

Sygn. akt V ACa 702/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Paulina Asłanowicz

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SO del. Monika Włodarczyk (spr.)

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2019 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa R. N. (1) i D. N.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 11 maja 2018 r., sygn. akt II C 788/17

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a/ częściowo w punkcie pierwszym w ten sposób, że uchyla Uchwałę Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej G. (...) w W. z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie udzielenia upoważnienia Zarządu do zezwalania na korzystanie z miejsc postojowych znajdujących się na terenie części wspólnych (...) przy ul. (...) oraz ich wynajmu na zasadach do uznania Członków Zarządu;

b/ w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz małżonków R. N. (1) i D. N. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

I. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz małżonków R. N. (1) i D. N. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Monika Włodarczyk Paulina Asłanowicz Edyta Jefimko

Sygn. akt V ACa 702/18

UZASADNIENIE

W dniu 22 czerwca 2017 roku R. N. (1) oraz D. N. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. pozew o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie sposobu korzystania z miejsc postojowych znajdujących się na terenie części wspólnych nieruchomości i uchwały nr (...) w sprawie udzielenia upoważnienia zarządowi do zezwalania na korzystanie z miejsc postojowych oraz ich wynajmu. Powodowie zarzucili, że uchwała nr (...) narusza przepisy

rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także wraz z uchwałą nr (...) narusza interesy właściciela lokalu oraz osób trzecich, wynikające z przysługującego powodowi prawa do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej pas dojazdowy do lokalu niemieszkalnego oraz z treści umowy najmu z dnia 1 września 2011 roku.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w podwójnej wysokości. Pozwana podniosła brak zgody właścicieli wyodrębnionych lokali na wskazany przez powodów podział nieruchomości wspólnej do korzystania, a jednocześnie wskazała iż wymienione w uchwale nr (...) miejsca parkingowe nie kolidują z podziałem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej. Ponadto akcentowała, że pozwana Wspólnota nie jest związana przywoływaną przez powodów umową najmu z dnia 1 września 2011 roku, kwestionując jednocześnie by umowa ta była umową najmu ze względu na jej nieodpłatny charakter.

Wyrokiem z dnia 11 maja 2018 roku sygn. akt II C 788/17 Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powodów R. N. (1) i D. N. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 193).

Podstawę wydanego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy:

W budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w W. znajduje się 31 samodzielnych lokali, spośród których lokale nr (...) jako pierwsze zostały wyodrębnienie, a ich własność przeniesiona na podstawie umów ustanowienia odrębnej własności lokali i zamiany zawartych w dniu 26 września 2011 roku.

R. N. (1) i D. N. są właścicielami – w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą numer (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 29765/280463 części.

W przedmiotowym lokalu (...) (...) R. N. & P. (...) spółka jawna z siedzibą w W. (dalej: spółka (...)) – której jednym ze wspólników jest R. N. (1) - prowadzi sklep z materiałami podłogowymi. Przedmiotowy lokal został wyodrębniony i nabyty przez powodów na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży zawartej w dniu 1 czerwca 2016 roku, a do tego czasu stanowił własność dewelopera - (...) prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...).

Sąd ustalił również, że dostęp do lokalu użytkowego jest od strony ul. (...) – wejście do sklepu i ul. (...) - wejście do magazynu oraz do pomieszczeń biurowych. Dojazd do magazynu jest możliwy przez plac znajdujący się z tyłu budynku, stanowiący część nieruchomości wspólnej, a wjazd na plac jest limitowany dla osób posiadających pilota do usytuowanej tam bramy wjazdowej. Poza parkingiem podziemnym, od strony ul. (...) położony jest plac, na którym zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym przewidziano 4 miejsca parkingowe oraz utwardzony ciąg pieszy. Na skutek ustaleń pomiędzy spółką (...) a deweloperem, w sierpniu 2011 roku na zlecenie dewelopera przeniesiono parking na trzy miejsca do granicy działki i wydzielono plac dojazdowo -manewrowy o powierzchni 272 m⁽²⁾. W dniu 1 września 2011 roku pomiędzy K. P. a spółką (...) zawarta została umowa nazwana „umową najmu”, w której postanowiono, że wynajmujący udostępni bezpłatnie najemcy do wyłącznego korzystania wydzielony plac dojazdowy (manewrowy) znajdujący się na nieruchomości w W. przy ul. (...), przyległy do budynku (lokalu (...)) od ulicy (...) o łącznej powierzchni 189 m⁽²⁾ opisanej według szkicu stanowiącego załącznik do umowy. Umowa została zawarta na czas określony od 1 września 2011 roku do 31 sierpnia 2021 roku. Spółka (...) na ww. placu urządziła dodatkowe cztery miejsca postojowe – dwa pod ścianą budynku i dwa od strony ogrodzenia, oznaczając je jednocześnie tabliczkami z napisem (...), umieściła na drzwiach wejściowych do biura informację o płatnym parkingu i na elewacji budynku

tablicę z informacją, iż miejsca postojowe stanowią teren prywatny. Na w/w miejscach swoje pojazdy pozostawiali wspólnicy i pracownicy oraz kontrahenci spółki (...).

Od 2012 roku kwestia ww. miejsc postojowych była poruszana przez właścicieli lokali w rozmowach z deweloperem i powodem jako (...) spółki (...), który powoływał się w nich na umowę uprawniającą ją do korzystania z parkingu.

Powód manifestował prawo do wyłącznego korzystania z placu o powierzchni 189 m² oklejając pojazdy członków pozwanej wspólnoty pozostawione na przedmiotowym terenie, taśmą z informacją, iż zostały pozostawione na terenie prywatnym i prośbą o nieparkowanie. Zgłaszał również zarządowi wspólnoty przypadki zajęcia miejsca postojowego zlokalizowanego na tyłach budynku, twierdząc, że utrudnia to dojazd do magazynu.

W 2014 roku R. N. (1) informował pozwaną wspólnotę, że na mocy umowy zawartej z firmą (...) został wydzielony i udostępniony spółce (...) plac manewrowy przyległy do wynajmowanych pomieszczeń od ulicy (...) bez żadnych ograniczeń czasowych. Zwrócił się również o nie parkowanie pojazdów w obrębie wydzielonej strefy. Przez cały okres korzystania z placu, powód nie okazywał wspólnocie dokumentów, na które się powoływał. Członkom zarządu wspólnoty była natomiast zgłaszana przez mieszkańców potrzeba korzystania z miejsc postojowych na tyłach budynku, np. podczas odwiedzin rodziny bądź gdy ktoś nie chciał wjeżdżać do garażu podziemnego.

W celu uporządkowania kwestii korzystania z miejsc parkingowych na placu z tyłu budynku, przed zebraniem właścicieli lokali w dniu 23 marca 2017 roku zarząd pozwanej przygotował projekt uchwały nr (...) w sprawie sposobu korzystania z miejsc postojowych znajdujących się na terenie części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) i uchwały nr (...) w sprawie udzielenia upoważnienia zarządowi do zezwalania na korzystanie z miejsc postojowych znajdujących się na terenie części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) oraz ich wynajmu na zasadach do uznania członków zarządu. Podczas zebrania właścicieli lokali w dniu 23 marca 2017 roku do porządku obrad dodano ww. uchwały, a zebrani członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zaakceptowali porządek obrad.

Uchwałą nr (...), Wspólnota Mieszkaniowa ustaliła, że na terenie posesji przy ul. (...) wydzielone zostaje 7 naziemnych miejsc postojowych, rozmieszczonych zgodnie z mapą poglądową stanowiącą załącznik nr (...) do uchwały (§1). Przewidziano wydzielenie 2 miejsc postojowych (nr (...)) tuż przy budynku i 5 miejsc postojowych (nr(...)) przy tzw. zagajniku od strony ul. (...); przy czym lokalizacja ta odpowiada stanowi już istniejącemu na posesji.

Uchwałą nr (...), Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia zarząd wspólnoty do zezwalania na korzystanie oraz do wynajmu miejsc postojowych znajdujących się na terenie części wspólnych nieruchomości przy ul. (...), na zasadach do uznania członków zarządu, z zastrzeżeniem obowiązku stałego utrzymywania do wyłącznej dyspozycji członków wspólnoty minimum 4 miejsc postojowych (§ 1).

Uchwały zostały poddane pod dyskusję na zebraniu, na którym był obecny R. N. (1). Powód sprzeciwiał się podjęciu uchwał, powołując się na umowę zawartą przez spółkę (...) z deweloperem oraz na ustalony w umowie nabycia lokalu sposób korzystania

z nieruchomości wspólnej, polegający na przyznaniu właścicielom lokalu niemieszkalnego nr (...) prawa wyłącznego korzystania z pasa gruntu o powierzchni 83 m⁽²⁾, znajdującego się z tyłu budynku i przebiegającego wzdłuż jego wschodniej ściany od wejścia do magazynu. Członkowie zarządu wspólnoty zakwestionowali powyższe uprawnienia. Na zebraniu zapewniono powoda, że celem uchwał jest uporządkowanie parkowania oraz, że członkowie wspólnoty nie zamierzają utrudniać dojazdu do lokalu nr (...). W trakcie zbierania głosów, powód działając w imieniu spółki (...) sprzeciwiał się uchwale, podnosząc, że spółka posiada umowę najmu, na podstawie której powierzchnia przyległa do budynku od ul. (...) jest wynajęta do wyłącznego korzystania do dnia 31 sierpnia 2021 roku, a także powołując się na sposób korzystania ustalony w umowie nabycia lokalu.

Uchwała nr (...) została podjęta większością 69,48% udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwno uchwale wypowiedzieli się właściciele posiadający 30,52% udziałów

w nieruchomości wspólnej.

Uchwała nr (...) została podjęta większością 63,07% udziałów w nieruchomości wspólnej, przy braku zgody właścicieli dysponujących 36,93% udziałów w nieruchomości wspólnej.

R. N. (1) po poinformowaniu go w dniu 11 maja 2017 roku o podjętych uchwałach, zwrócił się do zarządu pozwanej wspólnoty o zwołanie w terminie 14 dni zebrania wspólnoty i poddania pod głosowanie uchwał uchylających uchwałę (...) i (...), wskazując na ograniczenie w sposób znaczący dojazdu do lokalu nr (...), w tym do magazynu, w przypadku przeznaczenia placu na 7 miejsc parkingowych. Zarząd odmówił zmiany spornych uchwał, wskazując na brak związania umową zawartą przez spółkę (...)

z developerem oraz na nieskuteczność podziału do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej (wydzielenie pasa dojazdowego wzdłuż ściany wschodniej) z uwagi na brak zgody wszystkich współwłaścicieli, a nadto powołując się na uprawnienie wspólnoty do dokonania zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Również na zebraniu właścicieli lokalu w dniu 20 czerwca 2017 roku, po dyskusji, podjęto uchwały nr (...) i (...) o odmowie uchylecia uchwał nr (...) i (...).

W trakcie zebrania członkowie zarządu wspólnoty zaproponowali powodowi najem miejsc parkingowych na tyłach budynku. Powód wyraził zainteresowanie wynajmem 4 miejsc parkingowych. Zostały podjęte negocjacje dotyczące ilości miejsc parkingowych, wysokości czynszu i innych warunków najmu, które zakończyły się niepowodzeniem, z uwagi na powoływanie się przez powoda na umowę na wyłączne korzystanie z placu manewrowego do sierpnia 2021 roku. Powód domagał się również do zarządu pozwanej wspólnoty nieparkowania samochodów na placu manewrowym przyległym do budynku. Zarząd wspólnoty wezwał spółkę (...) i jej współników do bezzwłocznego zaprzestania naruszania prawa do współkorzystania z części wspólnych nieruchomości przez pozostałych współwłaścicieli oraz członków ich rodzin, w szczególności poprzez oklejanie pojazdów informacjami wskazującymi na wyłączne prawo korzystania z nich przez spółkę (...), zastawianie lub blokowanie pojazdów.

Sąd Okręgowy wskazał na jakich dowodach się oparł, oraz na okoliczności, które skutkowały, iż dowodom tym dał wiarę.

W ocenie Sądu podstawę taką stanowiła dokumentacja zgromadzona w aktach, którą uznał za wiarygodny materiał dowodowy.

Oceniając osobowe źródła dowodowe Sąd Okręgowy podał, iż na wiarę zasługiwały zeznania świadków I. T. i D. F. oraz przesłuchanych za stronę pozwaną Ł. K. i S. N., które uznał za spójne oraz korelujące ze sobą i z treścią przedłożonych do akt dokumentów. Sąd uznał za wiarygodne również zeznania powoda, przyjmując jedynie, iż twierdzenia dotyczące blokowania i utrudniania przez pozwaną Wspólnotę prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu nr (...) stanowią subiektywną ocenę działań pozwanej Wspólnoty.

Mając na uwadze poczynione ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do powództwa ewentualnego, Sąd uznał, że nie zostało ono skutecznie zgłoszone. Zwrócił uwagę, że zaskarżenie uchwał wspólnoty w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały, powództwa o uchylenie uchwały czy powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały dla swej skuteczności wymaga spełnienia odmiennych i częściowo wykluczających się przesłanek, a zatem również przytoczenia odmiennych okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Sąd Okręgowy uznał, że nie jest możliwe przyjęcie, aby na podstawie tych samych okoliczności faktycznych mogło dojść do oddalenia powództwa głównego i do uwzględnienia powództwa ewentualnego a na taką sytuację powoływali się powodowie, którzy podstawę wszystkich żądań (uchylecia, względnie stwierdzenia nieważności lub uznania za nieistniejące uchwał nr (...) i (...)) upatrywali w art. 25 ustawy o własności lokali i na tle tego przepisu powoływali okoliczności dotyczące naruszenia przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych (...), a także naruszenia interesów właściciela lokalu oraz

osób trzecich. Nie przytoczyli natomiast żadnych okoliczności mogących uzasadniać ustalenie nieistnienia uchwał czy ich nieważności.

W konsekwencji Sąd Okręgowy przedmiotem rozpoznania uczynił wyłącznie powództwo o uchylenie spornych uchwał, którego przesłanki zostały sprecyzowane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powołując się na w/w regulację Sąd Okręgowy wskazał również, że stosownie do art. 6 k.c. na stronie powodowej spoczywa ciężar udowodnienia okoliczności istotnych z punktu widzenia przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów Sąd Okręgowy uznał, iż o sprzeczności uchwały nr (...) z przepisami prawa nie może decydować jej ewentualna niezgodność

z § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które zostało wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane i zalicza się do przepisów techniczno-budowlanych. Z tych względów przedmiotowa regulacja może być bezpośrednio stosowana jedynie w postępowaniach prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane. Ferując w/w stanowisku Sąd powołał się na brzmienie § 2 ust. 1 ww. rozporządzenia, z którego wynika, iż przepisy w nim zawarte stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a co za tym idzie - brak jest przesłanek do stosowania ich w innych postępowaniach. Sąd I instancji podkreślił, że zaskarżona uchwała nie pozostaje w jakimkolwiek związku z projektowaniem, budową, przebudową, czy ze zmianą sposobu użytkowania budynku przy ul. (...) w W., sposób ukształtowania miejsc parkingowych odpowiada przy ich usytuowaniu, w okresie w którym były wykorzystywane przez spółkę (...) jako tzw. miejsca prywatne. Uchwała powyższa nie podlega zatem regulacjom prawa budowlanego, ani, tym bardziej, wydanych na jego podstawie przepisów wykonawczych o charakterze techniczno-budowlanym.

Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw do podzielenia zarzutu powodów aby podjęte uchwały naruszały prawa powodów do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt o powierzchni 83 m⁽²⁾ z uwagi na fakt, iż pomimo powołania się na umowę zawartą w formie aktu notarialnego dnia 1 czerwca 2016 roku uprawniającą do wyłącznego korzystania, nie przedłożyli w/w aktu, a tym samym nie udowodnili ani faktu jej zawarcia ani treści umowy, poprzestali na złożeniu fragmentów aktu notarialnego, które również nie pozwalają odtworzyć jaka czynność prawna stanowiła przedmiot tego aktu. Ponadto Sąd I instancji podkreślił, że w toku postępowania wykazano, iż nie wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej, w aktach ustanowienia odrębnej własności nabywanego lokalu i sprzedaży, wyrazili zgodę na podział nieruchomości wspólnej poprzez wydzielenie pasa dojazdowego do lokalu niemieszkalnego o powierzchni 83 m⁽²⁾. Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę, że zaskarżona uchwała nie reguluje sposobu korzystania

z pasa gruntu o powierzchni 83m⁽²⁾, który odpowiada obszarowi przebiegającemu od drzwi dwuskrzydłowych do lokalu nr (...) wzdłuż wschodniej ściany budynku, a znajdującego się poza lokalizacją miejsc postojowych.

Niezależnie od powołanej argumentacji Sąd Okręgowy odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego zaznaczył, iż nawet gdyby przed podjęciem zaskarżonej uchwały została zawarta umowa przewidująca określony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, to skutek tej czynności nie wpływa na stosunki własnościowe i współwłaściciele (tu: członkowie wspólnoty mieszkaniowej), mogą dokonać jego zmiany, oczywiście o ile jest to uzasadnione okolicznościami. Właściciele w ramach wspólnoty mieszkaniowej mogą bowiem ustalać zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, mogą także zmieniać reguły jej dotyczące wcześniej ustalone, w tym także ustalony w umowach z dotychczasowym właścicielem sposób korzystania z określonych części nieruchomości wspólnej może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali przez co członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej mogli uchwałą nr (...) określić na nowo sposób korzystania z części nieruchomości wspólnej w postaci terenu położonego za budynkiem od strony ul. (...).

W ocenie Sądu Okręgowego podjęte uchwały nie naruszają również prawa spółki (...) wynikającego z umowy najmu z dnia 1 września 2011 roku placu manewrowego

o powierzchni 189 m^(2), a tym samym i prawa jej współnika - R. N. (1), skoro zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje bowiem podstaw do stwierdzenia, aby pozwana Wspólnota związana była ze spółką (...) stosunkiem prawnym, z którego wynikałoby uprawnienie spółki do wyłącznego korzystania z ww. części nieruchomości wspólnej. Argumentując zajęte stanowisko Sąd Okręgowy wskazał, że w/w umowa z dnia 1 września 2011 roku została zawarta przed powstaniem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, która powstaje dopiero z dniem wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego, co w przypadku spornej nieruchomości miało miejsce dopiero 26 września 2011 roku. Tym samym umowa z dnia 1 września 2011 roku zawarta ze spółką (...) nie mogła być podpisana w imieniu współwłaścicieli nieruchomości, oraz nie sposób przyjąć aby p. K. P. działała w ich imieniu. Ponadto Sąd zakwestionował aby Wspólnota Mieszkaniowa po jej powstaniu stała się stroną stosunku prawnego, który powstać miał na podstawie umowy z dnia 1 września 2011 roku poprzez wstąpienie w stosunek najmu na podstawie art. 678 § 1 k.c. skoro z uwagi na jej nieodpłatny charakter nie zawiera elementu przedmiotowo istotnego stosunku najmu, co upoważniało do przyjęcia, że między stronami umowy powstał stosunek zbliżony do użyczenia. Sąd Okręgowy zakwestionował również twierdzenia strony powodowej jakoby umowa z dnia 1 września 2011 roku stanowić miała niejako aneks czy umowę akcesoryjną do pierwotnej umowy najmu części użytkowanej budynku, zawartej wcześniej pomiędzy spółką (...) a Z. P., a co za tym idzie, że czynsz wskazany w pierwotnej umowie najmu obejmował również wynagrodzenie za korzystanie z placu manewrowego, albowiem na jego potwierdzenie powodowie nawet nie przedłożyli samej umowy najmu z dnia 19 lutego 2011 roku, a które to nie korelowało również z zapisami aneksu z dnia 11 lipca 2011 roku i umowy z dnia 1 września 2011 roku, w których mowa jest o bezpłatnym udostępnieniu placu manewrowego do korzystania.

Odwołując się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w sprawie II CK 569/04 Sąd I instancji wskazał, że z uwagi na charakter umowy użyczenia, po powstaniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie stała się ona stroną tego stosunku prawnego. Powyższe skutkowało zanegowaniem poglądu prezentowanego przez powodów, że umowa z dnia 1 września 2011 roku uzasadniała uprawnienie spółki (...) do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej w postaci terenu o powierzchni 189 m^(2), przez co niezasadne były twierdzenia o jakimkolwiek naruszeniu przez zaskarżoną uchwałę nr (...) i uchwałę nr (...) uprawnień spółki (...), a pośrednio – powoda jako współnika owej spółki.

Odnosząc się do uchwały nr (...) Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na uprawnienia zarządu wspólnoty mieszkaniowej wynikające z treści art. 21 ust. 1 w z art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali, do których należy kierowanie sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentacja jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, podejmowanie czynności zarządu, w tym czynności faktycznych, prawnych oraz procesowych. Odwołując się do przyjętego podziału w/w czynności na dotyczące zwykłego zarządu oraz przekraczające zakres zwykłego zarządu Sąd I instancji uznał, że upoważnienie zarządu do wynajmu miejsc postojowych zlokalizowanych na nieruchomości wspólnej, będące przedmiotem uchwały (...), było niejako zbędne, gdyż zarząd i bez zgody pozwanej wspólnoty był uprawniony do jej podejmowania.

Sąd Okręgowy zwrócił ponadto uwagę, iż w zarządzaniu nieruchomością wspólną decyduje wola większości, przy czym działanie wspólnoty nie powinno wkraczać w prawa właścicielskie członka wspólnoty zagwarantowane przepisami kodeksu cywilnego i ustawami szczegółowymi. Niedopuszczalne jest przy tym rozpatrywanie naruszenia interesu właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust.1 o własności lokali, w oderwaniu od interesu pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej. Odwołując się do zeznań świadków I. T. i D. F. oraz wyjaśnień członków zarządu, Sąd Okręgowy uznał, iż uchwalenie zaskarżonych uchwał służyło uregulowaniu zasad korzystania z części nieruchomości wspólnej i przywróceniu wszystkim członkom Wspólnoty Mieszkaniowej możliwości korzystania z części nieruchomości wspólnej, a tym samym było wyrazem prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Wskazał również, iż interesy powodów jako właścicieli lokalu użytkowego - częściowo odmienne od interesów właścicieli lokali mieszkalnych, należy zharmonizować, nie przyznając priorytetu żadnemu z nich, czego wyrazem jest konieczność liczenia się z pewnymi ograniczeniami i niedogodnościami przez lokali skoro w lokalu nr (...) jest prowadzona działalność handlowa.

Sąd I instancji uznał, że powodowie nie udowodnili, iż zaskarżone uchwały skutkują/mogą skutkować istotnym ograniczeniem możliwości dokonywania dostaw do sklepu czy dostępu klientów do lokalu użytkowego, której to okoliczności nie dowodzi złożona do akt dokumentacja zdjęciowa czy zeznania świadków, a przy tym dowody te wskazują, iż rozładunek towaru z pojazdów bezpośrednio przy drzwiach do magazynu był i jest bardzo utrudniony ze względu na uwarunkowania architektoniczne (usytuowanie drzwi do magazynu w tzw. wnęce budynkowej, na końcu stosunkowo wąskiego pasa gruntu, balkony umieszczone wzdłuż ściany wschodniej). Z samego faktu, że powodowie są właścicielami lokalu użytkowego nie wynika zaś, aby mieli być uprawnieni do korzystania z placu za budynkiem z wyłączeniem pozostałych członków wspólnoty i urządzania tam dla siebie i swoich kontrahentów „prywatnych” miejsc parkingowych, z których nie mogą korzystać pozostali członkowie wspólnoty. Sąd Okręgowy podkreślił, że interes powodów jako właścicieli lokalu (...) odnoszony do komfortu prowadzenia w owym lokalu działalności gospodarczej, jest interesem jedynie pośrednim, gdyż to nie powodowie, a spółka jawna prowadzą sklep w tym lokalu, a powód pozostaje wspólnikiem tej spółki.

Konstatując Sąd Okręgowy uznał, że podjęcie zaskarżonych uchwał chroni interesy członków wspólnoty mieszkaniowej, a w szczególności ich prawo do nieskrępowanego działaniami osób trzecich współposiadania i współkorzystania z placu znajdującego się z tyłu budynku. Jednocześnie nie zostało wykazane, aby interes powodów w wyniku podjęcia zaskarżonych uchwał ucierpiał tak dalece, że zasadnym byłoby wyeliminowanie tych uchwał z obrotu prawnego.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd Okręgowy oparł na treści art. 98 k.p.c. uznając, że brak było podstaw do uwzględnienia wniosku pełnomocnika pozwanej o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawki minimalnej.

Apelacją z dnia 16 lipca 2018 roku (k. 214-226) powodowie zaskarżyli w całości wyrok wydany w dniu 11 maja 2018 roku, któremu zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania:

a/ art. 258 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- nieprawidłowe uznanie, iż z dowodu w postaci zeznań świadków wynika, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie naruszają interesu powoda w zakresie wyłącznego korzystania przez niego z wydzielonej strefy parkingowej i placu manewrowego, co doprowadziło do niczym nieuzasadnionego oddalenia powództwa, w sytuacji gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powództwo zostało w całości udowodnione;

- dokonanie jednostronnej oceny dowodów w sposób nie wszechstronny, a także sprzeczny z zasadami doświadczenia oraz logicznego rozumowania, polegający

w szczególności na przyznaniu wiary jedynie twierdzeniom strony pozwanej i uznanie, iż nie zostały naruszone prawa powodów do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt o powierzchni 83 m⁽²⁾, zaskarżona uchwała nie reguluje sposobu korzystania z pasa gruntu o powierzchni 83 m⁽²⁾, uchwały nr (...) i (...) nie naruszają prawa spółki (...) wynikającego z umowy najmu z dnia 1 września 2011 roku placu manewrowego o powierzchni 189 m⁽²⁾, a tym samym nie naruszają prawa jej współnika R. N. (1);

b/ art. 233 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd I instancji, iż materiał dowodowy zgromadzony w rozpoznawanej sprawie nie daje podstaw do stwierdzenia aby pozwana wspólnota związana była ze spółką (...) stosunkiem prawnym, z którego wynikałoby uprawnienie spółki do wyłącznego korzystania z w/w części nieruchomości wspólnej;

c/ art. 299 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłowe uznanie, iż

z dowodu w postaci zeznań strony pozwanej wynika, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie naruszają interesu powoda w zakresie wyłącznego korzystania przez niego z wydzielonej strefy parkingowej i placu manewrowego, wraz z bepodstawną odmową wiarygodności zeznań złożonych w tej sprawie przez powoda, co doprowadziło do niczym

nie uzasadnionego oddalenia powództwa, w sytuacji gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powództwo zostało w całości udowodnione;

d/ art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c., poprzez dokonanie ustaleń i ocen w materii wymagającej wiadomości specjalnych, a dotyczących kwestii sposobu korzystania z miejsc postojowych przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej, usytuowania miejsc postojowych dla spółki (...), wydzielenia strefy do wyłącznego użytku przez ww. spółkę - placu manewrowego, konieczności i celowości korzystania z tejże strefy na wyłączność przez powoda, możliwości normalnego i niezakłóconego dojazdu do budynku położonego przy ul. (...) w W. przez pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, tj. bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego o odpowiedniej specjalności;

e/ art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób nie odpowiadający wymaganiom, jakie stawia przedmiotowy przepis, tj. brak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyjaśnienia jego podstawy faktycznej i w istocie brak podstawy prawnej rozstrzygnięcia;

f/ art. 100 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie będące konsekwencją nieprawidłowego rozstrzygnięcia merytorycznego podczas gdy w sytuacji w której Sąd I instancji na podstawie prawidłowych ustaleń wydałby prawidłowe rozstrzygnięcie i zasądził powództwo w całości, powinien obciążyć wyłącznie pozwanego w całości kosztami procesu, w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

2. naruszenia prawa materialnego, tj.:

a/ art. 25 § 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez jego nieprawidłową interpretację w realiach niniejszej sprawy, skutkującą bezpodstawnym uznaniem, iż członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie naruszają interesu powoda w zakresie wyłącznego korzystania przez niego z wydzielonej strefy parkingowej i placu manewrowego, jak również poprzez bezpodstawne przyjęcie, że zaskarżone uchwały nie są sprzeczne z przepisami prawa co doprowadziło do niczym nieuzasadnionego oddalenia powództwa;

b/ art. 19 ust. 1 pkt 2 oraz § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 65 poz. 690) poprzez jego nieprawidłową interpretację w realiach niniejszej sprawy, skutkującą bezpodstawnym uznaniem, iż członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie naruszają interesu Powoda w zakresie wyłącznego korzystania przez niego z wydzielonej strefy parkingowej i placu manewrowego, co doprowadziło do niczym nieuzasadnionego oddalenia powództwa.

Z uwagi na podniesione zarzuty powodowie wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwał nr (...) i (...) z dnia 28 kwietnia 2017 roku, podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Wspólnotę Mieszkaniową G. (...) w W., z uwagi na okoliczność, iż przedmiotowe uchwały są sprzeczne z przepisami prawa a także w sposób rażąco naruszają interesy właściciela lokalu oraz osób trzecich;
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania za I instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;
3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;
4. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego odpowiedniej specjalności przez Sąd II instancji na okoliczność sposobu korzystania z miejsc postojowych przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej, usytuowania miejsc postojowych dla spółki (...), wydzielenia strefy do wyłączonego użytku przez ww. spółkę –

placu manewrowego, konieczności i celowości korzystania z tejże strefy na wyłączność przez Powoda, możliwości normalnego i niezakłóconego dojazdu do budynku położonego przy ul. (...)

w W. przez pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej;

ewentualnie o:

uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego oraz zobowiązaniem Sądu Okręgowego do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego – zgodnie z wnioskami apelacji.

W piśmie z dnia 5 lutego 2019 roku pozwana wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej, oddalenie wniosku dowodowego powodów zawartego w apelacji, o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego jako dalece spóźnionego (art. 381 k.p.c.) oraz prowadzącego do nieuzasadnionego przedłużania postępowania, a niezależnie od tego nieprzydatnego dla wyjaśnienia okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem po pierwsze brak było przeszkód do jego powołania przed Sądem I instancji, a w apelacji brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia potrzeby powołania w/w dowodu na obecnym etapie postępowania, po drugie, już z treści wniosku wynika, iż dowód ten został powołany na okoliczności nie wymagające wiedzy specjalistycznej (sposób korzystania z miejsc postojowych, usytuowania miejsc postojowych, wydzielenia strefy do wyłącznego użytku, konieczności wydzielenia tejże strefy), które to okoliczności wynikają z przeprowadzonych w sprawie dowodów i w ocenie pozwanej są dostatecznie wyjaśnione, a zatem dowód ten jest zbędny z punktu widzenia tezy dowodowej zaprezentowanej w apelacji oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, iż zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji zasady swobodnej oceny dowodów, stanowią jedynie polemikę z prawidłowymi i uzasadnionymi wnioskami oraz ustaleniami Sądu. Przytoczone dowody nie podważają prawidłowości rozumowania Sądu oraz zasad logiki. Ponadto wskazał, iż powodowie nie dowiedli zawarcia umowy obejmującej podział do wyłącznego korzystania z nieruchomości wspólnej stanowiącej, tzw. pas dojazdowy o powierzchni 83 m⁽²⁾, które to prawo nie zostało również ujawnione w Dziale III Księgi Wieczystej. Wskazując na prawidłowość rozważań Sądu Okręgowego podniósł, iż podjęte uchwały nie ingerują w sposób korzystania z w/w pasa gruntu. Pozwany podkreślił również, że w całości podzielić należy ocenę charakteru umowy najmu z 1 września 2011 roku, oraz brak związania jej postanowieniami Wspólnoty Mieszkaniowej. Zwrócił uwagę, że podstawą zaskarżenia uchwał nie może być każdy interes współwłaściciela, lecz jedynie interes o charakterze obiektywnym, w który ingeruje podjęta uchwała a takiego powodowie nie wykazali. Powołując się bowiem na utrudnienia w prowadzeniu działalności gospodarczej wskazują na interes subiektywny, wynikający z powiązania osobowego powoda R. N. (3) ze spółką (k. 248-249v).

W ocenie Sądu Apelacyjnego wywieziona przez powodów apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie w części, tj. w zakresie w jakim skutkowało uchYLENIEM uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. nr (...), co miało również wpływ na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania.

Przede wszystkim podkreślić jednak należy, że Sąd Apelacyjny poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, podziela w całości i przyjmuje za własne. Tym samym ustalone okoliczności stają się również ustaleniami Sądu odwoławczego przez co nie zachodzi konieczność ich powtarzania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07.09.2016 r. sygn. akt V CSK 702/15 niepubl. LEX nr 2109483).

Przechodząc do oceny podniesionych naruszeń wskazać wypada, iż powodowie w apelacji formułowali w stosunku do zaskarżonego orzeczenia szereg zarzutów opartych zarówno na naruszeniu przepisów prawa materialnego jak i procesowego. Z uwagi na fakt, iż wyłącznie prawidłowo uzasadniony wyrok sądu

I instancji, zawierający wszystkie elementy określone przez dyspozycję art. 328 § 2 k.p.c. nadaje się do kontroli instancyjnej przez sąd wyższego szczebla, w pierwszym rzędzie należało ustosunkować się do zarzutów, których podzielenie zasadności sprowadzałoby się do wydania wyroku kasatoryjnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego rzeczony zarzut uznać należało na gruncie niniejszego postępowania za chybiony. W ugruntowanym orzecznictwie słusznie przyjmuje się, że niedostatki uzasadnienia wyroku mogą być przyczyną uwzględnienia apelacji tylko

w sytuacjach szczególnych, gdy w ogóle nie pozwalają na poznanie motywów, jakimi kierował się sąd wydając rozstrzygnięcie - braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (zob. m.in. wyrok SA w Lublinie z 27 maja 2015 r., I ACa 961/14, LEX nr 1746344).

Pamiętać należy, iż w obecnym modelu apelacji (tzw. apelacji pełnej) sąd drugiej instancji jest sądem, który nie tylko na podstawie treści uzasadnienia bada prawidłowość decyzji sądu pierwszej instancji, ale rozpoznając merytorycznie sprawę (w granicach zarzutów apelacyjnych, nieważności postępowania), uprawniony jest także do samodzielnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego przez ten sąd oraz, ewentualnie, także

w postępowaniu apelacyjnym może w razie potrzeby powoływać się na dowody i fakty, pominięte przez sąd I instancji (w przedmiotowym zakresie szerzej uchwała [7] SN z 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124 – zasada prawna). Wobec tego jedynie w przypadku uchybień w sporządzeniu uzasadnienia, które faktycznie uniemożliwiają sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało prawidłowo zastosowane, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może okazać się skuteczny.

Zdaniem Sądu ad quem, nie sposób stwierdzić, aby uzasadnienie wyroku Sądu I instancji nie poddawało się kontroli instancyjnej. Wbrew ogólnym twierdzeniom apelujących, wynika z niego, jakie okoliczności faktyczne Sąd I instancji ustalił, na jakich dowodach się oparł, z jakich przyczyn Sąd ten nie uwzględnił powództwa wywiedzonego przez powodów. W uzasadnieniu ocenianego wyroku Sąd I instancji, wskazał materialnoprawną podstawę rozstrzygnięcia i zaprezentował wywody prawne dotyczące każdej z przywołanej przez powodów podstawy, która miała skutkować uznaniem zaskarżonych uchwał za wadliwe. Powodowie formułując omawiane twierdzenie, wskazują jedynie, iż uzasadnienie Sądu I instancji zawiera braki i jest niezwykle lakoniczne. Z tak sprecyzowanym zarzutem nie sposób się zgodzić. Podnieść wypada, iż powodowie sami nie precyzują w jakim zakresie, tj. jakie okoliczności nie zostały ustalone, nie wskazują też jakimi konkretnie brakami uzasadnienie zostało obarczone. Powyższe może prowadzić do jednego tylko wniosku, iż podniesiony zarzut, należało uznać za niesprecyzowany a tym samym niezasadny. Zwrócić należy uwagę, iż do Sądu należy ustalenie okoliczności istotnych dla rozpoznania sprawy a nie wszystkich, które w toku postępowania na skutek przeprowadzonych dowodów zostały zaprezentowane. Również w zakresie podstawy prawnej wydanego orzeczenia Sąd zobligowany jest do przytoczenia przepisów prawa, na których się oparł wraz z wyjaśnieniem przyczyn, dla których konkretne normy prawne zostały zastosowane do ustalonego stanu faktycznego i wskazaniem, w jaki sposób wpływają one na treść rozstrzygnięcia. Podnosząc zaniechanie w/w obowiązku przez Sąd I instancji, co zdaniem powodów nastąpiło wobec nie wskazania przepisu prawa stanowiącego podstawę do przyjęcia, iż „poprzez podjęcie zaskarżonych uchwał chroni interesy członków wspólnoty mieszkaniowej, a w szczególności ich prawo do nieskrępowanego działaniem osób trzecich współposiadania i współkorzystania z placu znajdującego się na tyłu budynku” oraz w przypadku stwierdzenia, iż „nie można również podzielić stanowiska powodów, że uchwały nr (...) i (...) naruszają prawa spółki (...) wynikające z umowy najmu z dnia 1 września 2011 roku placu manewrowego o powierzchni 189 m⁽²⁾, a tym samym naruszają prawa jej współnika”, wskazać należy, iż

w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd zgodnie z regulacją art. 328 § 2 k.p.c. przedstawił normę prawną - art. 25 ustawy o własności lokali, który stanowił materialną podstawę zapadłego orzeczenia. Zaprezentował jego wykładnię oraz dokonał oceny czy ustalone w sprawie okoliczności odpowiadają jego hipotezie. Ponadto Sąd I instancji zwrócił uwagę na istotę i cel działania Wspólnoty Mieszkaniowej, sposób sprawowanego zarządu oraz rodzaj interesu, który poprzez jej działania jest chroniony. W ocenie Sądu Apelacyjnego przywołane powyżej wnioski Sądu I instancji, przedstawione na potrzeby podniesionego zarzut w sposób wybiórczy, nie mogą go uzasadniać. Podkreślić bowiem wypada, iż Sąd I instancji przed ich wyprowadzeniem przedstawił wywód, oparty na poczynionych

w sprawie ustaleniach dokonanych w oparciu o zgromadzone dowody mając na uwadze prawa właścicieli lokali, prawa i obowiązki związane z pozostawaniem we współwłasności części nieruchomości wspólne regulowane przepisami kodeksu cywilnego. Wskazać również należy, iż jak wynika z konstrukcji uzasadnienia Sąd I instancji drugi z zaprezentowanych wniosków wyprowadził po dokonaniu oceny prawnej umowy z dnia 1 września 2011 roku, i braku jej związania przez Wspólnotę Mieszkaniową, powołując się odpowiednio na przepisy prawa, które do przejścia zobowiązań wynikających z w/w umowy nie mogłyby mieć zastosowania (odpowiednio art. 678 § 1 k.c.).

Konstatując jeszcze raz podkreślić należy, iż brak jest podstaw do postawienia Sądowi I instancji zarzutu wadliwości sporządzonego uzasadnienia, które wbrew twierdzeniom powodów, nie jest ani lakoniczne, ani pozbawione podstawy prawnej zaskarżonego rozstrzygnięcia. Przedstawiony zaś wywód prawny umożliwia w pełni odkodować motywy jakimi Sąd I instancji się skierował oddalając powództwo w całości.

Rozpoczynając analizę pozostałych zarzutów apelacji, należy odnieść się w pierwszej kolejności do zarzutów prawa procesowego, gdyż prawidłowo ustalony i oceniony stan faktyczny determinuje kierunek dalszych rozważań w aspekcie zarzutów naruszenia prawa materialnego.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, stanowiący, że postawienie zarzutu obrazu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, przy użyciu wyłącznie argumentów jurystycznych, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por.m.in. wyroki SN z 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC z 2000r. nr 7-8 poz. 139 i z 10 kwietnia 2000r., V CKN 17/2000, OSNC z 2000r. nr 10 poz. 189). Przepis art. 233 § 1 k.p.c. określający obowiązujące zasady oceny dowodów może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych dowodów (zob. wyrok SN z 13 października 2004 r., III CK 245/04).

Zasada swobodnej oceny dowodów określona powyższym przepisem wyraża się w jej ocenie według własnego przekonania sądu, opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jej istotną cechą jest bezstronność, brak arbitralności i dowolności, przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków, zakaz formułowania wniosków, które nie wynikają z całokształtu materiału dowodowego. Zważywszy na obowiązującą w procesie cywilnym zasadę kontradyktoryjności, strony powinny przytoczyć odpowiednie okoliczności faktyczne i dowody na ich poparcie, jeżeli z faktu tego wywodzą skutki prawne mogące być podstawą rozstrzygnięcia sądowego. Ze wspomnianej zasady procesu cywilnego wynika, że Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego. Obowiązek przedstawienia dowodów, na istnienie danego zdarzenia, spoczywa na stronie, jeżeli z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Z treści art. 232 k.p.c. wynika, że strony są obowiązane wskazać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przedmiotem dowodu są fakty mające znaczenie prawne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Selekcji faktów dokonuje Sąd uwzględniając zasadę prawdy materialnej i kontradyktoryjności. W ostatecznym wyniku istotność faktu jest oceniana przez sąd z punktu widzenia prawa materialnego.

Pamiętać przy tym należy, iż postawienie zarzutu obrazu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów (wyrok SN z 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC z 2000 r. nr 7-8 poz. 139).

Podnosząc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. powodowie wiążą go z nieprawidłową oceną zeznań świadków I. T. i D. F., nieprawidłową oceną wyjaśnień powoda w charakterze strony ale również z oceną umowy najmu zawartej w dniu 1 września 2011 roku przez spółkę (...) z K. P., z której jak twierdzą należy wywodzić prawo do wyłącznego korzystania z placu o powierzchni 189 m² przez (...) (...) sp.j. R. N. (1), P. A. i obowiązek respektowania jej postanowień przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Kwestionując prawidłowość oceny osobowych źródeł dowodowych powodowie przywołują fragmenty zeznań, które ich zdaniem potwierdzają zasadność zgłoszonego roszczenia, jak również mają stanowić o wadliwości, czy też wyciągnięciu przez Sąd I instancji wniosku, iż uchwalenie zaskarżonych uchwał służyło uregulowaniu zasad korzystania z części nieruchomości wspólnej i przywróceniu wszystkim członkom Wspólnoty Mieszkaniowej możliwości korzystania z części nieruchomości wspólnej.

Zdaniem powodów z zeznań I. T. wynika, iż członkowie wspólnoty naruszają prawo powoda do wyłącznego korzystania ze strefy parkingowej albowiem świadek przyznała, że „były zajmowane miejsca R. N. (1), że wiedziała, iż spółka wynajmuje część terenu co najmniej od 2011 r., że powód, źle się czuje we wspólnocie bo nie są respektowane jego dokumenty oraz, że zgłaszał, że w momencie zaparkowania ma utrudniony dojazd do magazynu.” Natomiast D. F. przyznał, że „miało być wydzielonych 4 miejsca parkingowe wzdłuż budynku od ul. (...) i dodatkowe 3 miejsca bliżej ul. (...), wcześniej było wyznaczone 1 lub 2 miejsca parkingowe, uchwała przewidywała więcej, miejsca wykorzystywali pracownicy firmy w godzinach pracy a popołudniu mieszkańcy”.

Odnosząc się do powyższego wskazać należy, iż samo przywołanie poszczególnych fragmentów zeznań świadków oraz powołanie się na okoliczności w jakich dochodzi do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, nie odpowiada zaprezentowanym powyżej regułom skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Czyniąc powyższe powodowie de facto ferują własne wnioski na podstawie zeznań świadków, których wiarygodności i mocy dowodowej Sąd I instancji nie odmówił, nie precyzując w żaden sposób dlaczego wnioski wyprowadzone przez Sąd na podstawie tych samych zeznań są nieprawidłowe.

Odnosząc się już do fragmentów zeznań świadków I. T. i D. F. przywołanych przez powodów wskazać należy, iż zostały one przytoczone wybiórczo – stanowią zdania wyrwane z kontekstu i nie uwzględniają okoliczności w jakich została ta wiedza przez nich nabyta. Podnieść wypada, iż świadek I. T. po pierwsze administrowanie nieruchomością przejęła w 2013 roku a ponadto wiedzę o treści umowy najmu uzyskała dopiero po podjęciu spornych uchwał, tj. w 2017 roku (00:17:18 k. 158v), przy czym jak sama również podała przedmiotowe dokumenty były kwestionowane przez zarząd Wspólnoty (00:08:27 k. 158v). Również wypowiadając się co do sposobu i wyłączności korzystania przez powoda świadek wskazuje, że „nie śledziła tego kto parkował na placu (...), „nie znała numerów samochodów kto parkował i w jakim momencie (00:08:27 k. 158v). W zakresie natomiast utrudniania prowadzenia działalności gospodarczej przez powoda świadek przyznała, że „nie przypomina sobie aby były jakieś skargi dotyczące blokowania dojazdu do lokalu nr (...) (00:22:45 k. k. 158v-159). Jednocześnie świadek wskazała jaki był cel przygotowania, zgłoszenia na zebraniu uchwał nr (...) i (...), poddania ich pod głosowanie, które to okoliczności w pełni korespondują jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy z wyjaśnieniami złożonymi przez członków zarządu wspólnoty oraz w przypadku uchwały nr (...) odpowiadają zasadom prawidłowego zarządzania i gospodarowania nieruchomością wspólną.

Również wskazując na zeznania świadka D. F., co do których odwołała się strona powodowa, podnieść należy, iż nie stanowią one dowodu posiadania przez powodów prawa do wyłącznego korzystania z placu lecz potwierdzają okoliczność, która była bezsporna pomiędzy stronami, iż zasadniczo z placu od ul. (...) korzystał powód i pracownicy spółki (...). Ponadto również okoliczność dotycząca ilości miejsc postojowych nie podważa prawdziwości zeznań świadka, który wskazał na argumentację zarządu przedstawioną na zebraniu stanowiącą podstawę przygotowania spornych uchwał, tj. konieczność zagospodarowania terenu, który jest wspólny na rzecz wspólnoty. Ponadto podał, że ta argumentacja została przyjęta przez członków wspólnoty obecnych na zebraniu za wyjątkiem Pana N. (00:46:38 k. 159v).

W tych okolicznościach w ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób czynić Sądowi Okręgowemu zarzutu, iż wniosek odnośnie celu podjęcia Uchwały nr (...) i (...) był w świetle zeznań w/w świadków, wyjaśnień członków zarządu, nieuprawniony.

W tym miejscu wskazać również należy, iż de facto wniosek, który powód chce wyprowadzić z zeznań w/w świadków sprowadza się do kwestii podstawy prawnej korzystania przez (...) (...) sp.j. R. N. (1), P. A.

z siedzibą w W. oraz przez powodów jako współwłaścicieli lokalu nr (...) z placu o powierzchni 189 m² i pasa terenu położonego od strony wschodniej budynku o powierzchni 83 m², które to okoliczności powinny wynikać z dokumentów a nie z zeznań świadków, którzy co najwyżej mogą potwierdzić sposób faktycznego korzystania. Dowód z ich zeznań nie może ani zastąpić dokumentów, z których ma wynikać tytuł do wyłącznego dysponowania nieruchomością, ani służyć ich wykładni czy interpretacji, co de facto chcieliby uczynić powodowie.

W ramach zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. powodowie podnoszą również błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że umowa zawarta w dniu 1 września 2011 roku pomiędzy spółką a K. P. odnośnie placu o powierzchni 189 m² nie wiąże Wspólnoty Mieszkaniowej. Czyniąc przedmiotowy zarzut, powodowie przedstawiają tożsamą argumentację jaką zaprezentowali w toku postępowania przed Sądem I instancji, nie wskazując przy tym jakich błędów w dokonaniu oceny tegoż dokumentu (k. 27) Sąd Okręgowy się dopuścił, co czyni postawiony zarzut nieskutecznym. Podnieść należy, iż powodowie nie zaprezentowali żadnych dowodów jak również nowej argumentacji, która wskazywałaby, że przeprowadzony przez Sąd I instancji wywód odnośnie daty powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, braku podstaw do przyjęcia, iż K. P. mogła mieć pełnomocnictwa i działać w imieniu właścicieli lokali, w sytuacji gdy na datę 1 września 2011 roku ani jeden lokal nie był jeszcze wyodrębniony i sprzedany, charakteru zawartej umowy wobec nie określenie essentialia negotii umowy najmu wynikających z art. 659 § 1 k.c., jest nielogiczny, czy nie znajduje oparcia w normach powszechnie obowiązujących – przepisach kodeksu cywilnego. Dodać wypada, iż najem należy do stosunków zobowiązaniowych, których immanentną cechą jest odpłatność, którego to elementu powodowie w przypadku umowy z dnia 1 września 2011 roku nie wykazali w toku niniejszego postępowania. Słusznie również Sąd Okręgowy uznał za gołosłowne twierdzenia powodów jakoby w/w element wynikał z umowy najmu zawartej w dniu 19 lutego 2011 roku odnośnie lokalu nr (...), która do 2016 roku stanowiła podstawę korzystania z niego przez (...) (...) sp.j. R. N. (1), P. A. i była zawarta

z developerem. Przedmiotowa umowa, jak wskazał Sąd Okręgowy, nie została w toku niniejszego postępowania przedstawiona, a załączony do akt aneks do w/w umowy z dnia 11 lipca 2011 roku również nie pozwalał na ustalenie jej treści. Ponadto wskazać wypada, iż sens wywodzenia twierdzeń o odpłatności korzystania z placu przyległego do ul. (...) wyprowadzanej z umowy najmu, jeżeli w ogóle taka sytuacja miała miejsce, to i tak mógłby co najwyżej odnosić się do okresu, na który umowa najmu z developerem została zawarta, a który nie został wykazany w toku postępowania. Ponadto jak wynika z dokumentów z dniem 1 czerwca 2016 roku (k. 11v) lokal nr (...) przestał być własnością developera. Powodowie nie wykazali natomiast czy weszli w prawa wynajmującego w/w umowy czy w/w stosunek ustał. W świetle powyższego wywodzenie jakichkolwiek twierdzeń korzystnych dla strony powodowej z umowy, której treść jest nieznaną, a powodowie jak wynika z toku postępowania świadomie jej nie złożyli, jest całkowicie nieuprawnione. Tym samym wyprowadzona z niej okoliczność odpłatności pozostała nieudowodniona.

W ocenie Sądu Apelacyjnego za gołosłowny należało również uznać zarzut błędnego ustalenia, iż uchwała nr (...) nie ingeruje w sposób korzystania pasa o powierzchni 83 m³. Na powyższe wskazuje załącznik do uchwały nr (...), oraz sposób usytuowania miejsc postojowych, z których żadne nie zostało przewidziane w granicach tegoż pasa. Ponadto po raz kolejny wskazać należy, iż podniesiony zarzut jest gołosłowny.

Przechodząc do oceny zarzutu naruszenia art. 299 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłowe uznanie, iż z dowodu w postaci zeznań strony pozwanej wynika, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie naruszają interesu powoda w zakresie wyłącznego korzystania przez niego z wydzielonej strefy parkingowej i placu manewrowego oraz bezpodstawną odmowę wiarygodności zeznań złożonych przez powoda. Po raz kolejny powołany zarzut sprowadza się do zacytowania fragmentów wyjaśnień Ł. K. odnoszącego się do sposobu korzystania z placu przylegającego do ul. (...) i wyprowadzenia własnego wniosku, polegającego na prawie do wyłącznego korzystania z w/w terenu. Przede wszystkim wskazać należy, iż Sąd nie odmówił mocy dowodowej i wiarygodności wyjaśnieniom Ł. K.. Przytoczony przez powodów fragment wyjaśnień stanowi jednakże potwierdzenie, iż pracownicy spółki (...) oraz powód korzystali z tego terenu, i uzurpowali sobie prawo wyłączności, co jednak, jak już wskazano powyżej nie stanowiło o posiadaniu przez powoda czy spółkę (...) takiego prawa. Ponadto za całkowicie nieuprawnione i wbrew zasadom logicznego myślenia, pozostaje wyprowadzony

z okoliczności, że powód obklejał pozostawione na placu samochody taśmą klejącą, wniosek iż członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej parkując na w/w placu samochody utrudniali powodowi prowadzenie działalności gospodarczej. Przedmiotowa okoliczność nie tylko nie była wskazywana przez Ł. K. a wywiedziony wniosek stanowi dowolną, zgodną ze stanowiskiem powodów ich nadinterpretację, tym bardziej, iż strona pozwana wielokrotnie powtarzała, że działania wspólnoty nie zmierzają ani do utrudnienia, ani do uniemożliwienia takiej działalności. Powyższe potwierdzają również działania członków zarządu zmierzające do wynajęcia powodowi/ spółce (...) trzech miejsc postojowych. Dodać również należy, iż jak wskazał Ł. K., od 2017 roku nie było żadnej skargi, że ktoś utrudnia powodowi prowadzenie działalności gospodarczej ani poprzez korzystanie z terenu 189 m² ani też z pasa o powierzchni 83 m² (k. 180-181).

Za nieuprawniony zdaniem Sądu Apelacyjnego należało uznać zarzut zakwestionowania oceny wyjaśnień powoda złożonych w charakterze strony w zakresie w jakim Sąd na ich podstawie nie wyprowadził wniosku, iż podjęte uchwały naruszają interes powodów, w tym z uwagi na fakt, że przeznaczenie placu dla członków Wspólnoty pozbawia powoda możliwości prowadzenia działalności gospodarczej. Ponownie wskazując na powyższe powód odwołał się do faktu wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych na placu od ul. (...), a nawet przypisania tych miejsc do lokali nr (...) i faktu posiadania przez pozostałych członków lokali mieszkalnych miejsc parkingowych w garażu podziemnym.

Przywołane okoliczności, w tym twierdzenie powoda o braku możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w przypadku pozbawienia spółki korzystania z placu manewrowego, nie prowadzą do skutecznego zakwestionowania oceny dowodu

z przesłuchania powoda w charakterze strony co do w/w okoliczności. Ponownie strona powodowa w ramach apelacji feruje własne wnioski i twierdzenia wyprowadzone na podstawie materiału dowodowego, bez przedstawienia argumentacji jurydycznej, która skutkowałaby podważeniem wniosków postawionych przez Sąd Okręgowy.

Oceniając podniesiony zarzut wskazać należy, iż zgodnie z art. 299 k.p.c. dowód

z przesłuchania stron ma charakter posiłkowy, gdyż dopuszczalność jego przeprowadzenia powstaje tylko wówczas, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie można dojść do wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Postępowanie dowodowe można ograniczyć do przesłuchania stron jedynie wówczas, gdy nie ma innych dowodów w sprawie (wyrok SN z 22.11.1996 r., II UKN 14/96, OSNAPiUS 1997, Nr 12, poz. 222). Sąd orzekający podziela również stanowisko, iż z uwagi na charakter dowodu z przesłuchania stron, jego przeprowadzenie nie może służyć sprawdzeniu wyników dotychczasowego postępowania dowodowego ani przesądzać jego wyników (wyrok SA w Krakowie z 14.10.2010 r., I ACa 875/10, niepubl.).

Mając na uwadze powyższe, w oparciu o twierdzenia powoda, które słusznie Sąd Okręgowy uznał za subiektywną ocenę, nie sposób czynić ustaleń o niemożliwości prowadzenia działalności gospodarczej na skutek podjętych uchwał. Wskazać należy, iż strona powodowa w ramach apelacji podnosi, że ustalenie konieczności, celowości posiadania przedmiotowego placu manewrowego wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, stawiając tym samym zarzut naruszenia art. 278 k.p.c., a jednocześnie podnosi, iż niemożność prowadzenia działalności gospodarczej, z uwagi m.in. na brak koniecznego dojazdu, Sąd powinien wyprowadzić z twierdzeń powoda i zgłaszanych przez niego skarg, dotyczących zajęcia miejsc postojowych. Powyższe w ocenie Sądu już a priori dyskwalifikuje zarzut nieprawidłowej oceny dowodu z przesłuchania powoda. Ponadto zaznaczyć wypada, iż przedmiotowa ocena została dokonana przez Sąd I instancji przy uwzględnieniu całokształtu dowodów zgromadzonych w sprawie, w tym złożonych przez stronę powodową zdjęć pozwalających na ustalenie, iż samochody dostawcze wielotonażowe z uwagi na uwarunkowania techniczne wejścia do lokalu magazynu w lokalu nr (...) nigdy nie podjeżdżały do niego (k. 173-174).

Dodać także wypada, iż pomimo powołania się na skargi kierowane przez powoda

o pozostawieniu przez członków wspólnoty samochodów na terenie spornego placu, nie zostały przedstawione dowody, z których wynikałoby w jaki sposób powyższe utrudniało prowadzenie działalności gospodarczej przez (...) (...) sp.j. R. N. (1), P. A., czy też z uwagi, na którą to sytuację przedmiotowa spółka na jakiś okres musiała zawiesić jej wykonywanie. Faktem jest, iż jak powód podał w swoich wyjaśnieniach, dostawy odbywają się nawet w porze nocnej,

niemniej jednak sama ta okoliczność nie stanowi o niemożliwości wykonywania działalności, gdy z części placu będą korzystali członkowie wspólnoty. Co również istotne przedmiotowy wniosek nie wynika również z dalszych działań zarządu wspólnoty, który zaproponował powodowi możliwość korzystania z trzech miejsc postojowych na podstawie umowy najmu.

Za niezasadny Sąd uznał również zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. wobec nie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z urzędu.

Z uwagi na treść art. 232 zd 2 k.p.c. niedopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu, jeżeli zachodziły ku temu powody, można stanowić zarzut apelacyjny (wyrok SN z 6.7.2005 r., III CK 3/05, wyrok SN z 14.3.2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, Nr 11, poz. 123).

W orzecznictwie ukształtował się pogląd, iż o takim naruszeniu można mówić dopiero wówczas gdy w sprawie zaistniały podstawy do podjęcia przez sąd działania z urzędu, z tego powodu, że strona sama została pozbawiona takiej możliwości, a nadto przemawiał za nim charakter sprawy obejmujący również element interesu publicznego oraz dotyczący problemu szerszego grona osób i trudności w określeniu wysokości szkody (wyrok SN z 6.5.2010 r., II CSK 602/09).

Przedmiotowe stanowisko pozostaje nadal aktualne. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26 marca 2018 roku sygn. akt I CSK 699/17, „przepis art. 232 zd. 2 k.p.c. stanowi wyjątek od zasady kontrydiktoryjności, a więc dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu może nastąpić jedynie wtedy, gdy nie ma innej możliwości doprowadzenia do właściwego rozstrzygnięcia sprawy. Jest to prawo sądu, a nie obowiązek i skorzystanie z tego uprawnienia uzależnione jest od oceny sytuacji procesowej danej sprawy, natomiast nie może być wynikiem nieskorzystania ze środków procesowych przez stronę, zwłaszcza gdy o konieczności udowodnienia swoich twierdzeń została pouczone, a także nie istniały żadne obiektywne przyczyny, które uniemożliwiły stronie zgłoszenie stosownego środka dowodowego. Artykuł 232 zd. 2 k.p.c. nie może być interpretowany w oderwaniu od zdania pierwszego tego przepisu. Przeprowadzenie dowodu przez sąd z urzędu z reguły jest korzystne dla jednej ze stron, co może prowadzić do naruszenia zasady równości, a przede wszystkim do podważenia zaufania do sądu. Dopuszczenie z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę jest obowiązkiem sądu, jeżeli wymaga tego interes publiczny.”

W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniały podjęcia przez Sąd I instancji decyzji o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego z urzędu. Wskazać przede wszystkim należy, iż po pierwsze strona powodowa, w toku postępowania przed Sądem I instancji była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, który z racji zgłaszanych zarzutów i powoływania się od początku na naruszenie interesu powoda poprzez utrudnienia w prowadzeniu działalności gospodarczej na skutek wykorzystania placu od ul. (...) na parking, wiedział a bynajmniej powinien wiedzieć wykazanie jakich okoliczności obciąża stronę powodową, jak również jakie środki dowodowe na ich wykazanie będą właściwe. Po drugie charakter sprawy, w której interes właściciela jednego lokalu, a zasadniczo wywodzony z faktu pozostawania współnikiem spółki, która w tym lokalu prowadzi działalność gospodarczą, zostaje przeciwstawiony interesom pozostałych członków danej Wspólnoty Mieszkaniowej (28 właścicieli na 31 lokali) nie pozwala również na uznanie, aby za podjęciem takiej inicjatywy z urzędu z naruszeniem zasady kontrydiktoryjności, przemawiał interes publiczny. Po trzecie w ocenie Sądu Apelacyjnego wykazanie okoliczności w postaci konieczności posiadania placu przylegającego od ul. (...) na wyłączność przez właściciela lokalu nr (...) w celu zapewnienia dojazdu do w/w lokalu i tym samym niezakłóconego prowadzenia działalności gospodarczej, było możliwe również za pomocą innego dowodu niż opinia biegłego. Jednym z takich środków mogło być m.in. wnioskowanie o przeprowadzenie oględzin spornej nieruchomości, w ramach których zostałyby przeprowadzony stosowny eksperyment z udziałem środka transportu, zazwyczaj wykorzystywanego do dostaw materiału do magazynu. Inicjatywa w powyższym zakresie nie została zainicjowana przez stronę, przez co nie sposób przyjąć aby zaistniały w warunkach niniejszego sporu, przesłanki do podjęcia decyzji dopuszczenia dowodu z opinii biegłego przez Sąd I instancji z urzędu.

W tym miejscu odnieść się również należy do wniosku zgłoszonego w środku odwoławczym, na podstawie art. 381 k.p.c., zmierzającego do przeprowadzenia tegoż dowodu z opinii biegłego w postępowaniu apelacyjnym.

Zgodnie z art. 381 k.p.c. Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później.

W doktrynie jednoznacznie wskazano, iż ustawodawca nie sprecyzował kryteriów jakimi powinien się kierować sąd odwoławczy, podejmując decyzję o pominięciu nowych faktów lub dowodów, przy czym celem wprowadzenia ograniczenia w powoływaniu "nowości" była chęć przeciwdziałania celowej zwłoce strony w przedstawianiu nowych faktów i dowodów oraz potrzeba koncentracji materiału dowodowego w I instancji (por. wyrok SN z 7.11.1997 r., II CKN 446/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 67). Przepis ten nie może służyć stronom biernym w toku postępowania przed sądem I instancji (gdy nie ma uzasadnionych powodów do usprawiedliwienia tej bierności) do "przenoszenia" postępowania dowodowego na etap apelacyjny. Gdy jednak całokształt okoliczności sprawy nie pozwala na negatywną ocenę aktywności procesowej strony, a "nowości" mają dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, sąd odwoławczy powinien wniosek strony uwzględnić i dopuścić w postępowaniu apelacyjnym nowe fakty i dowody (komentarz do art. 381 k.p.c. red. prof. dr hab. Elwira Marszałkowska-Krześ wydawnictwo C.H. Beck rok 2018).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, jak słusznie wskazał pozwany, nie zaistniały przesłanki uzasadniające uwzględnienie wniosku od dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, zgłoszonego po raz pierwszy w apelacji. Oceniając przedmiotowy wniosek podkreślić wypada, iż strona powodowa nie wykazała aby jego zgłoszenie i przeprowadzenie nie było możliwe na etapie postępowania przed Sądem I instancji, jak również aby potrzeba jego wykonania zaistniała dopiero po wydaniu orzeczenia przez Sąd Okręgowy. Z tych też względów wniosek dowodowy zgłoszony na etapie apelacji należało uznać za spóźniony.

Rację ma również strona pozwana, iż z uwagi na okoliczności, na które dowód z opinii biegłego (odpowiedniej specjalności jak to określili powodowie) miałby być przeprowadzony, byłby nieprzydatny a ponadto przedmiotowy środek byłby nieadekwatny do ich wykazania. Badając zasadność/przydatność przedmiotowego wniosku należało mieć przede wszystkim na uwadze okoliczności, na które został zawnioskowany a mianowicie:

- sposobu korzystania z miejsc postojowych przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej;
- usytuowania miejsc postojowych dla spółki (...);
- wydzielenia strefy do wyłącznego użytku przez ww spółkę – placu manewrowego;
- konieczności i celowości korzystania z tejże strefy na wyłączność przez powoda;
- możliwości normalnego i niezakłóconego dojazdu do budynku położonego przy ul. (...) w W. przez pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Przed przystąpieniem do analizy przedmiotowych okoliczności zwrócić należy uwagę na cel, w którym powołuje się dowód z opinii biegłego, a którym zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. nie jest ustalenie faktów mających znaczenie w sprawie, lecz udzielenie sądowi wyjaśnień

w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych. Biegły nie może zatem wyręczać sądu w wyjaśnieniu rzeczywistej treści stosunków faktycznych, fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy sąd ustala w oparciu o inne dowody (z dokumentów, z zeznań świadków, przesłuchania stron) (wyrok SA w Krakowie z dnia 25.02.2016 r., I ACa 1187/15).

Mając powyższe na uwadze podnieść należy, iż gros okoliczności, na które wniosek dowodowy został zgłoszony odpowiada okolicznościom faktycznym podlegającym ustaleniu za pomocą innych dowodów niż opinia biegłego, albowiem wiedzy specjalnej nie wymaga ani sposób korzystania z placu, ani usytuowanie miejsc postojowych, ani nawet konieczność wydzielenia strefy do wyłącznego korzystania. Ponadto okoliczności dot. sposobu korzystania z placu czy usytuowania miejsc postojowych zostały wykazane za pomocą zeznań świadków, zdjęć załączonych przez stronę pozwaną czy załącznika do uchwały nr (...). W przypadku kwestionowania tych okoliczności to powód zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu był zobowiązany do zgłoszenia stosownych wniosków dowodowych, niemniej jednak dowodem na tę okoliczność nie mógł być dowód z opinii biegłego. Również co do konieczności korzystania z placu na

wyłącznie przez powoda, obowiązek jej wykazania spoczywał na powodzie, który stosownej inicjatywy nie podjął, co było przedmiotem analizy w ramach zarzutu naruszenia art. 278 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c.

Z tych też względów Sąd nie znalazł podstaw ani do przeprowadzenia zgłoszonego dowodu na podstawie art. 381 k.p.c. ani też z urzędu.

Kontestując, w ocenie Sądu Apelacyjnego w zaskarżonym orzeczeniu, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, wyprowadzając z nich słuszne wnioski co do braku podstaw do przyjęcia, iż uchwała nr (...) narusza interes powodów w zakresie wyłącznego korzystania z wydzielonej strefy parkingowej i placu manewrowego, braku związania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) stosunkiem prawnym umową najmu ze spółką (...), oraz braku podstaw do przyjęcia, iż w/w uchwała narusza słuszny interes powoda, pomimo, iż z uwagi na zakup lokalu użytkowego dopiero

w dniu 1 czerwca 2016 roku nie dysponuje on prawem do miejsca postojowego w garażu podziemnym.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w świetle ustalonych okoliczności, chybiony jest również zarzut naruszenia § 19 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 2 Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 65 poz. 690). Po raz kolejny strona powodowa wskazuje, iż podniesione naruszenie polega na nieprawidłowej interpretacji w realiach niniejszej sprawy, skutkującej bezpodstawnym uznaniem, iż członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie naruszają interesu Powoda w zakresie wyłącznego korzystania przez niego z wydzielonej strefy parkingowej i placu manewrowego, co doprowadziło do niczym nieuzasadnionego oddalenia powództwa. Taki wniosek strona powodowa wyprowadziła jednakże z bezpodstawnej odmowy oceny usytuowania miejsc postojowych określonego w załączniku do uchwały nr (...) pod kątem warunków technicznych określonych w/w rozporządzeniem. Uzasadniając przedmiotowy zarzut powodowie powołali się jedynie na orzeczenie Sądu Administracyjnego, nie przedstawili natomiast argumentacji, która miałaby podważać wywód prawny Sądu Okręgowego co do braku podstaw do zastosowania warunków technicznych w/w rozporządzenia do oceny uchwały nr (...) w kontekście przesłanek art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd Apelacyjny dokonana w w/w zakresie ocenę prawną w całości podziela. Jak bowiem słusznie wskazał Sąd Okręgowy w myśl § 2 ust. 1 powołanego rozporządzenia, normy w nim wskazane stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, jak również przy zmianie sposobu użytkowania. Dokonując wykładni językowej, systemowej i celowościowej przywołanej normy prawa w całości należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, iż mają one charakter techniczny, mają zastosowanie wyłącznie przy wydawaniu pozwolenia na budowę, jak również realizacji obiektów budowlanych. Takie też stanowisko zostało ukształtowane w orzecznictwie sądów administracyjnych, które przyjęły, iż „spełnienie wymogów wynikających z przepisów rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) jest przedmiotem oceny dopiero w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę (względnie postępowaniu zgłoszeniowym)” (wyrok WSA w Gliwicach z 24.02.2018 r., II SA/Gl 869/17, wyrok WSA w Poznaniu z 22.11.2012 r., II SA/Po 630/11). Powyższe znalazło również akceptację w orzecznictwie sądów powszechnych, które uznały, iż przywołane „rozporządzenie zostało wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.) i zalicza się do przepisów techniczno-budowlanych, a, co za tym idzie, może być bezpośrednio stosowane jedynie w postępowaniach prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Z samego brzmienia § 2 ust. 1 ww rozporządzenia wynika, iż przepisy w nim zawarte stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a co za tym idzie - brak jest przesłanek do stosowania ich w innych postępowaniach.” (wyrok SA w Białymstoku z dnia 29.09.2015 r., I ACa 435/15).

Z uwagi na fakt, iż z żadną z w/w sytuacji objętych hipotezą przywołanej normy prawnej nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie, albowiem zaskarżona uchwała nr (...) nie pozostawała w jakimkolwiek związku z projektowaniem, budową, przebudową czy ze zmianą sposobu użytkowania budynków lub budowli znajdujących się na nieruchomości przy ul. (...), tym samym nie podlega ona regulacjom prawa budowlanego, ani, tym bardziej, wydanych na

jego podstawie przepisów wykonawczych o charakterze techniczno-budowlanym. Bezprzedmiotowy jest wobec powyższego podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisów cyt. Rozporządzenia.

W tym miejscu dodać już tylko uzupełniająco należy, że podjęta uchwała nr (...) w zakresie ilości i usytuowania miejsc postojowych, jak wynika czy z zeznań świadka I. T., czy wyjaśnień Ł. K., nie tworzyła nowego stanu lecz jedynie sankcjonowała już zastany, ukształtowany i wykonywany w poprzednim okresie.

Przechodząc do ostatniego zarzutu, tj. naruszenia art. 25 § 1 ustawy o własności lokali, wskazać należy, iż sprowadzał się, on zasadniczo do kwestii naruszenia interesu powoda jako właściciela lokalu, która to okoliczność jest jedną z przesłanek stanowiących podstawę do uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Przed odniesieniem się do powyższego przypomnieć wypada, iż pierwsza z zaskarżonych uchwał zmierzała do zagospodarowania nieruchomości wspólnej – placu od ul. (...) na potrzeby wszystkich członków wspólnoty w sposób respektujący prawo każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej do korzystania z terenu, zaś druga stanowi jedynie wyraz wykonywanego zarządu nieruchomością wspólną poprzez upoważnienie zarządu do zezwalania na korzystanie oraz wynajem miejsc postojowych.

Z uwagi na powyższe oceniając uchwałę (...), jak prawidłowo uczynił to Sąd Okręgowy, konieczne było po pierwsze ustalenie czy narusza interes powoda/powodów, oraz który w tym przypadku partykularny interes powoda/powodów czy interes ogółu – pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej ma korzystać z ochrony.

W przypadku drugiej uchwały nr (...) będącej konsekwencją uchwały nr (...), z uwagi na zawarte w niej upoważnienie do zezwalania na korzystanie oraz najem miejsc postojowych należało ocenić czy określone w niej zasady dysponowania odpowiadają rzetelności, celowości gospodarczej, czy nie naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do uchwały nr (...), asumpt do jej uchylenia mogło stanowić jedynie naruszenie interesu właściciela lokalu, postrzeganego w kategoriach obiektywnych, co jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, było podstawą wydanego rozstrzygnięcia. Naruszenie bowiem subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty nie uzasadnia uchylenia uchwały (wyrok SA w Szczecinie z 19.1.2017 r., I ACa 792/16, wyrok SA w Białymstoku z 21.5.2015 r., I ACa 68/15.).

W doktrynie zwrócono również uwagę, że pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności z uwagi na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością, a zatem i interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych. Sąd decydując o uchyleniu uchwały, powinien dokonać rozważnej oceny obu kategorii interesów. Nie można przy tym zakładać, że interes większości właścicieli lokali ma pierwszorzędne znaczenie nad interesem indywidualnego właściciela. Tego rodzaju rozumowanie stałoby bowiem w sprzeczności z celem analizowanej przesłanki uchylenia uchwały, który realizuje się właśnie w ochronie interesu indywidualnego właściciela. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (wyrok. SA w Szczecinie z 19.1.2017 r., I ACa 792/16). Ukształtował się również pogląd, iż jako 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 (wyrok SA w Białymstoku z 22.5.2015 r., I ACa 91/15).

Co również istotne interes właściciela aby zasługiwał na ochronę musi być zgodny z prawem.

W kontekście poczynionych ustaleń, których stronie powodowej, w ramach podniesionych zarzutów apelacyjnych, nie udało się podważyć, Sąd Okręgowy słusznie wskazał, iż interes, na który powołuje się powód ma charakter subiektywny a nie obiektywny, i zasadniczo utożsamiać go należy z faktem pozostawania współnikiem spółki jawnej, która w lokalu

nr (...) prowadzi działalność gospodarczą. Przedmiotowy interes jest bezspornie sprzeczny z interesem społeczności wspólnoty, do której należy nieruchomości wspólne – plac od ul. (...), zainteresowanej możliwością korzystania z niego w różnych sytuacjach. Ponadto przyznanie w tej konkretnej sytuacji ochrony powodowi poprzez utrzymanie jego prawa do wyłącznego korzystania z placu nie znajdowało żadnego uzasadnienia ani w stosunku umownym, na które powoływał się powód (umowa najmu, prawo do wyłącznego korzystania - niewykazane), ani w przepisach prawa.

Stosownie do art. 206 k.c. regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. Reguły określone w art. 206 k.c. uzupełnia przepis art. 12 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym, zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi). W zakresie, w jakim nieruchomości wspólne nie jest niezbędna do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wspólnota mieszkaniowa ma prawo określić zasady korzystania z niej (zarząd nieruchomością wspólną). Decyzje w tym zakresie muszą pozostawać w zgodzie

z przepisami prawa, z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz nie powinny naruszać interesu właściciela lokalu. Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych różnego rodzaju skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron. Dokonując takiej oceny Sąd Okręgowy prawidłowo - zdaniem Sądu drugiej instancji - wyważył interesy powodów oraz ogółu właścicieli lokali stanowiących wspólnotę, zainteresowanych parkowaniem swoich samochodów na nieruchomości wspólnej – placu od strony ul. (...), czego wyrazem była podjęta uchwała nr (...), a

w rezultacie zasadnie uznał, że subiektywny w znacznej mierze interes powodów nie może być przeciwstawiony interesowi wspólnoty z dalej idącym skutkiem niż uwzględniony przez ten Sąd zaskarżonym wyrokiem. W ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowiska tego skarżąca w złożonej apelacji nie zdołała skutecznie zakwestionować, ani poprzez podniesione naruszenia prawa procesowego ani prawa materialnego, które ostatecznie sprowadziło się wyłącznie do powołania na poglądy ukształtowane w orzecznictwie odnośnie rodzaju naruszenia interesu, który uzasadniałby uchylene uchwały.

Już tylko ubocznie podnieść wypada, że podjęta uchwała nr (...) respektuje prawo wszystkich współwłaścicieli do współkorzystania z terenu wspólnego, nie zmierza do uzyskania przez Wspólnotę korzyści kosztem powodów, a jednocześnie nie prowadzi do pozbawienia powoda możliwości prowadzenia działalności gospodarczej albowiem nawet pomimo wykorzystywania placu na miejsca parkingowe przez właścicieli lokali, nie wprowadza zakazu wjazdu na w/w teren, który odnosiłby się do samochodów ciężarowych – dostarczających towar do magazynu prowadzonego w lokalu nr (...), którego przeznaczenie i sposób korzystania musi być respektowany przez pozostałych członków wspólnoty albowiem był on im znany już w chwili nabywania nieruchomości.

Z tych też względów apelacja powodów w zakresie w jakim zmierzała do uchylene uchwały nr (...) jako bezzasadna na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Za zasadne Sąd Apelacyjny uwzględnił natomiast zarzuty podniesione w ramach naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, które dotyczyły uchwały nr (...).

Powodowie powołując się na orzecznictwo wskazali, iż przedmiotowa uchwała ze względu na enigmatyczność i niejasność co do kompetencji przyznanych zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej nie odpowiada postulatowi jasnego, precyzyjnego formułowania treści, tak aby nie wywoływało wątpliwości w obrocie (wyrok SA w Warszawie z dnia 17.03.2015 r., VI ACa 1428/14).

Niezależnie od wskazanej przez Sąd Okręgowy regulacji art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, z których wynika prawo do samodzielnego podejmowania przez zarząd czynności należących do zwykłego zarządu, zwrócić należy uwagę, iż przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr (...) zmieniającej niejako sposób zarządu

częścią nieruchomości wspólnej. Nowe zasady zarządu wymagające podjęcia uchwały (art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.) zostały określone uchwałą nr (...). Analiza treści przedmiotowej uchwały prowadzi do wniosku, iż poprzez odwołanie się do zapisu „na zasadach do uznania Członków Zarządu”, a zatem wprowadzenie zwrotu wskazującego na dowolność w podejmowaniu decyzji komu i na jakich zasadach będzie odbywało się zezwolenie na korzystanie z miejsc postojowych przez członków wspólnoty, spowodowało de facto ich niedookreślenie. Nie sprecyzowanie zasad na jakich korzystanie, czy najem ma się odbywać w ocenie Sądu wywołuje już wątpliwości, w jaki sposób ma być wykonana, tj. wątpliwości interpretacyjne a po drugie z uwagi na ilość przedmiotowych miejsc (7), nie odpowiadającą liczbie właścicieli lokali może być podłożem do powstania konfliktów pomiędzy członkami wspólnoty, tym bardziej, iż podejmowane na jej podstawie decyzje przez członków zarządu nie będą objęte kontrolą realizowaną w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Z tych też względów nie sposób uznać aby podjęta uchwała odpowiadała zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Zwrócić również należy uwagę na fakt, że zaskarżona uchwała podlegała uchyleniu w całości. Sąd orzekający podziela stanowisko, iż niedopuszczalne jest uchylenie fragmentu lub fragmentów określonych postanowień uchwały, ponieważ prowadziłoby to do nieprzewidzianego prawem kształtowania treści tej czynności prawnej. Powyższe odnieść należy do postanowień pozostających ze sobą w ścisłym związku i stanowiących razem jedną, nierozzerwalną całość (wyrok SA w Warszawie z dnia 9.03.2017 r., VI ACa 2020/15).

Dokonując analizy zaskarżonej uchwały nr (...) wskazać należy, iż jej treść istotna z punktu widzenia zasad zarządu nieruchomością wspólną zawarta została w § 1, zaś § 2 odnosi się wyłącznie do jej wejścia w życie. Z tych też względów pozostawienie jakiegokolwiek fragmentu § 1 uchwały odnoszącego się do kwestii zarządu 7 miejscami postojowymi, byłoby nieracjonalne z uwagi na zasady zarządu.

Konstatując, zaskarżone orzeczenie w zakresie w jakim dotyczyło uchwały nr (...) na podstawie art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali podlegało zmianie zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c. poprzez uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. z dnia 28.04.2017 r. w sprawie udzielenia upoważnienia Zarządu do zezwalania na korzystanie z miejsc postojowych znajdujących się na terenie części wspólnych Nieruchomości przy ul. (...) oraz ich wynajmu na zasadach do uznania Członków Zarządu.

Konsekwencją uwzględnienia apelacji w części była również zmiana rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania przed sądem I instancji. Mając na uwadze fakt, iż powództwo zostało uwzględnione w zakresie jednej z dwóch zaskarżonych uchwał Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 zł odpowiadającą opłacie od pozwu w zakresie w jakim powództwo zostało uwzględnione uznając, iż koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem I instancji podlegały wzajemnemu zniesieniu z uwagi na fakt, iż zostały poniesione w tożsamej wysokości przez obie strony w sytuacji uwzględnienia powództwa w 50%.

W oparciu o tożsamą zasadę Sąd wydał rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego. Uznając, iż apelacja została uwzględniona w części, tj. odniosła skutek w zakresie uchwały nr (...), Sąd zgodnie z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 200 zł tytułem zwrotu opłaty od apelacji w zakresie w jakim została uwzględniona przyjmując, iż pozostałe koszty w postaci zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym wobec tożsamości ich wysokości w jakiej zostały poniesione przez obie strony uległy wzajemnemu zniesieniu pomiędzy stronami.

Monika Włodarczyk Paulina Aslanowicz Edyta Jefimko