

Sygn. akt I ACa 756/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Sędziowie:	SA Dariusz Rostał SO del. Wiesława Buczek-Markowska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. S. i U. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) -20 w Ś.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 832/13

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów łączną kwotę 135 (stu trzydziestu pięciu) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Dariusz Rostał Agnieszka Sołtyka Wiesława Buczek-Markowska

Sygn. akt I ACa 756/13

## UZASADNIENIE

Powodowie U. S. i J. S. w dniu 16 lipca 2013 roku wnieśli pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ś., żądając: uchylenia w całości uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ś. z dnia 27 maja 2013 roku w sprawie zakazu parkowania na posesji wspólnoty samochodów dostawczych i ciężarowych oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że są właścicielami lokalu niemieszkalnego numer (...) położonego w Ś. przy ulicy (...) i członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ś.. Według powodów – w dniu 27 maja 2013 roku pozwana wspólnota mieszkaniowa w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę w sprawie całkowitego zakazu parkowania na posesji wspólnoty samochodów dostawczych i ciężarowych. Powodowie wskazali, że o tej uchwale dowiedzieli się pod koniec czerwca 2013 roku. Zdaniem powodów – powyższa uchwała jest sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i w istotny sposób narusza interesy powodów. Powodowie podkreślili, że lokal stanowiący ich własność służy prowadzeniu działalności handlowej, co wiąże się z koniecznością dostaw towaru do sklepu. W tym celu powodowie korzystają z wewnętrznej drogi dojazdowej i miejsc parkingowych znajdujących się z tyłu budynków, które od początku były przystosowane do tych celów. Według powodów zaskarżona uchwała narusza przysługujące powodom jako współwłaścicielom nieruchomości wspólnej prawo do współkorzystania z tej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, pozostając tym samym w sprzeczności z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, a nadto jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem nie ma żadnych podstaw do tego, aby zakazywać parkowania na przeznaczonych do tego miejscach parkingowych samochodom dostawczym i ciężarowym. Powodowie wskazali też, że uchwała ta w istotny sposób narusza uzasadniony interes powodów, gdyż ogranicza możliwość prowadzenia przez nich działalności gospodarczej w należącym do nich lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w Ś. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Zdaniem strony pozwanej – brak jest podstaw do zaskarżenia tej uchwały. Pozwana podkreśliła, że uprzednio podjętą uchwałą z dnia 20 lipca 2010 roku zakazano wjazdu na teren wspólnoty samochodami o masie powyżej 3,5 tony i umocowano zarząd wspólnoty do uzgodnienia z właścicielami lokali użytkowych zasad wjazdu samochodów dostawczych na teren wspólnoty. Według pozwanej – zarząd wspólnoty podejmował próby rozwiązania kwestii dostaw do lokali użytkowych w sposób szanujący interesy apartamentów, dla których ich lokale stanowią miejsce odpoczynku poprzez wprowadzenie jednokierunkowego ruchu dla pojazdów dostawczych, jednak te próby się nie powiodły. Pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała wprowadza zakaz parkowania samochodów dostawczych i ciężarowych na miejscach postojowych, które z uwagi na swoje rozmiary dostosowane są do parkowania samochodów osobowych. Pozwana wskazała, że intencją wspólnoty przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały było zapobieżenie sytuacji, w której miejsca parkingowe są wykorzystywane przez właścicieli lokali użytkowych do stałego parkowania pojazdów utrudniających komunikację innym użytkownikom drogi usytuowanej na terenie wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 29 sierpnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił w całości uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ś. z dnia 27 maja 2013 roku „w sprawie zakazu parkowania na terenie posesji Wspólnoty samochodów dostawczych i ciężarowych”, a także rozstrzygnął o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało poprzedzone ustaleniem, że U. S. i J. S. są – na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej - właścicielami lokalu niemieszkalnego numer (...) położonego w budynku w Ś. przy ulicy (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Lokal ten położony jest na parterze budynku i składa się z sali sprzedaży, korytarza wewnętrznego, wc, przedsionka i pomieszczenia socjalnego o łącznej powierzchni 33,31 m<sup>(2)</sup>. Z prawem własności powyższego lokali związany jest udział w 95/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ś. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) i w częściach wspólnych budynków posadowionych na tej nieruchomości, dla których prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

Sąd Okręgowy ustalił, że w budynkach posadowionych na nieruchomości gruntowej położonej w Ś. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) znajduje się 70 wyodrębnionych lokali, w tym 20 lokali użytkowych i 50 lokali mieszkalnych. Właściciele powyższych lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową nieruchomości położonej w Ś. przy ulicy (...). Na nieruchomości tej znajduje się droga wewnętrzna, stanowiąca część nieruchomości wspólnej. Powyższa droga wewnętrzna łączy się z ulicą (...), będącą drogą publiczną. Droga wewnętrzna oddzielona jest od drogi publicznej bramami wjazdowymi. Nawierzchnia drogi wewnętrznej wykonana jest z kostki betonowej. Na części nieruchomości gruntowej położonej w Ś. przy ulicy (...), wzdłuż drogi wewnętrznej zostały wydzielone 44

miejsca postojowe oznaczone numerami od 26 do 64. Nawierzchnia parkingów wykonana została z kostki betonowej. Ponadto wzdłuż ścian budynków zostały wydzielone 24 miejsca chodnikowe, oznakowane przy budynkach literami a, b, c i d oraz przy łącznikach cyframi od 1 do 5. Wyłączne prawo do korzystania z miejsc postojowych i miejsc chodnikowych przysługuje właścicielom poszczególnych lokali znajdujących się w budynkach posadowionych na nieruchomości gruntowej położonej w Ś. przy ulicy (...), ich następcom prawnym, osobom ich odwiedzającym lub najemcom ich, którzy to prawo nabyli od sprzedającego lokale. Powyższe prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych i miejsc chodnikowych zostało wpisane do działu III księgi wieczystej numer (...). Właściciele lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową nieruchomości położonej w Ś. przy ulicy (...), w tym również powodowie J. S. i U. S., nabywając te lokale, potwierdzali w umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży sposób korzystania z nieruchomości i znajdujących się na niej miejsc chodnikowych i miejsc parkingowych oraz zapewniali, że w przyszłości nie będą wysuwać żadnych roszczeń finansowych, prawnych ani też żądań do innych parkingowych lub miejsc chodnikowych.

Powodom J. S. i U. S. przysługuje wyłączne prawo do korzystania z miejsca chodnikowego o powierzchni 38 m<sup>(2)</sup>, oznaczonego na załączniku C.4. Nie przysługuje im natomiast prawo do korzystania z żadnego z miejsc postojowych. Powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży detalicznej zegarków, zegarów i biżuterii. W ramach tej działalności wykorzystuje lokal numer (...) położony w budynku w Ś. przy ulicy (...), w którym znajduje się sklep. Lokal numer (...) położony jest na parterze budynku położonego w Ś. przy ulicy (...). Od strony frontowej tego budynku znajdują się miejsca chodnikowe stanowiące część nieruchomości wspólnej, które sąsiadują z ulicą (...), będącą drogą publiczną. Bezpośrednio przy nieruchomości położonej w Ś. przy ulicy (...) znajduje się promenada, służąca do ruchu pieszych, a za promenadą znajduje się chodnik i jezdnia. Z drugiej strony budynku położonego w Ś. przy ulicy (...) wzdłuż ściany budynku prowadzi chodnik, za którym znajduje się pas zieleni, a następnie miejsca postojowe i droga wewnętrzna. Powód systematycznie dostarcza towar do swojego sklepu za pomocą należących do niego samochodów dostawczych. W tym celu korzysta z dojazdu drogą wewnętrzną do budynku znajdującego się w Ś. przy ulicy (...) i następnie na czas rozładunku parkuje tym samochodem na jednym z miejsc postojowych znajdujących się na terenie nieruchomości, przenosząc towar do wejścia do lokalu znajdującego się z tyłu budynku. Powyższe miejsce postojowe jest udostępniane powodowi przez A. N., który jest najemcą jednego z lokali znajdującego się w budynku położonym w Ś. przy ulicy (...). A. N. sam stale parkuje samochód dostawczy na sąsiednim miejscu parkingowym.

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położonej w Ś. przy ulicy (...) w dniu 27 maja 2013 roku podjęli uchwałę numer (...), w której wprowadzono całkowity zakaz postoju i parkowania samochodów dostawczych i ciężarowych na miejscach parkingowych na terenie wspólnoty mieszkaniowej. Powyższa uchwała została podjęta częściowo na zebraniu w dniu 9 marca 2013 roku i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Udział w głosowaniu wzięło 43 członków wspólnoty. Za podjęciem uchwały głosowało 41 właścicieli lokali, którym przysługiwały łącznie 56,25 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 2 właściciele lokali, którym przysługiwały łącznie 3,14 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Powodowie zostali zawiadomieni o podjęciu uchwały numer (...) pod koniec czerwca 2013 roku.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w Ś. uprzednio w dniu 20 lipca 2010 roku podjęła uchwałę numer (...), w której: wprowadzono całkowity zakaz wjazdu na teren wspólnoty samochodom o masie powyżej 3,5 tony; ustalono, że zarząd w uzgodnieniu z właścicielami lokali użytkowych określi zasady wjazdu samochodów dostawczych na teren wspólnoty.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w Ś. w dniu 3 marca 2012 roku podjęła także uchwałę numer (...), w której przyjęto regulamin porządku domowego wspólnoty mieszkaniowej. W powyższym regulaminie ustalono między innymi, że: miejsca postojowe na terenie (...) służą tylko na potrzeby osób, które wykupiły prawo użytkowania miejsc parkingowych lub osób przez nich wskazanych; osoba posiadająca prawo do dysponowania miejscem postojowym każdorazowo na piśmie powiadomi administratora o wydaniu upoważnienia do korzystania ze swego miejsca postojowego wskazując personalia użytkownika i okres parkowania; samochody osób nie mających

prawa do korzystania z miejsc postojowych nie będą wpuszczane na teren wspólnoty z wyjątkiem czasu niezbędnego na wypakowanie i zapakowanie bagaży w dniu przyjazdu i wyjazdu [po około 30 minut].

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo oparte o normę z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Na wstępie Sąd Okręgowy ocenił, że został zachowany termin do zaskarżenia uchwały. Odnosząc się do zarzutów formalnych dotyczących sposobu głosowania nad uchwałą, Sąd Okręgowy podniósł, że w niniejszej sprawie z dokumentów w postaci protokołu zebrania z dnia 8 marca 2013 roku oraz odpisu uchwały numer (...) wynikało, że głosowanie nad powyższą uchwałą odbyło się najpierw na zebraniu właścicieli lokali, a następnie – z uwagi na to, że w zebraniu uczestniczyła jedynie część właścicieli lokali, którzy nie dysponowali udziałami pozwalającymi na podjęcie uchwały, odbyło się uzupełniające głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty, przy czym z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynikało, aby zbieraniem głosów zajmował się inny podmiot niż zarząd wspólnoty. Następnie Sąd Okręgowy rozstrzygnął zarzut sprzeczności uchwały z przepisem art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, z którego wynika, że właściciel lokalu ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Sąd Okręgowy wskazał, że skoro część nieruchomości wspólnej została przeznaczona na miejsca postojowe, uznać trzeba, że zgodne z przeznaczeniem tej części nieruchomości byłoby korzystanie z miejsc postojowych poprzez parkowanie na niej pojazdami mechanicznymi. Z tego względu wprowadzenie całkowitego zakazu postoju i parkowania określonych rodzajów samochodów może pozostawać w sprzeczności z dyspozycją art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd wziął pod uwagę, że z dokumentacji projektowej przedłożonej przez samą stronę powodową wynika, że miejsca postojowe zostały przewidziane jako parking dla samochodów osobowych, jednak nie oznaczało to w ocenie sądu, że nie jest dopuszczalne parkowanie tam innymi samochodami, o ile pojazdy te z uwagi na swą wielkość i masę mogą zostać umieszczone na wydzielonych miejscach postojowych. Dotyczy to zwłaszcza samochodów dostawczych, które często nie różnią się swoimi gabarytami od samochodów osobowych. Z tego względu wprowadzenie zakazu parkowania i postoju wszystkich samochodów dostawczych i ciężarowych na miejscach parkingowych bez uwzględnienia ich rozmiarów i masy stanowiło w przekonaniu sądu meriti nadmierne ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej. Do wniosku tego skłaniał fakt, że w skład pozwanej wspólnoty mieszkaniowej wchodzi właściciele zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych. Korzystanie z tych ostatnich lokali wymaga często dowożenia towarów, co wiąże się z koniecznością używania samochodów dostawczych.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy wskazał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem z innych przyczyn. Wskazano, że uchwały właścicieli są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną wymienionych przykładowo w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Uchwały właścicieli dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali. W niniejszej sprawie istotne znaczenie miała okoliczność, że jakkolwiek miejsca postojowe stanowią część nieruchomości wspólnej, to jednak z dokumentów w postaci odpisu z księgi wieczystej i wypisu z aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 14 września 2007 roku oraz z przesłuchania stron wynikało jednoznacznie, że właściciele lokali w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali ustalili odmienny sposób korzystania z powyższych miejsc postojowych polegający na przyznaniu prawa do wyłącznego korzystania z tych miejsc postojowych właścicielom poszczególnych lokali. Wprawdzie powyższe prawo nie ma charakteru ograniczonego prawa rzeczowego, a jedynie prawa osobistego, jednak z uwagi na ujawnienie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej uzyskało ono rozszerzoną skuteczność. Biorąc pod uwagę, że tak umownie ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej nie został do chwili orzekania zmieniony, Sąd Okręgowy przyjął, że w tym zakresie doszło również do umownej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Z tego względu Sąd uznał, że skoro uprawnienie do korzystania z miejsc postojowych zostało przyznane na zasadzie wyłączności właścicielom poszczególnych lokali, to pozwana wspólnota mieszkaniowa nie mogła w drodze uchwały właścicieli lokali ograniczać tego uprawnienia, w szczególności ustalać sposobu wykonywania powyższego uprawnienia. Podjęcie uchwały zakazującej parkowania i postoju określonego rodzaju pojazdów na miejscach postojowych wkracza w sferę wykonywania prawa przysługującego poszczególnym właścicielom lokali. Z tego względu w ocenie Sądu z jednej strony zaskarżona uchwała narusza interesy tych właścicieli lokali, zaś z drugiej strony pozostaje

w sprzeczności z przepisami określającymi zasady zarządu nieruchomością wspólną, co uzasadniało uchylenie tej uchwały.

Jako chybiony ocenił Sąd pierwszej instancji zarzut strony powodowej dotyczący braku jednoznacznego określenia pojazdów, których dotyczy zakaz postojowy i parkowania na miejscach parkingowych. Tym niemniej uznał, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Podniesiono, że pozwana wspólnota podjęła uprzednio uchwałę numer (...), w której wprowadziła zakaz wjazdu samochodów o masie powyżej 3,5 tony na teren nieruchomości wspólnej. A contrario uznać należało, że nadal dopuszczalne jest wjeżdżanie na teren nieruchomości wspólnej samochodami ciężarowymi i dostawczymi o niższej masie. Podkreślił Sąd, że zastosowanie postanowień uchwały numer (...) i uchwały numer (...) – w powiązaniu z postanowieniami Regulaminu porządku domowego wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ś. – prowadziłyby do sytuacji, w której właściciel lokalu dysponujący prawem do miejsca postojowego lub osoba przez niego upoważniona mogłaby wjechać na teren wspólnoty samochodem dostawczym o masie nie przekraczającej 3,5 tony, jednak nie mogłaby zaparkować tym pojazdem na wydzielonym dla niego miejscu postojowym. W praktyce oznaczałoby to, że na czas postojowy musiałaby zatrzymać się na innej części nieruchomości wspólnej, czyli z reguły na prowadzącej przez ten teren drodze wewnętrznej. Wprowadzenie zaskarżonej uchwały powodowałoby, że samochody dostawcze na czas rozładunku towaru musiałyby parkować na jezdni. Takie zachowanie byłoby bardziej uciążliwe dla ogółu członków wspólnoty mieszkaniowej, niż korzystanie w tym celu z miejsca postojowego. W tej sytuacji uznał Sąd, że wprowadzenie zakazu postojowy i parkowania samochodów ciężarowych i dostawczych na przeznaczonych do tego i wydzielonych miejscach parkingowych narusza zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Ponadto Sąd Okręgowy uznał za trafny zarzut naruszenia uzasadnionych interesów powodów jako właścicieli lokalu wykorzystywanego dla prowadzenia działalności gospodarczej. Wskazał, że takie przeznaczenie lokalu wiąże się z koniecznością regularnego dowożenia towaru do sklepu. W tym stanie rzeczy wprowadzenie zakazu postojowy i parkowania samochodu dostawczego powodów na miejscach postojowych położonych bezpośrednio za budynkiem, w którym znajduje się lokal powodów, stanowi istotne utrudnienie w prowadzeniu przez nich działalności gospodarczej. Sąd wziął pod uwagę, że powodom nie przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z żadnego z miejsc postojowych, jednak z przesłuchania strony powodowej i zeznań świadka A. N. wynikało, że korzystają oni z miejsca postojowego przysługującego innemu podmiotowi za jego zgodą. Tym samym wprowadzenie zakazu parkowania na posesji wspólnoty samochodów dostawczych i ciężarowych narusza pośrednio interesy także powodów, którzy mogą korzystać z miejsc postojowych za zgodą podmiotów dysponujących prawem do tych miejsc.

W ocenie Sądu Okręgowego za wprowadzeniem powyższego zakazu nie przemawia obiektywny interes wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Sąd Okręgowy podniósł, że nie można w interesie wyłącznie jednej grupy członków wspólnoty mieszkaniowej – to jest właścicieli lokali mieszkalnych wprowadzać ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej przez pozostałych członków wspólnoty, czyli właścicieli lokali użytkowych. Podkreślono, że wspólnota mieszkaniowa nie może wprowadzać rozwiązań korzystnych tylko dla jednej kategorii właścicieli lokali kosztem uzasadnionych interesów innych członków wspólnoty, w tym również powodów.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe okoliczności przemawiały za uchyleniem zaskarżonej uchwały. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 105 § 1 k.p.c.

Pozwana w apelacji od powyższego wyroku podniosła zarzuty naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez uznanie, iż zaskarżona uchwała narusza uprawnienia osób, które zakupiły prawa do miejsc postojowych, mimo niewyjaśnienia zakresu uprawnień wynikających z nabycia prawa do miejsca postojowego, w szczególności w kontekście stwierdzenia, iż miejsca postojowe przeznaczone są dla samochodów osobowych i mimo ustalenia, iż powodowie nie nabyli takiego prawa do miejsca postojowego oraz poprzez błędne uznanie, iż interes powodów został naruszony na skutek niemożności realizowania dostaw w sposób dla powodów najdogodniejszy, mimo istnienia możliwości realizowania dostaw od strony frontowej z wykorzystaniem dojazdu drogą publiczną.

Skarżąca zarzuciła również naruszenie art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, iż korzystanie z miejsc postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych poprzez parkowanie na nich samochodów dostawczych jest -korzystaniem z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska skarżąca podniosła, że Sąd Okręgowy nie poczynił ustaleń odnośnie zakresu uprawnień nabywanych przez poszczególne osoby do miejsc postojowych. Pozwani - co jest bezsporne - takiego prawa nie nabyli i nie nabył go również przesłuchiwany na te okoliczność świadek A. N., który nie jest członkiem pozwanej wspólnoty. Z przedstawionej dokumentacji projektowej wynika, iż wydzielone miejsca postojowe przeznaczone są dla samochodów osobowych, zatem już z tego faktu wnioskować należy, iż prawo do korzystania z miejsc postojowych dotyczy wyłącznie samochodów osobowych, bo takie jest przeznaczenie tych miejsc. Zarzucono, że Sąd I instancji uznając wadliwość powyższej uchwały z tej przyczyny winien był kwestię zakresu uprawnień osób, które nabyły prawo do korzystania z miejsca postojowego jednoznacznie ustalić.

Zdaniem skarżącej za błędne uznać należy również stanowisko Sądu I instancji, iż postój samochodów dostawczych na wyodrębnionych miejscach postojowych jest korzystaniem z nieruchomości w sposób określony w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. W ocenie skarżącej, jeżeli miejsca postojowe, co wynika z dokumentacji projektowej, są przeznaczone dla samochodów osobowych, to korzystanie z tych miejsc zgodnie z ich przeznaczeniem dotyczy samochodów osobowych, a nie samochodów dostawczych, jak to w sposób nieuprawniony wywodził Sąd Okręgowy. Skarżąca nie zgodziła się także z ustaleniem Sądu Okręgowego, iż zaskarżona uchwała narusza interesy właścicieli lokali użytkowych, uniemożliwiając im realizowanie dostaw od strony zachodniej budynku. Podniosła, że przyjmując, że realizowanie dostaw od strony frontowej jest mniej korzystne, Sąd Okręgowy uznał w istocie, że właściciele pozostałych lokali muszą akceptować rozwiązania najkorzystniejsze dla powodów, nie rozważając w istocie rzeczy interesów innych właścicieli. Tym samym w ocenie apelującej Sąd Okręgowy w istocie rzeczy za naruszenie interesu powodów uznał niemożność realizowania przez nich dostaw w sposób dla nich najkorzystniejszy, mimo możliwości dostarczania towaru do lokalu od strony frontowej - przylegającej do promenady, stanowiącej w istocie rzeczy szerszy chodnik, z wykorzystaniem dojazdu po drodze publicznej. Zarzucono w związku z tym, że właściciele lokali użytkowych nie mogą jednak domagać się dla siebie uprawnień do korzystania z nieruchomości w sposób naruszający interesy innych właścicieli lokali tylko z tego powodu, że jest to dla nich wygodniejsze.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :***

Apelacja okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku nie została w apelacji zakwestionowana przez skarżącą. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjął je za własne.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w apelacji należało ocenić jako niezasadny zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała narusza uprawnienia osób, które zakupiły prawa do miejsc postojowych, mimo niewyjaśnienia zakresu uprawnień wynikających z nabycia prawa do miejsca postojowego i mimo ustalenia, iż powodowie nie nabyli takiego prawa do miejsca postojowego. W ocenie sądu odwoławczego okoliczność, że powodowie nie nabyli prawa do miejsca parkingowego w żaden sposób nie wykluczała ich prawa do korzystania z miejsca parkingowego innej osoby, która swojego prawa powodom użyczyła. O sposobie korzystania

z miejsc parkingowych stanowi bowiem regulamin porządku domowego. Z treści § 3 pkt 15 tego regulaminu wynika jednoznacznie, że osoba posiadająca prawo do dysponowania miejscem postojowym może upoważnić do korzystania z tego miejsca inną osobę. Korzystanie zaś z miejsca parkingowego należy oceniać w jednakowy sposób niezależnie od tego, na jakiej podstawie danej osobie przysługuje prawo do korzystania z tego miejsca. Oceny zasadności podniesionego zarzutu należało dokonać także poprzez odwołanie się do zakresu uprawnień do korzystania z miejsca parkingowego. Skarżąca podnosi m.in., że już z samego faktu przeznaczenia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wynika zakaz parkowania samochodów ciężarowych, a korzystanie z miejsc parkingowych przez samochody ciężarowe stanowi wykorzystanie ich niezgodnie z przeznaczeniem. Stanowiska tego nie sposób zaakceptować. Sama skarżąca nie wskazuje, z czego wynikać miało przeznaczenie miejsc parkingowych wyłącznie dla samochodów osobowych. Z wpisów dokonanych w dziale III prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej wynika, że właścicielowi lokalu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego. Również z zawartej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży wynika, że nabywcy potwierdzili sposób korzystania ze znajdujących się na nieruchomości miejsc parkingowych przez właścicieli innych lokali, którym przysługuje prawo wyłącznego z nich korzystania. Żaden z tych zapisów nie precyzuje, że prawo wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych dotyczy korzystania z nich wyłącznie przez samochody osobowe. Jedyne z projektu zagospodarowania terenu wynika, na co wskazał w uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji, że po obu stronach drogi zaprojektowano parkingi dla samochodów osobowych. Zgodnie zaś z projektem wykonawczym drogi wewnętrznej pojemność miejsc parkingowych została tak zaplanowana, że odpowiadają one rozmiarom samochodu osobowego, przy czym pojemność miejsc parkingowych przylegających do ramp sklepowych została wydłużona, aby umożliwić rozładunek towarów z samochodów dostawczych. Wbrew stanowisku skarżącej brak jest podstaw do przyjęcia, że miejsca parkingowe zostały przeznaczone wyłącznie do korzystania przez samochody osobowe. Z zawartej w aktach dokumentacji projektowej wynika bowiem, że miejsca parkingowe projektowane były z uwzględnieniem rozmiaru pojazdów, a nie ich przeznaczenia (k.84). Zasadnie Sąd pierwszej instancji wskazał, że samochody dostawcze często swoimi gabarytami nie różnią się od samochodów osobowych. Sąd Apelacyjny rozpoznający sprawę podzielił pogląd wyrażony przez Sąd pierwszej instancji, zgodnie z którym wprowadzenie zakazu parkowania i postoju wszystkich samochodów dostawczych i ciężarowych bez względu na ich rozmiar i masę stanowi nadmierne ograniczenie w korzystaniu przez właścicieli z nieruchomości wspólnej. Tym samym zaskarżona uchwała narusza art. 12 ust.1 ustawy o własności lokali. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wspólnota mieszkaniowa przed podjęciem uchwały powinna wyważyć zarówno interesy właścicieli lokali mieszkalnych, którym lokale służą do wypoczynku, jak również interesy właścicieli lokali użytkowych, którym lokale służą do prowadzenia działalności gospodarczej. Wprowadzenie bezwarunkowego zakazu parkowania i postoju, nieograniczonego żadnymi ramami czasowymi, niewskazującego kryteriów kwalifikacji pojazdów objętych zakazem stanowi – zdaniem Sądu Apelacyjnego – nadmierną ingerencję w prawo właścicieli lokali użytkowych do korzystania z ich prawa zgodnie z jego przeznaczeniem, jakim jest prowadzenie działalności gospodarczej. Wprowadzony zakaz narusza zatem interes powodów jako równoprawnych członków wspólnoty.

Na marginesie jedynie należy zauważyć, że możliwe byłoby podjęcie uchwały, która precyzowałaby kryteria związane z zaliczaniem pojazdów do kategorii objętej zakazem, precyzowałaby ramy czasowe, przestrzenne obowiązującego zakazu albo ograniczała zakaz do określonych, pod względem masy czy gabarytów pojazdów. Powyższe jednak okoliczności pozostają poza zakresem badania Sądu, który nie jest władny ingerować w treść uchwały, a zakres rozpoznania wyznaczony jest treścią podjętej uchwały, co do której sąd rozpoznający sprawę orzeka, czy jest ona sprzeczna z kryteriami wskazanymi w art. 25 ustawy o własności lokali, czy też powództwo podlega oddaleniu.

W tym miejscu warto zwrócić uwagę na zapis uchwały nr (...) wprowadzający zakaz wjazdu na teren wspólnoty mieszkaniowej samochodom o masie powyżej 3,5 tony. Zgonie z § 1 ust. 2 powołanej uchwały zarząd w uzgodnieniu z właścicielami lokali użytkowych określi zasady wjazdu samochodów dostawczych na teren wspólnoty. Z powyższej uchwały wynika jednoznacznie, że to zarząd powinien ustalić zasady wjazdu na teren wspólnoty samochodów dostawczych i miał to uczynić w porozumieniu z właścicielami lokali użytkowych. W sprawie nie zostały przedłożone żadne dowody świadczące o podjęciu przez zarząd takich uzgodnień. Skoro zatem zarząd nie ustalił zasad wjazdu na teren wspólnoty samochodów o masie powyżej 3,5 tony, a jednocześnie kolejną uchwałą wspólnoty wprowadzono zakaz postoju i parkowania samochodów dostawczych i ciężarowych na miejscach parkingowych na terenie wspólnoty

to należało ocenić taką uchwałę jako naruszającą interes powodów. Zgodnie bowiem z zapisami uchwały z dnia (...) mogli oni oczekiwać, że odnośnie do zasad wjazdu na teren wspólnoty samochodów dostawczych zostaną podjęte z nimi rozmowy zmierzające do uzgodnienia sposobu korzystania z terenu wspólnoty przez samochody dostawcze. Nie bez znaczenia pozostaje również okoliczność, która nie była kwestionowana przez stronę pozwaną, że zaskarżona uchwała dotyczy miejsc parkingowych przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali. Skoro miejsca parkingowe zostały oddane do wyłącznego korzystania z nich właścicielom lokali jako prawo związane z własnością lokalu, to budzi uzasadnione wątpliwości, czy wspólnota może podejmować w drodze uchwał decyzje stanowiące w istocie ingerencję w prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego. W tym zakresie podzielić należy stanowisko Sądu I instancji.

Pozbawiony uzasadnionych podstaw był również zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że interes powodów został naruszony na skutek niemożności realizowania dostaw w sposób dla powodów najdogodniejszy, mimo istnienia możliwości realizowania dostaw od strony frontowej z wykorzystaniem dojazdu drogą publiczną. Należy podkreślić, że ustalając sposób korzystania z nieruchomości wspólnej wspólnota powinna uwzględnić interesy wszystkich właścicieli lokali. Członkowie wspólnoty powinni być traktowani w sposób jednakowy i nie jest dopuszczalne różnicowanie ich sytuacji w zależności od tego, czy są właścicielami lokalu użytkowego czy mieszkalnego. Nie jest dopuszczalne kształtowanie w sposób korzystniejszy sytuacji jednych członków wspólnoty kosztem innych. Realizowanie przez właścicieli lokali użytkowych dostaw od strony drogi wewnętrznej jest wszechstronnie uzasadnione, podczas gdy realizowanie tych dostaw od strony ulicy stanowiłoby bezpodstawne ograniczenie naruszające interes właścicieli lokali użytkowych. Wymaga w pierwszej kolejności podkreślenia, że już na etapie projektowania osiedla przewidziano, że dostawy będą realizowane od strony drogi wewnętrznej, a miejsca parkingowe przylegające do ramp sklepowych zostały wydłużone, aby umożliwić rozładunek towaru. Również układ lokali użytkowych przemawia za tym, żeby dostawy realizowane były od zaplecza. Od tej właśnie strony zaprojektowano dodatkowe wejście, które zwyczajowo służy w lokalach użytkowych do realizacji dostaw. Realizowanie dostaw od strony frontowej podważałoby sens istnienia tego dodatkowego wejścia.

Kierując się powyższą argumentacją Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że apelacja jest bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., o czym Sąd Apelacyjny rozstrzygnął w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. W związku z oddaleniem apelacji należało zasądzić od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Sąd nie znalazł podstaw do zasądzenia powyższej kwoty solidarnie na rzecz powodów. Wysokość wynagrodzenia została ustalona na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 j.t.).

D. Rystała A. Sołtyka W. Buczek- Markowska