

Sygn. akt I ACa 1611/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Adam Jewgraf (spr.)

Sędziowie: SSA Sławomir Jurkowicz

SSO del. Grzegorz Karaś

Protokolant: Marta Perucka

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki jawnej M.-T. we W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 22 lipca 2014 r. sygn. akt I C 119/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 135 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo (...) spółka jawna M.-T. we W., przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.

o uchylenie uchwały nr (...) podjętej w dniu 30 listopada 2013 r. jako naruszającej interesy strony powodowej oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Orzeczenie zapadło w świetle ustalenia, strona pozwana jest tzw.

dużą wspólnotą mieszkaniową. Tworzą ją właściciele 208 lokali mieszkalnych,

2 lokali użytkowych oraz 1 garażu wielostanowiskowego. Na terenie należącym

do wspólnoty jest łącznie 213 miejsc parkingowych, z czego 58 znajduje się

w budynku, a 155 na zewnątrz. Strona powodowa jest właścicielem lokalu użytkowego znajdującego się na I kondygnacji (parter) budynku położonego

we W. przy ul. (...) oraz członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). Przysługuje jej

udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach budynku i w prawie własności działki nr (...) położonej we W. przy ul. (...).

W przedmiotowym lokalu strona powodowa od 2008 r. do chwili obecnej prowadzi sklep oferujący wyroby piekarnicze i cukiernicze. W drugim lokalu użytkowym zlokalizowany jest bar – pierogarnia. Budynek, w którym znajduje się lokal strony powodowej jest posadowiony w pewnej odległości od ul. (...). Oddziela go od niej chodnik i pas zieleni – trawnik. Oba lokale użytkowe położone są frontem do ulicy (...) od strony południowej budynku. Sklep jest dobrze widoczny od strony ul. (...). W sąsiedztwie znajdują się dwa przystanki autobusowe. Wejście do lokalu należącego do strony powodowej znajduje się przy jedynym wjeździe prowadzącym na teren pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, usytuowanym od strony ulicy (...). Strona powodowa podejmując decyzję o wyborze tego miejsca do prowadzenia działalności gospodarczej kierowała się głównie tym, że ulica (...) jest tzw. ulicą wylotową, prowadzącą do mniejszych miejscowości pod W. i nastawiona była głównie na obsługę klientów zmotoryzowanych, mieszkańców tych miejscowości. Dodatkowo powodowa spółka brała pod uwagę (choć w mniejszym stopniu) to, że w okolicy znajdują się duże bloki wielorodzinne,

a ponadto sąsiedztwo kościoła, co miało przekładać się na wysokie obroty w niedzielę. Podstawową klientelę sklepu strony powodowej stanowią mieszkańcy okolicznych licznych bloków mieszkalnych oraz domków jednorodzinnych.

W sklepie zaopatrują się także osoby przejezdne, parkując swoje pojazdy w bezpośrednim sąsiedztwie sklepu, przed jego wejściem, także na chodniku. Zdarza się, że zaparkowane samochody utrudniają mieszkańcom bloków swobodny wjazd i wyjazd z posesji, a pieszym swobodne przejście po chodniku. Dostawy pieczywa i wyrobów cukierniczych do lokalu strony powodowej odbywają się 2-3 razy dziennie, w zależności od potrzeb. Poza terenem należącym do pozwanej wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) we W. znajduje się 30

(6 + 24) ogólnodostępnych wyznaczonych indywidualnych stanowisk postojowych zlokalizowanych bezpośrednio od strony jezdni, a także 3 ogólnodostępne parkingi wielostanowiskowe oddzielone od jezdni ciągiem pieszym i zieleńcem. Na całej długości ulicy (...) we W. brak jest wyniesionego oznakowania pionowego B-36 „zakaz zatrzymywania się” i B-35 „zakaz postoju”. Między innymi kilka miejsc parkingowych znajduje się na chodniku vis a vis lokali użytkowych. Uchwałą numer (...) właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. wyrazili zgodę na zakup i zamontowanie dwóch zapór drogowych na wjeździe na teren wspólnoty mieszkaniowej. Jednocześnie postanowili, że wartość prac z tym związanych nie przekroczy kwoty 37.000 zł, pochodzącej ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, przy czym dokładna wysokość zapłaty wykonawcy miała zostać ustalona przez zarządcę wspólnoty po wykonaniu inwestycji (§ 1 uchwały). Na mocy § 2 i 3 uchwały właściciele lokali udzielili pełnomocnictwa zarządcy nieruchomości – (...)

Sp. z o.o. z siedzibą we W. – do zbierania ofert na wykonanie tego przedsięwzięcia i zawarcia stosownej umowy w tym zakresie, po uzyskaniu uprzedniej opinii rady wspólnoty mieszkaniowej, jak również powierzyli zarządcy wykonanie uchwały. Uchwała została podjęta większością głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów zakończonego w dniu 30 listopada 2013 r.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 51,02% udziału w częściach wspólnych nieruchomości, zaś przeciw jej przyjęciu – właściciele posiadający 16,43% udziału w częściach wspólnych nieruchomości. Strona powodowa głosowała przeciwko uchwale. O podjęciu uchwały strona powodowa została powiadomiona pismem z dnia 2 grudnia 2013 r., skierowanym do niej przez zarządcę wspólnoty – (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.. Główną przyczyną podjęcia przez właścicieli lokali tej uchwały było usankcjonowanie ich prawa do swobodnego i bezpiecznego korzystania z części wspólnej nieruchomości, na której znajdują się miejsca parkingowe. Od początku powstania pozwanej wspólnoty, tj. od marca 2008 r., do chwili obecnej osoby trzecie, niezwiązane z mieszkańcami nieruchomości przy ul. (...) parkują pojazdy mechaniczne na terenie należącym do pozwanej wspólnoty. W głównej mierze są to mieszkańcy okolicznych bloków mieszkalnych, którzy nie mają do dyspozycji wystarczającej

ilości miejsc parkingowych na swoich posesjach. Osoby te zajmują średnio 40% miejsc postojowych przeznaczonych dla członków strony pozwanej. Powoduje to,

że członkowie pozwanej wspólnoty częstokroć mają problem ze znalezieniem wolnego miejsca parkingowego na należącej do nich posesji (szczególnie

w godzinach popołudniowych i wieczornych). Zmuszeni są zostawiać swoje pojazdy w innych miejscach, niejednokrotnie do tego nieprzystosowanych (np. na drodze wewnętrznej). Pojawiają się wtedy problemy z

poruszaniem po posesji, blokowane są wyjazdy z garażów itp., co nierzadko prowadzi do sytuacji konfliktowych pomiędzy mieszkańcami nieruchomości przy ul. (...).

Inną przyczyną podjęcia zaskarżonej uchwały była chęć zabezpieczenia mienia właścicieli lokali przed zdarzającymi się kradzieżami oraz uniemożliwienie osobom trzecim dalszego wyrzucania pod osłoną nocy odpadów wielkogabarytowych do pojemników na śmieci przeznaczonych dla członków wspólnoty. Dodatkowo członkowie wspólnoty podejmując uchwałę nr 9/2013 kierowali się chęcią stworzenia placu zabaw dla dzieci, do wykonania którego niezbędne jest zlikwidowanie

kilku miejsc parkingowych w celu wygospodarowania odpowiedniej ilości miejsca. Podjęcie uchwały nr 9/2013 poprzedzone było wielokrotnymi, prowadzonymi na przestrzeni lat, dyskusjami członków pozwanej wspólnoty w celu znalezienia najlepszego rozwiązania tych problemów. Rozważano zamontowanie szlabanu,

jak również znalezienie innego miejsca do zamontowania blokad, m.in. po dwóch stronach budynku, z uwzględnieniem lokali użytkowych tak, aby było dostępnych kilka miejsc parkingowych. Jednakże rozwiązania te przekraczały możliwości finansowe strony pozwanej. Po przeanalizowaniu ofert dostępnych na rynku strona pozwana, w celu wykonania uchwały, zdecydowała się ostatecznie na wybór

zapory drogowej, składającej się z dwóch słupków wysuwających się z podłoża, otwieranej w dwojaki sposób: za pomocą pilota (dodatkowo płatnego, dostępnego

w nieograniczonych ilościach dla członków wspólnoty, działającego na zasadzie

fal radiowych lub odpowiednio przystosowanego pilota służącego do otwierania garaży), bądź za pomocą bezpłatnego połączenia telefonicznego realizowanego na indywidualny numer blokady (wykonywanego z numeru telefonu członka wspólnoty, zapisanego w pamięci blokady). Montaż zapór nie będzie stanowił przeszkody dla ruchu pieszych.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu bezpodstawny okazał się zarzut strony powodowej, iż montaż zapór drogowych przy wjeździe na teren wspólnoty utrudni jej dostawę towaru

do sklepu, jako że planowane zapory drogowe będą otwierane w dwojaki sposób,

a każdy z nich będzie dostępny bez ograniczeń dla wszystkich członków wspólnoty, w tym dla strony powodowej. W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia

z konfliktem interesów stron – interesu o charakterze ekonomicznym strony powodowej oraz interesu wspólnoty mieszkaniowej, jaki legł u podstaw podjęcia zaskarżonej uchwały, a wyrażającym się dążeniem do zagwarantowania członkom wspólnoty mieszkaniowej realizacji w jak najpełniejszym zakresie prawa własności przysługującego członkom wspólnoty. Analizując szczegółowo okoliczności sprawy, Sąd stanął na stanowisku, że prymat należy przyznać interesom strony pozwanej. Biorąc od uwagę powyższe okoliczności, należy z całą stanowczością stwierdzić, że podjęcie zaskarżonej uchwały było konieczne, gdyż jej wykonanie niewątpliwie podniesie jakość życia większości członków wspólnoty, tym samym chroniąc ich interesy, a w szczególności ich prawo do nieskrępowanego działaniami osób trzecich współposiadania i współkorzystania z dziedzica wewnętrznego. Z drugiej strony należy zwrócić uwagę na to, że montaż zapór w żadnym stopniu nie spowoduje ograniczeń w dostępie do lokalu użytkowego przez klientów, którzy docierają

do sklepu strony powodowej pieszo, którzy stanowią zdecydowaną większość. Możliwość pozostawienia pojazdów na nieodległych miejscach parkingowych

nie może stanowić dostatecznej podstawy do przyjęcia, że interes strony powodowej w wyniku realizacji zaskarżonej uchwały ucierpi tak dalece, że zasadnym będzie wyeliminowanie tej uchwały z obrotu prawnego. Nie sposób przyjąć, że działanie to pozostawało w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Orzeczenie to w całości zaskarżyła apelacją strona powodowa.

Skarżąca zarzuciła Sądowi Okręgowemu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy

z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że pomimo konfliktu interesów stron, tj. interesu o charakterze ekonomicznym oraz interesu wspólnoty mieszkaniowej, prymat należy przyznać interesom strony pozwanej;

II. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, polegające na nierozważeniu przez

Sąd, czy istnieje możliwość pogodzenia interesów stron, poprzez zamontowanie zapór w innym miejscu niż przy jedynym wjeździe na teren pozwanej wspólnoty;

III. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogły mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 k.p.c. i przyjęcie, że zdecydowaną większość klientów strony powodowej to okoliczni mieszkańcy poruszający się pieszo oraz że zamontowanie zapór na wjeździe na teren wspólnoty nie uniemożliwi zaparkowania pojazdów w okolicy sklepu strony powodowej.

Formułując powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów procesu.

Sąd zważył, co następuje:

Apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjął je za podstawę własnego orzeczenia wydanego w sprawie. Przy takich ustaleniach, Sąd Apelacyjny podzielił także w większości zastosowaną ocenę prawną.

W niniejszej sprawie strona powodowa wywodziła, że podjęcie przez stronę pozwaną uchwały nr 9/2013 w sprawie wyrażenia zgody na zakup i montaż zapór drogowych przy wjeździe na teren wspólnoty mieszkaniowej narusza jej interes, jako że jej wykonanie ograniczy możliwość prowadzenia przez nią działalności usługowej, z uwagi na utrudnienie dostępu do sklepu klientom zmotoryzowanym i dostawcom. Dodatkowo strona powodowa zarzucała sprzeczność uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, poprzez nieuwzględnienie potrzeb właścicieli lokali użytkowych.

Odnosząc się do zarzutów skarżącego wskazać należy, że słusznie Sąd Okręgowy uznał, że żądanie powoda nie znajduje uzasadnienia w świetle art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr. 80, poz. 903 z późn. zm.).

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu ww. przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego

(por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r.,

III CSK 325/09, LEX nr 602266). Naruszenie więc jakiegokolwiek subiektywnego interesu właściciela nie uzasadnia jej uchylenia na powyższej podstawie. Ciężar udowodnienia istnienia przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa, stosownie do cytowanego przepisu, na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa. Powód tym samym winien wykazać, że wskutek przedmiotowej uchwały naruszone zostaną w sposób obiektywny jego interesy oraz że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Tym samym, mając na uwadze podnoszone przez niego okoliczności, winien on wykazać po pierwsze, że w istocie większość klientów prowadzonego przez niego sklepu to klienci zmotoryzowani oraz że wykonanie uchwały uniemożliwi lub znacznie utrudni im korzystanie z jego usług i że utarg

z ich obsługi jest tak znaczny, że jego wyeliminowanie narazi go na konieczność zakończenia działalności, wobec jej nieopłacalności.

Mając na względzie całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie zostało wykazane jakoby przedmiotowa uchwała naruszała interes powoda tego rodzaju, który uzasadniałby jej uchylenie.

W ocenie Sądu żądania pozwu zmierzały w istocie nie do ochrony uzasadnionego obiektywnego interesu, lecz jedynie do uzyskania dodatkowego wygodnego dla powoda rozwiązania.

Powód nie przedstawił poza dowodem z przesłuchania reprezentującego go współnika, żadnego dowodu na okoliczność, że większość jego klientów to klienci zmotoryzowani. Co prawda świadek A. K. wskazywała, że większość klientów prowadzonego przez nią punktu gastronomicznego przyjeżdża samochodem, jednak nie potwierdziła, że są to też klienci prowadzonej przez stronę powodową piekarni. Pozostali świadkowie, jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, zgodnie przyznali, że klientami piekarni w przeważającej mierze są mieszkańcy okolicznych wspólnot, a osoby poruszające się samochodem występują marginalnie.

Nawet zakładając, że klienci zmotoryzowani jak wskazuje skarżący stanowiliby znaczną ilość, słusznie zauważył Sąd Okręgowy, że nie budzi wątpliwości

w świetle materiału dowodowego, że do ich dyspozycji pozostaje ogólnodostępny parking, położony w odległości kilkudziesięciu metrów od sklepu strony powodowej, wyposażony w szereg miejsc postojowych, zlokalizowanych na pasie sięgającym granic kolejnej wspólnoty. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, że przy tej możliwości oraz nieograniczonej możliwości parkowania na chodniku wzdłuż ulicy (...), wykonanie przedmiotowej uchwały wprowadziłaby tak daleko idące ograniczenia

w zakresie dostępu zmotoryzowanych klientów powoda do prowadzonego przez niego sklepu, że zmusiłoby go to do zakończenia działalności.

Na marginesie należy wskazać, że sama strona powodowa wśród zarzutów apelacji, starając się wykazać niemożliwość korzystania z ogólnodostępnego parkingu, wyraziła pogląd, że klienci sąsiedniego lokalu gastronomicznego (...) oraz pobliskiej pizzerii „El mariachi” parkują w ww. miejscu,

zajmując większość z wolnych miejsc. W ocenie Sądu, skoro więc korzystanie z ogólnodostępnego parkingu jest praktykowane przez zmotoryzowanych klientów lokali sąsiednich, brak jest podstaw do przyjęcia, że dla klientów strony powodowej byłoby nadmiernym utrudnieniem.

Brak było też, wbrew twierdzeniu apelującego, podstaw do przyjęcia, że uchwała jest niezgodna z prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną.

Za taką można by ją uznać wówczas, gdyby na skutek uchwały wydatkowane zostały ponadprzeciętne środki funduszu remontowego, czy też z przeznaczeniem na rzecz zbytkowną. Świadczenie zgodnie przyznali, że przedmiot uchwały był wynikiem długotrwałych negocjacji i poszukiwania najlepszych rozwiązań, także pod względem finansowym. Powyższej oceny nie zmienia też podnoszona przez apelującego okoliczność istnienia znacznych środków na funduszu remontowym wspólnoty, która umożliwiałaby poszukiwanie innych rozwiązań. Bezzasadnym jest twierdzenie, że wspólnota powinna wydatkować na ten cel wyższą kwotę, jedynie celem uwzględnienia wygody powoda.

Nadto, wskazać należy, że w przypadku interesu właściciela, aby uznać go za uzasadniający uchylenie naruszającej go uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą jego ochrony, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Jak wskazano wyżej brak jest jakiegokolwiek obiektywnego interesu powoda, który miałby zostać zagrożony, a nawet gdyby uznać jego istnienie, nie doszłoby do dysproporcji pomiędzy interesami podlegającymi ochronie. Podjęcie przedmiotowej uchwały było uzasadnione i niezbędne dla ochrony interesów jej członków, jako że umożliwia im w pełni korzystanie ze swojego prawa. W świetle powyższych rozważań Sąd Apelacyjny uznał za słuszną dokonaną przez

Sąd Okręgowy ocenę, że kwestionowana przez stronę powodową uchwała nie jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza w sposób obiektywny interesów strony powodowej.

Mając zatem powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny, na zasadzie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

MR-K