

Sygn. akt V ACa 427/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mariusz Wicki
Sędziowie:	SA Teresa Karczyńska - Szumilas (spr.) SA Anna Strugała
Protokolant:	st. sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa H. L. i B. L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w T.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 30 marca 2017 r. sygn. akt I C 2025/16

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w T., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Strugała SSA Mariusz Wicki SSA Teresa Karczyńska - Szumilas

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 427/17

UZASADNIENIE

W pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w T., powodowie H. L. i B. L. domagali się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z 16 marca 2016r. (...)w sprawie określenia zasad zamknięcia posesji bramą oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że wskazana uchwała nakazuje stałe zamknięcie posesji należącej do wspólnoty za pomocą bramy wjazdowej, czym narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także stoi

w sprzeczności z ich interesami, jako właścicielami wynajmowanego lokalu użytkowego, do którego muszą mieć stały dostęp klienci.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, wskazując że bezskutecznie podejmowała próby rozwiązania problemu parkowania na nieruchomości, przedmiotowa uchwała nie pozostaje w jakimkolwiek związku z niegospodarnym wydatkowaniem środków wspólnoty, czy też naruszeniem zasad prawidłowego zarządu nieruchomością. Zaskarżona uchwała nie uszczupla uprawnień powodów, nie różnicuje ich sytuacji faktycznej i prawnej, nie ingeruje w ich prawo odrębnej własności lokalu, nie dyskryminuje ich wobec pozostałych członków wspólnoty i nie dotyczy ich personalnie. Osoby trzecie będą mogły być nadal wpuszczane na teren posesji, ale poprzez otwarcie bramy przez użytkowników lokalu użytkowego, do którego się udają.

Wyrokiem z 30 marca 2017r. Sąd Okręgowy w T. powództwo oddalił oraz obciążył powodów kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są właścicielami lokalu użytkowego nr (...) miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym stanowiącym odrębny lokal użytkowy. W nieruchomości wyodrębniono 24 lokale: 20 lokali mieszkalnych i 4 lokale użytkowe (...). Garaż wielostanowiskowy ma 37 miejsca postojowe (24 dla osób prywatnych - w tym gabinety, 7 miejsc ma deweloper i 6 miejsc mają powodowie). Ponadto na terenie posesji jest 6 miejsc parkingowych, ogólnodostępnych, w tym jedno miejsce dla osoby niepełnosprawnej.

Lokal użytkowy będący własnością powodów jest wynajmowany na czas nieokreślony przez (...) sp. z o.o w W.; był on przystosowywany do potrzeb tego podmiotu.

Nieruchomość od początku; zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie; była nieruchomością zamkniętą. W momencie podejmowania decyzji o zakupie, kupujący wiedzieli, że będzie to nieruchomość zamknięta. Planowany był wjazd przez bramę przesuwaną, otwieraną za pomocą pilota, wszyscy członkowie wspólnoty mają piloty. Przed wejściem na teren posesji jest furtka wyposażona w instalację domofonową.

Z dalszych ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika, że w miarę przybywania klientów lokali użytkowych pojawiły się problemy związane z parkowaniem. Samochody blokowały dostęp do nieruchomości, uniemożliwiały wjazd jej mieszkańcom, parkowały na podjeździe do garażu, na wysokości śmietnika, uniemożliwiając dostęp do niego; został uszkodzony krawężnik przy wjeździe do garażu i murek oporowy przy zjeździe. Nie wszyscy, którzy parkowali przed posesją byli klientami lokali użytkowych, parking przed posesją stał się parkingiem publicznym.

Pozwana podjęła szereg uchwał mających na celu rozwiązanie problemu parkowania na nieruchomości, jednakże działania te nie przyniosły oczekiwanego rezultatu.

Zaskarżona uchwała dotycząca zamknięcia bramy przed posesją podjęta została w dniu 25 lutego 2016r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów do 16 marca 2016r.; powodowie zostali powiadomieni o uchwale 18 marca 2016r. Obecnie brama wjazdowa jest otwierana wjeżdżającym pojazdom przez osobę zatrudnioną przez powodów. Zasady korzystania z parkingu naziemnego i podziemnego nie są nadal przestrzegane; w większości przypadków reguł parkowania nie przestrzegają klienci lokali użytkowych

Sąd Okręgowy ustalił także, że od momentu podjęcia zaskarżonej uchwały (...) sp. z o.o w W. nie stracił żadnego klienta, z powodu tego, że nie mógł on dotrzeć do jego siedziby.

Od strony wjazdu do garażu podziemnego nie ma informacji dla wjeżdżających, gdzie znajdują się miejsca parkingowe dla klientów lokali użytkowych. Tabliczka z nazwą G. przyczepiona jest do rury pod sufitem garażu, równoległe nad drogą wjazdową do garażu; oznaczenie miejsc (...) jest niewidoczne.

W lokalach użytkowych nie ma instalacji domofonowej; koszt jej wykonania wynosi 5.736,93 zł. Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny w sprawie ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów, zdjęć, w większości

wiarygodnych zeznań świadków i przesłuchania stron; Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom świadków jedynie w zakresie stwierdzeń niektórych z nich, że obecnie są przestrzegane zasady parkowania na nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazując na przepis art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali, zważył że istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy zaskarżona przez powodów uchwała naruszyła zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy w inny sposób naruszyła interes powodów.

Powodowie nie sprecyzowali bliżej, na czym miałyby polegać naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; z zaskarżonej uchwały nie wynika, aby w jej efekcie mogło dojść do wydatkowania przez pozwaną środków na niewłaściwy czy zbędny cel. Przytaczając przepis art. 206 kc oraz art. 12 ustawy o własności lokali w zw. z art. 140 kc Sąd Okręgowy stwierdził, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, ale i ograniczony przez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy zważył, że jako uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu można traktować uchwałę mającą na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, tj. uchwałę prowadzącą do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści, kosztem innego członka lub członków; konieczna przy tym pozostaje ocena celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. Naruszenie interesu właściciela lokalu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego

Zaskarżona uchwała zawiera zdaniem Sądu Okręgowego postanowienia o charakterze ogólnym i nie jest skierowana konkretnie przeciwko powodom; regulacja w niej zawarta odnosi się do każdej osoby, niezależnie od tego, czy jest to członek wspólnoty mieszkaniowej, czy też osoba trzecia.

Naruszenie interesu właściciela musi mieć nadto charakter obiektywny i musi być rozpatrywane z punktu widzenia prawidłowości korzystania z nieruchomości wspólnej jako całości. Przyjęcie odmiennej koncepcji odnoszącej się do naruszenia interesu w rozumieniu wyłącznie subiektywnym skarżącego każdorazowo prowadziłoby do uchylecia skarżonej uchwały. Powodowie, w ocenie Sądu Okręgowego, nie wykazali, aby skarżona uchwała w sposób obiektywny naruszała ich interesy. Nadto nawet gdyby można było na podstawie materiału dowodowego ustalić, że uchwała w sposób obiektywny narusza interes powodów, to do uwzględnienia powództwa koniecznym byłoby ustalenie również, że istnieje istotna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesów powodów, a potrzebą ochrony interesów pozostałych członków wspólnoty, czego Sąd Okręgowy nie stwierdził. W wyniku podjętej uchwały, istotne ograniczenia w możliwości korzystania z wjazdu na teren posesji dotyczyć będą bliżej nieokreślonych osób, niebędących współwłaścicielami nieruchomości. Wprowadzenie ograniczenia uniemożliwiającego wjazd samochodem każdej osobie nie posiadającej pilota do bramy na teren posesji być może da innym członkom wspólnoty, zamieszkującym w lokalach mieszkalnych, szansę na normalne korzystanie z nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zaskarżona uchwała zmierza do zapewnienia wszystkim członkom wspólnoty prawa do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Materiał dowodowy zebrany w sprawie nie dawał żadnych podstaw do przyjęcia, aby to którykolwiek z członków wspólnoty naruszał zasady parkowania na terenie posesji, a wręcz przeciwnie osobami naruszającymi reguły parkowania były osoby trzecie, w przeważającej większości odwiedzające funkcjonujące w budynku lokale użytkowe. Osoby trzecie odwiedzające lokale użytkowe nadal będą miały swobodny dostęp do tychże lokali, albowiem furtka wejściowa na teren nieruchomości jest otwarta.

Sąd Okręgowy stwierdził także, że powodowie choć powołali się na naruszenie ich interesów ekonomicznych, to nie wykazali, że do ich naruszenia doszło. Świadek J. N. nie była w stanie wskazać klienta, którego najemca lokalu powodów stracił w efekcie podjęcia zaskarżonej uchwały, a świadek A. S. zeznał, że ilość klientów najemcy lokalu powodów, od momentu podjęcia zaskarżonej uchwały, nie zmalała. Ponieważ powodowie, w ocenie Sądu Okręgowego, nie udowodnili, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza ich interes, zatem Sąd Okręgowy na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali oddalił powództwo, orzekając o kosztach procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Sąd Okręgowy uznał przy tym, że nakład pracy

pełnomocnika, czas trwania postępowania i stopień skomplikowania sprawy uzasadniał zwiększenie podstawowej stawki wynagrodzenie pełnomocnika, do wysokości dwukrotności tej stawki.

Apelację od wyroku Sadu Okręgowego w T. wywiedli powodowie domagając się jego zmiany i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w T. do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Skarżący zarzucili wyrokowi:

1.naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkujące bezpodstawnym uznaniem, że sprawcami wszystkich wykroczeń na terenie wspólnoty mieszkaniowej są właściciele lokali użytkowych, co pozostaje w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego;

2. naruszenie art. 140 k.c. w zw. z art. 64 Konstytucji RP, poprzez ich niewłaściwą wykładnię i błędne zastosowanie, skutkujące stwierdzeniem, że zamknięcie nieruchomości bramą nie prowadzi do nadmiernego ograniczenia powodów w prawie do korzystania z nieruchomości wspólnej, a tym samym nie prowadzi do naruszenia przysługującego im prawa własności;

3.naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące oceną, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz nie narusza interesów powodów;

4. naruszenie art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące oceną, że zaskarżona uchwała nie powoduje nadmiernego ograniczenia powodów w prawie do korzystania z nieruchomości wspólnej; **5.naruszenie § 15 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych** poprzez uznanie, że nakład pracy pełnomocnika pozwanej, czas trwania postępowania i stan skomplikowania sprawy uzasadnia zasądzenie na jego rzecz dwukrotności stawki minimalnej, pomimo że rozstrzygnięcie sprawy zostało poprzedzone przeprowadzeniem zaledwie trzech rozpraw W uzasadnieniu apelacji skarżący podkreślili, że dla wszystkich nabywców lokali w budynku przy ul. (...) w T. od początku było jasne, że w budynku poza lokalami mieszkalnymi, będą się też znajdować lokale usługowe, zaś w momencie sprzedaży lokali brama wjazdowa na teren osiedla była otwarta. Żaden z lokali usługowych nie jest wyposażony w instalację domofonową i jak wynika z pisma pochodzącego od dewelopera budynku z dnia 24 marca 2017r. nie ma możliwości podłączenia lokali użytkowych do systemu domofonowego ze względu na brak instalacji elektrycznych

Klienci obu lokali usługowych do daty podjęcia zaskarżonej uchwały mogli wjechać samochodem na teren osiedla, zaparkować auto na jednym z ogólnie dostępnych miejsc parkingowych na parkingu naziemnym lub miejsc w garażu podziemnym przypisanych do lokali użytkowych. Klienci lokali użytkowych nie mogą zaparkować swoich aut przed bramą wjazdową na teren wspólnoty, gdyż w tym miejscu nie ma miejsc, które nadawałyby się do parkowania.

Skarżący podkreślili, że przedstawiciele (...) sp.z o.o. w W. oświadczyli, że jeżeli zaskarżona uchwała wejdzie w życie, to wypowiedzą umowę najmu zawartą z powodami, ponieważ wewnętrzne procedury obowiązujące w spółce przewidują, że placówki tego ubezpieczyciela nie mogą znajdować się na terenie zamkniętych osiedli, bo stanowi to niedopuszczalne ograniczenie w dostępie klienta do placówki. Utrudnienia powstałe na skutek zamknięcia bramy wykluczają sprawne i normalne funkcjonowanie każdego przedsiębiorcy, który chciałby prowadzić działalność w lokalu znajdującym się w przedmiotowej nieruchomości, co spowoduje znaczne trudności powodów w ponownym wynajęciu lokalu, zaś stwierdzony brak utraty klientów przez (...) sp. z o.o. w W. wynika z faktu, że brama była faktycznie zamknięta przez jeden dzień.

Niezrozumiałe jest dla skarżących, na jakiej podstawie Sąd I Instancji oparł stwierdzenie, że klienci lokali usługowych są bardziej skłonni do tego, by popełniać wykroczenia niż inni użytkownicy parkingu. Zamknięcie bramy nie

rozwiąże problemu niewłaściwego parkowania samochodów na nieruchomości, zwłaszcza że z pewnością nie wszyscy mieszkańcy lokali mieszkalnych, którzy mają samochody, wykupili miejsca parkingowe w podziemnym garażu wielostanowiskowym, niekiedy w rodzinie są dwa, a nawet trzy samochody, nie ma też zakazu wjazdu na nieruchomość osób trzecich, które mogą wpuszczać mieszkańcy. Jednocześnie klienci lokali usługowych, będąc gośćmi właścicieli lokali usługowych, są takimi samymi pełnoprawnymi użytkownikami parkingu, jak właściciele lokali mieszkalnych i ich ewentualni goście.

W ocenie skarżących zaskarżona uchwała narusza także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną przez to, że zamknięcie bramy utrudnia wjazd na teren wspólnoty nie tylko klientom lokali usługowych, ale także służbom ratownictwa medycznego, straży pożarnej itp. Pracownicy tych służb będą mogli dostać się na teren posesji dopiero po użyciu domofonu i otwarciu bramy przez jednego z mieszkańców, co znacznie wydłuża czas dotarcia ekipy pogotowia do chorego czy też straży pożarnej do pożaru i w konsekwencji może mieć niebagatelny wpływ na życie i zdrowie członków wspólnoty. Skarżący w uzasadnieniu apelacji przytoczyli także argumentację wskazującą na niezasadność przyznania pozwanej kosztów wynagrodzenia pełnomocnika w podwyższonej stawce.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku, wobec nie rozpoznania istoty sprawy.

Sąd Okręgowy ustalił prawidłowy stan faktyczny w sprawie; poczynione ustalenia Sąd Apelacyjny w pełni podziela, zatem nie jest konieczne ich ponowne przytaczanie.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy, iż zarzut taki może zostać skutecznie przedstawiony przez wykazanie, że Sąd I instancji popełnił błędy w ocenie dowodów, naruszył zasady logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego; konieczne pozostaje przy tym jednocześnie wskazanie konkretnych dowodów, których zarzut taki dotyczy. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania po wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału dowodowego. Taka ocena dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a ponadto powinna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i – ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Zarówno w literaturze jak i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się także, że powyższa ocena musi być oparta na wszechstronnym rozważeniu zgromadzonego materiału dowodowego, przez co należy rozumieć uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności.

Zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. może zostać uwzględniony jedynie w przypadku wykazania jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, a także w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, publ. LEX 56906). Natomiast nie czyni zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. sygn. akt II CKN 817/00, publ. LEX nr 56906, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. sygn. akt IV CKN 970/00, publ. LEX nr 52753).

Skarżący zarzucając naruszenie przez Sąd I instancji art. 233 § 1 kpc nie wskazali jakie dowody zostały ocenione przez Sąd I instancji z naruszeniem wskazanego przepisu. Skarżący zarzucili, że Sąd I instancji przekroczył zasadę swobodnej oceny dowodów poprzez ustalenie, że sprawcami wszystkich wykroczeń na terenie przedmiotowej nieruchomości są właściciele lokali użytkowych, jednakże Sąd I instancji takiego ustalenia nie poczynił, wskazując jedynie, że problemy

z parkowaniem na nieruchomości pojawiały się w miarę przybywania klientów lokali użytkowych. Sąd Okręgowy stwierdził, że nie wszyscy, którzy parkowali przed posesją byli klientami lokali użytkowych, choć w istocie w większości wypadków reguł parkowania nie przestrzegają klienci lokali użytkowych, na co wskazywały zeznania świadków.

Nie wszystkie jednak poczynione przez Sąd I instancji ustalenia znajdują odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym; poczynione ustalenia nie są także wystarczające dla wniosku, że Sąd I instancji dokonał rozpoznania istoty sprawy. Nie ulega wątpliwości, że powodowie zaskarżając przedmiotową uchwałę wskazali przede wszystkim, że narusza ona ich indywidualny interes.

Słusznie też Sąd I instancji stwierdził, że dla takiego wniosku prowadzi może jedynie taki charakter uchwały, który skutkuje pokrzywdzeniem członka wspólnoty, przy czym w każdym wypadku konieczna jest ocena celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w uchwale, przy uwzględnieniu obiektywnych kryteriów. Nie można też nie zgodzić się z konstatacją Sądu I instancji, że ocena taka wymaga wyważenia niekiedy spornych interesów członków wspólnoty mieszkaniowej, z których każdy może korzystać z przysługujących mu praw, ale nie naruszając praw służących innym członkom wspólnoty mieszkaniowej.

Ocena zaskarżonej uchwały wymagała zatem szczegółowej oceny jej treści w odniesieniu do wszystkich istotnych okoliczności sprawy, z uwzględnieniem uzasadnionych interesów wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. Podzielić należy w pierwszej kolejności stwierdzenie Sądu I instancji, że właściciele lokali mieszkalnych w budynku musieli mieć świadomość, że znajdują się w nim lokale użytkowe, z których korzystanie wiązać się może dla nich z naturalną uciążliwością. Ustalenie, że zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie nieruchomości miała być stale zamknięta brama Sąd Okręgowy poczynił jednak tylko na podstawie zeznań świadków, przy czym świadek J. S. wskazał, że do umowy sporządzony był załącznik ze specyfikacją, wskazujący że teren nieruchomości jest ogrodzony, świadek A. K. zeznała, że jak kupowała nieruchomość była informacja, że posesja jest zamykana bramą i jak zamieszkała w budynku, to brama była zamykana, zaś świadek Z. S. zeznał, że kupujący wiedzieli, że będzie to nieruchomość zamknięta, o czym wzmianki były „w umowach wstępnych”, przy czym przez pierwsze dwa miesiące bramę obsługiwał dozorca, a następnie wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę, że do nieruchomości zapewniony będzie stały dostęp w godzinach od 8.00 do 21.00. Wskazany materiał dowodowy budzi jednakże wątpliwości, jaka w istocie była treść umów jakie zawierali członkowie wspólnoty mieszkaniowej w zakresie opisu nieruchomości, dotyczących zawieranej przez nich transakcji i jaką treść w tym zakresie miało pozwolenie na użytkowanie. Obecnie zgromadzony materiał dowodowy nie daje bowiem podstawy do wyjaśnienia z jakich przyczyn, jeżeli brama prowadząca do nieruchomości miała być stale zamknięta, lokale użytkowe nie zostały wyposażone w domofony oraz z jakich przyczyn zatrudniony był początkowo dozorca, który obsługiwał bramę.

Okoliczności związane z planowanym funkcjonowaniem bramy na nieruchomości oraz świadomością powodów i innych członków wspólnoty mieszkaniowej w tym zakresie pozostają istotne dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa.

Dla oceny, czy podjęcie zaskarżonej uchwały nie odbyło się z pokrzywdzeniem powodów istotnym też pozostaje ustalenie, czy na skutek jej obowiązywania poniosą oni jakąkolwiek szkodę. Sąd Okręgowy wskazał, że najemca lokalu stanowiącego własność powodów nie stracił na skutek obowiązywania uchwały żadnego klienta, jednakże wniosek ten musi podlegać ocenie w świetle wskazania powodów, że zatrudnili oni osobę, która otwiera bramę. Powodowie nadto ewentualność wypowiedzenia im przez najemcę umowy najmu wiązali nie z ewentualną utratą przez niego klientów, a ze standardami jego działalności, które zakładają pełen i nieograniczony dostęp klientów do jego placówek. Okoliczność ta musi zostać oceniona pod względem jej wykazania oraz ewentualnych skutków w zakresie wpływu na interes powodów, podobnie jak i ich twierdzenie, że lokal został przystosowany dla potrzeb najemcy oraz że powodowie będą mieć trudności ze znalezieniem najemcy, zarówno ze względu na rozmiar lokalu, jak i okoliczność, że każda działalność gospodarcza skierowana do klienta zakłada jego nieutrudniony dostęp do przedsiębiorcy.

Skoro ocena zaskarżonej uchwały wymaga w istocie obiektywnego wyważenia uzasadnionych interesów stron to wyjaśnienia wymaga również okoliczność, że zarządca nieruchomości zwrócił się pismem z 23 stycznia 2017r. (k. 192)

do Miejskiego Zarządu Dróg w T. o wydanie opinii w sprawie możliwości lokalizacji drugiego wyjazdu z nieruchomości, wskazując, że zapewniłoby to „bezkonfliktowe współistnienie społeczności mieszkańców i lokali użytkowych poprzez podział parkingu na część zamkniętą i wyodrębnioną część otwartą”.

Słusznie też skarżący wskazują, że klienci lokali użytkowych znajdujących się w budynku nie mogą być dyskryminowani w możliwości dostępu do nieruchomości, z uwzględnieniem zasad prawidłowego parkowania; sama zaskarżona uchwała nie dotyczy też zakazu wjazdu na nieruchomość tych osób. Umożliwienie tego wjazdu może odbywać się za pomocą domofonów, które nie są jednak zainstalowane w lokalach użytkowych. Sąd Okręgowy ustalił co prawda koszty instalacji domofonów w lokalach użytkowych, jednakże z pisma (...)z dnia 24 marca 2017r. skierowanego do zarządcy nieruchomości wynika, że nie ma możliwości podłączenia lokali użytkowych do systemu domofonowego ze względu na brak instalacji elektrycznych.

Rzetelnemu wyjaśnieniu podlegać musi wreszcie kwestia dostępu do nieruchomości służb ratownictwa medycznego oraz straży pożarnej w wypadku zamknięcia bramy; nie jest w tym zakresie wystarczające stwierdzenie, że każdy właściciel lokalu może pilotem otworzyć bramę.

Wreszcie Sąd I instancji winien dokonać oceny zachowania przez powodów terminu wskazanego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Odniesienie się do pozostałych zarzutów sformułowanych w apelacji musi być poprzedzone rozpoznaniem istoty sprawy, zatem pozostaje przedwczesne. Wobec konieczności rozpoznania istoty sprawy określonej przez wskazane okoliczności, zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, zaś sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w T. na mocy art. 386 § 4 kpc. Wobec uchylenia zaskarżonego wyroku bezprzedmiotowe pozostawało odnośnienie się do zarzutów w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 2 kpc.