

Sygn. akt I ACa 627/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz SSA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. S. i M. S.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 11 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 831/13

***I. zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że:***

***1. uchyla w całości uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ś. nr (...) z dnia 27 maja 2013 roku;***

***2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 414 (czteryście czternaście) złotych tytułem kosztów procesu;***

***II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

***Maria Iwankiewicz Tomasz Żelazowski Agnieszka Sołtyka***

Sygn. akt I ACa 627/14

## UZASADNIENIE

Powodowie M. S. i A. S. w pozwie z 15 lipca 2013 r. wnieśli o uchylenie w całości uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. nr (...) z 27 maja 2013r. w sprawie wjazdu na posesję wspólnoty samochodów dostawczych. Nadto, powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podali, że są właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu użytkowego nr (...) położonego w Ś., dla którego Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi KW nr (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział 171/10000 w prawie użytkowania wieczystego wspólnej nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w Ś. oraz prawie własności zlokalizowanych na niej budynków, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi KW nr (...). Powodowie podali, że 27 maja 2013 r. pozwana podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w sprawie zakazu wjazdu na posesję wspólnoty samochodów dostawczych wszystkich kategorii. O uchwale powodowie dowiedzieli się pod koniec czerwca 2013 r. W ocenie powodów uchwała jest sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i uzasadnione interesy powodów. Powodowie podali, że do ich lokalu prowadzi z tyłu budynku rampa do rozładunku towarów z samochodów. Wskazana rampa jest ujawniona w treści aktu notarialnego z 21 marca 2008 r. i szkicu stanowiącego załącznik do wskazanego aktu notarialnego. Rampa znajduje się przy drodze wewnętrznej, która od początku realizacji inwestycji w postaci budynków przy ul. (...) została zaprojektowana jako droga dojazdowa do tych budynków. Od frontu budynku nie ma drogi, a najbliższa znajduje się w znacznym oddaleniu od lokalu powodów. Wyładunek towarów, dostarczanych różnymi samochodami kilka razy w tygodniu, wymaga swobodnego dostępu poprzez drogę wewnętrzną położoną na nieruchomości wspólnej, a więc wjazdu na teren nieruchomości wspólnej, który jest ogrodzony. W ocenie powodów z powyższego wynika, że nabywając ww. lokal mieli zapewnioną właściwą komunikację, uwzględniającą specyfikę lokalu, w tym potrzeby transportowo/dostawcze. W ocenie pozwanej wspólnota zaskarżoną uchwałą w sposób niedozwolony i bez uzasadnienia ingeruje w prawo współużytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej, która przysługuje powodom. Tym samym uchwała jest sprzeczna z treścią art. 12 ust 1 ustawy o własności lokali. Zdaniem powodów ingerencja pozwanej w prawo powodów do korzystania z nieruchomości wspólnej, wynikające z zaskarżonej uchwały jest nadmierna i niczym nie uzasadniona. Powodowie wskazali również, że podjęcie uchwały jest sprzeczne z treścią art. 23 ust 1 u.w.l. gdyż zbieranie głosów w drodze indywidualnej może zostać przeprowadzone jedynie przez zarząd. Według wiedzy powodów zarząd pozwanej nie podjął decyzji o głosowaniu zaskarżonej uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, a uchybienie to mogło mieć wpływ na treść zaskarżonej uchwały, gdyż część członków zarządu sprzeciwia się podjęciu zaskarżonej uchwały i jej głosowaniu, co mogło skutkować nie zastosowaniem trybu indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Sprzeczność zaskarżonej uchwały z zasadami prawidłowego zarządu wyraża się, zdaniem powodów, w uniemożliwieniu właściwego wykorzystania nieruchomości wspólnej, a nadto nie określa, kto i na jakich zasadach miałby badać, czy samochody parkujące na terenie Wspólnoty mają charakter dostawczy, czy też nie. Naruszenie uzasadnionego interesu powodów wyraża się w uniemożliwieniu właściwego wykorzystania lokalu użytkowego dla prowadzenia działalności gospodarczej. Powodowie wskazali, że nabyli lokal z wejściem od zaplecza, co ma znaczenie z uwagi na wymagania sanitarne związane w branży gastronomicznej. Zaskarżona uchwała ogranicza możliwość kontynuowania działalności gospodarczej, a nadto obniża wartość samego lokalu. Część dostawców miało zrezygnować z dalszej współpracy z powodami, nadto zamawiane przez powodów produkty są wrażliwe i wymagają odpowiednich warunków transportu i przechowywania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w Ś. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Powołując się na treść art. 25 ust 1 u.w.l. pozwana zakwestionowała istnienie podstaw zaskarżenia wskazanej uchwały. Pozwana wskazała, że 20 lipca 2010 r. podjęła uchwałę o zakazie wjazdu na teren wspólnoty samochodami o masie powyżej 3,5 tony. Tą samą uchwałą zarząd wspólnoty został umocowany do uzgodnienia z właścicielami lokali użytkowych zasad wjazdu samochodów dostawczych na teren wspólnoty. Także regulamin wspólnoty przyjęty uchwałą nr (...) w punkcie 14-16 określał zasady wjazdu samochodów na jej teren i parkowania ich. Wskazane upoważnienie zarządu do ustalenia zasad wjazdu samochodów dostawczych na teren wspólnoty miało na celu zapewnienie właścicielom lokalu użytkowych optymalne warunki korzystania z ich lokali z jednoczesnym poszanowaniem interesów właścicieli apartamentów, dla których ich lokale są miejscem wypoczynku. Jako próbę

kompromisowego rozwiązania problemu pozwana wskazała wprowadzenie ruchu jednokierunkowego dla pojazdów dostawczych; próba nie powiodła się ponieważ właściciele nie mieli ochoty otwierać drugiej bramy w celu umożliwienia wyjazdu samochodów dostawczych, które zawracając na wąskiej drodze niszczą krawężniki i zielen, a także zagrażają przechodniom. Pozwana zaprzeczyła również, aby na zapleczu lokali użytkowych znajdowała się rampa rozładownicza; jest tam zwykły chodnik oddzielający wyjścia z lokali od wyodrębnionych miejsc postojowych. Pozwana zaprzeczyła również, aby od frontu nie było drogi, a najbliższa znajdowała się w znacznym oddaleniu. Nieruchomość pozwanej przylega do promenady stanowiącej w istocie szerszy chodnik z elementami małej architektury, wzdłuż którego biegnie droga publiczna. Takie posadowienie budynku pozwala na realizację dostaw od frontu, bez konieczności wjazdu na teren wspólnoty.

W wyroku z dnia 11 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sąd I instancji ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości (...) przy ul. (...) w Ś. mieści się w trzech budynkach oznaczonych jako willa nr (...), nr (...) i nr (...) o charakterze pensjonatowym z usługami w zespole obiektów hotelowo – rekreacyjnych. Lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność gastronomiczna, zlokalizowane zostały na parterze budynków. Wskazane budynki należą według prawa budowlanego do kategorii XIV – budynki zakwaterowania turystycznego i XVII – budynki handlu, gastronomii i usług. W budynkach wspólnoty znajdują się 42 lokale mieszkalne/apartamenty i 22 użytkowe. Nieruchomość budynkowa jest zlokalizowana na działce gruntu nr (...) o obszarze 0,4355 ha i objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu. Wspólnota jest użytkownikiem wieczystym wskazanej nieruchomości gruntowej. Lokale użytkowe na parterze frontem skierowane są do chodnika biegnącego wzdłuż promenady znajdującej się przy ul. (...); od zaplecza wskazane lokale mają dodatkowe wyjście, które prowadzi na drogę wewnętrzną, stanowiącą część nieruchomości wspólnej. Przy wskazanym dodatkowym wyjściu brak jest ramp rozładowniczych rozumianych jako podwyższenie o wysokości odpowiadającej podłodze przestrzeni ładunkowej samochodów ciężarowych, ułatwiających wyładunek przywiezionych towarów. Droga wewnętrzna o szerokości 4,5 m nie ma wyodrębnionej jezdni i chodnika; jest wyłożona kostką brukową. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych obciążają wszystkich właścicieli lokali odpowiednio do udziału w nieruchomości wspólnej i bez rozróżnienia, czy są to lokale mieszkalne/apartamenty, czy użytkowe/gastronomiczne. Na nieruchomości - drodze wewnętrznej, stanowiącej nieruchomość wspólną jest ustanowiona służebność dogi koniecznej na rzecz sąsiednich wspólnot ul. (...) oraz osiedla (...).

Sąd ustalił też, że M. S. i A. S. są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...) znajdującego się w Ś. przy ul. (...). Z lokalem tym związany jest udział wynoszący 171/10000 w prawie użytkowania wieczystego wspólnej nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w Ś. oraz prawo do chodnika, od strony promenady, o powierzchni 40,5 m<sup>(2)</sup> przeznaczonego do wyłącznego i nieodpłatnego korzystania przez właścicieli tego lokalu. Lokal użytkowy M. i A. S. składa się z sali sprzedaży, wc, przedsionka, i pomieszczenia socjalnego o powierzchni użytkowej 60,12 m<sup>(2)</sup>. Z lokalem użytkowym powodów nie jest związane szczególne prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej, odmienne od praw właścicieli innych lokali znajdujących się w budynku pozwanej wspólnoty. Powodowie we wskazanym lokalu prowadzą działalność gastronomiczną, tj. kawiarnio-lodziarnię; profil działalności wymusza częste dostawy komponentów do produkcji lodów; odbywają się one każdego dnia, najczęściej między godzinami 9.00 a 11.00. Taka sama sytuacja zachodzi w przypadku pozostałych lokali użytkowych przeznaczonych pod działalność gastronomiczną. Front lokalu powodów jest w odległości mniejszej niż 50 metrów od najbliższej drogi publicznej. Pomiędzy tą drogą a lokalem znajduje się deptak/promenada.

Zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego wspólnoty, miejsca postojowe służyć miały tylko na potrzeby osób, które wykupiły do nich prawo, lub osób przez nie wskazanych. Samochody osób, które nie mają takiego prawa miały być wpuszczane na nieruchomość wspólną tylko na czas niezbędny do wypakowania bagaży w dniu przyjazdu i wyjazdu. Funkcjonowanie lokali użytkowych w budynku wspólnoty, w szczególności tych, w których prowadzona jest działalność gastronomiczna stanowi źródło uciążliwości dla właścicieli lokali mieszkalnych. Problem stanowią

emisję, zapachów i hałasy. Oba czynniki wynikają zarówno z samych lokali użytkowych, jak i pojazdów dostarczających do nich zaopatrzenie od strony drogi wewnętrznej wspólnoty. W drugiej dekadzie sierpnia 2013 r. na drogę wewnętrzną wspólnoty wjechało i wyjechało z niej około 400 samochodów dostawczych i 600 osobowych. W soboty i niedziele było to średnio po 150 samochodów dziennie. Osoby prowadzące działalność gospodarczą w lokalach użytkowych na parterze budynku nie były skłonne do ograniczenia czasu, ewentualnie określenia pory dnia dla dostaw towaru. Dla ograniczenia uciążliwości, jakie sprawiały największe samochody dostawcze, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości (...) przy ul. (...) w Ś. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie ograniczenia wjazdu na posesję wspólnoty przez samochody dostawcze. W uchwale tej, właściciele lokali, powołując się na art. 22 ust 2 i art. 23 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. postanowili wprowadzić całkowity zakaz wjazdu na teren wspólnoty samochodów o masie powyżej 3,5 tony. Zarząd w uzgodnieniu z właścicielami lokali użytkowych miał określić zasady wjazdu samochodów dostawczych na teren wspólnoty. Uchwała była głosowana na zebraniu w dniu 1 kwietnia 2010 r. oraz uzupełniająco w drodze indywidualnego zbierania głosów do czynności, której upoważniony został zarząd wspólnoty. Uchwała weszła w życie w dniu podjęcia, to jest 20 lipca 2010 r. Za jej przyjęciem głosowało 40 właścicieli dysponujących udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 53,26%, przeciwko uchwale było 5 właścicieli o łącznej liczbie udziałów 7,16 %. W efekcie podjęcia uchwały nr (...) duże samochody, zazwyczaj dostarczające napoje, zatrzymują się przed bramą do drogi wewnętrznej i z tego miejsca na wózkach dostarczane jest zaopatrzenie do lokali użytkowych przez wejścia od zaplecza. Wyjątkowo traktowane są pojazdy chłodnicze i techniczne, które mogą wjeżdżać na drogę wewnętrzną mimo masy ponad 3,5 tony. Mniejsze samochody dostawcze miał obowiązywać ruch jednokierunkowy; praktyka pokazała, że kierowcy nie przestrzegali tej zasady i zawracali na drodze wewnętrznej nie korzystając z bramy wyjazdowej, do której klucz znajdował się w dyspozycji osób prowadzących w lokalach użytkowych działalność gastronomiczną. Zachowania takie były ryzykowne dla pieszych znajdujących się na drodze wewnętrznej i prowadziły do uszkodzeń mienia. Nadto, samochody często w złym stanie technicznym emitują hałas, spaliny i pozostawiają kałuże oleju. Kierowcy w czasie wyładunku towaru pozostawiali włączone silniki, tym bardziej zwiększając ilość spalin, które dostają się do lokali mieszkalnych, nadto nieprawidłowo zatrzymywali pojazdy, tak że utrudniały ruch i wykorzystanie miejsc parkingowych przez uprawnione osoby. Sytuacja ta wywołała potrzebę podjęcia uchwały w kwestii dopuszczalności ruchu pojazdów dostawczych na drodze wewnętrznej, w szczególności, że ilości dowożonego towaru są często niewielkie i mogą być dostarczane bez użycia pojazdów, a nawet wózków, a nieruchomość dla właścicieli lokali mieszkalnych/apartamentów ma charakter rekreacyjny. Istniejąca sytuacja skutecznie zakłócała wypoczynek i bezpieczne korzystanie z części wspólnej nieruchomości. Dodatkowy problem stanowią samochody parkujące na nieruchomości wspólnej/drodze wewnętrznej, w ilości przekraczającej wyznaczone miejsca parkingowe.

Właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości (...) przy ul. (...) w Ś. w uchwale nr (...) w sprawie zakazu wjazdu na posesję wspólnoty samochodów dostawczych, powołując się na art. 22 ust 2 i art. 23 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. postanowili wprowadzić całkowity zakaz wjazdu na teren wspólnoty mieszkaniowej samochodów dostawczych wszystkich kategorii. Ponadto, uchwała stanowiła, że będzie głosowana na zebraniu w dniu 9 marca 2013 r. oraz uzupełniająco w trybie indywidualnego zbierania głosów. Na zebraniu obecnych było 12 osób reprezentujących 32 właścicieli o łącznym udziale w nieruchomości wspólnej 46,01%. Uchwała miała wchodzić w życie z dniem jej podjęcia. Za uchwałą opowiedziało się łącznie 41 właścicieli o udziale głosów 56,25%; przeciwko głosowało 2 właściciele o łącznej liczbie głosów 2,69%. Uchwała została podjęta 27 maja 2013 r.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał, że roszczenie powodów oparte na art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2000.90.83 ze zm.) nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd wskazał, że zgodnie z tym przepisem, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Podkreślił, że z nieruchomości mogą korzystać wszyscy jej współwłaściciele, zgodnie z jej społeczno gospodarczym przeznaczeniem. Nieruchomość pozwanej Wspólnoty stanowi budynek w skład którego wchodzi lokale mieszkalne, a na parterze lokale użytkowe. Z tego względu sposób korzystania z nieruchomości powinien uwzględniać interesy wszystkich właścicieli, w tym właścicieli lokali mieszkalnych. W rozpoznawanej sprawie te interesy wydają się być sprzeczne. Z jednej strony właściciele lokali mieszkalnych są zainteresowani zapewnieniem wysokiej jakości standardów zamieszkiwania lub pobytu w lokalach mieszkalnych. Z

drugiej strony, właściciele lokali użytkowych usytuowanych na parterze budynku są zainteresowani zapewnieniem jak najkorzystniejszych warunków prowadzenia działalności gospodarczej. W związku z tym doszło do konfliktu, którego wyrazem jest uchwała nt (...) zakazująca wjazdu samochodów dostawczych na teren Wspólnoty. W ocenie Sądu Okręgowego właściciele lokali mieszkalnych są zainteresowani zakazem wjazdu samochodów dostawczych, które w sposób oczywisty obniżają komfort zamieszkiwania. Poruszanie się takich samochodów jest przede wszystkim źródłem hałasu i zanieczyszczenia gazami wydechowymi, a ponadto utrudnia poruszanie się po terenie Wspólnoty, zmniejsza powierzchnię do parkowania dla samochodów członków Wspólnoty i powoduje degradację nawierzchni. Zebrany materiał dowodowy, w szczególności zeznania świadka A. K. i członka zarządu pozwanej B. K., potwierdził, że takie negatywne zjawiska w rozpoznawanej sprawie występują i osiągnęły intensywność, której nie można pogodzić z funkcją mieszkalną większości lokali Wspólnoty. Taka sytuacja niewątpliwie wymagała podjęcia środków zaradczych w interesie większości członków wspólnoty, którzy są właścicielami lokali mieszkalnych. Sąd wyjaśnił, że co do zasady uprawnienia każdego z członków wspólnoty są wyrażone wielkością udziałów we współwłasności (art. 23 ust. 2 u.w.l.). W ustawie o własności lokalu brak jest rozróżnienia pomiędzy właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych. Fakt, że lokal powodów pełni funkcje użytkowe nie daje im zatem dodatkowych uprawnień - co powinni uwzględnić podejmując decyzję o prowadzeniu działalności gospodarczej w budynku, w którym większość lokali, to lokale mieszkalne. Źródłem dodatkowych uprawnień mogłaby być umowa właścicieli lokali, uchwała członków Wspólnoty bądź umowa zawarta ze Wspólnotą, ale w żadnym wypadku uzgodnienia dokonane ze zbywcą lokalu w umowie sprzedaży. Tym samym pozbawione doniosłości prawnej są motywy, którymi kierowali się powodowie nabywając lokal, w szczególności ich przekonanie o możliwości dostarczania towaru do sklepu od tyłu lokalu. Motywom nabywców lokali użytkowych łatwo jest przeciwstawić motywy, którymi kierują się nabywcy lokali mieszkalnych. Jeżeli zatem nabywcą lokalu kierują motywy, których realizacja nie jest zagwarantowana w obowiązujących przepisach, to przez nabyciem lokalu powinien sprawdzić, czy mają one oparcie przynajmniej w umowie właścicieli lokali lub uchwałach Wspólnoty (przy założeniu, że mogą one zostać zmienione przez późniejsze uchwały). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy brak było jednak podstaw do przyjęcia, że na pozwanej Wspólnotcie ciąży obowiązek zagwarantowania powodom dostaw towaru od tyłu sklepu. Sąd zauważył, że zaskarżona uchwała nie uniemożliwia dostaw towaru do lokalu powodów, a jedynie go utrudnia. Dostawy mogą bowiem być dokonywane od strony ulicy. Powodowie nie wykazali, że nie jest to możliwe ze względów faktycznych bądź prawnych. Niewątpliwie wymaga to zmiany organizacji dostaw i być może zwiększy ich koszt. Takie rozwiązanie pozwoli jednak uwzględnić zarówno interesy właścicieli lokali mieszkalnych jak i interesy powodów. Z istnienia konieczności uwzględniania interesów właścicieli lokali mieszkalnych powodowie powinni zdawać sobie sprawę przed podjęciem decyzji o rozpoczęciu prowadzenia działalności gospodarczej i zakupie lokalu.

Za chybiony Sąd uznał zarzut powodów, że za uchwałą nie głosowała wymagana większość członków Wspólnoty. Brak wymaganej większości głosów powoduje, że uchwała nie istnieje i jako taka nie może być zaskarżona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. I CK 336/05). Niemniej dostarczone przez pozwaną karty do głosowania wskazują, że uchwała uzyskała wymaganą większość, co znalazło wyraz w ustaleniach faktycznych. W odniesieniu do zarzutu uchybień formalnych przy podejmowaniu uchwał Sąd wskazał, że mogą one stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Powodowie nie wykazali, żeby przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały miały miejsce tego rodzaju uchybienia. Sąd podkreślił, że jak wskazał pełn. pozwanej na rozprawie 19 lutego 2014 r. decyzja o głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta przez Walne Zgromadzenie (k. 157), co rzeczywiście potwierdza zapis w protokole (k. 127). Również w odniesieniu do zarzutu, że głosy nie były zbierane bezpośrednio przez członków zarządu Sąd wskazał, że takie uchybienia mogłoby wywołać skutek w postaci uchylenia uchwały, gdyby powodowie wykazali, że mogło to mieć wpływ na jej treść. Powodowie tego jednak nie wykazali, a samo tylko lakoniczne podniesienie, że część członków zarządu sprzeciwia się podjęciu uchwały (k. 5-6) Sąd uznał za niewystarczające.

W zakresie oceny dowodów Sąd I instancji podniósł, że oparł ustalenia na dołączonych przez strony dokumentach, których prawdziwość nie była kwestionowana oraz dowodach z przesłuchania powołanych świadków i stron. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda i świadka A. N. w zakresie w jakim są sprzeczne z zebrany i ocenionym przez Sąd

pozostałym materiałem procesowym. Na ocenę zeznań powoda oraz ww. świadka decydujący wpływ miał fakt, że obaj prowadzą na nieruchomości działalność gastronomiczną, co powoduje, że są bezpośrednio zainteresowani wynikiem postępowania. W związku z powyższym Sąd uznał, że powodowie nie wykazali, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza ich uzasadnione interesy.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd wydał na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu) w zw. z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 z 2002 r. ze zmianami).

Apelacje od powyższego wyroku złożyli powodowie. Zaskarżyli wyrok w całości i wnieśli o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje według norm przepisanych. Skarżący sformułowali:

- zarzut faktyczny polegający na niezgodności ustaleń faktycznych Sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, poprzez przyjęcie, iż ruch samochodów dostawczych na drodze wewnętrznej w pozwanej wspólnocie sposób oczywisty obniża komfort zamieszkiwania właścicieli lokali i powoduje degradację nawierzchni drogi wewnętrznej,

- zarzut naruszenia prawa procesowego, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że zeznania powoda i świadka A. N. nie są wiarygodne,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w jakim dokładnie zakresie i odnośnie jakich konkretnych okoliczności sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadka A. N. i powoda,

- zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że uchwała pozwanej nr (...) w sprawie zakazu wjazdu na posesję wspólnoty samochodów dostawczych, nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie narusza uzasadnionych interesów powodów.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że sprawa rozpoznawana przez sąd I instancji była niemal identyczna do sprawy rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy w Szczecinie pod sygn. akt I C 832/13, która została prawomocnie zakończona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w sprawie I ACa 756/13. We wskazanej sprawie Sąd Okręgowy w Szczecinie, w niemal identycznych okolicznościach faktycznych, uchylił uchwałę pozwanej wspólnoty nr (...) w sprawie zakazu parkowania na terenie posesji Wspólnoty samochodów dostawczych i ciężarowych. Sąd Okręgowy w Szczecinie nie miał żadnych wątpliwości, iż uchwała nr (...) była sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i naruszała uzasadnione interesy właścicieli lokali użytkowych. Zakaz określony w uchwale pozwanej nr (...) idzie dalej, aniżeli zakaz określony w uchwale nr (...) r. Podczas, gdy uchwała uchylona wyrokiem w sprawie I C 832/13 zakazywała parkowania, to zaskarżona w niniejszym postępowaniu uchwała nr (...) r. zakazuje nawet samego wjazdu na teren posesji pozwanej. Skarżący podnieśli, że z nieruchomości wspólnej wszyscy jej współwłaściciele mogą korzystać zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem co zauważył Sąd, jednakże później pominął. Ponadto droga wewnętrzna na nieruchomości od początku istnienia budynków i całej inwestycji przystosowana i przeznaczona była do ruchu wszelkich pojazdów, nawet bardzo ciężkich o nośności powyżej 10 t/os i nie ma żadnych racjonalnych podstaw do wprowadzania jakichkolwiek ograniczeń w takim ruchu. Błędnie zatem Sąd Okręgowy zarzucił powodom, iż pozbawione doniosłości prawnej są motywy, którymi kierowali się powodowie nabywając lokal. Powodowie nie odwoływali się do motywów nabycia nieruchomości, ale do jej pierwotnych właściwości i przeznaczenia. Każdy z właścicieli lokali nabywając lokal wiedział, iż przy budynkach znajduje się droga wewnętrzna, która służy do wewnętrznej komunikacji, co wynika jednoznacznie z przedłożonych wraz z pozwem dokumentów. Takie jest przeznaczenie drogi wewnętrznej. Nie jest ona deptakiem, promenadą, placem, ale właśnie

drogą wewnętrzną. Powodowie wskazywali, iż prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną, oznaczający optymalne zarządzanie nieruchomością z uwzględnieniem jej możliwości i potrzeb, wymaga efektywnego wykorzystania cech nieruchomości wspólnej zgodnie z jej właściwościami i przeznaczeniem. Nie sposób z takim sposobem zarządu pogodzić całkowitego zakazu wjazdu samochodów dostawczych na teren wspólnoty będący drogą.

W ocenie skarżących całkowicie chybione były ustalenia faktyczne Sądu dotyczące hałasu, czy emisji spalin, jeśli zważyć, iż samochodami dostawczymi są także samochody małe, w żaden sposób nie odbiegające od zwykłych samochodów osobowych. Faktem notoryjnym jest, iż paca silnika takich samochodów wpływa na otoczenie w podobny sposób. Nie sposób jednak zakazać z tej przyczyny ruchu samochodów na drodze do tego właśnie przeznaczonej. Ruch samochodów dostawczych w żaden sposób nie powoduje degradacji drogi wewnętrznej. Sąd Okręgowy bez należytej uwagi rozważył treść zeznań świadka A. K. i jest to tym bardziej znamienne, iż sąd właśnie od tego świadka starał się uzyskać informację, czy ruch samochodów negatywnie wpływa na stan nawierzchni. Odpowiedź świadka była jednak jednoznaczna; ruch samochodów nie wpływa źle na stan drogi. Jak wskazali to powodowie droga wewnętrzna przystosowana jest do ruchu nawet bardzo ciężkich pojazdów o masie do 10 t/oś. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała narusza też interesy powodów, które uznać należy za uzasadnione. Odwołując się do argumentacji Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie I C 832/13, wskazali, że ich lokal nie bez przyczyny zaprojektowany został z wejściem od frontu budynku i od jego tyłu przy drodze wewnętrznej. Nie bez przyczyny lokal ten składa się z sali sprzedaży położonej przy froncie budynku i pomieszczenia socjalnego położonego z tyłu. Biorąc pod uwagę istniejące rozwiązania komunikacyjne, najbardziej korzystnym sposobem dostaw jest dowieszenie towaru od strony zachodniej budynku, do którego prowadzi droga wewnętrzna. Choć teoretycznie możliwe jest dostarczanie towaru od strony frontowej budynku, jednak wiąże się to z istotnymi utrudnieniami wynikającymi z faktu, że bezpośrednio do budynku przylega promenada, na której odbywa się intensywny ruch pieszych i z tego względu samochód dostawczy musiałby zaparkować w znacznej odległości od sklepu powodów i następnie towar musiałby stamtąd być przenoszony ręcznie lub przewożony wózkami. W postępowaniu I C 832/13 Sąd Okręgowy za wiarygodne uznał twierdzenia, że przenoszenie ręcznie lub przewożenie wózkami towarów przez promenadę byłoby uciążliwe, gdyż wiązałoby się z koniecznością poświęcenia dłuższego czasu i zaangażowania większej ilości osób do transportu towaru, który szybko i bez problemu można dowieźć do lokalu od tyłu, przez drogę wewnętrzną. Nie ma przy tym znaczenia, czy za lokalem powodów jest rampa w znaczeniu przypisywanym przez Sąd Okręgowy, czy też rampa rozumiana jako przestrzeń ułatwiająca rozładunek, jeśli zważyć, iż bezspornym jest, że bezpośrednio za lokalem powodów znajduje się podwyższenie do którego można podjechać samochodem, aby wykonać rozładunek, lub załadunek towarów. Wynika to jednoznacznie z dokumentacji przedłożonej przez powodów. Za wprowadzeniem zakazu wjazdu nie przemawia także żaden obiektywny interes wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Po pierwsze, trudno uznać, aby wjazd samochodów dostawczych o masie do 3,5 ton było bardziej dolegliwy dla mieszkańców nieruchomości od wjazdu samochodów osobowych, choćby z powołanych wyżej względów podobieństwa obu rodzajów samochodów. Po drugie, co również podkreślił Sąd Okręgowy w sprawie I C 832/13, nie można w interesie wyłącznie jednej grupy członków wspólnoty mieszkaniowej - to jest właścicieli lokali mieszkalnych wprowadzać ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej przez pozostałych członków wspólnoty, czyli właścicieli lokali użytkowych; do wniosku tego skłania w szczególności powołany wyżej fakt, że od początku budynki przy ulicy (...) miały charakter mieszkalno -użytkowy i w związku z tym właściciele lokali mieszkalnych musieli się liczyć z faktem, że w części lokali prowadzona jest działalność gospodarcza, która może być dla nich uciążliwa. Z tego względu wspólnota mieszkaniowa nie może wprowadzać rozwiązań korzystnych tylko dla jednej kategorii właścicieli lokali kosztem uzasadnionych interesów innych członków wspólnoty, w tym również powodów w sprawie niniejszej. Sąd Okręgowy sam wskazał, iż w pozwanej wspólnotce są 22 lokale użytkowe i 42 lokale mieszkalne. Jeśli zatem następnie sąd ustalił, iż choćby w sierpniu 2013r. na teren wspólnoty wjechało 1000 samochodów, w tym 400 dostawczych i 600 osobowych, to oczywistym staje się, iż obie kategorie lokali korzystają z nieruchomości w podobny sposób i nie sposób mówić o nadmiernym korzystaniu z nieruchomości przez samochody dostawcze, tym bardziej jeśli zważyć, iż część właścicieli lokali mieszkalnych porusza się samochodami dostawczymi. Wynik analiz matematycznych wynikających z ustaleń sądu jest jednak jeszcze bardziej pouczający jeśli zważyć, że nawet w soboty i niedzielę, na teren wspólnoty, wjeżdża 150 samochodów dziennie, to jest co najwyżej kilka samochodów na godzinę.

Skarżący podnieśli, że Sąd całkowicie bezpodstawnie, z naruszeniem dyrektywy z art. 233 § 1 k.p.c., odmówił wiarygodności zeznaniom świadka A. N. i powoda A. S.. Nie uzasadnia takiego stanowiska stwierdzenie Sądu, iż osoby te jako prowadzące działalność gastronomiczną zainteresowane są wynikiem postępowania. Równie dobrze stwierdzić można, iż wynikiem postępowania może być zainteresowany przedstawiciel wspólnoty, czy jej zarządca, którzy zdecydowali o głosowaniu zaskarżonej uchwały w interesie właścicieli lokali mieszkalnych. Sąd winien wskazać, jakie konkretne okoliczności przemawiają za uznaniem zeznań wymienionych osób za niewiarygodne. Sąd ograniczył się jednak do stwierdzenia, że zeznania A. N. i powoda uznał za niewiarygodne w zakresie, w jakim są one sprzeczne z zebrany i oceniony przez sąd pozostałym materiałem dowodowym. Stwierdzenie takie, bez wskazania jakie konkretnie dowody są sprzeczne z zeznaniami powoda i A. N., stanowi jaskrawe naruszenie dyspozycji ustawowej i czyni niemożliwą kontrolę instancyjną. A. N. jak i powód bardzo rzeczowo przedstawili okoliczności dotyczące skutków zaskarżonej uchwały i właściwości nieruchomości wspólnej, a ich zeznania potwierdza choćby dokumentacja projektowa dotycząca nieruchomości.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 8 sierpnia 2014 r. stanowiącym odpowiedź na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja powodów okazała się zasadna, aczkolwiek nie wszystkie podniesione w niej zarzuty zasługiwały na uwzględnienie. Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy i w dalszej kolejności dokonał właściwej jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny odpowiadający treści tych dowodów. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Za zasadne uznać należało zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz w niewielkim zakresie art. 233 § 1 k.p.c. Nie można natomiast podzielić stanowiska skarżących odnośnie naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Przed omówieniem tych zarzutów wskazać należy, że nieuprawnione jest odnoszenie się przez skarżących w znacznej części złożonej apelacji do ustaleń, czy też ocen prawnych zaprezentowanych w uzasadnieniach wyroków czy to Sądu Okręgowego w Szczecinie, czy też Sądu Apelacyjnego w Szczecinie zapadłych w sprawie toczącej się pod sygnaturą I C 832/13. Pomimo pewnego podobieństwa (sprawa ta dotyczyła uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) zakazującej parkowania pojazdów dostawczych i ciężarowych na terenie nieruchomości wspólnej) przedmiotem każdej z nich była odrębna uchwała. Każda więc z nich rozpatrywana musi być samodzielnie z uwzględnieniem przedmiotu żądania, zakreślonej podstawy faktycznej sporu, zakresu i rodzaju zarzutów strony pozwanej, zakresu i wyników przeprowadzonego w każdej z nich postępowania dowodowego. Nawet więc wspomniane podobieństwo obu spraw nie może być argumentem za jej rozstrzygnięciem w którymkolwiek kierunku. Nie jest możliwe, a apelujący wyraźnie do tego zmiierzają, niemal automatyczne wnioskowanie, że skoro uchwała zakazująca parkowania samochodów dostawczych została uchylona, to późniejsza i dalej idąca uchwała zakazująca wjazdu pojazdów dostawczych musi zostać również uchylona. Podkreślenia przy tym wymaga, że w sprawie nie zachodzi sytuacja, co dostrzegli sami skarżący, w której zapadły wcześniej wyrok miałby charakter prejudycjalny w stosunku do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Niezależnie od tego analiza rozstrzygnięcia sprawy toczącej się wcześniej wskazuje na jej odmienną związaną z uprawnieniami do korzystania z miejsc parkingowych przydzielonych poszczególnym właścicielom, zakresu korzystania z tych miejsc itd. W żadnym więc wypadku uwzględnienie żądania uchylenia uchwały nr (...) nie determinowało rozstrzygnięcia w niniejszej.

Przechodząc do omówienia poszczególnych zarzutów powodów w pierwszej kolejności odnieść się należało do zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji treści przepisu art. 328 § 2 k.p.c. W ocenie bowiem skarżących w uzasadnieniu wyroku nie wskazano, z jakich powodów i w jakim zakresie nie dano wiary zeznaniom powoda oraz świadka A.



N., co w konsekwencji prowadzi do braku możliwości ustalenia motywów, którymi kierował się Sąd rozstrzygając sprawę. Zgodnie z powyższą regulacją uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Powołanie się na podstawę naruszenia w postaci art. 328 § 2 k.p.c. jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 roku (sygnatura akt I UK 21/09, LEX nr 515699). Zarzut więc wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu ustawowych elementów, zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wyводу, który doprowadził do jego wydania. To, czy w istocie sprawa została wadliwie, czy prawidłowo rozstrzygnięta nie zależy od tego, jak zostało napisane uzasadnienie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2009 roku, sygnatura akt II PK 210/08, LEX nr 523527). Tym samym sporządzenie uzasadnienia w sposób nie w pełni odpowiadający stawianym mu wymaganiom może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji wyjątkowo (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2008 roku, sygnatura akt I PK 96/08, LEX nr 529754, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 roku, sygnatura akt II PK 48/08, LEX nr 513006). W rozważanej sprawie takich zarzutów Sądowi I instancji poczynić nie można. W uzasadnieniu wyroku w sposób jasny i jednoznaczny wskazano ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia, wskazano w sposób precyzyjny dowody, na których sąd się oparł czyniąc te ustalenia, w dalszej części przedstawiona została podstawa prawna oraz jej omówienie. Uzasadnienie więc zawiera wszystkie elementy konstrukcyjne wymienione w omawianej regulacji. Można się wprawdzie zgodzić ze skarżącymi, że Sąd w sposób mało szczegółowy odniósł się do kwestii oceny materiału dowodowego. Nie oznacza to jednak, że uzasadnienia zawiera braki, które nie pozwalają na zdekodowanie motywów, które prowadziły do wydania wyroku w sprawie. Zestawienie części uzasadnienia zawierającej rozważania, w której znalazła się ocena dowodów z częścią uzasadnienia, w której przedstawione zostały ustalenia faktyczne z przytoczeniem dowodów stanowiących ich podstawę prowadzi do jednoznacznych wniosków w zakresie wskazywanym apelacji. Zresztą nawet sami skarżący formułując pozostałe zarzuty apelacji jednoznacznie odczytali motywy odmowy przyznania wiarygodności powodowi oraz świadkowi A. N., jak również pozostałe prowadzące do wydania wyroku. Wprost wskazywali na wadliwość poszczególnych ustaleń faktycznych odnosząc się do konkretnego materiału dowodowego. Podnosili, że stanowisko przyjęte przez Sąd jest nietrafne, co byłoby niemożliwe w sytuacji, w której z treści uzasadnienia nie dałoby się ocenić motywów prowadzących do rozstrzygnięcia zawartego w wyroku. Sąd przy tym jasno wskazał na przyczyny odmowy wiarygodności dowodów, do których odnosi się apelacja. Nastąpiło to, co jednoznacznie zostało określone w uzasadnieniu, z uwagi na sprzeczność zeznań powoda oraz świadka A. N. z treścią pozostałych dowodów oraz zainteresowanie wynikiem sprawy z uwagi na to, że świadek także prowadzi działalność gastronomiczną. Sprzeczność oczywiście odnosi się do kwestii uciążliwości samochodów dostawczych dla mieszkańców, sposobu korzystania z drogi wewnętrznej, jej stanu. Odróżnić przy tym należy prawidłowość takiej oceny od kwestii naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

W tym kontekście zauważyć należy, że jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo

postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139). W rozważanej sprawie nie sposób podzielić stanowiska Sądu, że o dyskwalifikacji zeznań świadka, czy też powoda przesądzała sama w sobie okoliczność, że prowadzą działalność gastronomiczną w lokalach użytkowych, czy też są ich właścicielami (powód). Zaznaczenia jednak wymaga, że świadek A. N. nie jest członkiem wspólnoty. Oczywiście podchodzić należy do nich z dużą ostrożnością z uwagi na to, że uchwała dotyczy bezpośrednio tych osób. Należy jednak zaznaczyć, że dokładnie tego samego rodzaju ocena winna być dokonana odnośnie pozostałych dowodów osobowych. W tym bowiem przypadku zeznawały osoby reprezentujące pozwaną wspólnotę w równym stopniu objętych działaniem zaskarżonej uchwały. Argumentacja więc Sądu dyskwalifikująca jedne z nich i dająca wiarę pozostałym oparta wyłącznie o te kryterium jest niewłaściwa. Należy jednak zaznaczyć, że Sąd nie odmówił wiarygodności wskazanym w apelacji dowodom w całości. Z uzasadnienia wyroku jednoznacznie wynika, że stanowiły one podstawę ustaleń w zakresie położenia drogi wewnętrznej, jej przeznaczenia i korzystania z niej zarówno przez właścicieli lokali mieszkalnych, jak i użytkowych oraz ustanowienia służebności drogowej na rzecz właścicieli innych nieruchomości. Stanowiły też podstawę ustaleń odnośnie braku bezpośredniego dostępu do drogi od frontu budynku, usytuowania tam deptaku. Sąd natomiast odmówił wiarygodności tych dowodów, w takim zakresie, jaki pozostawał w sprzeczności z dowodami z zeznań świadka A. K. oraz reprezentanta pozwanej B. K.. Z zeznań świadka A. N. wynika, że stan techniczny drogi nie uległ zmianie. Sprzeczność zeznań tego świadka z pozostałymi dowodami może więc dotyczyć tylko tej okoliczności. Świadek A. K. zeznał natomiast, że pojazdy zawracały, łamały blokady, stwarzały zagrożenie dla mienia, widoczne są skutki eksploatacji w postaci zagłębień. Świadek ten wskazał też na hałas, na wydobywanie się spalin, brak wyłączania silników. Z kolei powód będący w składzie zarządu pozwanej wspólnoty wskazał, że nie były dokonywane jakiegokolwiek naprawy drogi, nie uległa ona żadnej dewastacji, żadnym uszkodzeniom. Reprezentant pozwanej B. K. wskazał, że samochody dostawcze stwarzają uciążliwość dla mieszkańców, że ich ruch jest bardzo intensywny, samochody nie wyłączają silników, zawracając niszczą miejsca parkingowe, że mieszkańcy skarżą się na zapach spalin. Treść tych dowodów pozwala na ustalenie, że rzeczywiście wjazd samochodów dostawczych związany jest z emisją spalin, hałasem, w tym w związku z brakiem wyłączania silników w trakcie rozładunku stanowiąc dla właścicieli lokali mieszkalnych, w szczególności położonych najniżej, na pewne uciążliwości. Sąd Apelacyjny nie dostrzega powodów, dla których w tym zakresie nie dać wiary zeznaniom zarówno świadka A. K., jak i pozwanego. Podkreślenia przy tym wymaga, że z kolei powód, jak i świadek A. N. kwestii tej nie poruszali. Na wiarygodność powyższych zeznań wskazują zresztą już same tylko zasady doświadczenia życiowego, w szczególności przy uwzględnieniu niespornej okoliczności co do natężenia ruchu pojazdów. Podzielić natomiast można stanowisko skarżących w zakresie degradacji nawierzchni drogi. Analizując bowiem zeznania świadka A. K. oraz reprezentanta pozwanej, to zasadniczo wiązali tę kwestię z niszczeniem nie tyle samej nawierzchni, co infrastruktury (świadek wskazał tylko na pojawiające się zagłębienia, jednakże jednocześnie wszystkie słuchane osoby wskazywały na wcześniejszy – przed podjęciem uchwały w zakresie zakazu wjazdu samochodów o masie powyżej 3,5 t, a także na wjazd wszelkich samochodów na teren kolejnych wspólnot przylegających do pozwanej, na wjazd ciężkich samochodów oczyszczania miasta). Tego rodzaju ocena dowodów nie wpływała jednak na rozstrzygnięcie sprawy, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Podzielić należy zaprezentowaną w uzasadnieniu wyroku argumentację odnoszącą się do podniesionych w toku postępowania przed Sądem I instancji zarzutów formalnych związanych z trybem podjęcia zaskarżonej uchwały. W ocenie bowiem powodów doszło do naruszenia przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Skarżący wskazali, że indywidualne zbieranie głosów mogło zostać przeprowadzone tylko przez zarząd, a zarząd nie podjął decyzji w tym zakresie, co mogło mieć wpływ na treść uchwały, gdyż część członków zarządu sprzeciwiała się podjęciu uchwały, co z kolei mogło skutkować nie zastosowaniem tego trybu. Sąd Apelacyjny podziela wywód prawny Sądu Okręgowego, zgodnie z którym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały ( wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40, ). Podkreśla się, że nadmiernie sformalizowana

interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Podobne stanowisko prezentowane jest w orzecznictwie oczywiście także na tle stosowania art. 23 ustawy o własności lokali. Wskazuje się, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Uchwały podjęte na zebraniu zwołanym z naruszeniem procedury przewidzianej w ustawie o własności lokali są skuteczne, a jedynie podlegają zaskarżeniu na podstawie jej art. 25. Regulacja ustawy o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Przepis art. 25 ustawy nie określa uprawnienia właściciela lokalu jako uprawnienia do żądania uchylenia uchwały, jednak w razie spełnienia określonych w nim przesłanek w grę wchodzić będzie sankcja wadliwej czynności prawnej w postaci nieważności względnej, uprawniającej sąd do uchylenia uchwały (wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 17 kwietnia 2014 r., sygn. akt I ACa 24/14, LEX nr 1493802, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 537/12, LEX nr 1280574, w których wskazano, że jeśli właściciele lokali zbiorą głosy pod uchwałą i zostanie ona podjęta, gdyż oddali za nią głos właściciele, którzy w sumie mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej, to uchwała będzie mogła zostać uchylona przez sąd wtedy, gdy wykazane zostanie, że zbieranie głosów przez osoby nieuprawnione miało wpływ na treść uchwały). Z kolei Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2009 r. (sygn. akt V CSK 258/08, LEX nr 490428) wskazał, że wprowadzie literalnie z art. 23 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście. Jeżeli na mocy art. 18 ustawy o własności lokali zarząd został powierzony osobie fizycznej, nie ma przeszkód, aby głosy w imieniu zarządu, zbierał ustanowiony zarządca.

Nie ulega wątpliwości, że obowiązek wykazania, że uchybienie dotyczące postępowania poprzedzającego podjęcie zaskarżonej uchwały mogło wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1). Podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym tak sformułowanemu obowiązkowi dowodowemu powodowie nie sprostali. W tej bowiem kwestii nie przedstawili jakichkolwiek dowodów. Ograniczyli się wyłącznie do podniesienia wymienionych wcześniej zarzutów. Tym samym poza możliwością oceny pozostawała kwestia, czy okoliczność braku zbierania głosów przez zarząd wspólnoty miała wpływ na samo podjęcie, czy też treść uchwały. Nie zostało wykazane na czym wpływ taki miałby polegać, czy zbieranie głosów przez sam zarząd spowodowałoby odmienne rozłożenie głosów poszczególnych właścicieli lokali, czy w takiej sytuacji do zebrania niezbędnej ilości głosów w ogóle by doszło. Z dowodów odnoszących się do podjęcia uchwały w postaci protokołu Walnego Zebrania Wspólnoty (karty 124 – 1129 akt), samej jej treści (karty 14 i 114 akt) oraz karty do głosowania (karty 115 – 117 akt), jak słusznie podniósł Sąd I instancji, jednoznacznie wynika, że uchwała została podjęta, że głosowała za nią wymagana większość właścicieli, a tym samym została ważnie podjęta. Zasadnie przy tym Sąd wskazał, że tylko podniesienie, że część członków zarządu również sprzeciwiała się podjęciu uchwały nie jest wystarczające do uwzględnienia zarzutu. Kwestie te więc pozostały poza jakakolwiek akcją dowodową powodów.

Podzielić natomiast należało zawarte w apelacji zarzuty dotyczące wadliwego zastosowania przez Sąd I instancji treści przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i w konsekwencji przyjęcie, że nie zaistniały w okolicznościach niniejszej sprawy przesłanki stosowania tej regulacji. Przepis ten stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Racje mają powodowie wskazując, że uchwała nt (...) z dnia 27 maja 2013 r., której przedmiotem był zakaz wjazdu na posesję pozwanej Wspólnoty samochodów dostawczych przede wszystkim jest niezgodna z art. 12 ust. 1 ustawy o

własności lokali, a ponadto narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zgodnie z powyższym przepisem, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Należy zaznaczyć, że stosownie do art. 206 k.c., regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli ze wspólnej rzeczy. Jednocześnie właściciel lokalu może korzystać z całej nieruchomości, a nie tylko w części odpowiadającej przynależnemu udziałowi, byleby tylko w zgodzie z przepisami. Oznacza to, że 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. Tym samym granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że przepis art. 12 ustawy o własności lokali uzupełnia reguły określone w art. 206 k.c. Zgodnie bowiem z tym przepisem, zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu, niezależnie czy mieszkalnego, czy użytkowego), 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 nieruchomość wspólna nie jest niezbędną do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wspólnota mieszkaniowa ma prawo określić zasady korzystania z części wspólnych. W tym więc układzie uprawnienie każdego z właścicieli lokalu splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Ustawodawca nakazuje tu "pogodzić" wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli.

Nie ulega wątpliwości, że w rozważanej sprawie przedmiotem własności są zarówno lokale użytkowe, jak i lokale mieszkalne. Stąd też zaistniał konflikt w zakresie korzystania z drogi wewnętrznej pomiędzy właścicielami każdego z tych rodzajów lokali. Mieszkańcy, co oczywiste nie są zainteresowani wjazdem na teren nieruchomości wspólnej jakichkolwiek samochodów dostawczych uznając, że w ten sposób naruszone zostaje ich prawo do ciszy, wypoczynku, niezakłóconego korzystania z mieszkań zgodnie z ich przeznaczeniem. Z drugiej strony właściciele lokali użytkowych zarzucają brak uwzględnienia charakteru ich lokali, uniemożliwienie, a przynajmniej znaczne utrudnienie w korzystaniu z nich także zgodnie z ich przeznaczeniem. Oczywiście jest więc, co słusznie zauważył Sąd I instancji, że sytuacja taka wymagała regulacji. Można stwierdzić nawet, że była to konieczność. Sposób jednak jej realizacji przyjęty w zaskarżonej uchwale wykracza zdecydowanie poza wynikającą z art. 12 ustawy o własności lokali zasadę współkorzystania z nieruchomości wspólnej przez wszystkich członków wspólnoty. Faktycznie bowiem uchwała nie stanowiła próby pogodzenia interesów obu grup właścicieli lokali. Przeciwnie, w sposób jednoznaczny jej treść wskazuje na dokonanie wyboru interesów jednej z grup. Dała niewątpliwie prymat wyłącznie właścicielom lokali mieszkalnych. Było to niedopuszczalne i sprzeczne z istotą omawianej regulacji dotyczącej zasad korzystania z rzeczy wspólnej. Inaczej rzecz ujmując, ustalony w uchwale nr (...) sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, przewidujący zakaz wjazdu samochodów dostawczych, a tym samym korzystanie z niej praktycznie wyłącznie przez niektórych właścicieli lokali, przy jednoczesnym pozbawieniu takiego prawa właścicieli lokali użytkowych, pozostaje nie do pogodzenia z istotą prawa współwłasności. Nie ma bowiem w takiej sytuacji mowy o współkorzystaniu z drogi w granicach wyznaczonych takimi samymi uprawnieniami wszystkich członków wspólnoty. Tym samym w żaden sposób nie zostały wyważone interesy wszystkich członków wspólnoty. Wprowadzony został zakaz o charakterze bezwzględny, bez określenia jakichkolwiek warunków. Nie zostały wyznaczone jakiegokolwiek ramy korzystania z drogi. Nie zostały określone granice wyznaczające czas, w którym pojazdy mogą wjeżdżać na teren wspólny, czy to poprzez wyznaczenie konkretnych godzin, czy dni. Nie zostały ewentualnie określone kryteria ilościowe wjeżdżających pojazdów, ich gabaryty, tonaż, czy wreszcie granice miejscowe. Uchwała w tym względzie nie zawiera jakiegokolwiek postanowień formułując całkowity zakaz wjazdu. Sąd zdaje sobie sprawę z istniejących utrudnieniach związanych z realizacją takiej ewentualnej uchwały, z dostosowaniem się kierowców do ustalonych reguł, jednakże okoliczność ta nie może wpływać na ocenę samej uchwały. Oczywiście wyrok w niniejszej sprawie nie można postrzegać, co przedstawiono wyżej, jako całkowitego zakazu tego rodzaju regulacji. Konieczność taka istnieje, jednakże w odmiennym kształcie, niż zostało to wyrażone w uchwale z dnia 27 maja 2013 r. Kontrola instancyjna sądu ogranicza się jednak jedynie do zbadania prawidłowości zaskarżonej uchwały pod kątem podstaw wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, a więc sąd nie może wspólnocie mieszkaniowej niczego na przyszłość zakazywać ani nakazywać. Nie jest dopuszczalne kreowanie w ramach tego postępowania pożądaną treść uchwały

Co równie istotne, podjęta przez członków wspólnoty uchwała w sposób istotny rozgranicza i rozróżnia uprawnienia właścicieli mieszkań z jednej strony oraz lokali użytkowych z drugiej strony z punktu widzenia możliwości korzystania z nich w sposób zgodny z przeznaczeniem. O ile wskutek uchwały członkowie wspólnoty posiadający lokale mieszkalne uzyskali pełne i nieograniczone prawo do korzystania z nich w sposób odpowiadający przeznaczeniu, o tyle członkowie posiadający lokale użytkowe zostali w tym zakresie znacznie ograniczeni. Nie można w okolicznościach niniejszej sprawy nie dostrzegać, że budynki posiadają niejako podwójny charakter, tzn. składają się zarówno z części mieszkalnej, jak i użytkowej. Każdy więc z właścicieli ma prawo do korzystania ze swojego lokalu w taki sposób, jaki odpowiada właściwościom nabytej nieruchomości, oczywiście z uwzględnieniem takich samych uprawnień drugiej grupy właścicieli. Z przedstawionych dowodów (plany, zdjęcia, zeznania świadków, umowa o nabyciu lokalu przez powodów) wynikał charakter poszczególnych lokali, stanowiący tego wyraz sposób ich rozplanowania, umieszczenie z tyłu lokali użytkowych pomieszczeń socjalnych, umieszczenie dodatkowych wejść, czy przystających do nich miejsc parkingowych wraz z określeniem ich wielkości, czy miejsc ułatwiających rozładowywanie samochodów dostawczych. Niewątpliwie rozplanowanie, układ pomieszczeń, rozwiązania architektoniczne zakładają dojazd od tyłu posesji i możliwość rozładowywania towarów. Temu celowi służy też droga wewnętrzna, jako część wspólna, podobnie, jak służy mieszkańcom do wjazdu i parkowania własnych pojazdów. Wszyscy właściciele mieli tego pełną świadomość. Z jednej więc strony powodowie wiedzieli o ograniczeniach związanych usytuowaniem lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych, a z drugiej strony mieszkańcy wiedzieli o usytuowaniu w ramach budynków, lokali użytkowych i to skonstruowanych w ścisłym powiązaniu z architekturą zewnętrzną. Każda z grup miała wreszcie świadomość, że część wspólną stanowi droga wewnętrzna służąca do komunikacji oraz do dojazdu również samochodów dostawczych. W żadnym przypadku, wbrew treści uzasadnienia wyroku, wjazd samochodów dostawczych nie stanowi dodatkowego uprawnienia, czy przywileju właścicieli lokali użytkowych. Jest to jeden z elementów właściwego, zgodnego z przeznaczeniem korzystania z lokali, podobnie jak jest to jeden z elementów korzystania przez wszystkich właścicieli z drogi wewnętrznej. Oczywiście sposób korzystania z nich jest odmienny od sposobu korzystania z mieszkań. W tym kontekście za wadliwe uznać należało też stanowisko Sądu I instancji, który wskazywał na brak doniosłości prawnej kwestii związanych z motywami zawarcia przez powodów umowy kupna. Analiza akt sprawy prowadzi do wniosku, na co słusznie zwrócili uwagę skarżący, że powoływanie się na zawartą umowę nie dotyczyło przyczyn jej zawarcia, a jedynie stanowiło element argumentacji mającej na celu przedstawienie okoliczności związanych właśnie z przeznaczeniem nabytego lokalu i związanego tym zakresu korzystania z nieruchomości wspólnej. Co istotne nie było w sprawie sporne, że droga wewnętrzna spełnia wszystkie niezbędne normy pozwalające na poruszanie się po niej samochodów dostawczych, nawet o większym ciężarze. Także więc ta okoliczność potwierdza, że budowana była w celu umożliwienia właściwego korzystania z lokali o charakterze użytkowym. Korzystanie więc z rzeczy wspólnej w żadnym przypadku nie wyłącza dojazdu samochodów dostawczych. Racje mają przy tym skarżący wskazując, że hałas, czy też emisja spalin samochodów dostawczych do 3,5 t w wielu przypadkach nie odbiega znacząco od parametrów samochodów osobowych i nie w każdym przypadku może świadczyć o nadmiernej ich uciążliwości przy jednoczesnej nieograniczonej możliwości wjazdu samochodów stanowiących własność członków wspólnoty, czy też jakichkolwiek innych. Nie ulega jednak wątpliwości, że problemem była nie tyle nawet sama w sobie norma hałasu, czy wydalania spalin, ile sposób poruszania się pojazdów dostawczych po drodze, sposób korzystania z tych samochodów pozostawiających włączone silniki w trakcie rozładunku. Jak już wskazano podejmując uchwałę dokonano wyboru. Podkreślenia jednak wymaga, że z przeprowadzonych dowodów wynika, iż natężenie ruchu jest bardzo duże, przy czym w równie mierze spowodowane jest ruchem pojazdów stanowiących własność mieszkańców, czy też innych pojazdów w związku z ustanowionym służebnościami przejazdu. W tej sytuacji wyłączenie uprawnień do korzystania z drogi tylko jednej kategorii tych pojazdów stanowi naruszenie zasad współkorzystania z rzeczy wspólnej. Konieczne jest wypracowanie kompromisu w ramach którego korzystanie z lokali mieszkalnych nie będzie w sposób nieuzasadniony ograniczone korzystaniem z lokali użytkowych i odwrotnie. Zaskarżona uchwała tego celu nie spełnia w żadnym przypadku. Ogranicza bowiem prawa właścicieli w większym stopniu, niż to konieczne dla uregulowania zasad współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Jakkolwiek bowiem określenie takich zasad jest we wspólnocie mieszkaniowej konieczne, to jednak za niedopuszczalną należy uznać regulację prowadzącą do ograniczenia lub wyłączenia ustawowego prawa właściciela do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

W ocenie Sądu uchwała ta również narusza interesy powodów. W orzecznictwie podkreśla się, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., sygn. akt III CSK 325/09, LEX nr 602266, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2011 r., sygn. akt I ACa 232/11, LEX nr 1120093). Najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, I ACa 589/2006). Oznacza to, że uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Sąd badając zasadność podjętej uchwały powinien przy tym wziąć pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność działania wspólnoty. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie. Z przedstawionych dowodów, w tym prawidłowo ocenionych dowodów z zeznań powoda oraz świadka A. N. wynika jednoznacznie, że lokale użytkowe nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi od strony frontowej. Przylegają bowiem do promenady. Dopiero poprzez nią istnieje możliwość dostania się do drogi. Na samej natomiast promenadzie odbywa się ruch pieszy. Jest przy tym oczywiste, że do lokali pełniących funkcje gastronomiczne (zgodnie z ich przeznaczeniem) musi być dostarczany towar. W przeciwnym wypadku ich istnienie traci rację bytu, podobnie zresztą jak sens ich zakupu, czy prowadzonej w oparciu o lokale działalności gospodarczej. Poprzez całkowity zakaz wjazdu pojazdów dostawczych korzystanie w ten sposób z lokali użytkowych zostało w znacznym stopniu utrudnione i to pomimo możliwości uregulowania tej kwestii odmiennie, o czym była już mowa. Z drugiej strony istnieje przystosowana do tego droga wewnętrzna wraz z właściwie zaprojektowanymi rozwiązaniami architektonicznymi. Korzystanie z niej przez samochody dostawcze odpowiada jej charakterowi, jej właściwościom ustalonym już na etapie projektowania inwestycji. Wspólnota winna uwzględnić więc te okoliczności i w konsekwencji interesy wszystkich właścicieli traktując ich w sposób jednakowy. Sąd nie dostrzega powodów, dla których wjazd pojazdów osobowych należących do właścicieli mieszkań miałby być nieograniczony przy założeniu, że stanowi on element korzystania z tych mieszkań zgodnie z ich przeznaczeniem, natomiast służący temu samemu celowi i to nawet w większym stopniu, wjazd samochodów dostawczych całkowicie zakazany i to w sytuacji, w której rzecz wspólna do takiego jej korzystania jest celowo przystosowana. Stosując obiektywne kryteria oceny, nie do pogodzenia z zasadami słuszności jest dokonanie przez wspólnotę wyboru interesów jednej z grup właścicieli kosztem pozostałych. Powodowie zostali wskutek podjęcia uchwały pokrzywdzeni.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, a tym samym uwzględniając apelację, wyrok Sądu I instancji należało zmienić na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu zarówno w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i w postępowaniu apelacyjnym stanowiły przepisy art. 108 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z nich, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powodowie wygrali sprawę w każdej instancji. Tym samym pozwana zobowiązana była zwrócić im poniesione koszty. W postępowaniu przed Sądem I instancji składała się na nie opłata od pozwu w kwocie 200 zł, opłaty od pełnomocnictw w wysokości 34 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 180 zł ustalone na podstawie § 11 ust. 1 pkt. 1 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późniejszymi zmianami). Z kolei na koszty poniesione przez powodów na etapie postępowania apelacyjnego składała się opłata od apelacji w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 135 zł ustalone na podstawie § 11 ust. 1 pkt., § 5 oraz § 13 ust. 1 pkt. 2 wspomnianego rozporządzenia.

SSA M. Iwankiewicz SSA T. Żelazowski SSA A. Sołtyka