

Sygn. akt: I ACa 495/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Lewandowska

Sędziowie: SA Marek Machnij (spr.)

SO (del.) Ewa Tomaszewska

Protokolant: stażysta Jan Kotula

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

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

o uchylenie uchwały

oraz sprawy z powództwa A. T. i K. T.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 21 marca 2013 r. sygn. akt I C 951/12

1) oddała apelację,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

**Sygn. akt: I ACa 495/13**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 22 maja 2012 r., podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w G., która dotyczyła sposobu korzystania z miejsc parkingowych o numerach (...) i (...), znajdujących się na

nieruchomości wspólnej, przez ustalenie, że miejsca te będą ogólnodostępne dla członków pozwanej wspólnoty i ich gości.

Powódka – jako właściciel niewydzielonych lokali i współwłaściciel nieruchomości wspólnej – twierdziła, że uchwała ta jest niezgodna z prawem, a ponadto narusza umowę i istotne interesy powódki oraz prowadzi do pokrzywdzenia przyszłych nabywców lokali, ponieważ sporne miejsca parkingowe, tak samo jak pozostałe miejsca, zgodnie z wolą stron, wyrażaną w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i ich zbycia, były przeznaczone do wyłącznego korzystania przez powódkę w celu ich późniejszego przekazania przez nią do objęcia w wyłączne korzystanie przez przyszłych nabywców lokali, które miały być wyodrębnione w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w G..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując twierdzenie powódki, że przysługuje jej wyłączne prawo dostępu i korzystania ze spornych miejsc parkingowych oraz określania ich przeznaczenia, w tym przenoszenia na wybranych właścicieli lokali prawa wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych, ponieważ jej zdaniem powódka nie została umocowana przez nabywców odrębnych lokali mieszkalnych do takiego dysponowania tymi miejscami, a zwłaszcza byłoby to sprzeczne z postanowieniami zawartych między powódką a nabywcami umów przedwstępnych, które nie obejmowały dysponowania przez powódkę spornymi miejscami parkingowymi.

Ponadto z odrębnym pozwem o uchylenie powyższej uchwały wystąpili powodowie A. T. i K. T., którzy twierdzili, że zaskarżona uchwała rażąco narusza prawo, umowę o korzystanie z nieruchomości wspólnej oraz ich uzasadniony interes majątkowy. Powodowie ci na mocy umowy zawartej z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w dniu 18 maja 2012 r. nabyli bowiem prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych o numerach (...) a sporna uchwała zmierza to pozbawienia ich tego uprawnienia.

Pozwana wniosła o oddalenie również ich powództwa jako bezpodstawnego, ponieważ w/w spółka nie była uprawniona do zbycia na ich rzecz prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych o numerach (...).

Powyższa sprawa została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 21 marca 2013 r. uchylił zaskarżoną uchwałę pozwanej wspólnoty oraz zasądził od pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu na rzecz powodowej spółki kwotę 470 zł, a na rzecz powodów A. T. i K. T. solidarnie kwotę 200 zł.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że właściciele lokali, tworzący Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy (...) w G., podjęli uchwałę nr (...) z dnia 22 maja 2012 r. „w sprawie ustalenia sposobu korzystania z miejsc parkingowych”, w której postanowili, że miejsca parkingowe o numerach (...) i (...), stanowiące „współwłasność łączną” wszystkich członków Wspólnoty, użytkowane będą jako ogólnodostępne dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz ich gości. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Na uchwale zaznaczono, że opowiedzieli się za nią właściciele lokali, których udziały w nieruchomości wspólnej wynoszą łącznie (...). W przypadku lokali wchodzących w skład majątku wspólnego małżonków (...)głos oddawał jeden z małżonków.

Powódka R. Jabłoniowa została zawiadomiona o podjęciu uchwały e-mailem z dnia 28 czerwca 2012 r. Natomiast powodowie A. T. i K. T. zostali zawiadomieni o podjęciu uchwały pismem z dnia 12 lipca 2012 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości wspólnej, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,6842 ha, prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), założona w dniu 29 czerwca 2011 r. Wyłącznym właścicielem nieruchomości była powodowa spółka, prowadząca działalność deweloperską, w ramach której wybudowała na tej nieruchomości budynek mieszkalny w celu ustanowienia w nim odrębnej własności lokali i ich sprzedaży.

Jeszcze przed wydzieleniem działki nr (...) i założeniem dla niej osobnej księgi wieczystej powódka zawierała z przyszłymi nabywcami lokali umowy przedwstępne ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu. W

pierwszych z takich umów powódka oświadczała, że ze stanowiącej jej własność nieruchomości planuje wydzielić nieruchomość oznaczoną na załączonym do umowy szkicu (stanowiącym załącznik nr 3 do umów przedwstępnych), na której zostaną wybudowane budynki mieszkalne; z działki nr (...) miała zostać wydzielona działka nr (...) o powierzchni 0,6130 ha i działka nr (...) o powierzchni 0,0720 ha; w umowach tych zaznaczono, że planowany podział nie jest ostateczny i może ulec zmianie. W umowach przewidywano, że nabywcy lokali uzyskają prawo do wyłącznego korzystania ze stanowisk postojowych nadziemnych usytuowanych na terenie nieruchomości wspólnej, szczegółowo opisanych w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. W umowach przedwstępnych nie zawarto postanowień wskazujących na zamiar pozostawienia części miejsc postojowych do wspólnego korzystania przez właścicieli wszystkich lokali. Do umów przedwstępnych załączano załącznik nr 6 zatytułowany „Schemat numeracji miejsc postojowych”, na którym ukazane były miejsca objęte uchwałą nr (...) jako leżące poza granicami planowanej działki geodezyjnej.

Pierwsza umowa sprzedaży wyodrębnionego lokalu została zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 31 maja 2011 r. W umowie tej wskazano, że w ramach udziału w nieruchomości wspólnej nabywca będzie korzystać z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z dwóch stanowisk postojowych nadziemnych, przylegającego do lokalu tarasu i ogródka. Powódka, jako sprzedająca, oświadczyła w tej umowie, że lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jest wolny od długów, obciążeń i zobowiązań na rzecz osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu z wyjątkiem m. in. prawa korzystania ze stanowisk postojowych nadziemnych usytuowanych na terenie nieruchomości wspólnej ustanowionych na rzecz każdego z właścicieli poszczególnych lokali.

W § 8 w/w umowy zbywca i nabywca ustalili sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że w ramach nabytego przez siebie udziału każdoczesny właściciel lokalu nieodpłatnie korzystać będzie z wyłączeniem właścicieli pozostałych lokali z przyległego do lokalu tarasu, ogródka oraz „nabytych” dwóch nadziemnych stanowisk postojowych. Ponadto w § 9 ust. 1 umowy nabywca wyraził zgodę na dalsze ustanawianie przez powódkę odrębnej własności lokali znajdujących się w budynku oraz ich zbywanie wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej i ustalanie z nabywcami sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz wyraził zgodę m. in. na to, że tarasy, balkony, ogródki przeznaczone będą do wyłącznego korzystania i utrzymania przez nabywców danych lokali, a części nieruchomości wspólnej, obejmujące powierzchnię na gruncie rodzimym stanowiące nadziemne miejsca postojowe, przeznaczone będą do wyłącznego korzystania i utrzymania przez nabywców poszczególnych lokali. W umowie postanowiono, że ustalony podział korzystania z nieruchomości ujawniony zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

W umowach zawieranych przez powódkę z kolejnymi nabywcami lokali znajdowały się co do istoty takie same postanowienia.

W dniu 18 maja 2012 r. powodowie A. T. i K. T. nabyli do majątku wspólnego od powodowej spółki lokal nr (...), położony przy ul. (...) w G., wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, w ramach którego będą oni korzystać z wyłączeniem pozostałych właścicieli z przylegającego do lokalu balkonu, nadziemnego stanowiska postojowego nr (...) i nadziemnego stanowiska postojowego nr (...). Przysługujące im prawo korzystania z w/w stanowisk postojowych nr (...) zostało ujawnione w księdze wieczystej, prowadzonej dla nabytego przez nich lokalu.

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny w części istotnej dla rozstrzygnięcia był bezsporny i wynikał z dowodów z dokumentów oraz zgodnych w tej części oświadczeń stron. Sąd ten oddalił wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków, ponieważ okoliczności, które miały być wykazane tymi dowodami, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione. Sąd ten nie podzielił jednak stanowiska powoda, że zaskarżona uchwała nie została skutecznie z uwagi na to, że nie opowiedzieli się za wszyscy współwłaściciele lokali, wchodzących w skład majątku wspólnego małżonków. Sąd przyznał rację pozwanej, że w przypadku, gdy lokal wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, wystarczające jest głosowanie przez jednego z małżonków, przynajmniej tak długo, jak drugi z małżonków nie zgłosi sprzeciwu. Głosowanie nad uchwałami we wspólnocie mieszkaniowej stanowi

bowiem czynność zwykłego zarządu majątkiem wspólnym małżonków. W tej sytuacji za podjęciem zaskarżonej uchwały opowiedziała się większość właścicieli odrębnych lokali.

Sąd Okręgowy uznał, że wbrew powodowej spółce sposób korzystania z nieruchomości wspólnej może być ustalony nie tylko w umowie zawartej przez wszystkich współwłaścicieli, ale także w uchwale podjętej przez właścicieli lokali działających w ramach wspólnoty mieszkaniowej. Za niezrozumiały i bezpodstawny został uznany ponadto zarzut powodowej spółki, że o wadliwości zaskarżonej uchwały przesądzał brak pełnomocnictwa dla zarządu do zawarcia umowy. Zaskarżona uchwała nie wymagała bowiem do jej wykonania zawarcia żadnej umowy.

Miejsca parkingowe objęte uchwałą – pomijając miejsca nabyte przez powodów T., o czym pozwana wówczas nie wiedziała – w chwili podejmowania tej uchwały nie były przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali. Uchwała ta nie zmieniała więc istniejącego stanu rzeczy, skoro objęta nią część nieruchomości nie została jeszcze przeznaczona do wyłącznego korzystania przez właściciela konkretnego lokalu. W rzeczywistości została ona podjęta w celu dalej idącym, niż wynikałoby to wprost z jej brzmienia, albowiem chodziło w niej o uniemożliwienie powodowej spółce dalszego swobodnego decydowania o sposobie korzystania z nieprzydzielonych miejsc parkingowych. Pozwana zakwestionowana w tej uchwale istnienie takiego uprawnienia po stronie powódki.

Z § 3 ust. 3 i § 9 ust. 1 pierwszej z umów, zawartych przez powódkę z nabywcą wyodrębnionego lokalu, wynika, że nabywcy lokali zgadzali się na to, że właścicielom innych lokali będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych innych niż miejsce, które zostało im przyznane, a jednocześnie zgadzali się oni na to, że powodowa spółka będzie ustalała sposób korzystania z tych miejsc. Postanowienia umów nie dają powódce prawa do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych, do których prawo korzystania nie zostało przyznane nabywcom lokali, dają natomiast prawo do wyłącznego korzystania z tych miejsc przez przyszłych nabywców lokali. Nabywcy lokali zgadzali się zatem na określenie przez powódkę sposobu korzystania z nieprzydzielonych miejsc parkingowych, natomiast prawo do wyłącznego korzystania z tych miejsc powstawało dopiero w chwili wyodrębnienia i zbycia lokalu oraz ustanowienia dla jego nabywcy prawa do wyłącznego korzystania z danego miejsca parkingowego.

W okresie poprzedzającym ustanowienie odrębnej własności lokalu i ustalenie sposobu korzystania z danego miejsca parkingowego w umowie z nabywcą lokalu, powódka nie miała prawa do wyłącznego korzystania z nieprzydzielonych miejsc parkingowych. Prawo to przysługiwało nabywcy lokalu po jego wyodrębnieniu i ustaleniu, że temu nabywcy przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z danego miejsca parkingowego. Do czasu zbycia danego miejsca parkingowego na rzecz nabywcy lokalu, miejsce to, jako nieprzydzielone do wyłącznego korzystania żadnemu właścicielowi lokalu, stosownie do art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej „u.w.l.”) mogło być wykorzystywane przez wszystkich właścicieli lokali.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej, że w zawieranych umowach przedwstępnych ich strony ustaliły, iż będą istniały miejsca nieprzydzielone do korzystania właścicielom konkretnych lokali. Poprzez zawarcie umów przedwstępnych nie mogło dojść do takiego ustalenia. W umowie przedwstępnej strony zobowiązują się bowiem do zawarcia umowy przyrzeczonej, a przyszły kupujący nie staje się właścicielem nieruchomości, przez co wykluczone jest, aby już na tym etapie mógł zawrzeć umowę o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.

Sąd Okręgowy uznał ponadto, że wbrew pozwanej także załączone do umów przedwstępnych mapki nie dają podstaw do twierdzenia, iż sporna część nieruchomości miałaby być przeznaczona na wydzielenie miejsc parkingowych dla wszystkich właścicieli nieruchomości. Analiza mapki miejsc parkingowych oraz mapy stanowiącej załącznik nr 3 do umów przedwstępnych wskazuje w sposób niebudzący wątpliwości, że sporny obszar w ogóle nie miał stanowić części nieruchomości wspólnej, ponieważ w czasie zawierania umów przedwstępnych miał leżeć poza projektowanymi granicami nieruchomości wspólnej zaznaczonymi na mapie stanowiącej załącznik nr 6 grubą linią koloru żółtego.

Nie zasługuje na aprobatę także koncepcja pozwanej, sprowadzająca się do uzupełniania postanowień umowy przyrzeczonej za pomocą postanowień umowy przedwstępnej. Prawa i obowiązki stron wynikają bowiem z umowy przyrzeczonej, a nie umowy przedwstępnej, tym bardziej że skutek ustalenia innych granic działki przedmiot umowy przyrzeczonej istotnie różni się od przewidzianego w umowie przedwstępnej. W konsekwencji nie miało znaczenia

dla rozstrzygnięcia sprawy przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków na okoliczność ich przekonania co do pozostawienia miejsc parkingowych do wspólnego korzystania z uwagi na treść zawartych umów przedwstępnych i składane przy tej okazji zapewnienia przez przedstawiciela dewelopera. Zeznania świadków stanowiłyby bowiem dowód przeciwko osnowie dokumentów, zatem ich przeprowadzeniu sprzeciwia się art. 247 k.p.c.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zaskarżona uchwała była bezprzedmiotowa w zakresie, w jakim wynikało z niej uprawnienie współwłaścicieli do korzystania z nieprzydzielonych miejsc parkingowych, ponieważ prawo to przysługuje im z mocy ustawy i nie jest sprzeczne z zawartymi z powodową spółką umowami. Gdyby zaś uchwała miała potwierdzać jedynie ustalenia wynikające z tych umów, to powinna ona zawierać zastrzeżenie, że miejsca są przeznaczone do wspólnego korzystania do czasu przydzielenia ich przyszłym nabywcom lokali. Z powodu braku takiego zastrzeżenia w treści uchwały wynika z niej pozbawienie powodowej spółki prawa do przydzielania miejsc parkingowych przyszłym nabywcom lokali, do czego miała ona prawo zgodnie z umowami zawartymi z nabywcami lokali. Uchwała uniemożliwia więc powodce oferowanie nabywcom lokali sprzedaży mieszkań wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych, na co wcześniej wyrażali zgodę nabywcy innych lokali. W tym zakresie jest zatem ona niezgodna z zawartymi umowami i narusza interes powodowej spółki, co przemawia za jej uchynieniem.

W nawiązaniu do argumentacji pozwanej, powołującej się na wskazane bliżej orzecznictwo Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy wskazał, że co prawda sposób korzystania z nieruchomości wspólnej może być w każdym czasie zmieniony uchwałą współwłaścicieli, ale może to nastąpić tylko na skutek wystąpienia istotnej zmiany okoliczności. Jednak pozwana nie wskazała na wystąpienie takiej zmiany. Gdyby nawet założyć, że taka zmiana miała miejsce, to tylko kompleksowe uregulowanie tej kwestii dla całej nieruchomości pozwoliłoby na równe traktowanie wszystkich właścicieli lokalu i byłoby zgodne z zasadami słuszności.

W odniesieniu do powodów A. i K. małżonków T. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że zaskarżona uchwała pozbawiła ich prawa do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych, które nabyli krótko przed jej podjęciem. Wobec tego godzi ona w podlegające ochronie prawnej interesy tych powodów, ponieważ jej mocą zostali oni wyzuci z nabytego przez siebie prawa o konkretnej wartości majątkowej i użytkowej. Na przykładzie ich sytuacji prawnej widoczna jest niedopuszczalność dokonania zmiany sposobu korzystania jedynie z części miejsc parkingowych. Uchwała ta doprowadziła bowiem do nierównego traktowania właścicieli części lokali. Powinna więc zostać uchylona na mocy art. 25 u.w.l. także z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów powodów.

W apelacji od tego wyroku pozwana zarzuciła:

1) naruszenie przepisów postępowania, w szczególności:

- a) art. 227 k.p.c. przez oddalenie zgłoszonych przez nią wniosków dowodowych o przesłuchanie świadków, pomimo że prowadziły one do wskazania faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy,
- b) art. 231 k.p.c. przez jego nieprawidłowe zastosowanie prowadzące do ustalenia faktów w oparciu o domniemanie, które nie zostało poparte innymi ustalonymi faktami lub dowodami,
- c) art. 233 § 1 k.p.c. przez wybiórczą, a nie wszechstronną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego z naruszeniem zasad doświadczenia życiowego i reguł logicznego wnioskowania,

2) naruszenie prawa materialnego:

- a) art. 65 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i tłumaczenie oświadczenia woli nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych z pominięciem okoliczności, zasad współżycia społecznego i zwyczajów, w których złożone zostało oświadczenie o udzieleniu powodowej spółce prawa do ustanawiania na miejscach postojowych prawa do wyłącznego korzystania z tych miejsc przez nabywców lokali,

b) art. 104 k.c. przez jego nieprawidłowe niezastosowanie wskutek braku uznania, że powodowa spółka działała z przekroczeniem granic umocowania udzielonego jej przez nabywców lokali, ustanawiając na rzecz kolejnych właścicieli prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych w zakresie miejsc (...) i (...), a zatem dokonując nieważnych czynności,

c) art. 25 ust. 1 u.w.l. przez przyjęcie, że zaskarżona uchwała narusza interes strony powodowej,

3) błędu w ustaleniach faktycznych, wynikającego z dokonanych naruszeń prawa oraz nieprawidłowego i sprzecznego ze stanem faktycznym uznania, że sporne miejsca parkingowe zostały objęte upoważnieniem wszystkich nabywców lokali położonych na przedmiotowej nieruchomości do ustanawiania na tych miejscach przez powodową spółkę prawa do wyłącznego korzystania z nich przez nabywców poszczególnych lokali.

Na tych podstawach pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji, a powodowa spółka dodatkowo domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny – po samodzielnym zapoznaniu się i rozważeniu całości zebranego w sprawie materiału dowodowego stosownie do treści art. 382 k.p.c. – doszedł do wniosku, że może aprobować ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjąć je za własne przy dokonywaniu oceny zasadności apelacji. Decydujące znaczenie w sprawie miała bezzasadność zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego, co powodowało jednocześnie bezpodstawność zarzutów dotyczących uchybień procesowych i wadliwości ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy trafnie uznał, że dla oceny treści uprawnień właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz powodowej spółki, jako właściciela pozostałych lokali, które nie zostały jeszcze przez nią zbyte, podstawowe znaczenie mają postanowienia umów, na mocy których poszczególne lokale były przez tę powódkę wyodrębniane i zbywane. Chodzi zatem o umowy przyrzeczone (ostateczne), a nie o umowy przedwstępne. Gdyby jednak nawet założyć zgodnie z twierdzeniami pozwanej, że w umowach przedwstępnych były jakieś postanowienia odbiegające od treści umów ostatecznych, to nie mogłyby mieć one obecnie istotnego znaczenia, ponieważ sprzeczność umów przyrzeczonych z umowami przedwstępnymi oznaczałaby, że strony zawieranych umów ostatecznie zgodziły się na taką regulację stosunku prawnego między nimi, jaka została przyjęta w umowach przyrzeczonych, pomimo że odbiegała ona ewentualnie od treści umów przedwstępnych. Sąd pierwszej instancji słusznie odrzucił więc możliwość weryfikacji treści umów przyrzeczonych za pomocą analizy treści umów przedwstępnych. Dodać ponadto należy, że w tej sprawie nie chodziło o ewentualną odpowiedzialność pozwanej za nienależyte wywiązanie się z umów przedwstępnych, polegające na niezgodności umów przyrzeczonych z postanowieniami umów przedwstępnych.

Wobec tego chybiony był zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej o przesłuchanie zgłoszonych przez nią świadków. Dla rozstrzygnięcia sprawy nie miało żadnego znaczenia ustalenie, jakie były rozmowy świadków z przedstawicielami powodowej spółki przed zawarciem umów przedwstępnych i jakie były wtedy zapewnienia tych przedstawicieli, a także jakie było przekonanie przyszłych nabywców co do sposobu przydziału spornych miejsc parkingowych. Jak bowiem wyżej wskazano, decydująca była wola stron wyrażona w tym przedmiocie w treści umów przyrzeczonych. Nawet jeśli strony tych umów rozważały wcześniej, zwłaszcza przy zawieraniu umów przedwstępnych, inne możliwości, to wziąć trzeba pod uwagę, jaka była ich wola w chwili zawierania umów przyrzeczonych, które ostatecznie i stanowczo określały ich prawa i obowiązki.

Dodać do tego należy i podkreślić, że pozwana nie zakwestionowała w apelacji ustaleń Sądu pierwszej instancji, według których część nieruchomości wspólnej, na której znajdują się miejsca parkingowe objęte zaskarżoną uchwałą, w chwili zawierania umów przedwstępnych w ogóle nie wchodziły w skład działki oznaczonej obecnie nr (...) której powierzchnia i granice nie były jeszcze wtedy ostatecznie ustalone. Prawdopodobnie takiego ustalenia potwierdza nie tylko dokonana przez Sąd Okręgowy analiza mapek dołączonych do umów przedwstępnych, ale również treść zarówno umów przyrzeczonych, jak i umów przedwstępnych. W pierwszej z zawartych przez powodową spółkę umowy przyrzeczonej (w dniu 31 maja 2011 r. z W. S.) wynika jednoznacznie, że działki nr (...), powstały na mocy decyzji Prezydenta Miasta G. wydanej w dniu 4 października 2010 r. (por. pierwszy ustęp na k. 160). Było to więc już po zawarciu umów przedwstępnych dołączonych do akt sprawy, które są datowane na 24 sierpnia 2010 r. (k. 242 i k. 285) i 20 maja 2010 r. (k. 251 i k. 286). Ponadto w w/w umowach przedwstępnych wyraźnie wskazano, że działki (...) są dopiero projektowane i mają mieć obszar odpowiednio około 0,6130 ha i 0,0720 ha (k. 243) lub że wielkość działki stanowiącej nieruchomość wspólną określona zostanie zatwierdzonym planem podziału nieruchomości (zob. zdanie ostatnie na k. 251v). Tymczasem z powołanej wyżej umowy z dnia 31 maja 2011 r. wynika, że działka nr (...) ostatecznie miała powierzchnię 0,0104 ha, a działka nr (...) ha (k. 158). Łącznie ich powierzchnia wyniosła więc ostatecznie 0,6946 ha, podczas gdy według pierwszej z w/w umów przedwstępnych miała wynosić 0,6850 ha (w drugiej ze złożonych przez pozwaną umów przedwstępnych w ogóle nie podano przewidywanej wielkości wyodrębnionej w przyszłości nieruchomości wspólnej).

Pozwała to uznać, że przeprowadzenie dowodów z zeznań zawnioskowanych przez pozwaną świadków było nie tylko zbędne dla wyjaśnienia istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności faktycznych, ale ponadto zmierzałoby w istocie jedynie do przedłużenia postępowania w sprawie, skoro nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego i nie jest kwestionowane przez skarżącą, że objęte zaskarżoną uchwałą miejsca postojowe początkowo w ogóle nie wchodziły w skład nieruchomości, której dotyczyły powoływane umowy przedwstępne.

Nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. przez rzekome bezpodstawne oparcie się na domniemaniu, że wszystkie umowy zawierane przez powodową spółkę z nabywcami lokali, wchodzących obecnie w skład pozwanej wspólnoty, miały podobną treść. Wbrew skarżącej, Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił, że złożone do akt sprawy umowy przyrzeczone w liczbie trzech sztuk (k. 157 – 177, k. 178 – 201 i k. 202 – 219) w istotnym dla rozstrzygnięcia zakresie miały zbieżne lub wręcz niemal identyczne postanowienia. O ile pozwana twierdzi, że w innych umowach znajdowały się w tym przedmiocie postanowienia o istotnie odmiennej treści, to powinna takie twierdzenie udowodnić przez złożenie odpowiadających mu umów. Skoro tego nie uczyniła, nie może skutecznie zarzucać Sądowi pierwszej instancji, że bezpodstawnie uznał taką okoliczność za udowodnioną.

W tej sytuacji podstawę rozstrzygnięcia w postępowaniu apelacyjnym może stanowić wyłącznie materiał dowodowy zebrany przez Sąd pierwszej instancji, ponieważ pozwana nie zdołała przekonująco wykazać, że wskutek zarzucanych uchybień procesowych został on zgromadzony nieprawidłowo lub niekompletnie. Prowadzi to jednocześnie do bezzasadności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który w istocie nie odnosi się do oceny materiału dowodowego, który został w sprawie zebrany przez Sąd pierwszej instancji oraz do ustaleń, które ten Sąd dokonał na podstawie tego materiału, ale do materiału i ustaleń, które zdaniem skarżącej powinny zostać dokonane, gdyby zostały przeprowadzone zgłoszone przez nią dowody. Skoro jednak zarzuty dotyczące prawidłowości zebrania materiału dowodowego okazały się chybione, to nie ma także podstaw do uznania, że ocena zebranego materiału dowodowego rzekomo była wybiórcza, a nie wszechstronna.

W konsekwencji nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 65 k.c. Pozwana nie zdołała bowiem wykazać, że analiza uprawnień powodowej spółki, wynikających z oświadczeń nabywców lokali złożonych w umowach przyrzeczonych powinna być dokonywana z uwzględnieniem postanowień umów przedwstępnych. Z przedstawionych wyżej rozważań jednoznacznie wynika, że takie żądanie jest w sprawie pozbawione podstaw prawnych i faktycznych, ponieważ treść umów przedwstępnych nie może przesądzać o treści umów ostatecznych, a ponadto postanowienia umów przedwstępnych w kwestii wielkości i granic przyszłej

nieruchomości wspólnej, na której znajdują się obecnie sporne miejsca parkingowe, wcale nie były tak jasne i precyzyjne, jak aktualnie twierdzi pozwana.

Nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 104 k.c. Jest on oparty na błędnym założeniu pozwanej, że uprawnienie powodowej spółki do dysponowania miejscami parkingowymi znajdującymi się na nieruchomości wspólnej wynika z rzekomego upoważnienia (umocowania) jej do tego działania przez właścicieli wyodrębnionych lokali, udzielonego w umowach przedwstępnych.

Z jednej strony wziąć trzeba pod uwagę wskazywany już wcześniej brak możliwości wywodzenia jakichkolwiek uprawnień bezpośrednio z treści umów przedwstępnych w opozycji do postanowień umów przyrzeczonych, na podstawie których nastąpiło nabycie odrębnych lokali mieszkalnych przez członków pozwanej wspólnoty od powodowej spółki. Początkowo jedynym właścicielem nieruchomości była powodowa spółka, będąca deweloperem, która jako właściciel zawierała umowy przedwstępne z przyszłymi nabywcami, wywołujące jedynie skutki obligacyjne. Dopiero umowy przyrzczone wywoływały skutki w sferze praworzeczowej. Dotyczyło to również postanowień umownych odnoszących się do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Z drugiej strony nie ma żadnych podstaw do uznania, że fakt powiększenia – po zawarciu umów przedwstępnych – powierzchni projektowanej działki na skutek ostatecznego wytyczenia granic nieruchomości, ma wpływać na ograniczenie uprawnień dewelopera, jako jedynego do chwili zawarcia pierwszej umowy przyrzczonej właściciela całej nieruchomości, do określania sposobu korzystania z miejsc parkingowych na spornej części nieruchomości. Nie można więc aprobować stanowiska pozwanej, że powodowa spółka nie może samodzielnie decydować o przydziale miejsc parkingowych na części nieruchomości, o która została ona powiększona, ponieważ te miejsca powinny być przeznaczone do wspólnego korzystania przez właścicieli.

Uprawnienie powodowej spółki, jako dewelopera, do decydowania o przeznaczeniu tych części nieruchomości, które nie zostały jeszcze przez nią zbyte na rzecz jej kontrahentów, nie wynika, wbrew pozwanej, z upoważnienia (umocowania) udzielonego jej przez dotychczasowych nabywców w umowach przedwstępnych lub z jakichkolwiek innych porozumień między nimi a powódką, lecz z uprawnień właścicielskich powodowej spółki. Uprawnienia te zostały następnie określone w drodze umowy zawartej z pierwszym nabywcą wyodrębnionego lokalu, ponieważ na jej mocy powódka przestała być wyłącznym właścicielem nieruchomości, o jaką chodzi w sprawie i stała się jej współwłaścicielką. Jest nią zresztą do chwili obecnej, ponieważ bezspornie nie doszło jeszcze do zbycia przez nią wszystkich lokali znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości.

W związku z tym powódka nie decyduje o przeznaczeniu spornych miejsc parkingowych i ich przydziale na podstawie umocowania udzielonego jej przez dotychczasowych nabywców lokali, lecz na podstawie ustalonego w umowach przyrzeczonych sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Z § 8 umowy zawartej w dniu 31 maja 2011 r. między powodową spółką a W. S. (nabywcą pierwszego z wyodrębnionych lokalu) wynika, że strony tej umowy ustaliły sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,6842 ha, polegający na tym, że w ramach nabytego udziału każdorazowi właściciele tego lokalu nieodpłatnie korzystają będą z wyłączeniem właścicieli pozostałych lokali z przyległego do lokalu tarasu oraz ogródka, jak również z nadziemnych stanowisk postojowych nr 27 i 81 (k. 168). Ponadto w § 9 ust. 1 tej umowy nabywca w/w lokalu wyraziła zgodę na dalsze ustanawianie przez powodową spółkę odrębnej własności lokali znajdujących się w tym budynku oraz ich zbywanie wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej i ustalanie z nabywcami sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, jednocześnie wyrażając zgodę m. in. na to, że części nieruchomości wspólnej stanowiące nadziemne miejsca postojowe przeznaczone będą do wyłącznego korzystania i utrzymania przez nabywców poszczególnych lokali (k. 168 – 169).

Oznacza to, że prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych innych niż miejsce, do którego jej [tj. pierwszemu nabywcy] zostało przyznane prawo, miało przysługiwać właścicielom innych lokali, przy czym zgodziła się ona jednocześnie na to, że sposób korzystania z tych miejsc ustalać będzie powódka. Inaczej mówiąc, powodowa spółka, będąca jedynym właścicielem nieruchomości do daty zawarcia tej umowy, tak ustaliła stosunki powstałe w formie współwłasności, że przyznała nabywcy dwa miejsca postojowe oraz pozostawiła w swojej gestii ustalenie



sposobu korzystania z pozostałych miejsc postojowych. Co istotne, nie wyłączyła spod takich ustaleń jakichkolwiek miejsc postojowych, w tym również tych miejsc, które są objęte zaskarżoną uchwałą. Powtórzyć należy, że w analogiczny sposób zostały ustalone uprawnienia powódki w pozostałych umowach dołączonych do akt sprawy (k. 192 i k. 213 – 214, a także w umowie zawartej w dniu 18 maja 2012 r. z powodami T. – k. 373 – 374), a pozwana – nie składając innych umów – nie wykazała, że w jakiegokolwiek umowie zostały umieszczone odmienne postanowienia w tym przedmiocie.

Decydujące znaczenie ma zatem to, że powodowa spółka działała w granicach uprawnień właściciela, a następnie współwłaściciela, nie zaś na podstawie umocowania (upoważnienia) wyprowadzanego z treści umów przedwstępnych. Nie można więc w ogóle mówić o tym, aby działała ona z przekroczeniem zakresu udzielonego jej przez nabywców umocowania do decydowania o przydziale na rzecz nabywców kolejnych lokali pozostałych (jeszcze nieprzydzielonych) miejsc postojowych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. W ustalonych w sprawie okolicznościach faktycznych nie mogło dojść do naruszenia art. 104 k.c., który dotyczy nota bene dokonywania jednostronnych czynności prawnych w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu. Powodowa spółka nie dokonywała bowiem przydziału miejsc postojowych na rzecz kolejnych nabywców w drodze czynności prawnej jednostronnej, lecz w ramach zawieranych z nimi umów.

Ponadto umowy te nie były zawierane w charakterze pełnomocnika pozostałych (wcześniejszych) nabywców odrębnych lokali znajdujących się na tej nieruchomości, lecz we własnym imieniu w ramach posiadanych uprawnień właścicielskich i ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Wynikało z niego, że każdy z właścicieli odrębnego lokalu nabywał wraz z tym lokalem tylko takie uprawnienia, jakie wynikały z umowy zawartej między nim a powodową spółką, która w pozostałym zakresie nadal mogła swobodnie dysponować należącą do niej jako dewelopera nieruchomością. Nie można byłoby zatem oceniać tej kwestii także w świetle art. 103 k.c., regulującego zawarcie umowy w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu.

W związku bezpodstawny jest również zarzut błędnego ustalenia, że sporne miejsca postojowe zostały objęte upoważnieniem dotychczasowych nabywców lokali, którego przedmiotem było umocowanie powodowej spółki do ustanawiania na tych miejscach prawa do wyłącznego korzystania z nich przez nabywców kolejnych lokali. Kwestia ta nie wynikała bowiem z pełnomocnictwa udzielonego deweloperowi, lecz jego uprawnień właścicielskich potwierdzonych ustalonym z nabywcami sposobem korzystania z nieruchomości, w ramach którego mogła ona decydować o przydziale wolnych miejsc postojowych na rzecz kolejnych nabywców.

Sąd Okręgowy zasadnie wskazał, że możliwa jest zmiana sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, ustalonego w umowach zawartych przez powodową spółkę z nabywcami poszczególnych lokali. Może to nastąpić zarówno w drodze umowy wszystkich współwłaścicieli, jak i w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W tym ostatnim wypadku uchwała wspólnoty musi jednak uwzględniać uprawnienia i interesy wszystkich członków. Zaskarżona uchwała nie spełnia tego wymogu, ponieważ narusza zarówno przysługujące powodowej spółce uprawnienie do decydowania o przeznaczeniu nierozdysponowanych jeszcze przez nią jako dewelopera miejsc postojowych, jak i nabyte przez powodów T. na mocy umowy z dnia 18 maja 2012 r. prawo do miejsc postojowych, które zostały następnie objęte tą uchwałą. Sąd Okręgowy słusznie ocenił, że zaskarżona uchwała w istocie zmierzała do pozbawienia powodowej spółki możliwości zawierania umów z kolejnymi nabywcami na dotychczasowych zasadach. Oznacza to w gruncie ingerencję w prawo podmiotowe powodowej spółki, a nie uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Wobec tego nietrafny jest także art. 25 ust. 1 u.w.l., ponieważ wbrew pozwanej zaskarżona uchwała naruszała zasługujące na ochronę interesy powodów występujących z żądaniem w obu rozstrzyganych sprawach.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).