała pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w K.. Świadek stwierdziła, że skala zabudowy i sposób kotwienia na nieruchomości wspólnej jest zgodna z wizualizacją będącą załącznikiem do zaskarżonej uchwały oraz pozwoleniem na budowę. Sąd Okręgowy uznał, że zeznania M. D. co do udzielonej pożyczki oraz zakresu rzeczowego zabudowy części wspólnych nieruchomości pozwanej są zgodne z rzeczywistością. Co do zeznań powodów D. H. i A. H., Sąd Okręgowy uznał, że w zakresie opisywanych przez nich okoliczności faktycznych, nie budzą one istotnych zastrzeżeń. W odniesieniu do zeznań przesłuchiwanego w charakterze pozwanej wspólnoty zarządcy, Sąd Okręgowy dał im wiarę jedynie w części. W ocenie Sądu Okręgowego jego zeznania nie były w całości spójne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Odnosząc się do stawek opłat za wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej B. S. oświadczył, że przyjął te zaproponowane przez M. D. wiedząc, że w latach 2015/2016 uzyskał od rzeczoznawców opinię, że stawki rynkowe winny być ustalone na poziomie około 57 złotych za 1 mkw. Sąd Okręgowy zauważył zatem, że jego twierdzeniom w tym zakresie przeczą wprost zeznania świadka M. D.. Dodatkowo zarządca przymusowo przyznał, że wielkość tych stawek rynkowych nie została przez niego poddana pod głosowanie w formie uchwały i nie jest znane stanowiska większości właścicieli co do ich akceptacji. Z drugiej zaś strony wyjaśnił, że nie jest budowląncem i nie jest w stanie ocenić czy wykonana przez M. D. wiata- zadanie, o której mowa w treści tej uchwały jest trwale zakotwiczona w gruncie i ścianach tego budynku wielolokalowego. Co do ujawnionego faktu, że M. D. poprzez wybudowane tego

zadaszenia zajęła powierzchnię większą niż ta, o której mowa w zaskarżonej uchwale B. S. przyznał, że nie mierzył tej powierzchni, a zapytany czy poczynił jakieś kroki w celu zapobieżeniu tym bezprawnym zachowaniem tego członka wspólnoty powiedział, że dopiero rozważy podjęcie jakiś bliżej niesprecyzowanych działań. Sąd Okręgowy dał wiarę wnioskowi biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego i zarządzania nieruchomościami J. S. zawartym w jego opinii sądowej z 10 czerwca 2019 roku Sąd Okręgowy zauważył, że biegły określił w niej wartości udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na poszczególnych właścicieli lokali, a także powołał te nieprawidłowości, które w jego ocenie świadczyły o rozbieżnościach między danymi ujawnionymi w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej a rzeczywistym stanem prawnym. Biegły dokonując oględzin nieruchomości na potrzeby sporządzania opinii w innej sprawie cywilnej stwierdził, że poszczególne lokale zostały przebudowane kosztem powierzchni wspólnych. To doprowadziło do zmniejszenia powierzchni wspólnych nieruchomości. Granice pierwotne lokali użytkowych nie były zgodne z pierwotnym ich ustaleniem. Ustalenia biegłego pozwoliły sądowi na weryfikację i ocenę prawidłowości głosowania nad zaskarżanymi uchwałami.

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne jedynie w części dotyczącej uchylenia zaskarżonej uchwały. Sąd Okręgowy nie znalazł natomiast podstaw do ustalenia nieistnienia uchwały oraz jej unieważnienia.

Sąd Okręgowy uznał, że uchwała wbrew twierdzeniom powodów została podjęta prawidłowo przy uzyskaniu większości głosów. Mając na uwadze powyższe, sąd oddalił żądanie powodów o ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały. W ocenie Sądu Okręgowego w analizowanym przypadku brak było również podstaw do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa. Sąd Okręgowy nie podzielił w tym zakresie argumentacji powodów, że zarządca przymusowy nie był uprawniony do poddania zaskarżonej uchwały pod głosowanie. Sąd pierwszej instancji uznał, że działania zarządcy były prawidłowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa bowiem w celu podjęcia czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną – tu – oddanie części nieruchomości wspólnej w wyłączne użytkowanie dla M. D. za odpłatnością – pozwany na wniosek zainteresowanego członka wspólnoty zredagował uchwałę i poddał ją pod głosowanie właścicieli lokali. O wynikach głosowania zawiadomił niezwłocznie po uzyskaniu większości głosów „ZA” jej przyjęciem. W ocenie sądu pierwszej instancji brak jest przepisu prawa, który nakazywałby zebranie głosów wszystkich właścicieli lokali pod uchwałą dotyczącą oddania w odpłatne użytkowanie części nieruchomości wspólnej. Uchwała taka nie narusza bowiem w żaden sposób praw właścicielskich członków tej wspólnoty i nie stanowi podstawy do wpisania jakichkolwiek zmian w księgach wieczystych prowadzonych tak dla nieruchomości wspólnej jak i poszczególnych lokali ją tworzących. Z tych też względów sąd oddalił żądanie powodów o unieważnienie tej uchwały.

Sąd Okręgowy za zasadne uznał natomiast roszczenie powodów o uchylenie uchwały. Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę prawną roszczenia powodów o uchylenie uchwały stanowił art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie dotrzyмали terminu wskazanego w tym przepisie, albowiem pismo zawiadamiające ich o podjęciu zaskarżanych uchwał datowane jest na dzień 1 grudnia 2017 roku, zaś pozew w niniejszej sprawie wnieśli 11 stycznia 2018 roku.

Dalej Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w ust. 1 przepisu wskazuje się cztery przesłanki zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Są to niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób. W ocenie Sądu Okręgowego w analizowanym przypadku należało uznać, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną

Sąd Okręgowy zauważył wstępnie, że kontrola, czy dana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinna być dokonywana w szczególności przez pryzmat celowości wykonania danego zadania objętego uchwałą, jak również kosztów jego wykonania. Wydaje się zatem, że o naruszeniu tej zasady będzie mowa w sytuacjach, gdy z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty realizacja danego zamierzenia jest zbyt duża,

jak również wtedy, gdy wybrano wykonawcę, którego oferta przewyższa rynkową cenę wykonania danego typu usług. Ponieważ omawiana przesłanka jest nieostra, kontrola w tym przedmiocie musi być dokonywana, tak samo zresztą jak w przypadku innych przewidzianych w tym przepisie przesłanek, indywidualnie w realiach danej sprawy, przy uwzględnieniu specyfiki celu, w jakim została podjęta zaskarżona uchwała.

Następnie sąd pierwszej instancji odniósł się do pozostałych przesłanek ujętych w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali pozwalających na zaskarżenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W tym zakresie Sąd Okręgowy zauważył, że uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że przy ocenie uchwał należy jednak pamiętać, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności lub wręcz do paraliżu ich czynności.

Dalej Sąd Okręgowy wyjaśnił, że naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Pojęcie "interesów" na gruncie tego przepisu rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa powinna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela. O naruszeniu interesów poszczególnych właścicieli lokali mogą decydować różne okoliczności, m.in. to, kto ponosi koszty nadbudowy czy rozbudowy i jaki wpływ wywiera ona na możliwość korzystania lub czerpania korzyści z już istniejących lokali oraz ich wartość. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Sąd Okręgowy zauważył dodatkowo, że dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka.

Mając na uwadze powyższe sąd pierwszej instancji w pierwszej kolejności zbadał, czy przedmiot zaskarżonej uchwały ma wpływ na prawa i obowiązki pozwanej Wspólnoty, jak i właścicieli lokali, i doszedł do przekonania, że narusza ona interesy właścicieli lokali.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że uchwała nr (...) dotyczy upoważnienia zarządcy przymusowego do zawarcia umowy dotyczącej prawa do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej o łącznej powierzchni 80 mkw. Szczegóły umowy określone zostały §2 tej uchwały. Wysokość opłat za korzystanie z części nieruchomości wspólnych ustalono na poziomie 6,00 złotych netto/m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie w okresie od maja do października każdego roku łącznie oraz 2,00 złotych netto/m powierzchni za miesiące od listopada do kwietnia każdego łącznie.

Sąd Okręgowy zauważył zatem, że uchwała jest nieprecyzyjna. Uchwała określa powierzchnię części nieruchomości wspólnej, która ma być przeznaczona na zadaszenie. Do uchwały załączony został załącznik graficzny, obrazujący miejsce jego montażu. Jednakże ani wizualizacja tego zadaszenia ani treść uchwały nie upoważniły M. D. do tego aby to przedmiotowe zadaszenie trwale kotwiczyć z elementami ścian konstrukcyjnych tego budynku wielolokalowego ani do zakotwienia słupów podtrzymujących to zadaszenie trwale na gruncie wspólnoty. Zdaniem sądu pierwszej instancji brak tych informacji w załączonej do uchwały wizualizacji, a także przekroczenie granic zabudowy części wspólnych

(zamiast 80 m<sup>2</sup> zajęto 100 m<sup>2</sup>) prowadzą do uznania, że jej nieprecyzyjne zapisy nie stanowiły dla M. D. przeszkody do uzyskania w Starostwie Powiatowym w K. pozwolenia na budowę w zakresie większym niż wynika z jej treści. Z drugiej zaś strony widoczna samowola M. D. spotkała się z bezczynnością zarządcy przymusowego.

Następnym elementem niekorzystnym z punktu widzenia powodów było także ustalenie cen za najem części wspólnych. W ocenie sądu pierwszej instancji ceny na poziomie 6 złotych za m<sup>2</sup> oraz 2 złotych za m<sup>2</sup> są skrajnie zaniżonymi cenami i nie zostały ustalone na podstawie wcześniejszego badania i analizy rynku przez zarządcę przymusowego. Zarządca ustalił ceny rynkowe w latach 2011/2016 w oparciu o opinię rzeczoznawcy. Wówczas stawki te wynosiły około 57 złotych za m<sup>2</sup>. Tymczasem w zaskarżonej uchwale zarządca przyjął stawki których nie zaproponowała sama wnioskodawczyni M. D., mając świadomość, że są one kilka razy niższe od rynkowych.

Sąd Okręgowy w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy w sprawie, w tym umowy najmu doszedł do przekonania, że stawki powinny mieścić się w przedziale 50-60 złotych za metr kwadratowy, tak jak to zarządca próbował ustalić w poprzednich latach. Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że stawki na tym poziomie wydają się być preferencyjne w stosunku do tych, które zaproponował zarządca przymusowy podmiotom spoza grona członków pozwanej wspólnoty lokalowej. W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach sprawy, kiedy wspólnota lokalowa boryka się z płatnościami bieżącymi za utrzymanie nieruchomości wspólnej w stanie nie pogorszonym, niezrozumiałym jest tak drastyczne obniżenie stawek najmu części wspólnych dla M. D.. Wynika to z zeznań M. D., która przyznała, że pożyczyła pozwanej pieniądze na pokrycie bieżących płatności obciążających tę wspólnotę.

Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że dopuszczalne jest stosowanie stawek preferencyjnych w stosunku do właścicieli poszczególnych lokali, a stawek wyższych do podmiotów spoza wspólnoty. Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego nie może się to odbywać kosztem innych właścicieli. Wspólnota ponosi duże koszty związane z funkcjonowaniem, o których zarządca posiada wiedzę, powinien więc szukać rozwiązań, które zapewnią jej możliwość pozyskania środków pieniężnych na spłatę bieżących zobowiązań. W ocenie sądu I instancji zarządca przed zawarciem umów powinien dokonać analizy nie tylko w zakresie stawek czynszu, ale także w odniesieniu do stałości zawartego stosunku prawnego zwłaszcza, że umowa miała zostać zawarta na 10 lat. Zdaniem Sądu Okręgowego zarządca powinien zweryfikować wypłacalność najemcy, zainteresowanie wywiązywaniem się z umowy, rodzaj prowadzonej działalności oraz czynniki wpływające na potencjalną uciążliwość jej prowadzenia (np. hałas, zanieczyszczanie lub niszczenie nieruchomości wspólnej), posiadanie majątku w razie ewentualnej egzekucji. W ocenie sądu I instancji nie ulega wątpliwości, że zarządca powinien podejmować działania umożliwiające mu osiągnięcie jak największych pożytków z nieruchomości wspólnej. Brak podejmowania przez zarządcę działań w tym zakresie jawi się w ocenie sądu I instancji jako sprzeczne z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną.

Wobec powyższych argumentów, Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr (...) narusza interesy powodów jako członków pozwanej wspólnoty. Wskutek podjęcia tej uchwały pozwana nie osiąga dochodów możliwych do uzyskania, a tym samym jej członkowie muszą wydatkować więcej własnych pieniędzy na pokrycie bieżących wydatków powstałych z koniecznością utrzymania nieruchomości wspólnej w stanie nie pogorszonym.

Podsumowując, mając na uwadze powołane powyżej argumenty przemawiające za uchyleniem uchwały numer (...) sąd pierwszej instancji orzekł jak w punkcie drugim wyroku.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w punkcie trzecim wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. W niniejszej sprawie powodowie nie wykazali zasadności roszczeń o ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały oraz jej unieważnienia, co spowodowało, że w tym zakresie przegrali proces. Jednakże mając na uwadze fakt, że ich twierdzenia w zakresie uchylenia okazały się zasadne sąd uznał, że niecelowym byłoby obciążanie ich kosztami procesu, gdyż w rzeczywistości na skutek wniesienia przez nich powództwa uchwała numer (...) została w całości uchylona. W ocenie sądu względy słuszności przemawiały za tym, aby nie obciążać powodów kosztami procesu.

***Pozwana wniosła apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w części, to jest w zakresie punktu II.***

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisu postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami logiki, doświadczenia życiowego oraz prawidłowej wykładni ocenę dowodu w postaci uchwały (...) z dnia 30 października 2017 roku, skutkującą ustaleniem faktu niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy, że treść uchwały została sformułowana nieprecyzyjnie i umożliwiła uzyskanie pozwolenia na budowę, w zakresie powierzchni większej niż dozwolona, a nadto że stawki ujęte w uchwale są zbyt niskie;
2. naruszenie przepisu postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 228 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie w rozstrzygnięciu faktu podjęcia przez pozwaną w dniu 24 lipca 2017 roku uchwały (...) w sprawie ustalenia wysokości stawek z tytułu wyłącznego, odpłatnego korzystania z nieruchomości wspólnej, których wysokość odpowiada stawkom ujętym w uchwale (...), pomimo iż fakt ten jest sądowi znany z urzędu i jako taki nie wymaga dowodu, co skutkowało ustaleniem faktu niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy, że stawki ujęte w uchwale (...) są zbyt niskie, podczas gdy są to stawki ustalone zgodnie z solidarnie ustalonym kompromisem większości właścicieli,
3. naruszenie przepisu postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. 292 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie zawartego w odpowiedzi na pozew dowodu z oględzin nieruchomości wspólnej, co skutkowało ustaleniem faktu niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy, że konstrukcja zadaszona wynikająca z uchwały (...) została trwale powiązana z elementami nieruchomości wspólnej,
4. naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że przepis ten umożliwia uchylenie uchwały wyłącznie na podstawie oceny sposobu wykonania uchwały, podczas gdy ocena sposobu wykonania uchwały powinna odbywać się z uwzględnieniem treści uchwały oraz prowadzić do ustalenia, czy sposób wykonania uchwały wynika z nieodpowiednio sformułowanej treści uchwały;
5. naruszenie art. 184b ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną polega wyłącznie na maksymalizacji pożytków, skutkującą ustaleniem faktu niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy, że uchwała (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz że stawki ujęte w uchwale (...) są zbyt niskie.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonej części wyroku poprzez oddalenie powództwa (roszczenia) w przedmiocie uchylenia uchwały i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia. Dodatkowo wniosła o zasądzenie od powodów kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem drugiej i pierwszej instancji, przeprowadzenie rozprawy oraz przeprowadzenie dowodu z: odpisu uchwały (...) z dnia 24 lipca 2017 roku, odpisu pozwu z dnia 30 sierpnia 2017 roku (bez załączników) wraz z postanowieniem z dnia 25 września 2017 roku, odpisu pozwu z dnia 26 września 2017 roku (bez załączników) celem wykazania faktu, iż stawki przyjęte w uchwale (...) nie są dowolne, lecz wynikają z ustalonego we Wspólnocie kompromisu większości właścicieli.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o jej oddalenie w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

W ocenie sądu odwoławczego, Sąd Okręgowy dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie istotnym dla jej rozstrzygnięcia. Ustalenia te sąd pierwszej instancji poparł wnikliwą analizą zebranych dowodów, a ich ocena odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa. Zatem ustalenia te Sąd Apelacyjny co do zasady podziela i

przyjmuje za własne, czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (vide orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 roku, III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, Prok. i Proku 2002/6/40). Nadto Sąd Apelacyjny uznał, że z tak poczynionych ustaleń Sąd pierwszej instancji wywiódł w pełni zasadne wnioski prawne, a sposób rozumowania prowadzący do nich i przyjęty w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku został w pełni prawidłowo umotywowany. Z tych przyczyn Sąd Odwoławczy w całości podziela także argumentację prawną Sądu Okręgowego, zatem nie ma wobec tego potrzeby jej powielania. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wywody pozwanej zaprezentowane w apelacji nie stanowiły wystarczającej podstawy do weryfikacji orzeczenia Sądu pierwszej instancji w postulowanym przez skarżącą kierunku.

Sąd Apelacyjny w szczególności nie podzielił zarzutu przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi. Tego rodzaju zarzut może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z wymienionych w art. 233 § 1 k.p.c. kryteriów, a tego apelująca nie uczyniła. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Apelująca w żaden sposób nie wykazała, że Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny wskazanych dowodów i czyniąc na ich podstawie ustalenia, które zresztą w dużej części oparł na faktach niekwestionowanych przez żadną ze stron. Apelacja stanowi jedynie polemikę z wnioskami Sądu pierwszej instancji, która dla przeforsowania tezy skarżącej nie jest w świetle art. 233 § 1 KPC wystarczająca. Prawidłowe procedowanie oraz wyrokowanie w tej sprawie uchyla konieczność analizowania całości postępowania, oraz wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich poglądów prezentowanych przez strony, jeżeli nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2012 roku, IV CSK 373/11, czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1998 roku, II UKN 282/98, OSNP rok 1999, nr 23, poz. 758). Z tego względu Sąd Apelacyjny odniósł się do istotnych z punktu widzenia niniejszej sprawy zarzutów i poprzestał na ogólnym nieuwzględnieniu podnoszonych w sprawie okoliczności drugorzędnych, mających jedynie charakter polemiczny.

Rozważając zarzuty naruszenia prawa materialnego w pierwszym rzędzie należy wskazać, że stosownie do treści przepisu art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015 roku poz. 1892), właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zaskarżenie uchwały w trybie ustawy o własności lokali powoduje, że sąd orzekający bada zarówno zgodność uchwały z przepisami prawa, jak i umową właścicieli lokali a także interes właściciela lokalu. Niezgodność z prawem to sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i może ona wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść 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 jego interesy.

Jak powszechnie przyjmują komentatorzy możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp. Analogiczną jest sytuacja, gdy członkowie wspólnoty pozbawiają się dochodów jakie może przynosić czy to cyklicznie czy też jednorazowo nieruchomość wspólna w sytuacji, gdy jednocześnie współwłaściciele ponoszą koszty jej bieżącego utrzymania. Nie jest bowiem możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela.



Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy – (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 sierpnia 2012 roku sygn. akt: I ACa 452/12).

W niniejszej sprawie właśnie ta ostatnia sytuacja ma miejsce. Zaskarżona uchwała dotyczy bowiem wyrażenia zgody przez Wspólnotę i udzielenie pełnomocnictwa Zarządcy Przymusowemu pozwanej wspólnoty do zawarcia umowy z tytułu prawa do wyłącznego, odpłatnego korzystania z części nieruchomości wspólnej wskazanej w załączniku numer 1 do niniejszej uchwały o powierzchni 80 m<sup>2</sup> z właścicielem lokali numer (...) tj. z Panią M. D., na okres 10 lat od dnia podjęcia uchwały przy przyjęciu odpłatność z tego tytułu w stawce 6 złotych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie w okresie od maja do października każdego roku oraz w wysokości 2 złotych za 1 m<sup>2</sup> w okresie od listopada do kwietnia każdego roku, a zatem po cenie w sposób istotny odbiegającej od cen na lokalnym rynku nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie zgodził się z twierdzeniem pozwanej, że wynajęcie nieruchomości wspólnej za wskazaną cenę jest lepszym rozwiązaniem niż jej niewykorzystywanie. Po pierwsze, brak jest w świetle zgromadzonych w sprawie dowodów jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że nie ma osób zainteresowanych korzystaniem z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem lub w inny sposób.

Nie uszło uwadze Sądu Apelacyjnego, że pozwana wskazała, że z uwagi na położenie nieruchomości wspólnej będącej przedmiotem zaskarżonej uchwały i fakt, że wśród większości właścicieli panuje porozumienie co do tego, że jakiegokolwiek części wspólne, które przylegają do danego lokalu mogą zostać oddane do użytku jedynie właścicielowi tego lokalu, a tym samym wynajęcie powierzchni objętej zaskarżoną uchwałą mogło nastąpić wyłącznie na rzecz właścicielki lokalu (...), tj. M. D.. Jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego, nawet przy przyjęciu, że tak rzeczywiście było, nie sposób uznać, że okoliczność ta sama w sobie usprawiedliwiała ustalenie ceny najmu za tą nieruchomość na poziomie tak rażąco odbiegającym od stawek rynkowych.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że o ile można zgodzić się z pozwaną, że podjęcie decyzji o wynajęciu spornej nieruchomości M. D. byłoby co do zasady racjonalne w sytuacji, gdyby faktycznie niemożliwym było wynajęcie tej nieruchomości osobom trzecim na wolnym rynku, o tyle nie sposób przyjąć, że w sytuacji gdy najemcą nieruchomości wspólnej ma zostać członek wspólnoty to należy go traktować jako podmiot szczególnie uprzywilejowany i w konsekwencji dokonać ustalenia stawki najmu w wysokości znacząco zaniżonej w stosunku do stawek rynkowych. A taka właśnie sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Zaproponowana w uchwale stawka za najem pozostawała bowiem w rażącej dysproporcji w porównaniu do stawek rynkowych, w tym również stawek najmu, które proponował zarządca przymusowy w poprzednich latach. W latach 2015-2016 w oparciu o opinię rzeczoznawcy ustalone bowiem zostało, że cena rynkowa w przypadku najmu części wspólnych wynosić powinna co najmniej około 57 złotych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Podkreślenia przy tym wymaga, że stawki ustalone przez zarządcę w poprzednich latach były i tak bardzo preferencyjne w stosunku do tych, które zaproponował zarządca przymusowy podmiotom spoza grona członków pozwanej wspólnoty lokalowej. Z materiału dowodowego wynikało bowiem, że w 2017 roku zarządca przymusowy zawarł m.in. dwie umowy najmu części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w K.. Umowa nr (...) roku została zawarta na czas oznaczony od 01 maja 2017 roku do 30 września 2017 roku z L. Z.. W § 4 ust.1 umowy ustalono wysokość czynszu najmu za wynajętą powierzchnię części wspólnej wynoszącą 10 m<sup>2</sup> w kwocie 2500 złotych netto miesięcznie (tj. 250 złotych netto za 1 m<sup>2</sup>). Umowa nr (...) została zawarta na czas oznaczony od 16 marca 2017 roku do 30 września 2017 roku z K. N.. W § 4 ust. 1 tejże umowy - ustalono wysokość czynszu najmu za wynajętą powierzchnię części wspólnej 7 m<sup>2</sup> w kwocie 1400 złotych netto miesięcznie (tj. 200 złotych netto za 1 m<sup>2</sup>).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nawet w sytuacji, gdyby faktycznie w przypadku części nieruchomości wspólnej, której dotyczyła zaskarżona uchwała, mogły wystąpić trudności w jej wynajęciu osobom trzecim za stawkę rynkową (a nawet gdyby było to niemożliwe) zarząd był obowiązany do ustalenia wysokości stawki za najem nieruchomości wspólnej na rozsądnym poziomie również w przypadku wynajęcia tej nieruchomości członkowi wspólnoty. Stosowanie preferencyjnych stawek czynszu najmu nie naruszałoby interesów właścicieli lokali tworzących

wspólnotę mieszkaniową tylko wówczas, gdyby realna możliwość skorzystania z powyższej ulgi dotyczyła wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. W badanej sprawie taka sytuacja nie zachodzi, albowiem w pozwanej wspólnotcie można wyodrębnić dwie grupy właścicieli lokali – jedną tworzą podmioty, które w sposób wyłączny [z reguły na skutek samowolnych działań polegających na przebudowie lokali] władają częściami nieruchomości wspólnych, zaś w skład drugiej grupy wchodzi właściciele lokali, które nie są wyłącznymi posiadaczami żadnych części nieruchomości wspólnej. Tym samym ta druga grupa podmiotów, do których należą między innymi powodowie, nie mogą faktycznie czerpać korzyści z potencjalnego stosowania niskich stawek opłat za korzystanie z nieruchomości wspólnej przewidzianych w uchwale (...) z dnia 24 lipca 2017 roku, na które powołała się strona pozwana w apelacji. W konsekwencji powodowie byłiby podwójnie pokrzywdzeni stosowaniem tego rodzaju stawek w stosunku do innych członków wspólnoty mieszkaniowych – z jednej strony sami są pozbawieni możliwości współkorzystania i współposiadania z części nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, a z drugiej wprowadzenie tego rodzaju preferencyjnych stawek jest tożsame ze zmniejszeniem możliwych do uzyskania pożytków należnych wspólnotcie mieszkaniowej, co wpływa pośrednio na sytuację powodów jako właścicieli lokali obowiązanych do partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd pierwszej instancji ma również rację wskazując, że zgoda na oddanie części nieruchomości wspólnej do użytkowania przez niektórych właścicieli lokali w zamian za preferencyjne stawki czynszu narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną w sytuacji, gdy niespornym jest, że pozwana wspólnota lokalowa boryka się z płatnościami bieżącymi za utrzymanie nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym. W tych okolicznościach zarząd powinien zatem dążyć do uzyskania dochodów z najmu nieruchomości wspólnych na jak najwyższym, możliwym do osiągnięcia poziomie.

Co istotne, jak można wnioskować z zeznań świadka M. D., której dotyczyła sporna uchwała pozwana nie podjęła nawet próby ustalenia ceny, jaką może uzyskać od M. D. za najem nieruchomości wspólnej objętej uchwałą. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały nie prowadzono w tym zakresie żadnych negocjacji. Zarządca sam zaoferował M. D. najem ze stawką odpowiednio 6 złotych w okresie letnim i 4 złotych w okresie zimowym. W ocenie Sądu Apelacyjnego, mając na uwadze, że M. D. zamierzała na spornej części nieruchomości wspólnej prowadzić ogródek gastronomiczny, uzasadniony jest wniosek, że zawarłaby ona umowę najmu również w przypadku ustalenia przez zarządcę wyższej stawki najmu. Zwrócić należy uwagę, że możliwość korzystania przez M. D. z powyższej części nieruchomości wspólnej w sposób istotny zwiększa rentowność prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, gdyż jest oczywiste, że posiadanie terenu pod ogródek gastronomiczny w miejscu o zwiększonym ruchu turystycznym zwiększa atrakcyjność prowadzonej przez tę osobę restauracji i w konsekwencji generuje zwiększone zyski. Tym samym wydaje się oczywiste, że to M. D. była przede wszystkim zainteresowana w uzyskaniu możliwości korzystania z terenu przyległego do jej lokali. Z tego względu zawarcie z nią umowy najmu tej nieruchomości było przede wszystkim w interesie M. D., co pozwalało zarządowi pozwanej wspólnoty na wynegocjowanie znacznie korzystniejszych stawek czynszu. Za chybiony uznać należy argument pozwanej, że zawarcie umowy najmu pozwoliło na uzyskiwanie pożytków z tej części nieruchomości wspólnej także poza sezonem turystycznym. Zwrócić należy bowiem uwagę, że sposób wykorzystania powyższej części nieruchomości przez najemcę zakładał wykonania zadania terenu, a tym samym uzasadniony jest wniosek, że sama najemczyni zakładała możliwość efektywnego prowadzenia działalności gastronomicznej w tym miejscu przez cały rok. Brak więc podstaw do stosowania z tego tytułu preferencyjnych stawek czynszu – a tym bardziej, że do dalszego ich obniżenie w okresie zimowym.

Jak wskazano wyżej - nie uszło uwadze Sądu Apelacyjnego, że w apelacji pozwana próbując uzasadnić wysokość przyjętej w zaskarżonej uchwale stawki najmu powołała się dodatkowo na fakt podjęcia przez pozwaną w dniu 24 lipca 2017 roku większością głosów uchwały (...) w sprawie wyrażenia zgody na zawieranie umów z tytułu wyłącznego, odpłatnego korzystania z części wspólnej nieruchomości z właścicielami lokali, z najemcami lokali oraz podmiotami trzecimi, w której ustalono wysokość minimalnych stawek najmu w wysokości odpowiadającej stawkom ujętym w uchwale (...). Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności zwrócił uwagę, że twierdzenia te należy de facto uznać za spóźnione. Pozwana miała bowiem możliwość powołania się na powyższego okoliczności już w toku postępowania

przed sądem pierwszej instancji, zaś to, czy dana okoliczność znana jest sądowi z urzędu można ustalić dopiero wówczas, gdy sam sąd we właściwym trybie ujawni posiadanie tego rodzaju wiedzy.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny wskazuje, że z twierdzeń samej pozwanej wynika, że powyższa uchwała została zaskarżona do sądu, zaś jej stosowanie zostało wstrzymane, a tym samym w chwili obecnej jej postanowienia nie mają mocy obowiązującej dla członków wspólnoty. Ponadto podkreślić trzeba, że sam fakt, że stawki przyjęte w zaskarżonej uchwale odpowiadają stawkom minimalnym przewidzianym w uchwale nr (...) z 24 lipca 2017 roku w żaden sposób nie wyklucza możliwości przyjęcia, że w analizowanym przypadku doszło do naruszenia interesów powodów jako członków wspólnoty poprzez wyrażenie zgody na wynajem nieruchomości wspólnej za cenę określoną znacznie poniżej wartości rynkowej, zwłaszcza, że w sprawie nie wykazano, że M. D. najem nieruchomości wspólnej uzależniła od ustalenia ceny na wskazanym w uchwale minimalnym poziomie.

W niniejszej sprawie dla oceny zaistnienia przesłanek uchylenia zaskarżonej uchwały, nie ma przy tym istotnego znaczenia kwestia tego, czy działania podjęte przez M. D., z którą na podstawie zaskarżonej uchwały została zawarta umowa najmu, były zgodne z zapisami uchwały. Rozstrzygnięcie kwestii, czy faktycznie M. D. uzyskała w Starostwie Powiatowym w K. pozwolenie na budowę w zakresie większym niż to wynika z uchwały, a nadto czy dokonała trwałego łączenia zadania (nad nieruchomością wspólną objętą uchwałą) z elementami ściany oraz gruntem Wspólnoty mimo braku takiego upoważnienia w uchwale nie ma znaczenia w niniejszej sprawie. Kluczowym dla rozstrzygnięcia i wystarczającym do stwierdzenia, że podjęta uchwała godziła w interesy powodów jako członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej było ustalenie, że w uchwale tej przewidziano znacznie zaniżone w porównaniu do cen rynkowych, stawki opłat za wynajęcie powierzchni wspólnej.

W tym miejscu przypomnieć należy, że zgodnie z treścią art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W okolicznościach niniejszej sprawy podjęcie zaskarżonej uchwały i ustalenie wysokości stawki za najem części nieruchomości wspólnej na poziomie drastycznie niższym od ceny, jaką pozwana mogłaby ewentualnie uzyskać skutkowało tym, że pozwana wspólnota, w tym każdy z jej członków z osobna został pozbawiony - bez obiektywnie uzasadnionych przyczyn - dochodów, które mogłyby zostać przeznaczone na zarząd nieruchomością wspólną. Konsekwencją powyższego było to, że członkowie wspólnoty, w tym powodowie muszą wydatkować więcej własnych pieniędzy na pokrycie bieżących wydatków powstałych z koniecznością utrzymania nieruchomości wspólnej w stanie nie pogorszonym.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy wydał prawidłowe orzeczenie, zgodne z przepisami prawa i po gruntownej analizie argumentacji obu stron, a podniesione w apelacji zarzuty nie doprowadziły do postulowanej w niej zmiany rozstrzygnięcia. W związku z tym na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację.

**Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj Małgorzata Gawinek**