



Sygn. akt III CSK 325/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa A. I. sp. z o.o. w K.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. B. 51 w K.
o uchylenie uchwał,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 29 czerwca 2010 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego [...] z dnia 15 lipca 2009 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zmienia postanowienie o kosztach zawarte w punkcie 2 zaskarżonego wyroku w ten sposób, że kwotę 2.700 (słownie dwa tysiące siedemset) złotych zastępuje kwotą 180 (sto osiemdziesiąt) złotych;**
- 3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

A. I. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. B. 51 domagała się uchylecia w całości uchwały nr 5 z dnia 31 marca 2008 r. i uchylecia punktu 2 uchwały nr 6 z tego samego dnia oraz zasądzenia kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 17 marca 2009 r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 4.000 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Stan faktyczny sprawy, ustalony w znacznej mierze przez Sąd Apelacyjny, przedstawia się następująco. Powódka wybudowała budynek przy ul. B.j 51, a następnie kolejno sprzedawała wyodrębnione w nim lokale. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi m. in. 44 miejsca parkingowe w garażu podziemnym. Zbywając 17 lokali mieszkalnych, zastrzeżono, że ich właścicielom będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego. W 25 przypadkach takie zastrzeżenia nie zostały umieszczone w umowach. Dwa ostatnie lokale (nr 31 i 32) powódka wyodrębniła na swoją rzecz, stwierdzając równocześnie, że jest z nimi związane wyłączone korzystanie z 27 miejsc postojowych. Właściciele lokali pierwotnie liczyli na utworzenie miejsc na ogólnodostępnym parkingu, co gwarantowała im powódka, ale do budowy takiego parkingu nie doszło. W konsekwencji około 15 właścicieli lokali mieszkalnych nie miało zapewnionych miejsc parkingowych. Uchwałą z dnia 14 czerwca 2007 r. właściciele lokali zmienili sposób korzystania z 27 miejsc postojowych (dotychczas wykorzystywanych wyłącznie przez powódkę) przez przyznanie prawa do korzystania z nich przez wszystkich bez wyjątku właścicieli. Uchwała ta została uchylona w całości wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 13 lutego 2008 r. w sprawie I C .../07. Sąd Okręgowy uznał, że uchwała ta narusza interesy powódki, skoro pozbawia ją prawa do wyłącznego korzystania z jakiegokolwiek miejsca postojowego. Równocześnie jednak przyjął, że korzystanie przez powódkę z 27 miejsc postojowych godzi w zasady sprawiedliwości i słuszności, skoro 10-15 właścicieli lokali nie miało gdzie parkować swoich samochodów. W takiej sytuacji właściciele podjęli dnia 31 marca

2008 r. uchwały nr 5/2008 i 6/2008. Uchwała nr 5/2008 obejmuje zgodę właścicieli lokali na zmianę sposobu korzystania z 44 miejsc postojowych, stanowiących część nieruchomości wspólnej, w ten sposób że powódka ma prawo do wyłącznego korzystania z 12 miejsc postojowych (jako właściciel lokali nr 31 i 32), natomiast wszyscy właściciele tworzący wspólnotę mieszkaniową mają prawo do korzystania z 15 miejsc postojowych. W punkcie 2 uchwały nr 6/2008 określono, że właściciele poszczególnych lokali, którzy mają prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych, zobowiązani są do uiszczania comiesięcznej opłaty 25 złotych za każde używane miejsce postojowe, przy czym są zwolnieni z tej opłaty, jeżeli ich udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest niemniejszy niż 0,48%.

Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone uchwały nie mogą zostać uchylone z uwagi na brak przesłanek określonych w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 90, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.). Nie został bowiem naruszony słuszny interes powódki, o którym mowa w tym przepisie.

Powódka wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 r. oddalił apelację i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że dokonanie podziału rzeczy *quoad usum* nie ma charakteru definitywnego. Dlatego też dopuszczalna jest jego zmiana w wypadku zmiany okoliczności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNCP 1973, nr 12, poz. 208). Zaskarżone uchwały nie naruszają, zdaniem Sądu Apelacyjnego, interesu powódki, w sposób, który uzasadniałby ich uchylenie wyrokiem sądu. Niedobór miejsc postojowych jest m. in. skutkiem niewywiązania się powódki z zobowiązania budowy parkingu. Dokonując podziału *quoad usum*, należało zatem zrównoważyć zapotrzebowanie właścicieli lokali na miejsca postojowe oraz interes powódki w zrekompensowaniu wydatków poniesionych na wybudowanie garażu podziemnego. Sąd Apelacyjny nie podzielił także poglądu powódki, że podjęte uchwały są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Podział *quoad usum* powinien bowiem uwzględniać

interesy wszystkich właścicieli, a więc także tych, którzy nie mają gdzie parkować pojazdów.

Co do zarzutu naruszenia prawa procesowego w zakresie kosztów postępowania zasądzonych przez Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny stwierdził, że w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) nie ma osobnych stawek w sprawach o uchylenie uchwały właścicieli lokali, wobec czego należy przyjąć stawkę w sprawach najbardziej zbliżonych rodzajowo (§ 5 rozporządzenia), a więc, ze względu na majątkowy charakter zaskarżonych uchwał, zastosowanie mają stawki uzależnione od wartości przedmiotu sprawy.

Powódka w skardze kasacyjnej zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 22 ust. 3 pkt 4 i art. 25 ust. 1 u.w.l., względnie art. 5 k.c., a także przepisów postępowania, mianowicie art. 230 i 328 § 2 k.p.c. oraz art. 98 § 2 w związku z art. 109 § 2 k.p.c. i § 11 ust. 1 pkt 1 w związku z § 5 i § 2 oraz § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 4 i art. 25 ust. 1 u.w.l. Kwestionowane uchwały bez wątplenia dotyczą zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i w związku z tym wymagają decyzji właścicieli lokali wyrażonej większością głosów. Dotychczasowy sposób korzystania z miejsc postojowych został wprawdzie określony w umowach ustanawiających odrębną własność lokali, nie są to jednak umowy, o których mowa w przepisach art. 18 u.w.l., ponieważ nie określają sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Powód w niniejszej sprawie (dotychczasowy właściciel w rozumieniu ustawy o własności lokali) miał zapewne decydujący wpływ na rozwiązanie, które zostało przyjęte w odniesieniu do miejsc postojowych i polega na ich zaliczeniu do nieruchomości wspólnej, a nie np. na utworzeniu samodzielnego lokalu garażowego (lokalu

o innym przeznaczeniu), w którym wszyscy bądź tylko niektórzy właściciele lokali mieliby udziały w określonej wysokości. Okoliczność ta sprawia, że wszyscy właściciele lokali mają prawo do nieruchomości wspólnej wyrażające się określonymi udziałami w jej współwłasności i wszyscy mogą z nieruchomości wspólnej korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem społeczno-gospodarczym. Jeżeli zaś, jak w niniejszej sprawie, właściciele lokali określili w umowach z dotychczasowym właścicielem sposób korzystania z miejsc postojowych, to taki podział *quoad usum* części nieruchomości wspólnej może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali. Taka uchwała z pewnością narusza subiektywny interes dotychczasowego właściciela. Nie jest to jednak takie naruszenie, które uzasadniałoby uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m. in. w świetle zasad współżycia społecznego. Uchwalona przez właścicieli lokali zmiana sposobu korzystania z miejsc postojowych odpowiada zaś tym zasadom z przyczyn określonych przez Sąd Apelacyjny. Z tych powodów nie jest więc uzasadniony zarzut naruszenia art. 5 k.c.

Zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. jest niedopuszczalny jako prowadzący do kwestionowania ustaleń faktycznych i oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Artykuł 328 § 2 k.p.c. może wypełniać podstawę kasacyjną określoną w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. tylko wyjątkowo, gdy z powodu istotnych braków w uzasadnieniu zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1997 r., I PKN 97/97, OSNAPiUS 1998, nr 4, poz. 121, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100 oraz z dnia 25 października 2000 r., IV CKN 142/00, niepubl.). Naruszenie art. 328 § 2 może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolą kasacyjną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147705, niepubl.). Taka zaś sytuacja w niniejszej sprawie nie wystąpiła, a tym samym postawiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jest nieuzasadniony.

Trafny natomiast okazał się zarzut naruszenia przepisów art. 98 § 2 w związku z art. 109 § 2 k.p.c. oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Nie ma racji Sąd Apelacyjny, twierdząc, że w sprawach o uchylenie uchwały właścicieli lokali mają zastosowanie stawki uzależnione od wartości przedmiotu sprawy. Niewątpliwie bowiem najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

md

/tp/