

Sygn. akt I ACa 91/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Lucyna Świdorska-Pilis (spr.)
Sędziowie :	SA Piotr Wójtowicz SO del. Lucyna Morys-Magiera
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul.(...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 3 grudnia 2015 r., sygn. akt I C 11/15,

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala;
- 2) nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

SSO del. Lucyna Morys-Magiera	SSA Lucyna Świdorska-Pilis	SSA Piotr Wójtowicz
-------------------------------	----------------------------	---------------------

I ACa 91)16

## UZASADNIENIE

Powódka K. O. domagała się uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. z dnia 26 listopada 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i przeprowadzenie

inwestycji polegającej na budowie parkingu z miejscami zadaszonymi i niezadaszonymi oraz wyrażenia zgody na dokonanie przez Zarząd Wspólnoty czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Uzasadniając pozew powódka wskazywała, że zaskarżona uchwała w istocie dotyczy zagadnień, o których właściciele lokali powinni decydować odrębnie, inny też powinien być proces dochodzenia do takich decyzji. Powódka podniosła, że kwestia zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej pozostaje poza sferą czynności, do których można umocować zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto powódka zakwestionowała obowiązek ponoszenia przez właścicieli lokali kosztów inwestycji, bowiem – w jej ocenie – taki obowiązek nie wynika z ustawy, zatem wymagałby negocjacji ze wszystkimi właścicielami lokali i zgodnych ustaleń. Zakwestionowała też przyjęcie w zaskarżonej uchwale kosztów budowy parkingu nie według wielkości udziałów, ale w oparciu o algorytm dzielenia kosztów całkowitych dla danego wariantu przez liczbę lokali w budynku, ponieważ w takiej sytuacji pokrzywdzeni byłiby właściciele – tacy jak powódka – którzy mają mniejsze udziały w nieruchomości wspólnej. Powódka podniosła też, że Urząd Miejski w S. wskazał możliwość wybudowania garaży. Dalej powódka zakwestionowała możliwość uregulowania w regulaminie, stanowiącym załącznik do uchwały, kwestii wyłącznego korzystania z części nieruchomości przez poszczególnych właścicieli lokali, podnosząc, że taki podział mógłby zostać dokonany jedynie umową wszystkich właścicieli – podział *quoad usum*. Wskazała, że kiedy miejsca postojowe zostaną wykonane, nie staną się miejscami prywatnymi, ale będą nadal częścią nieruchomości wspólnej, zatem koszty ich utrzymania byłyby pokrywane przez wszystkich współwłaścicieli – według wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Wreszcie powódka zakwestionowała możliwość ustanowienia prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 11 prawa budowlanego.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając że właściciele lokali nie są zainteresowani budową garaży, a jedynie miejsc parkingowych w różnych wariantach oraz że zaskarżona uchwała nie jest pierwszą uchwałą dotyczącą budowy miejsc parkingowych. Pozwana dodała, że przed Sądem Okręgowym w Bielsku-Białej toczyły się już postępowania dotyczące wcześniej podjętych uchwał w tej kwestii, które powódka zaskarżyła oraz że w sprawie I C 185/14 powódka na rozprawie podała, że zgadza się na budowę miejsc parkingowych lecz bez zadaszania. Pozwana podniosła, że chybiony jest zarzut pozwu dotyczący braku umocowania Zarządu Wspólnoty do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Ponadto pozwana odwołała się do uzasadnień wyroków Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej w sprawach I C 183/13 i I C 185/14.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej uchylił uchwałę właścicieli lokali mieszkalnych we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. z dnia 26 listopada 2014 r. nr (...) i zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że uchwałą nr (...), podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów, właściciele lokali położonych w S. przy ul. (...) wyrazili zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, w postaci działek gruntu o numerach: (...) i (...) przez rozpoczęcie i przeprowadzenie inwestycji polegającej na budowie na części tych działek parkingu składającego się z 9 miejsc parkingowych z możliwością ich całkowitego lub częściowego zadaszania. W uchwale określono lokalizację poszczególnych miejsc i ich łączną powierzchnię, przy czym szczegółowe rozmieszczenie miejsc oraz konstrukcję zadaszania opisywały załączniki nr nr (...) i (...) do uchwały. Ponadto w uchwale określono, że każde z miejsc parkingowych zostanie wybudowane według jednego z wariantów:

- utwardzenie kruszywem łamanym i podłączenie do kanalizacji deszczowej (wariant 1)
- wykonanie prac przewidzianych w wariantcie pierwszym oraz wykonanie nawierzchni z kostki brukowej kolorowej o grubości 6 cm (wariant 2);
- wykonanie prac przewidzianych w wariantcie 1 i 2 oraz zadaszanie miejsca postojowego (wariant 3).

Koszt budowy jednego miejsca parkingowego wynosiłby:

- 1 697,57 zł - dla wariantu 1,

- 3 517,77 zł - dla wariantu 2,

- 16 076,53 zł - dla wariantu 3.

Kosztorys został ustanowiony załącznikiem nr (...) do uchwały.

Dalej w uchwale postanowiono, że miejsca postojowe w wariantach 2 lub 3 zostaną wybudowane jedynie w wypadku wyrażenia takiej woli przez właścicieli poszczególnych lokali, wyrażonej w oświadczeniu, którego wzór został określony w załączniku nr (...) do uchwały. W uchwale określono też, że koszt budowy miejsc postojowych zostanie pokryty przez właścicieli lokali, którzy złożą oświadczenia oraz że prawo do korzystania z parkingu będą mieli członkowie Wspólnoty na podstawie regulaminu, stanowiącego załącznik nr (...) do uchwały. Ponadto w uchwale właściciele lokali – w celu realizacji przewidzianej w niej inwestycji – udzielili Zarządowi Wspólnoty zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu i udzielili pełnomocnictwa do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Członkowie pozwanej Wspólnoty początkowo rozważali budowę garaży, lecz od tego pomysłu odstąpiono, z uwagi na konieczność dokupienia gruntu i koszt takiej inwestycji. Kwestie dotyczące budowy parkingu były dyskutowane na zebraniach Wspólnoty oraz przy indywidualnym zbieraniu głosów. Istnieje potrzeba uporządkowania tej kwestii z uwagi na brak miejsc parkingowych, powodujący, że właściciele pozostawiają samochody na drodze dojazdowej, co utrudnia dojazd służb porządkowych w razie potrzeby. Pięciu właścicieli lokali złożyło oświadczenia o wyborze trzeciego wariantu budowy parkingu. Po podjęciu uchwały została wydana przez Starostę (...) decyzja nr (...) z dnia 4 lutego 2015 r., o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę parkingu wraz z zadaszeniem i odwodnieniem na działkach nr (...) w S.. Decyzja ta została uchylona przez Wojewodę (...) decyzją z dnia 9 lipca 2015 r., a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania organowi I instancji. Powódka jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Wspólnota składa się z 9 lokali mieszkalnych. Powódka sprawuje opiekę nad niepełnosprawnym synem, którego jest opiekunem prawnym. Powódka dostrzega potrzebę wybudowania parkingu, lecz jedynie w wariantach 1 lub 2. Na wybudowanie parkingu w wariantach 2 i 3 powódka nie wyraża zgody z uwagi na wysoki koszt budowy i utrzymania miejsc parkingowych w tym wariantach, a także z uwagi na sprzeczność z przepisami ustawy. Według powódki wszystkie miejsca parkingowe powinny być wykonane w jednym wariantach, ponieważ byłyby one dostępne dla wszystkich właścicieli lokali i wszyscy ponosiliby koszty ich utrzymania, gdyż przydzielenie niektórym właścicielom niektórych miejsc parkingowych mogłoby nastąpić jedynie na podstawie umów cywilnoprawnych i wszyscy właściciele musieliby wyrazić zgodę, a takiej zgody powódka nie wyraża, nie zaś – na podstawie regulaminu. Wyrokiem z dnia 15 listopada 2013 r. w sprawie I C 183/13 tutejszy Sąd Okręgowy uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty z dnia 26 marca 2013 r. nr (...) w części dotyczącej ustalenia zaliczki na fundusz remontowy w kwocie 4,30 zł. oraz w części dotyczącej uchwalenia przesunięcia środków zgromadzonych na funduszu remontowym na cele inwestycyjne oraz częściowo plan finansowo gospodarczy na rok 2013. Wyrokiem z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie I C 185/14 tutejszy Sąd Okręgowy uchylił uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty z dnia 31 marca 2014 r. „zgodnie z którą właściciele wyrazili zgodę na budowę parkingu z zadaszeniem, położonego na części wspólnej nieruchomości dla 9 lokali, z tym, że ze względu na ograniczoną powierzchnię terenu 1 miejsce zlokalizowane będzie od strony południowej, a pozostałe 8 od północnej strony elewacji budynku. W toku tamtego postępowania powódka K. O. zgadzała się na budowę miejsc parkingowych bez zadaszenia.

W ocenie Sądu pierwszej instancji celem podjęcia zaskarżonej uchwały była nie tylko zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez wybudowanie na niej parkingu, ale doprowadzenie do sytuacji, w której właściciele poszczególnych lokali po pierwsze poniosą koszty związane z wybudowaniem miejsc parkingowych w wybranym przez siebie wariantach, po drugie – uzyskają prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, tj. z poszczególnych miejsc parkingowych i ponosić będą koszty ich utrzymania. Tymczasem, zgodnie z przepisem art. 206 kc, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z tego względu zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem i podlega uchyleniu. Aby poszczególni współwłaściciele otrzymali do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej musieliby dokonać podziału rzeczy wspólnej do użytkowania, podziału quoad usum, jednakże podział taki możliwy jest jedynie wówczas, gdy wszyscy

współwłaściciele tak się umówią - o ile zatem dopuszczalne jest podjęcie przez współwłaścicieli lokali uchwały o zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej – wynika to wprost z przepisu art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali, o tyle, aby dokonać podziału quoad usum nieruchomości wspólnej konieczne jest zawarcie umowy przez wszystkich współwłaścicieli. W ocenie Sądu zaskarżona uchwała, prócz tego, że – z wyżej wskazanych względów – jest sprzeczna z prawem, może być też uznana za naruszającą interes powódki, co również stanowi podstawę jej uchylenia. Wykonanie zaskarżonej uchwały i poczynienie przez niektórych właścicieli lokali znacznych nakładów na nieruchomość wspólną, związanych z wybudowaniem wiat, bez zawarcia przez wszystkich właścicieli umowy o podział quoad usum, doprowadziłoby do powstania po ich stronie roszczenia o zwrot nakładów wobec pozostałych współwłaścicieli.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyła pozwana, wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Skarżąca zarzucała naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali w związku z art. 206 kc przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że w drodze uchwały właściciele lokali nie jest możliwe przyznanie im do korzystania fizycznie wyodrębnionej części nieruchomości wspólnej, w sytuacji gdy uchwała większości właścicieli upoważniająca zarząd do zmiany sposobu korzystania ze współwłasności oraz wyrażająca zgodę na dokonanie podziału nieruchomości do korzystania stanowi samodzielną podstawę do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, poza zasadę określoną w art. 12 ustawy o własności lokali oraz w art. 206 kc.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja winna odnieść skutek.

W myśl art. 387 § 2<sup>1</sup> kpc jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Tego typu sytuacja zachodzi, bowiem Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowy, niesporny zresztą stan faktyczny, który na obecnym etapie nie jest kwestionowany, gdyż w apelacji podniesione zostały jedynie zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Za zasadne uznać należy naruszenie przepisów prawa materialnego.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej: u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zaskarżona uchwała dotyczyła wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i przeprowadzenie inwestycji polegającej na budowie parkingu z miejscami zadaszonymi oraz niezadaszonymi, a także udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (w tym przypadku chodziło o zlecenie wykonania projektu budowlanego, celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, zawarcie umowy z wybraną przez zarząd firmą, uzgodnienie z wykonawcą harmonogramu terminowego wykonania robót oraz wykonania innych czynności koniecznych dla właściwego wykonania i odbioru robót i przekazania parkingu do użytkowania). Z u.w.l. , a konkretnie z art. 22 ust 2 i ust 3 pkt. 4 wynika wprost, że dopuszczalne jest wydanie uchwały w przedmiocie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W tym zakresie zatem uchwała nie jest sprzeczna z prawem.

Przyczyną uwzględnienia powództwa było przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że zaskarżona uchwała w istocie doprowadza do podziału quoad usum nieruchomości wspólnej, a dla takiego podziału nie jest wystarczająca uchwała wspólnoty, lecz konieczna jest umowa wszystkich współwłaścicieli.

Poglądu tego Sąd Apelacyjny nie podziela.

Podział quoad usum jest najbardziej charakterystycznym dla praktyki podziałem nieruchomości do korzystania (użytkowania). Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Przepisy prawa materialnego owego podziału nie regulują wprost, wynika on z interpretacji art. 206 kc (w przypadku współwłasności) oraz korelującego z nim art. 12 ust. 1 u.w.l. stanowiącego, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Podzielić należy rozważania Sądu pierwszej instancji, że zaskarżona uchwała prócz tego co wypowiadała wprost (zmiana przeznaczenia części gruntu i udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu), wprowadzała też i częściowy podział quoad usum nieruchomości wspólnej. W wyniku bowiem wybudowania parkingu każdemu ze współwłaścicieli przysługiwać będzie wyodrębnione miejsce parkingowe, z którego mogłby wyłącznie korzystać, z wyłączeniem innych współwłaścicieli (możliwe jest nawet posadowienie tzw. „pachołków”) i ponosić będzie koszty jego utrzymania.

Rodzi się pytanie, czy do dokonania podziału quoad usum konieczna jest umowa wszystkich współwłaścicieli, czy też jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd, do podjęcia której konieczna jest uchwała wspólnoty (art. 22 ust. 3 u.w.l. zawiera otwarty katalog czynności przekraczających zwykły zarząd), czy też jest to czynność zwykłego zarządu.

Dla odpowiedzi na to pytanie sięgnąć należałoby do bogatego orzecznictwa odnoszącego się do dokonania podziału quoad usum na gruncie art. 206 kc, odsyłającego współwłaściciela, który nie zgadza się na decyzję większości co do dokonania takowego podziału, na drogę sądową na podstawie art. 202 kc, a zatem dotyczy to czynności zwykłego zarządu. Ekspresis verbis wypowiedział się na ten temat Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 marca 1997 r. (I CZ 7/97, OSNC 1997/8/111), stanowiąc, że podział rzeczy quoad usum jest czynnością zwykłego zarządu. Skoro jest to czynność zwykłego zarządu, wydanie w tej materii uchwały Walnego Zgromadzenia było nawet czymś więcej niż wymaga to u.w.l. (art. 22 ust 1 u.w.l.) ale i tym samym uchwała nie jest sprzeczna z prawem. Dokonano bowiem czegoś więcej niż to wymagają przepisy. Zresztą korelowało to z podjęciem uchwały w przedmiocie zmiany przeznaczenia gruntu, co do której konieczne jest podjęcie uchwały wspólnoty.

Zaskarżona uchwała nie jest również sprzeczna z umową właścicieli lokali, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani też i w inny sposób nie narusza interesów powódki.

W dzisiejszych czasach posiadanie samochodu nie stanowi luksusu, lecz jest rzeczą powszechną. Oczywiście jest, że właściciele samochodów, dla których nieraz stanowi on wynik ich pracy i dorobku, pragną utrzymywać pojazd w dobrym stanie, prócz tego mieć możliwość pewnego i łatwego przechowywania. Temu służą parkingi, których urządzenie stanowi w dzisiejszych czasach rzecz całkowicie normalną, zgodną z interesami właścicieli nieruchomości. Zadaszenie parkingu sprzyja należytemu garażowaniu pojazdu i zapobiega korozji. Też wykonanie parkingu z miejscami wyznaczonymi pozostaje w interesie powódki, która wprawdzie nie posiada samochodu, ale w miejscu dla niej wyznaczonym będą mogli bezpiecznie parkować jej goście.

Nie można również przyjąć za Sądem pierwszej instancji, że zaskarżona uchwała narusza interes powódki, gdyż poczynienie przez niektórych właścicieli lokali znacznych nakładów na nieruchomość wspólną, związanych z wybudowaniem wiat doprowadziłoby do powstania po ich stronie roszczenia o zwrot nakładów wobec pozostałych współwłaścicieli. Po pierwsze z uchwały wynika, że koszty parkingów w wersji b i c pokrywają sami zainteresowani, a po wtóre z regulaminu, stanowiącego załącznik do uchwały, wynika, że każdy użytkownik zobowiązany jest do pokrywania w całości wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem oraz remontami przyporządkowanego do jego lokalu miejsca postojowego. Niesłuszne są zatem obawy powódki, że obciążona zostanie kosztami utrzymania kosztowniejszym miejsc parkingowych.

Nadto Sąd pierwszej instancji popada tu w wewnętrzną sprzeczność. Zaskarżona uchwała doprowadziła bowiem w istocie do podziału quoad usum (tak też i uznał Sąd pierwszej instancji), a w ocenie Sądu Apelacyjnego było

to dopuszczalne. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem współwłaściciel, który dokonał nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadającej udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na której zostały te nakłady dokonane.

Zarzuty powódki odnoszące się do naruszenia przepisów prawa budowlanego, czy też naruszenia planów zagospodarowania przestrzennego są spóźnione, a ponadto stanowią jedynie przedmiot ewentualnych zaskarżeń na drodze administracyjnej, z czego jak widać powódka już skorzystała. Zarzuty te są spóźnione, bowiem Sąd rozpoznając pozew związany jest powołaną podstawą faktyczną. W tym przypadku w pozwie powódka powoływała się na zarzuty szczegółowo przedstawione w części historycznej niniejszego uzasadnienia. Powołanie dalszych zarzutów naruszyłoby 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały, przewidziany w art. 25 ust. 1a u.w.l.

Na zakończenie podnieść należy, że zaskarżona uchwała stanowi wynik realizacji wytycznych Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej, zawartych w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 sierpnia 2014 r., wydanego w sprawie I C 185/14. Dalsze poszukiwanie barier dla realizacji przez współwłaścicieli rzeczy tak normalnej jak parking samochodowy, burzyłoby poczucie zaufania społeczeństwa wobec werdyktów sądowych.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny w Katowicach na podstawie art. 386§1 kpc orzekł jak w pkt. 1 wyroku.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają przepisy art. 108§1 kpc i art. 102 kpc. Za skorzystaniem wobec powódki z dobrodziejstwa wnikającego z owej normy przemawia sytuacja materialna i życiowa powódki, Jest ona bowiem osobą samotnie opiekującą się niepełnosprawnym synem.

SSO Lucyna Morys-Magiera SSA Lucyna Świdorska-Pilis SSA Piotr Wójtowicz