

Sygn. akt I ACa 498/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Merchel
Sędziowie:	SA Barbara Lewandowska SO del. Krzysztof Gajewski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 4 grudnia 2015 r., sygn. akt XV C 1014/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

SSO (del.) Krzysztof Gajewski SSA Zbigniew Merchel SSA Barbara Lewandowska

Sygn. akt I ACa 498/ 16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 grudnia 2014 r. J. W. wniósł o uchylenie uchwały nr 7 z dnia 14 marca 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej W. (...) w G. podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie wydzierżawienia terenu przyległego do Wspólnoty Mieszkaniowej w celu stworzenia warunków do prawidłowego korzystania z budynku wspólnoty. W uzasadnieniu wskazano, iż z nieruchomości wspólnej można prawidłowo korzystać bez konieczności dzierżawy terenu przyległego. Ponadto właściciele podejmując przedmiotową uchwałę nie wiedzieli, jaka powierzchnia będzie przedmiotem dzierżawy, na jaki okres umowa została zawarta, jakie koszty będą ponosić w związku z wydzierżawieniem terenu od Gminy, jakie będzie źródło ich finansowania oraz jakie są strony tej

umowy. Do zawarcia przedmiotowej umowy wspólnota winna była legitymować się pełnomocnictwem szczególnym, a nie upoważnieniem. Zawarcie umowy wychodzi poza zakres zarządu nieruchomością wspólną, a zatem uchwała Wspólnoty stoi w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali i narusza interes powoda poprzez narażenie go na ponoszenie kosztów związanych z dzierżawą. Wspólnota może podejmować uchwały wyłącznie w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej i nie może podejmować decyzji odnośnie cudzego gruntu.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż przedmiotowa uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zarząd wspólnoty był właściwie umocowany do zawarcia umowy w imieniu wspólnoty. Nadto, uchwała nie narusza słuszych interesów członków wspólnoty. Uchwała uzyskała

wymaganą przez ustawę większość głosów. Mimo, że w uchwale nie wskazano, jaką powierzchnię ma teren będący przedmiotem dzierżawy, to głosujący nad uchwałą wiedzieli, o jaki teren chodzi, gdyż przylega on bezpośrednio do budynku, a poza tym do uchwały dołączono mapę z określeniem granic przedmiotu dzierżawy. Przed głosowaniem, mieszkańcy otrzymali niezbędne informacje na temat planowanej inwestycji i wiedzieli dokładnie, nad czym będą głosować. Dzierżawa terenu od Gminy ma na celu ułatwienie dojścia i dojazdu do budynków od strony ul. (...), stworzenie miejsc parkingowych dla członków wspólnoty, a także ogrodzenie wydzierżawionego terenu i poprawienie estetyki otoczenia budynku. W planach jest stworzenie na tym obszarze placu zabaw dla dzieci i postawienie ławki. Korzyści płynące z umowy dzierżawy znacznie przewyższają koszty z nią związane, gdyż roczny koszt w przeliczeniu na jednego mieszkańca wynosi zaledwie kilkanaście złotych.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2015r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powoda J. W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) (...) w G. kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

J. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w G.. Wspólnota liczy ponad czterdzieści samodzielnych lokali. Nieruchomość, na której jest posadowiony budynek została wytyczona po jego obrysie.

K. M. i D. A. są członkami zarządu Wspólnoty. Do budynku przy ul. (...) b i c przylega bezpośrednio grunt stanowiący własność Gminy M. G., usytuowany na części działki nr (...) oraz części działki nr (...). Na terenie tym rosną krzaki, trawnik jest zaniedbany, zaśmiecony. W związku z biernością Gminy w zakresie uprzątnięcia terenu i dbania w szerszym zakresie o jego czystość Wspólnota we własnym zakresie sprzątała teren przed wejściem do klatek schodowych, a koszty z tym związane pokrywane były z funduszu eksploatacyjnego. Część członków Wspólnoty w 2013 r. zgłosiła konieczność rozważenia możliwości wydzierżawienia terenu od Gminy w celu samodzielnego decydowania o jego przeznaczeniu, uprzątnięcia, stworzenia miejsc parkingowych, postawienia ławeczki. Mieszkańcy zgłaszali do zarządu problemy z zaparkowaniem pojazdów w pobliżu wejścia do klatki schodowej, w szczególności w weekend. Członkowie zarządu podjęli wstępne czynności w celu ustalenia, ile ewentualnych miejsc postojowych można by uzyskać dysponując terenem przyległym do budynku wspólnoty oraz jakie kroki należy podjąć w celu wydzierżawienia terenu od Gminy. Dyskutując na kolejnych zebraniach o celowości zawarcia umowy dzierżawy, mieszkańcy mieli wiedzę na temat orientacyjnych stawek czynszu dzierżawy,

wynikających z uchwał Rady Miasta, która oscylowała wokół 0,86 zł za m<sup>2</sup>. Powód na zebraniach, od początku nie zgadzał się na dzierżawę gruntu, podnosił, iż wykracza to poza kompetencje wspólnoty.

W dniu 14 marca 2014 r. miało miejsce zebranie Wspólnoty

Mieszkaniowej (...) (...). Na zebranie stawili się właściciele posiadający 44,46% udziałów w nieruchomości. W przyjętym przez Wspólnotę porządku obrad zamieszczono podjęcie uchwały w sprawie dzierżawy od Gminy M. G. działek nr (...) położonych od strony torów oraz sposobu zagospodarowania tego terenu. Wspólnota podjęła uchwałę

nr 7 w sprawie wydzierżawienia terenu przyległego do Wspólnoty Mieszkaniowej w celu stworzenia warunków do prawidłowego korzystania z budynku Wspólnoty wykorzystując wzór uchwały zamieszczony na stronie Urzędu Miasta. W uchwale Wspólnota postanowiła wydzierżawić teren przyległy do wspólnot usytuowany na działce nr (...), część działki nr (...). Teren ten został oznaczony na mapie kolorem żółtym, która stanowi integralny załącznik do uchwały. Do zawarcia umowy dzierżawy upoważnione zostały członkinie zarządu Wspólnoty D. A. i K. M.. Głosownie nad uchwałą z uwagi na brak wymaganego kworum na zebraniu odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 59,78% członków Wspólnoty, a przeciw 9,41%. J. W. głosował przeciwko podjęciu uchwały.

W dniu 17 czerwca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa W. (...) złożyła do G. Zarządu (...) w G. wniosek o wydzierżawienie gruntu przyległego do budynku w celu stworzenia warunków do prawidłowego korzystania z budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. W chwili składania wniosku, Wspólnota była zdecydowana, co do chęci ogrodzenia terenu, jednak brak było szczegółowego planu zagospodarowania terenu mającego być przedmiotem dzierżawy. Aktualne w tym czasie pozostawały pomysły dyskutowane na zebraniach Wspólnoty.

W dniu 19 września 2014 r. pomiędzy Gminą M. G. - G. Zarządem (...) z siedzibą w G., jako wydzierżawiającym, a Wspólnotą Mieszkaniową ul. (...) w G. reprezentowaną przez K. M. i D. A. została zawarta umowa dzierżawy. Przedmiotem umowy była nieruchomość gruntowa o powierzchni 625 m kw. położona w G. przy ul. (...), stanowiąca część działki (...) i część działki (...). W umowie wskazano, iż celem umowy dzierżawy jest zapewnienie warunków do prawidłowego korzystania z budynku wspólnoty mieszkaniowej przez polepszenie zagospodarowania jego zaplecza. Strony umowy ustaliły stawkę czynszu dzierżawnego na kwotę 207,56 zł rocznie. Dzierżawcę obciąża również obowiązek uiszczania podatku od dzierżawionej nieruchomości. Koszty związane z dzierżawą gruntu pokrywane są z funduszu eksploatacyjnego Wspólnoty. Z uwagi na istniejącą w nim nadwyżkę, do tej pory nie zwiększono opłaty na fundusz. Pismem z dnia 27 października 2014 r. J. W. został poinformowany przez zarządcę budynku o podjęciu uchwały w sprawie stworzenia warunków do prawidłowego korzystania z budynku Wspólnoty, w której właściciele postanowili wydzierżawić teren przyległy do budynku i w tym celu upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do podpisania umowy dzierżawy.

W dniu 16 września 2015 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie omówienia propozycji zagospodarowania wydzierżawionego terenu. Propozycja, która uzyska największe poparcie będzie brana pod uwagę przy sporządzaniu projektu zagospodarowania terenu. Na zebraniu ponownie podniesiona została kwestia potrzeby stworzenia na dzierżawionym terenie miejsc parkingowych, których organizacja pozostawałaby w gestii członków wspólnoty bezpośrednio zainteresowanych wykorzystaniem tych miejsc.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd I instancji dokonał oceny wspomnianych dowodów wskazując, w jakim zakresie uznał je za wiarygodne.

J. W. podniósł w pozwie, że członkowie Wspólnoty głosując nad uchwałą o dzierżawie terenu nie mieli wiedzy na temat powierzchni terenu, okresu, na jaki umowa ta zostanie zawarta, jakie będą koszty ponoszone w związku z dzierżawą oraz z kim umowa zostanie podpisana. Wprawdzie rację ma powód, iż kwestie te nie znajdują odzwierciedlenia w treści podjętej uchwały, jednakże ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż członkowie Wspólnoty wiedzieli, jakiego terenu dotyczy podjęta uchwała. Po pierwsze, w treści uchwały wskazano oznaczenia działek, które miały być przedmiotem dzierżawy, a poza tym integralnym załącznikiem uchwały jest mapa, na której kolorem żółtym zaznaczono obszar przylegający do budynku wspólnoty. Przed podjęciem uchwały, kwestia wydzierżawienia gruntu była przedmiotem dyskusji na zebraniach Wspólnoty, podczas których mieszkańcy omawiali kwestie związane z zagospodarowaniem terenu, potrzebą samodzielnego nim zarządzania. W czasie tych spotkań przedstawione zostały orientacyjne koszty czynszu dzierżawnego. Poza tym, w świetle treści uchwały nie ulega wątpliwości, że stroną umowy miała zostać Wspólnota Mieszkaniowa. Trudno wyobrazić sobie sytuację, że mieszkańcy przyjęliby uchwałę bez posiadania wiedzy na temat przewidywanych kosztów dzierżawy gruntu. Warto również wskazać, że stawka dzierżawy gruntów stanowiących własność Gminy wynika z uchwały Rady Miasta i jest wiedzą ogólnodostępną. Podsumowując, choć uchwała zawierała braki w swej treści dotyczące szczegółów umowy dzierżawy, jaka miała zostać zawarta w

jej wykonaniu, okoliczności te w świetle wyżej przytoczonych okoliczności pozostają bez wpływu na prawidłowość procedowania przy podjęciu uchwały.

Potwierdzenia zasadności nie znalazł również zarzut dotyczący nieprawidłowego umocowania członków zarządu do zawarcia umowy dzierżawy w imieniu wspólnoty.

Zdaniem Sądu I instancji, z uwagi na treść art. 3 pkt. 6 i 6 u.w.l. można wyprowadzić wniosek, że skoro wspólnota może nabywać nieruchomości w celu prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, to tym bardziej w takim celu może zawrzeć umowę dzierżawy, czy najmu nieruchomości. Taka konstatacja jest dopuszczalna tylko pod warunkiem, że zawarcie takiej umowy wspólnota uzna za potrzebne w celu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków.

W ocenie Sądu Okręgowego, pojęcie prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną należy rozumieć szeroko i uznać, iż są to wszelkie czynności (zwykłego zarządu, przekraczające zakres zwykłego zarządu, czynności zachowawcze) związane z nieruchomością wspólną podejmowane w zgodzie z interesem właścicieli lokali. Umowa dzierżawy zawarta na podstawie zaskarżonej uchwały zmierza do zapewnienia mieszkańcom nieruchomości przy ul. (...) prawidłowego korzystania z budynku. Teren będący przedmiotem dzierżawy przylega bezpośrednio do budynku wspólnoty, mieszkańcy korzystają z niego codziennie wychodząc z klatki schodowej, widzą go z okien mieszkań. W ocenie Sądu, istnieje związek pomiędzy prawidłowym gospodarowaniem nieruchomością wspólną, a wykorzystaniem terenu bezpośrednio przylegającego do budynku. Nie należy zapominać, że wspólnota mieszkaniowa to związek mieszkańców i im właśnie mają służyć decyzje przez nią podejmowane. Z tego względu, z powodu specyficznego charakteru wspólnot mieszkaniowych, ustawa o własności lokali reguluje w sposób dalece odformalizowany kwestie procedury podejmowania uchwał przez wspólnoty. Z tych względów, Sąd uznał, że pojęcie „gospodarowania nieruchomością wspólną”, jako granicy wyznaczającej kompetencje zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy interpretować szerzej, niż wynika to z literalnego brzmienia przepisów. Zaskarżona uchwała pozostaje zatem zgodna z art. 6 ustawy o własności lokali, wyznaczającym zakres zdolności wspólnoty mieszkaniowej do nabywania prawa i obowiązków, a także art. 22 tejże ustawy określającym czynności zarządu nieruchomością wspólną.

Zdaniem Sądu I instancji, zarzut powoda, że nie istnieją powody, które uzasadniałyby zawarcie umowy dzierżawy będącej przedmiotem sporu okazał się niezasadny. Materiał zgromadzony w niniejszej sprawie wskazuje, że teren przylegający do budynków wspólnoty jest zaniedbywany przez jej właściciela- Gminę M. G., Gmina nie dba o czystość tego terenu w taki sposób, jaki tego oczekują mieszkańcy. W związku z zaniedbaniem terenu wokół bloku, Wspólnota na własną rękę, jeszcze przed wydzierżawieniem terenu, zajmowała się uporządkowaniem działki, inwestując w tym celu własne środki. W toku rozmów nad zagospodarowaniem terenu i potrzebą jego wydzierżawienia podnoszono argumenty dotyczące estetyki terenu, który przylega bezpośrednio do budynku i jest widoczny z okien mieszkań. Członkowie Wspólnoty głosujący za zawarciem umowy z Gminą wskazywali na potrzebę zorganizowania terenu do wypoczynku, o którego czystość i porządek będą mogli dbać we własnym zakresie, nie bacząc na wypełnianie obowiązków przez Gminę. Poza tym, członkom wspólnoty szczególnie zależało na stworzeniu miejsc postojowych, które byłyby wykorzystywane jedynie przez mieszkańców wspólnoty. Problem z parkowaniem stał się punktem wyjścia dla rozmów o wydzierżawieniu terenu od Gminy, gdyż mieszkańcy bloku mają problemy ze znalezieniem wolnego miejsca w niedalekiej odległości od budynku. Z powyższego wynika, że potrzeby wydzierżawienia terenu od Gminy, Wspólnota upatrywała zarówno na płaszczyźnie funkcjonalnego wykorzystania terenu, jak i w zakresie poprawy wizerunku otoczenia budynku, ogrodzenia go, uporządkowania i zagospodarowania w zależności od potrzeb mieszkańców, a istnienie tych potrzeb znajduje odzwierciedlenie w rzeczywistości.

Zdaniem Sądu, działaniom Wspólnoty polegającym na podjęciu decyzji o wydzierżawieniu terenu od Gminy nie można również uczynić zarzutu niegospodarności i nierzetelności. Rozmowy na temat potrzeby zagospodarowania terenu przylegającego do budynku miały miejsce już w 2013 r. Wspólnota podejmowała temat miejsc postojowych i potrzeby uporządkowania terenu na długo przed podjęciem uchwały. Decyzję o wydzierżawieniu gruntu od Gminy poprzedziła rzetelna analiza możliwości wykorzystania terenu, ustalono ile miejsc postojowych można uzyskać mając do dyspozycji sporną nieruchomość oraz jak wygląda procedura wydzierżawienia przez Wspólnotę gruntów gminnych. Pozwana wskazała, że biuletyn zamieszczony na stronie Urzędu Miasta zawierał informację o kolejnych etapach

działania, jakie musi podjąć wspólnota mieszkaniowa, by zawrzeć umowę dzierżawy z Gminą. Wspólnota uzyskała również informacje o przewidywanych kosztach takiej inwestycji, o czym informowała mieszkańców na zebraniach.

Warto zwrócić uwagę, że korzyści, jakie związane są zawarciem spornej umowy dzierżawy znacznie przewyższają koszty z tym związane. Z treści umowy dzierżawy wynika, że roczna opłata za dzierżawę terenu i podatek od nieruchomości przypadająca na wszystkich mieszkańców wynosi ok. 500 zł, co w przeliczeniu na jeden lokal wynosi kilkanaście złotych w stosunku rocznym. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika nadto, że Wspólnota dysponuje nadwyżką w funduszu eksploatacyjnym, z którego pokrywane będą koszty związane z dzierżawionym gruntem, a zatem w najbliższym czasie opłata na fundusz w związku z inwestycją nie zostanie podniesiona. W świetle powyższych okoliczności, trudno zatem uznać, że koszt rzędu 2 zł miesięcznie przypadający na członka wspólnoty, w tym także na powoda, za możliwość dysponowania terenem przylegającym do budynku, niezależność od Gminy w działaniach podejmowanych w obrębie tej nieruchomości, możliwość stworzenia miejsc postojowych, a także terenu zielonego z ławką dla mieszkańców, ogrodzonego i niedostępnego dla osób trzecich za nieprawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną. Interes ogółu mieszkańców jest znacznie wyższej wagi niż tak pojmowany interes powoda.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, to jest art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc polegające na dowolnej ocenie dowodów i nie wskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których dowodom przemawiającym na korzyść powoda Sąd Okręgowy w Gdańsku odmówił wiarygodności i mocy dowodowej faktów przytoczonych w pozwie związanych z ogólnością uchwały nr 7 z dnia 14 marca 2014r. - brak istotnych dla ważności uchwały informacji, co świadczy o tym, że nie spełnia warunków formalnych, ponadto Sąd nie odniósł się do zarzutów powoda związanych z działaniami zarządu wspólnoty mającymi na celu „utajnienie” procedury zawarcia umowy dzierżawy gruntu, czy działał wbrew art. 23 ust. 3 u.w.l.,

2. Naruszenie przepisów prawa materialnego przez:

- błędną wykładnię art. 22 ust. 3 pkt. 6a u.w.l. i niewłaściwe zastosowanie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007r.,
- błędną wykładnię i naruszenie art. 3 ust. 2 u.w.l. poprzez pominięcie faktu, iż są dwie niezależne od siebie nieruchomości, w związku z tym prawa i obowiązki wynikające z ustawy o własności lokali, a dotyczące nieruchomości wspólnej nie mogą być przenoszone i stosowane na obszarze/ działce innego właściciela, w tym przypadku prowadzi to do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty mieszkaniowej,
- błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 6 u.w.l., ponieważ przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy prawne do przyjęcia, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Zaskarżając powyższy wyrok powód wniósł o jego zmianę i uchylenie podjętej uchwały nr 7 z dnia 14 marca 2014r., względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu skarżący obszernie odniósł się do wspomnianych zarzutów.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, iż niezasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 kpc. Zarzut naruszenia tego przepisu może być skuteczny, gdy uzasadnienie orzeczenia pozbawione jest określonych w nim elementów. Tymczasem uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia spełnia wymogi wynikające z w/w artykułu, zawiera bowiem wszystkie konieczne elementy, pozwalające prześledzić motyw, jakimi kierował się Sąd Okręgowy oraz tok jego rozumowania, co powoduje, iż orzeczenie nie uchyla się kontroli instancyjnej. Podkreślenia przy tym wymaga, iż pominięcie okoliczności nie mających w sprawie znaczenia bądź odmienna ocena przez stronę ustalonego stanu faktycznego, nie może być rozpatrywana w kontekście braków uzasadnianie.

Odnosząc się do „nie powiadomienia właścicieli o podjęciu uchwały nr 7 z 14.03.14r.” wskazania wymaga, iż okoliczność powyższa ma znaczenie dla zachowania terminu do zaskarżenia uchwały (art. 25 ust. 1a u.w.l.). W n/n sprawie Sąd Okręgowy uznał, iż termin ten został zachowany (k. 9 uzasadnienia), tym samym odniósł się do powyższej kwestii.

Na uwzględnienie nie zasługuje zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy w sposób właściwy rozważył wszystkie dowody i okoliczności i na ich podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, nie przekraczając w tej mierze zasady swobodnej oceny dowodów. Wprawdzie przewidziane w art. 233 § 1 kpc kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów mogą być przedmiotem kontroli odwoławczej, jednak powołanie się na naruszenie cytowanego przepisu nie może polegać tylko na przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może jedynie wykazywać, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w powołanym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2000r. III CKN 842/98, LEX nr 51357). Dokonaną przez Sąd I Instancji ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Apelacyjny uznał za wszechstronną i obiektywną. Ocena tych dowodów odpowiadała regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wnioskowania i wnioskami, a także uwzględniała zasady doświadczenia życiowego, wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w określonej sytuacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r. II CKN 817/00). Odnosząc się do dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń stanu faktycznego wskazania wymaga, iż co do zasady okoliczności sprawy były bezsporne, w szczególności w zakresie dotyczącym wydanie uchwały, jej treści oraz konsekwencji jej podjęcia. Zebrane w sprawie dowody w szczególności zeznania świadka B. S., dowód z przesłuchania członków zarządu D. A. i K. M. oraz zgromadzone dokumenty, w tym protokół zebrania pozwalają na przyjęcie, iż przed podjęciem przedmiotowej uchwały, zarówno w czasie zebrania, jak i w trakcie rozmów odbywanych w czasie indywidualnego zbierania głosów, członkowie Wspólnoty informowani byli o jej treści. Wskazywany był obszar, którego uchwała dotyczy, wynika on ponadto z załącznika do uchwały, określono koszt dzierżawy (protokół k. 170) oraz źródła, z którego będzie pokrywany, jak również wskazano wydzierżawiającego oraz przewidywane przeznaczenie dzierżawionego gruntu. Przesłuchiwani członkowie zarządu oraz świadek B. S. zeznali, iż temat dotyczący dzierżawy spornego gruntu od dłuższego czasu był przedmiotem rozmów, natomiast przed podjęciem uchwały omawiany był szczegółowo, ponadto udzielane były informacje na ten temat w trakcie indywidualnego zbierania głosów. Biorąc powyższe pod uwagę brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 kpc.

Zarzuty powoda rozpatrywać należy przede wszystkim w kontekście naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 6 u.w.l. i 3 ust. 2 u.w.l. Opierając się na treści w/w przepisów skarżący stanął na stanowisku, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a zatem nie może dotyczyć nieruchomości sąsiednich.

Odnosząc się powyższego poglądu na wstępie stwierdzić należy, iż wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli lokali w danej nieruchomości, przy czym w wyniku szczególnych regulacji dotyczących organizacji działania tego zbioru właścicieli, wspólnota mieszkaniowa jest rodzajem jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości

prawnej. Ustawodawca wyposażył ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, w znaczną samodzielność organizacyjną i prawną. Nie przyznał, co prawda, tak powstającemu podmiotowi osobowości prawnej, niemniej jednak posiada ona zdolność sądową (może pozywać i być pozywana), jak również dał jej możliwość nabywania praw i zaciągania zobowiązań (art. 6 u.w.l.). Obecnie w judykaturze przyjmuje się zgodnie, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, więc tylko w takim zakresie wspólnota może nabywać prawa czy zaciągać zobowiązania. Dotyczy to także działań wspólnoty mieszkaniowej względem innych nieruchomości, a więc wspólnota mieszkaniowa może np. wynająć lokal lub nabyć jego własność (przy zachowaniu innych warunków przewidzianych w ustawie o własności lokali) wtedy, gdy jest to potrzebne w celu prawidłowego wykonywania jej obowiązków wynikających z ustawy, czyli jest potrzebne do prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, (por. m.in. wyrok SA w Łodzi z dnia 30 lipca 2014 r., I ACa 151/14). Może także z tych samych względów np. wynająć grunt sąsiadujący z nieruchomością wspólną. Pewne natomiast wydaje się, że w związku z możliwością nabywania przez wspólnotę mieszkaniową innych nieruchomości jej działania nie można już utożsamiać tylko z nieruchomością wspólną. Może ona bowiem nabywać także nieruchomości i udziały we własności innych nieruchomości, które nie staną się częścią nieruchomości wspólnej tej wspólnoty (por. uchwała SN z dnia 20 listopada 2009 r., III CZP 95/09, Biul. SN 2009, nr 11, s. 9), gdyż staną się odrębną własnością wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej. Co prawda Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r., (V CSK 143/08) uznał, że w zakresie ewentualnego prawa wspólnoty mieszkaniowej do gospodarowania innymi nieruchomościami, położonymi poza granicą nieruchomości wspólnej, wspólnota nie może wykroczać poza wspomniane granice w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich, jednak tego rodzaju konkluzje pozostają w sprzeczności ze stwierdzeniami zawartymi w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. (III CZP 65/07), jak również z przytaczanymi wcześniej wyrokami dotyczącymi zdolności wspólnoty mieszkaniowej do czynności prawnych obejmujących np. wynajęcie gruntu związanego z nieruchomością wspólną, o ile jest to uzasadnione z punktu widzenia prawidłowego gospodarowania tą nieruchomością. Co więcej, konkluzji zawartych w uchwale z dnia 21 grudnia 2007r., stwierdzających możliwość nabywania majątku (które to pojęcie obejmuje także nieruchomości) na odrębną własność wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej, nie może zmienić wyrok z dnia 8 października 2008 r., gdyż to uchwała z 21 grudnia 2007r., Sąd Najwyższy nadał rangę zasady prawnej. (E. Bończak - Kucharczyk. Komentarz do art. 6 ustawy o własności lokali, Lex).

Biorąc pod uwagę dotychczasowe orzecznictwo, za utrwalony uznać należy pogląd dopuszczający zawierania przez wspólnotę umów, co do nieruchomości nie wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. A zatem wspólnota mieszkaniowa może wynająć lokal, wydzierżawić teren lub nabyć jego własność (przy zachowaniu warunków z art. 23 ustawy o własności lokali), gdy jest to potrzebne dla prawidłowego wykonywania jej obowiązków wynikających z ustawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. w sprawie I CSK 118/08, wyrok z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie I CSK 705/12, w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie I CSK 379/12, OSNC 2013/11/130)(por. orz. SA w Ł. z dnia 30 lipca 2014r., I ACa 151/14), przy czym pojawiają się poglądy nawet dalej idące (por. orz. SN z dnia 26 czerwca 2015r., I CSK 312/14). Za powyższym poglądem przemawia także argumentum a maiori ad minus. Skoro bowiem wspólnota może nabyć własność nieruchomości, to tym bardziej jest uprawniona do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy, o ile ma to na celu prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną.

Uwzględniając realia działania wspólnot mieszkaniowych, które często borykają się z problemami braku odpowiedniego terenu bądź pomieszczeń niezbędnych do ich funkcjonowania, przyjęcie odmiennego stanowisko, prowadziłoby do znaczącego ograniczenia możliwości realizowania ich celów. Podkreślenia wymaga, iż pojęcie zarządzania nieruchomością wspólną interpretować należy nie tylko przez pryzmat struktury przedmiotowej wspólnoty, ale przede wszystkim podmiotowej tzn. jej członków. Podejmując określone działania wspólnota winna bowiem kierować się ich dobrem i potrzebami. Ograniczenie poczynań wspólnoty jedynie do nieruchomości wspólnej, bez możliwości ich poszerzenia o nieruchomości sąsiednie, w wielu przypadkach uniemożliwiłoby ich zaspokojenie. Tym samym zamiast ułatwiać funkcjonowanie właścicieli lokali, narażałoby ich na utrudnienia i komplikacje, albowiem łączyłby się z koniecznością zawierania indywidualnych stosunków prawnych, w sprawach dotyczących ich wszystkich bądź dużej części. Uwagę na powyższą problematykę zwrócił Sąd Najwyższy w uchwale z 21 grudnia 2007r.

słusznie zauważając, iż przyjęcie, że wspólnota może nabywać własny majątek, uwzględnia interesy kontrahentów wspólnoty, ponieważ mniej problemów stwarza łączenie praw i obowiązków (np. wynikających z umowy dzierżawy czy świadczenia usług) ze wspólnotą jako odrębnym podmiotem niż przypisywanie ich właścicielom lokali. Dotyczy to zarówno sfery materialnoprawnej (liczba podmiotów występujących w umowie), jak i sfery procesowej (III CZP 65/07). Przyjęcie poglądu zaprezentowanego przez skarżącego stawiałoby w szczególnie trudnej sytuacji wspólnoty posiadające tytuł prawny jedynie do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, albowiem w takiej sytuacji nie mogłyby one zawierać umów często niezbędnych dla ich funkcjonowania np. pozwalających na umiejscowienie pojemników na śmieci poza budynkiem, czy miejsca przechowywania materiałów budowlanych w trakcie remontu obiektu. Dlatego też Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż w ramach zarządu nieruchomością wspólną, możliwe jest zawieranie umów dotyczących nieruchomości nie wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, o ile pozwoli to na właściwe z niej korzystanie lub służy to jej prawidłowemu gospodarowaniu (art. 6 u.w.l.). Tym samym zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 3 ust. 2, 6 oraz 22 ust. 3 pkt. 6 ustawy o własności lokali, Sąd Apelacyjny uznał za nietrafny.

Zasadnie Sąd I instancji uznał, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na stwierdzenie, iż wydzierżawienie przedmiotowego gruntu uzasadnione jest zarówno z punktu widzenia substratu majątkowego wspólnoty, jak również interesów jej członków. Podkreślenia wymaga, iż teren przynależny do pozwanej wyznaczony jest obrysem budynku. W sprawie bezsporne było, iż przestrzeń sąsiadująca z nim nie zapewnia wystarczającej ilości miejsc postojowych, brak jest także terenu zielonego i bezpiecznego miejsca zabaw dla dzieci. Obszar, pomimo wniosków i wezwań pozwanej Wspólnoty kierowanych do właściciela, był zaniedbany i negatywnie postrzegany z punktu widzenia estetyki budynku. Ponadto korzystały z niego osoby nadużywające alkohol, co negatywnie oddziaływało na spokój zamieszkiwania członków wspólnoty. Remonty elewacji budynku wiązały się z koniecznością uzyskania zgody właściciela przedmiotowego gruntu, na posadowienie rusztowań i korzystania z niego w tym okresie np. w celu przechowywania materiałów budowlanych. Jego pozyskanie niewątpliwie poprawia zatem sytuację Wspólnoty, pozwalając na właściwe zagospodarowanie, z uwzględnieniem interesów jej członków, jak również potrzeb gospodarczych nieruchomości (por. R. Kapkowski, Nabywanie nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową, Rejent 2014/3/9-27).

Sąd Apelacyjny nie podzielił również zarzutów powoda dotyczących treści zaskarżonej uchwały. W judykaturze i doktrynie za ugruntowany uznać należy pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały, co nawiązuje do utrwalonego stanowiska dotyczącego art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, na którym był wzorowany art. 25 ustawy o własności lokali. Wskazuje się, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności i wprowadzałoby istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Na gruncie ustawy o własności lokali pogląd taki wyrażony został w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00 (OSNC 2004, nr 3, poz. 40). Treść uchwały winna zatem odpowiadać wymogom pozwalającym na skonkretyzowanie jej przedmiotu, przy czym przy ocenie spełnienia powyższego wymogu nie można abstrahować od okoliczności i ustaleń poprzedzających jej zawarcie. Treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być bowiem tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.). Te przemawiają za tym, aby od treści uchwał podejmowanych przez nieprofesjonalnych uczestników obrotu nie wymagać profesjonalizmu właściwego prawnikom w doborze odpowiednich do celu uchwał określeń, (por. orz. SN z dnia 12 września 2013r., IV CZ 72/13, orz. SN z dnia 6 lipca 2016r., IV CSK 680/15). Badanie przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. w postaci zgodności uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania i interesem właścicieli powinno ponadto uwzględniać decyzje i czynności zarządu dokonanych na podstawie tej uchwały już po jej podjęciu. To właśnie określone skutki wykonania uchwały pozwalają ustalić jej wpływ na prawidłowy zarząd nieruchomością, a ponadto rzeczywiste obciążenia i pożytki właścicieli płynące z jej realizacji (por. orz. SA w Ł. z 5 marca 2013r. I ACa 1169/12).



Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu I instancji, iż wymieniony powyżej, zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, iż przed podjęciem przedmiotowej uchwały, zarówno w czasie zebrania, jak i w trakcie rozmów odbywanych w czasie indywidualnego zbierania głosów, członkowie Wspólnoty informowani byli obszernie o jej treści, ponadto wynikają z niej elementy istotne dla jej podjęcia. Prawdłowo Sąd I instancji przyjął, iż dołączenie do uchwały załącznika określającego obszar przyszłej dzierżawy jest wystarczające dla określenia przedmiotu uchwały. Uwzględniając natomiast fakt, iż rozmowy dotyczące dzierżawy toczyły się od dłuższego czasu oraz iż dotyczyły one terenu przyległego do nieruchomości Wspólnoty, nie powinno budzić wątpliwości, iż jej członkowie mieli wiedzę, kto jest jego właścicielem, tym samym jego wskazywanie w uchwale było zbędne. Wbrew zarzutom zawartym w apelacji, określony został także koszt dzierżawy, co wynika z protokołu z zebrania (k. 170), jak również wskazano źródło, z którego będzie on pokrywany oraz przewidywane przeznaczenie dzierżawionego gruntu. Przesłuchiwani członkowie zarządu oraz świadek B. S. zeznali, iż tematy te były omawiane na zebraniu, ponadto udzielane były informacje na ten temat w trakcie indywidualnego zbierania

głosów. Przyjąć zatem należy, iż oddając głos w sprawie uchwały członkowie Wspólnoty mieli wiedzę dotyczącą przedmiotu, warunków i konsekwencji jej podjęcia, zaś zawarta umowa dzierżawy odpowiada zarówno przedmiotowej uchwale, jak również uprzednio udzielanym informacjom, które nie znalazły się w jej treści. Brak jest ponadto podstaw do uznania, iż uchwała winna określać podstawę prawną jej podjęcia. Tym samym zarzuty skarżącego w powyższym zakresie uznać należało za bezzasadne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uchwała nie musiała zawierać określenia sposobu zagospodarowania spornego terenu albowiem członkowie Wspólnoty mieli świadomość, na jaki cel nieruchomość ma być wydzierżawiony, ponadto dopiero zawarcie umowy dzierżawy otwiera drogę do podjęcia stosownych uchwał, obejmujących także kwestie finansowe.

W tym miejscu wskazania wymaga, iż do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 u.w.l.), przy czym uchwały te zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Podjęcie zatem takiej czynności, w tym także wywierającej określone konsekwencje finansowe, uzależnione jest od jej akceptacji przez większość, a nie wszystkich członków Wspólnoty, przy czym zasada ta obowiązuje także w sytuacji, gdy ich część z różnych powodów będzie jej przeciwna. W n/n sprawie poza sporem było, iż większość członków pozwanej Wspólnoty aprobowwała treść zaskarżonej uchwały, także w kontekście przeznaczenia gruntu oraz konsekwencji finansowych.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc oddalił apelację uznając, iż nie zasługuje ona na uwzględnienie.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 kpc w związku z § 8 ust. 1 pkt 1 i § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (DZ. U. 2015/1800) i obciążył nimi powoda, jako stronę przegrywającą postępowanie.