

Sygn. akt I ACa 462/12

Sygn. akt I ACa 462/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Roman Dzięczek /spr./

Sędzia SA – Edyta Jefimko

Sędzia SO del. – Jacek Sadowski

Protokolant – st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. R. i K. R.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 listopada 2011 r. sygn. akt XXIV C 710/10

1. prostuje oczywistą niedokładność w komparycji zaskarżonego orzeczenia w zakresie oznaczenia strony pozwanej w ten sposób, że oznacza ją jako „Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul.(...) w W.”, w odpowiedniej formie;

2. zmienia punkt pierwszy i trzeci zaskarżonego wyroku w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od A. i K. małżonków R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul.(...) w W. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3. zasądza od A. i K. małżonków R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul.(...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 462/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie po rozpoznaniu powództwa A. R., K. R. i J. S. (2) uchylił uchwałę nr(...) Zebrania (...) Lokali (...) Wspólnej przy ul. (...)w W. z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie wprowadzenia ograniczeń swobodnego parkowania przez nieuprawnione – obce pojazdy na dziedzińcu zewnętrznym (...) Wspólnej przy ul.(...)w W.; umorzył postępowanie w części dotyczącej powódki J. S. (2) oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że A. R., K. R. i J. S. (2) są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. A. i K. R. nabyli od Spółdzielni Mieszkaniowej Budownictwa Mieszkaniowego (...) w W. lokal usługowy nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Natomiast J. S. (2) jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) w tym budynku.

Na terenie Wspólnoty są 124 lokale mieszkalne, 102 miejsca parkingowe podziemne i 40 miejsc parkingowych naziemnych oraz 16 lokali użytkowych.

Właściciele lokali podczas zebrania w dniu 30 marca 2010 r. zajęli się kwestią trudności z parkowaniem pojazdów na zewnętrznym dziedzińcu i podjęli uchwałę nr(...) w sprawie wprowadzenia ograniczeń swobodnego parkowania przez nieuprawnione obce pojazdy. Uchwała została podjęta głosami oddanymi częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów i weszła w życie z dniem 20 kwietnia 2010 r. Wspólnota zdecydowała, że o zamontowaniu trzech szlabanów automatycznych na drodze wjazdowo – wyjazdowej otwieranych za pomocą pilotów. Wprowadzono swobodny dostęp do miejsc parkingowych (podniesione szlabany) od poniedziałku do piątku w godzinach od 10.00 do 16.00, w pozostałym zaś czasie szlabany miały być opuszczone. Właściciele lokali nie posiadający pilotów zostali zobowiązani do pokrycia indywidualnie kosztów ich zakupu w wysokości 100 zł. Wykonaniu uchwały sprzeciwiła się część właścicieli lokali użytkowych.

Szlabany zostały zainstalowane zgodnie z treścią uchwały. Sygnalizator – dzwonek, za pomocą którego można było porozumieć się z ochroną w celu otwarcia szlabanu został tak zamontowany, że w celu jego użycia kierowca samochodu musiał opuścić pojazd i obejść samochód, bowiem przycisk znajdował się od strony pasażera.

Sąd ustalił nadto, że lokal należący do powodów A. i K. R. od maja 2009 r. był wynajmowany spółce (...) celem prowadzenia sprzedaży detalicznej towarów znajdujących się w jego ofercie oraz wydawania paczek zamówionych wcześniej przez klientów. Umowa była zawarta do 31 stycznia 2011r., lecz po zamontowaniu szlabanów firma (...) chciała odstąpić od umowy. W dniu 12 lipca 2010 r. powodowie R. zawarli z firma (...) aneks do tej umowy, którym obniżono czynsz najmu do kwoty 3000 zł do czasu usunięcia utrudnień związanych z dostępem do lokalu. Po wyekspirowaniu umowy, od połowy października 2011 r. nowy najemca opłaca czynsz mniejszy niż firma (...).

Jesienią 2011 r. pozwana Wspólnota zamontowała przy szlabanie wjazdowym indywidualne domofony połączone ze wszystkimi lokalami użytkowymi.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwał jest sprzeczna z prawem oraz narusza interes powodów R..

Sąd odwołał się do art. 140 k.c. i art. 64 Konstytucji i wskazał, że zamontowanie szlabanów wpływało na możliwość korzystania przez z powodów z ich własności. Po godzinie 16.00, gdy szlabany były zamknięte dojazd do lokalu powodów był możliwy wyłącznie za pośrednictwem domofonu zamontowanego przy szlabanie wjazdowym.

Takie ograniczenie ograniczało prawo własności powodów. M.in. wpływało na wysokość uzyskiwanych przez nich pożytków z lokalu – dochodów z czynszu najmu. Było więc sprzeczne z art. 140 k.c.

Powyższe ustalenia dawały też podstawę, zdaniem Sądu pierwszej instancji, do uznania, że uchwała naruszała uzasadniony interes powodów, naraziło ich bowiem na starty finansowe.

W tej sytuacji, według Sądu, podjęcie zaskarżonej uchwały było nieuzasadnione, bowiem Wspólnota nie ustaliła, czy zamontowanie szlabanów nie wprowadzi ograniczeń w dostępie do lokali użytkowanych.

Zarazem Sąd przyznał, że wprowadzenie szlabanów spowodowało wzrost dostępności naziemnych miejsc postojowych dla mieszkańców posesji, ale korzyści z tego – według Sądu – odnieśli tylko niektórzy z nich.

Sąd umorzył postępowanie w stosunku do J. S. (2) na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. wobec cofnięcia ze skutkiem prawnym powództwa przez tę powódkę.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od tego orzeczenia w części dotyczącej punktu pierwszego i trzeciego apelację wniosła Wspólnota Mieszkaniowa zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

- naruszenie prawa materialnego – art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 140, i art. 206 k.c., a także art. 64 Konstytucji RP,

- sprzeczność poczynionych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego co istnieniu rzeczywistych utrudnień w dostępie do lokalu powodów R. i wpływu istnienia szlabanów na obniżkę czynszu najmu, czy wreszcie rezygnację z dalszego wynajmowania lokalu powodów przez spółkę (...).

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w tej części i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

Na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym w dniu 8 listopada 2012 r. pełnomocnik powodów oświadczył, że stroną pozwana jest Wspólnota Mieszkaniowa, a użyty jej opis jest nazwą Wspólnoty (k. 240).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

I. W pierwszym rzędzie, na podstawie art. 350 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. należało sprostować oczywistą niedokładność w zaskarżonym wyroku w zakresie oznaczenia strony pozwanej.

Jakkolwiek bowiem zbycie lokalu na rzecz powodów nastąpiło przez spółdzielnię mieszkaniową, nie miał w sprawie zastosowania art. 27 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej – „u.s.m.”), który przewiduje autonomiczne zarządzanie wspólną własnością powstałą na skutek wyodrębnienia i zbycia lokali w nieruchomości należącej do spółdzielni mieszkaniowej (por. także art. 1 ust. 3), do którego nie stosuje przepisów u.w.l.

o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli (z wyjątkiem tam wskazanym – irrelevantnym w sprawie). Por. wyrok Sąd Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r. (IV CNP 80/11, Lex nr 1164747). Dotychczasowy właściciel (spółdzielnia mieszkaniowa) i właściciele lokali skorzystali bowiem z dyspozycji art. 18 ust. 1 u.w.l. i przeszli do umownego modelu zarządzania, który jest preferowany przez powołany przepis i ustalili szczegółowy model zarządzania umownego (zob. § 9 aktu notarialnego z 18 maja 2007 r. – 216 – 219).

Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 26 listopada 2008 r. (III CZP 100/08, LEX nr 465362, Biul.SN 2008, nr 11, poz. 12) „[...] skoro art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyłączył stosowania art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, możliwe jest, aby właściciele lokali skorzystali z tego przepisu i ustalili inny, niż to przewiduje art. 27 ust. 2, sposób zarządu nieruchomością wspólną lub powierzyli zarząd tą nieruchomością komuś innemu niż spółdzielnia (innej osobie fizycznej lub prawnej). Wymaga to jednak spełnienia dwóch warunków: po pierwsze, umowa taka musi być podpisana przez wszystkich właścicieli lokali w danej nieruchomości; po drugie umowa wymaga formy aktu notarialnego”. Taką możliwość potwierdził także Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 28 października 2010 r. (SK 19/09), co legło m.in. u podstaw uznania konstytucyjności przepisu art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. w brzmieniu sprzed 15 stycznia 2003 r. (który nie przewidywał, poza przypadkiem z art. 26 u.s.m. w ówczesnym brzmieniu, przejścia do reguł zarządzania właściwego dla wspólnot mieszkaniowej, jakie obecnie – od 22 lipca 2005 r., przewiduje art. 24¹ u.s.m.).

Podzielając w pełni takie stanowisko, konsekwentnie należy uznać, że na podstawie takiej umowy można zarząd nieruchomością wspólną powierzyć również spółdzielni mieszkaniowej, która tym samym wykonuje go już nie na podstawie ustawowej (art. 27 ust. 2 zd. 1 u.s.m.), lecz na podstawie tej umowy, w reżimie określonym w tej umowie i w ustawie o własności lokali (z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej – art. 6 i 17 u.w.l., z przejściem do praw i obowiązków określonych w tej ustawie – art. 12 – 16 oraz z odpowiednim zastosowaniem przepisów

dotyczących ustawowych reguł zarządzania określonych w ustawie o własności lokali lub Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego, w przypadku braku unormowań umownych – art. 33 u.w.l.).

W niniejszej sprawie z takiej możliwości skorzystano.

Jak podkreśla się w doktrynie (choć nie ma tu jednolitości stanowisk) skorzystanie z formuły *stricte umownej* oznacza, że dochodzi do konsumpcji uprawnień przewidziane w art. 24¹ u.s.m. z takim skutkiem, iż następuje przejście do systemu praw i obowiązków oraz zasad zarządu wynikających z ustawy o własności lokali, z modyfikacją umowną reguł zarządzania, które to prawo jest naczelną zasadą, wynikającą z art. 18 ust. 1 u.w.l., wraz z regułą uzupełniającą z art. 33 u.w.l. Powstaje wspólnota mieszkaniowa zarządzana w umownym lub ustawowym reżimie zarządzania.

A zatem na mocy wskazanej umowy notarialnej właściciele lokali przeszli do powszechnego reżimu z ustawy o własności lokali, z umownym modelem zarządzania przewidującym m.in. powołanie zarządcy umownego – w postaci osoby prawnej (...) w W..

W istocie strona powodowa i Sąd pierwszej instancji nie mieli co do tego wątpliwości – jaki podmiot jest stroną pozwaną, jednakże w oznaczeniu – opisie strony pozwanej w zaskarżonym wyroku zabrakło tego oznaczenia – Wspólnota Mieszkaniowa, natomiast pojawiła się (...).

O ile dopuszczalne byłoby posłużenie się tą ostatnią nazwą, ale tylko obok oznaczenia podmiotu mającego zdolność prawną i zdolność sądową, tj. wspólnoty mieszkaniowej, nazwa taka musiałaby jednak wynikać z umowy właścicieli lokali, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., a takiego zapisu brak. Należało zatem opisać stronę pozwaną według standardowego oznaczenia zawierającego obok podmiotowości prawnej (wspólnota mieszkaniowa) oznaczenie nieruchomości, według opisu z księgi wieczystej (zob. § 1 powoływanego wyżej aktu notarialnego).

II. Przechodząc do zasadniczych zarzutów apelacji uznać należało, że okazały się one usprawiedliwione, skutkujące uwzględnieniem jej w całości.

Nie można w szczególności zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, że zainstalowanie szlabanów przed dziedzińcem zewnętrznym nieruchomości wspólnej, z udostępnieniem właścicielom lokali pilotów umożliwiającymi ich otwieranie w każdym czasie oraz zapewnieniem łączności domofonowej przy szlabanach do ochrony oraz do lokali użytkowych, w celu zapewnienia klientom lokali użytkowych możliwości wjazdu na dziedzińiec zewnętrzny nieruchomości, naruszało art. 140 k.c. w zw. z art. 64 Konstytucji i stanowiło w realiach tej nieruchomości podstawę uchylenia uchwały w świetle art. 25 ust. 1 in principio u.w.l.

Jak podkreśla się w doktrynie, a stanowisko takie akceptuje także judykatura, uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona w formie prawa zaskarżenia uchwały do sądu została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz zawsze musi być odnoszona także do interesów wspólnoty mieszkaniowej, tj. praw wszystkich właścicieli lokali.

Na gruncie czysto cywilistycznym, chodzi zawsze o prawidłowe wyważenie praw w świetle art. 140 k.c. w zw. z art. 206 k.c. i art. 5 k.c., które mają w sprawie zastosowanie poprzez art. 1 ust. 2 u.w.l.

Gwoli przypomnienia:

Właściciel lokalu może korzystać ze swego prawa w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Powszechnie aprobowany jest pogląd, że własność nie jest nieograniczonym prawem dającym właścicielowi absolutną swobodę postępowania z rzeczą (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 1980 r., III CZP 45/80, OSPiKA 1981, nr 7-8, poz. 131 i orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 1993, P 6/92, OTK 1993, nr 1, poz. 8).

Artykuł 140 k.c. określa treść prawa własności przez przyznanie właścicielowi podstawowych uprawnień do rzeczy. Są to uprawnienie do korzystania z rzeczy oraz uprawnienie do rozporządzania rzeczą. Na korzystanie z rzeczy składa się

uprawnienie do posiadania rzeczy (ius possidendi); przykładowo można wymienić zamieszkiwanie we własnym domu, korzystanie na potrzeby osobiste z samochodu; do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy (ius fruendi), zarówno pożytków naturalnych, jak i cywilnych (zob. uwagi do art. 53 k.c.). Prawo własności ukształtowane jako prawo podmiotowe o najszerszej treści wśród wszystkich praw polegających na korzystaniu z rzeczy nie jest jednak prawem absolutnym. Swoboda korzystania z rzeczy przez właściciela podlega bowiem - jak już wyżej zasygnalizowano - pewnym ograniczeniom, które wyznaczają **granice prawa własności**. Tymi wyznacznikami są: przepisy ustawy, zasady współżycia społecznego, społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa.

Zasady współżycia społecznego są regułami postępowania ludzkiego, niebędące jednocześnie regułami prawnymi, rodzą się i ugruntowują w społeczeństwie (por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 2001, s. 77). O zakresie prawa własności decyduje społeczno-gospodarcze przeznaczenie konkretnego prawa, a nie prawa własności w ogóle, i zależy od przeznaczenia przedmiotu tego prawa, czy jest to na przykład grunt rolny, czy działka budowlana.

Odrębna własność lokalu jest nierozzerwanie (przymusowo) związana z udziałem w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.); zatem dyspozycje wspólną własnością, chociaż niewątpliwie wpływają na kształt prawa własności, muszą być oceniane m.in. przez pryzmat uprawnień współwłaścicieli (art. 206 k.c.).

W myśl art. 206 k.c. każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo do bezpośredniego korzystania z całej rzeczy wspólnej, które jest ograniczone analogicznym prawem pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciel może więc posiadać i używać rzecz wspólną tylko o tyle, o ile da się to pogodzić z posiadaniem i używaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej określa się zazwyczaj jako "współposiadanie", rzadziej jako "współkorzystanie" (por. np. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 522).

W tym miejscu wskazać należy, że motywem i celem podjęcia zaskarżonej uchwały i jej wdrożenia w życie była ochrona właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) w ich prawie do współposiadania dziedzińca zewnętrznego, w szczególności w zakresie naziemnych, ogólnodostępnych miejsc parkingowych). Zwrócił na to uwagę przedstawiciel zarządy umownego W. N. słuchany w charakterze strony (k. 141). Podkreślił, że Wspólnota (Mieszkaniowa) miała na swoim terenie 40 miejsc parkingowych i z czasem mieszkańcy innych bloków - nie właściciele - parkowali na tym terenie, pozbawiając właścicieli możliwości parkowania na nieruchomości wspólnej. Po wprowadzenie szlabanów negatywną opinie zgłosili tylko powodowie R.. „Mieszkańcy byli zadowoleni. Mówiono nawet, że jest łatwiej parkować” (tamże).

Takie ustalenie przyjął także Sąd Okręgowy, niezasadnie jednak zakładając, bez jakiegokolwiek umotywowania, że optymalizacja parkowania służy tylko niektórym właścicielom. Wniosek logiczny jest przeciwny i oznacza, że także klienci lokali użytkowych „zyskali” możliwość parkowania na wolnych, nie zajętych miejscach przez osoby trzecie, a nie tylko właściciele lokali.

Stwierdzić więc ostatecznie należało, że ograniczenie dostępu pojazdów osób trzecich, nie będących właścicielami lokali, ani klientami właścicieli (lub osób korzystających z prawa własności) służyło ochronie własności (art. 140 k.c.) i wspólnego prawa współwłaścicieli (art. 206 k.c.), albowiem zachowany został dostęp do nieruchomości właścicieli i klientów lokali użytkowych - w formie nieograniczonego prawa otwarcia szlabanu pilotem lub za pośrednictwem łączności domofonowej zainstalowanej przy szlabanach - przez ochronę lub właścicieli lokali użytkowych.

Zaskarżona uchwała nie naruszała więc tych przepisów, ani art. 64 Konstytucji, a tym samym brak było podstaw do jej uchylenia na pierwszej podstawie z art. 25 ust. 1 u.w.l.

Nie było również, wbrew odmiennym ustaleniom i ocenie Sądu pierwszej instancji, pokrzywdzenia powodów rozumianego obiektywnie, a nie na zasadzie subiektywnego odczucia.

Po pierwsze dlatego, że system szlabanów, jakkolwiek rodził obowiązek kontaktu klientów z prowadzącymi formę M. aby wjechać pojazdem na dziedzińiec zewnętrzny nieruchomości, jednak nie był niemożliwy, ani nadmiernie utrudniony, a już w ogóle nie był utrudniony w sensie standardów trudności, po zamontowaniu domofonów

zapewniających bezpośredni kontakt z lokalami użytkowymi. Ta uwaga, powiązana z ustaleniem wcześniejszym, że szlabany służyły zagwarantowaniu miejsc parkingowych wszystkim właścicielom, w tym klientom lokali użytkowych, oznacza, że brak tu pokrzywdzenia rozumianego jako ograniczenie dostępu klientów do lokalu użytkowego powodów.

Po drugie brak wykazania po stronie powodów (art. 6 k.c.) dostatecznego związku przyczynowego pomiędzy wywodzoną stratą pożytków (v. zestawienie strat - k. 138), a zaskarżoną uchwałą, w rozumieniu art. 361 § k.c., w jej kwalifikowanej postaci rozumianej jako pokrzywdzenie - tj. takie ukształtowanie korzystania ze wspólnej własności, które niesprawiedliwie krzywdzi jednego z właścicieli.

Ustawodawca w art. 361 § 1 k.c. nie zdefiniował pojęcia związku przyczynowego w rozumieniu prawnym. W orzecznictwie i piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że pojęcia tego nie należy rozumieć odmiennie od istniejącego w rzeczywistości. Z tego względu istnienie związku przyczynowego jako zjawiska obiektywnego determinowane jest okolicznościami konkretnej sprawy.

Przyjmuje się, że określone następstwo ma charakter normalny wtedy, gdy w danym układzie stosunków, w zwyczajnym biegu spraw, konkretny skutek można uznać za zwykłe następstwo danego zdarzenia; typowym jest skutek występujący w zwykłym porządku rzeczy, taki, który na podstawie zasad doświadczenia życiowego można uznać za charakterystyczny dla danej przyczyny, jako jej normalny rezultat (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 maja 2000 r., III CKN 810/98, niepubl. i z dnia 19 marca 2008 r., V CSK 491/07, niepubl.). Normalnymi następstwami zdarzenia, z którego wynikała szkoda, są następstwa, jakie tego rodzaju zdarzenie jest w ogóle w stanie wywołać i w zwyczajnym biegu rzeczy, a nie tylko na skutek szczególnego zbiegu okoliczności, z reguły je wywołuje. Natomiast anormalne jest następstwo, gdy doszło do niego z powodu zdarzenia niezwykłego, nienormalnego, niemieszczącego się w granicach doświadczenia życiowego, na skutek nadzwyczajnego zbiegu okoliczności, którego przeciętnie nie bierze się w rachubę. Nie wyłącza normalności w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. okoliczność, że mimo identycznych warunków zdarzenia określone następstwo nie zawsze występuje, ani też jego statystyczna rzadkość. Sformułowanie "normalne następstwo" nie musi oznaczać skutku koniecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2006 r., III CSK 135/05, niepubl.).

Stwierdzenie wystąpienia związku przyczynowego wymaga w pierwszej kolejności zbadania - przy pomocy testu *conditio sine qua non* - czy pomiędzy określonymi elementami sytuacji faktycznej w ogóle zachodzi jakakolwiek obiektywna zależność, tj. czy oceniany skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano jako jego przyczynę. Negatywny wynik takiego testu eliminuje potrzebę poszukiwania występowania związku przyczynowego "adekwatnego" w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Konieczność badania "normalności" związku przyczynowego, statuującej odpowiedzialność z art. 361 § 1 k.c., wchodzi bowiem w rachubę jedynie wtedy, gdy między określonymi zjawiskami w ogóle istnieje obiektywny związek przyczynowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 826/00, niepubl.). Te same zasady mają zastosowanie przy badaniu tzw. pośredniego związku przyczynowego, gdyż w sytuacji, gdy pewne zdarzenie stworzyło warunki powstania innych zdarzeń, z których dopiero ostatnie stało się bezpośrednią przyczyną szkody, odpowiedzialność cywilną może determinować tylko taki związek wieloczłonowy, w którym pomiędzy poszczególnymi ogniwami zachodzi wskazana wyżej zależność przyczynowa i każde ogniwo tego związku z osobna podlega ocenie z punktu widzenia kauzalności (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 10 grudnia 1952 r., C 584/52, PiP 1953 nr 8-9, s. 366 oraz z dnia 21 czerwca 1960 r., 1 CR 592/59, OSN 1962, nr III, poz. 84).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, trudno zgodzić się z Sądem Okręgowym, który dopatrywał się związku przyczynowego pomiędzy zmniejszeniem pożytków (czynszu najmu), a założeniem szlabanów.

Skoro założenie szlabanów - a przypomnieć należy, otwartych w dni powszednie do g. 16.00 - nie utrudniało obiektywnie dostępu klientów do sklepu, a „niedogodności” były standardowe i kompensowane gwarancją miejsca parkingowego, brakowało już też pierwszej, koniecznej przesłanki powstania szkody pozostającej w adekwatnym związku przyczynowym z pierwotną przyczyną.

I nie zmienia tego ustalenia ani korespondencja e – mailowa pomiędzy powódką I. R. z przedstawicielami spółki (...) (k. 36 – 40), ani treść aneksu (k. 82). Te bowiem wskazują jedynie na motywy, którymi kierowały się strony umowy lub które przyjmowały za podstawę swych decyzji, ale nie przesądzały istnienia obiektywnych przeszkód.

Te ostatnie nie mogły abstrahować od uwag powyższych, odnoszących się do celu i istotnego skutku zamontowania szlabanów, w postaci zwiększenia dostępu do miejsc parkingowych dla uprawnionych, w tym klientów, w szczególności w godzinach wieczornych. Z zeznań świadka T. wynika jedynie, że zdarzały się skargi klientów, ale dotyczyły głównie niemożności podjazdu pod sam sklep w celu odbioru przesyłki. Można więc skonstatować, w świetle uwag wcześniejszych, że szlabany zwiększały prawdopodobieństwo zaparkowania pod samym sklepem, a nie utrudniały osiągnięcie tego celu.

Z kolei „brak statystyki” niezadowolonych klientów z powodu istnienia szlabanów, o czym mówił ten S., w zestawieniu z pozostałymi danymi, nie dawały rzeczywistego obrazu ilości niezadowolonych klientów z powodu wskazywanego w sprawie, a tym bardziej, że istnienie szlabanów wpłynęło na decyzję o nieprzedłużaniu umowy najmu przez spółkę (...) (tamże); świadek w każdym razie nie wskazał na tę przyczynę.

Również zeznania powódki R. nie dawały podstaw do zmiany stanowiska w tym zakresie.

Kwestia „swobodnego dostępu” musi zawsze być oceniana w kontekście ochrony własności i współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Tu: ten dostęp był swobodny i – po zmianach jesienią 2011 r. i zamontowaniu dodatkowych domofonów – optymalny dla właścicieli lokali użytkowych, w tym powódki. Nie można więc uznać, że krzywdził powodów R..

Uzyskiwanie mniejszego czynszu może być wyznacznikiem „krzywdy” danego właściciela, ale nie było tak w sprawie niniejszej. Zarówno z powodu braku obiektywnej „zawinionej” przyczyny ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej, jak i braku dostatecznych danych, aby obiektywny spadek (obniżka czynszu, brak wynajęcia lokalu przez kilka miesięcy) pozostawały w adekwatnym związku z zaskarżoną uchwałą. Dowodzenie w tym ostatnim zakresie było niedostateczne.

Z kolei pozostałe dowody ze źródeł osobowych były irrelevantne w sprawie wobec cofnięcia powództwa przez powódkę S..

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 i art. 98 oraz rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie(Dz. U z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) - § 11pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 i § 5.