

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 23 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Hanna Ratajczak

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Słup-Ostrawska

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa H. O.

przeciwko Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w P.

- o uchylene uchwały

I. Uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. z dnia 31 marca 2017r.

II. Kosztami postępowania w całości obciąża pozwanego i wobec powyższego zasądza od niego na rzecz powódki kwotę 898zł 07gr tytułem zwrotu kosztów postępowania , w tym 377zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem z 20 maja 2017 roku (k. 1- 27) powódka H. O. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. z 31 marca 2017 roku, w sprawie zakazu zatrzymywania się i postoju wszelkimi pojazdami na drodze pożarowej biegnącej wzdłuż południowej ściany budynku w P. przy ulicy (...) (na całej długości od bramy wjazdowej na teren posesji do bramy garażu podziemnego) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według nor przepisanych.

W uzasadnieniu pisma powódka wskazała, iż jest właścicielką lokalu niemieszkalnego nr (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...)/. W lokalu powódka prowadzi działalność gospodarczą- Restaurację (...). Lokal powódki znajduje się w budynku przy ulicy (...) w P., w którym została utworzona Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w P.. Powódka nabyła lokal od spółki, która była inwestorem i zarządcą wspólnoty na zasadach ograniczonego prawa korzystania z drogi wjazdowej. W akcie notarialnym sprzedaży lokalu sprzedający nie zawarł żadnych ograniczeń w zakresie korzystania z tej drogi, w wręcz odwrotnie zachęcano powódkę do nabycia lokalu poprzez brak ograniczeń w korzystaniu z lokalu i drogi przed lokalem.

W dniu 10 kwietnia 2017 roku powódka odebrała pismo z informacją o głosowaniu nad uchwałą nr (...) w drodze zbierania indywidualnego zbierania głosów. Przedmiotowa uchwała w rażący sposób narusza prawo, bowiem bezprawnie określa drogę przed lokalem powódki jako drogę pożarową. W ocenie powódki wjazd do garażu przed jej lokalem nie jest drogą wewnętrzną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych. Wjazd ten nie jest również drogą pożarową, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Przypisanie wjazdowi do garażu roli drogi pożarowej nie jest uzasadnione interesem wspólnoty, ale jest działaniem przeciwko powódce, naruszającym jej interesy, bo tylko ona w sposób ewidentny ma interes w zatrzymywaniu się na tym wjeździe, w celu dokonania załadunku i rozładunku towarów do swojej restauracji. Treść uchwały w sposób

oczywisty utrudnia powódce prowadzenie działalności gospodarczej, bowiem wyznacza jej miejsce do postoju pojazdu oddalone o kilkadziesiąt metrów od lokalu, wydłuża drogę dostawy towarów, uniemożliwia postój pojazdów innych firm serwisujących restaurację powódki i przygotowujących imprezy w jej lokalu. Zaskarżona uchwała w sposób niewątpliwy narusza art. 140 kc i art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Treść zaskarżonej uchwały wskazuje, że wyznaczone na 10-minutowy postój miejsce jest położone w odległości kilkudziesięciu metrów od lokalu powódki. Pozostali członkowie wspólnoty korzystają z wjazdu wyłącznie w celu dojechania do garażu. Wjazd do garażu jest bezkolizyjny, jest na tyle szeroki, że pojazdy mogą się na nim swobodnie mijać, a przy lokalu powódki znajduje się zatoczka, umożliwiającą zatrzymanie się na niej i nie przeszkadzanie innym uczestnikom ruchu drogowego. Zarządca stworzył trzy miejsca parkingowe przy wjeździe, na których umieścił blokady. Powódka zwracała się o udostępnienie tych miejsc, jednakże prośba jej została bez odpowiedzi. Pozwany już wcześniej nakładał na powódkę kary finansowe za zatrzymywanie się przed lokalem, fotografował pojazdy powódki i jej pracowników.

W odpowiedzi na pozew z 19 czerwca 2017 roku (k. 35- 57) pozwany Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P. przy ulicy (...) wniósł i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego według norm przepisanych.

Pozwany zaprzeczył wszelkim twierdzeniom i zarzutom powódki wyraźnie nie przyznanych. Wskazując, iż pozew powódki jest przedwczesny i przez to jest bezprzedmiotowy. Zaskarżona przez powódkę uchwała do dnia dzisiejszego nie została jeszcze uchwalona przez wspólnotę. Jak wskazuje sama powódka głosowanie nad przedmiotową uchwałą odbywa się poprzez indywidualne zbieranie głosów członków Wspólnoty. Do dnia dzisiejszego głosowanie to jeszcze się nie zakończyło. Zatem pozew powódki na dzień dzisiejszy jest bezprzedmiotowy i winien zostać oddalony.

Ustosunkowując się do treści odpowiedzi na pozew (pismo z 17 lipca 2017 roku k. 63- 67) powódka poinformowała, że otrzymała od zarządcy pozwanej pismo, datowane na dzień 26 czerwca 2017 roku, w którym zarządca poinformował, że zaskarżona uchwała została podjęta, nie wskazując jednak dnia w którym nastąpiło.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powódka H. O. jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...), położonego w P., przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). W lokalu powódka prowadzi własną działalność gospodarczą-restaurację.

Lokal powódki znajduje się w budynku, w którym została utworzona Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w P.. Zarząd został powierzony spółce (...) sp. z o.o. sp. k..

Dowód: zeznania powódki H. O. (e-protokół z 30maja 2019 roku), wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...) (k. 12- 22), poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego Rep. A nr (...) (k. 37- 42)

Głosowanie nad uchwałą nr (...) przeprowadzono w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powódka została poinformowana o głosowaniu pismem z 31 marca 2017 roku, które odebrała w dniu 10 kwietnia.

Pismem z 26 czerwca 2017 roku powódka została poinformowana, iż podjęto uchwałę nr (...) z dnia 31 marca 2017 roku. Pismo zostało odebrane przez powódkę w dniu 9 lipca 2017 roku. Za uchwałą głosowali właściciele reprezentujący 53,22% udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący 3,77% udziałów w nieruchomości wspólnej. W głosowaniu udział wzięli właściciele reprezentujący 57,64% udziałów w części wspólnej. Za przyjęciem uchwały głosowało 50,75% udziałów w części wspólnej, przeciw 6,89% udziałów w części wspólnej. Uchwała nr (...) została przyjęta do realizacji.

Dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pisma z 31 marca 2017 roku wraz z załącznikiem (k. 10- 11), poświadczona za zgodność z oryginałem kopia zawiadomienia o przyjęciu uchwał z 26 czerwca 2017 roku (k. 65- 67)

Przedmiotowa uchwała, w sprawie zakazu zatrzymywania się i postoju wszelkimi pojazdami na drodze pożarowej biegnącej wzdłuż południowej ściany budynku w P. przy ulicy (...) (na całej długości od bramy wjazdowej na teren posesji do bramy garażu podziemnego) została przyjęta w następującej treści:

„§1 Wspólnota na podstawie niniejszej uchwały wprowadza zakaz zatrzymywania się i postoju wszelkimi pojazdami członków Wspólnoty i osób trzecich na drodze pożarowej biegnącej wzdłuż południowej ściany budynku w P. przy ul. (...) na całej jej długości od bramy wjazdowej na teren posesji do bramy garażu podziemnego, poza specjalnie wyznaczonym do tego celu miejscem, oznaczonym „kopertą” tuż przed zjazdem do garażu podziemnego. Miejsce to ma służyć do czasowego postoju trwającego nie dłużej niż 10 minut. Wspólnota wyznacza miejsce do zatrzymania pojazdów dłuższego niż 10 minut w celu rozładowania pojazdów na drodze dojazdowej od strony północnej budynku pomiędzy obiektami ul. (...) 12.

§2 Wspólnota na podstawie niniejszej uchwały wprowadza karę umowną za nieprzestrzeganie postanowień niniejszej uchwały w wysokości 50 PLN za każde zatrzymanie się pojazdu oraz 50 PLN za każdą rozpoczętą godzinę postoju na drodze pożarowej opisanej w §1 poza w/w „kopertą”. Wspólnota na podstawie niniejszej uchwały wprowadza karę w wysokości 50 PLN za każde przekroczenie czasu 10 minut postoju na w/w „kopercie” oraz 50 PLN za każdą kolejną rozpoczętą godzinę postoju na „kopercie”.

§3 Wspólnota powierza egzekwowanie kar umownych jak w §2 niniejszej uchwały, zarządowi wspólnoty. Zarząd wspólnoty może współdziałać w wyżej opisanym zakresie z ochroną obiektu.

§4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Dowód: Informacja o wynikach głosowania nad uchwałą nr 11/2017z dnia 13 grudnia 2017 roku (k. 39), poświadczona za zgodność kopia uchwały z dnia 31 marca 2017 roku (k. 86- 88)

Uchwała nr (...) w sposób rażąco narusza interesy powódki. Droga biegnąca wzdłuż południowej ściany budynku jest jedyną drogą dojazdową do lokalu H. O.. Powódka, jej współpracownicy lub osoby świadczące na jej rzecz usługi muszą zatrzymywać się bezpośrednio przed lokalem, aby wyładować towar lub wnieść do lokalu niezbędne sprzęty. Powódka prowadzi restaurację, najczęściej dostawy zawierają produkty spożywcze, świeże warzywa, owoce, nabiał mięso itp., nie ma możliwości aby przetranszportować tego rodzaju produkty z drogi lub miejsca wyznaczonego oddalonego od lokalu o kilkaset metrów, przede wszystkim z uwagi na wymogi sanitarne.

Powódka zakładając w lokalu restaurację nie była poinformowana przez zarządcę o braku możliwości zatrzymania się przed lokalem. W przeciwnym razie nie podjęłaby decyzji o zakupie tego lokalu.

Ochrona budynku monitoruje pojazdy zatrzymujące się przed lokalem powódki. W związku z powyższym zarządca nieruchomości domaga się uiszczenia opłaty za parkowanie na drodze pożarowej, nadto zgłasza sprawę do Straży Miejskiej, na Policję, które mają swoją kontynuację w sądzie. Część usługodawców nie chce z powódką prowadzić dalszej współpracy, albowiem z uwagi na zatrzymanie własnego pojazdu przed jej lokalem mieli sprawy sądowe bądź byli wzywani na policję.

Brak możliwości zatrzymywania się przed lokalem uniemożliwia normalne prowadzenie działalności gospodarczej H. O..

Nawet jeżeli pojazd należący do powódki lub jej współpracowników, kontrahentów zostanie zaparkowany przed lokalem, ruch na drodze jest nadal możliwy w każdym kierunku.

Prowadzenie przez powódkę restauracji w przedmiotowym lokalu powoduje sytuacje, w których niezbędne jest zatrzymanie pojazdu przed jej lokalem dla wykonania czynności niezbędnych dla prowadzenia jej działalności.

Dowód: zeznania powódki H. O. (e-protokół z 30maja 2019 roku), zeznania świadków W. S., K. S. (e-protokół z 25 stycznia 2018 roku k. 106), M. U. (e-protokół z 26 czerwca 2018 roku k. 128), A. K. (e-protokół z 10 stycznia 2019 roku

k. 151), fotografie (k. 23- 25, 158), kopia rachunku nr (...) wraz z załącznikiem (k. 26- 27), poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego nr Rep A (...) (k. 159- 167)

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie budziły wątpliwości Sądu. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 kpc dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Sąd zeznania świadków uznał jako wiarygodne, każdy z nich wskazywał na tożsame problemy z zatrzymywaniem się przed lokalem powódki. Świadcowie relacjonowali w różny sposób o tych samych faktach, ich wypowiedzi były spontaniczne, spójne i logiczne. Sąd również nie miał wątpliwości co do bezstronności zeznań świadków, w tym W. S. i K. S. pracowników powódki.

Sąd zeznania powódki H. O. uznał jako wiarygodne w całości. Treść zeznań była spójna i logiczna, nadto znalazła potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka P. D. (postanowienie z 25 stycznia 2018 roku k. 105v) uznając go jako zbędny, albowiem sąd na podstawie przedłożonych dokumentów (pochodzących od pozwanej) ustalił, iż przedmiotowa uchwała została podjęta.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Żądanie powódki zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokalu z dnia 24 czerwca 1994 roku (dz. U. Nr 85, poz. 388) 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że głosowanie nad zaskarżoną uchwałą odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów (zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali). O wynikach głosowania powódka została zawiadomiona pismem z dnia 26 czerwca 2017 roku, które otrzymała w dniu 9 lipca 2017 roku, natomiast powództwo o jej uchylenie powódka wniosła 20 maja 2017 roku (data stempla pocztowego k. 28).

Zgodnie z art. 316 § 1 kpc po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasadzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. Pojęcie „stan rzeczy” oznacza okoliczności faktyczne ustalone przed zamknięciem rozprawy oraz stan prawny, to jest obowiązujące przepisy, które mogą stanowić podstawę rozstrzygnięcia.

W rozpoznawanej sprawie po złożeniu pozwu nastąpiła zmiana stanu faktycznego tzn. przedmiotowa uchwała została podjęta, o czym powódka została poinformowana pismem z 26 czerwca 2017 roku. Oznacza to, iż zaskarżona przez H. O. uchwała nr (...) istnieje w obrocie prawnym w dacie orzekania przez sąd.

Uznać należy, zatem że powódka dochowała ustawowego 6 tygodniowego terminu, określonego w art. 25 ustawy o własności lokali. Ponadto bezsporną okolicznością jest także fakt, że powódka jest właścicielem lokalu nr (...) przy ulicy (...) w P., a więc przysługuje jej czynna legitymacja procesowa w niniejszej sprawie.

Powódka wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z 31 marca 2017 roku w sprawie zakazu zatrzymywania się i postoju wszelkimi pojazdami na drodze pożarowej biegnącej wzdłuż południowej ściany budynku w P. przy ulicy (...) (na całej długości od bramy wjazdowej na teren posesji do bramy garażu podziemnego).

Zarzuty powódki koncentrowały się na tym, iż treść skarżonej uchwały rażąco narusza jej interesy. Przede wszystkim brak możliwości zatrzymywania się i postoju przed jej lokalem poważnie utrudnia prowadzenie działalności gospodarczej tj. restauracji i w oparciu o te zarzuty wnosila o jej uchylenie w całości.

Analizując treść uchwały nr (...) sąd uznał, iż dotyczy ona praw powódki, w sposób wiążący reguluje jej sytuację prawną i nie ma ona innej możliwości ochrony. Uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto w sposób rażący narusza interesy H. O., co stanowi bezpośrednią przesłankę jej uchylenia w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W ocenie sądu poważne wątpliwości budzi, iż konieczne stało się podjęcie przez Wspólnotę decyzji w zakresie wprowadzenia zakazu zatrzymywania się i postoju na drodze wzdłuż północnej ściany budynku. Istniejący obecnie stan, powoduje wiele nieporozumień między zarządcą, a powódką, jej współpracownikami i kontrahentami. Wejście do lokalu jest stale monitorowane, każde zatrzymanie się pojazdu odnotowane, a następnie sprawa jest kierowana na Policję lub do Straży Miejskiej.

Powódce nie przyznano innego miejsca postojowego, nadto złożony przez nią wniosek o udostępnienie miejsca parkingowego naprzeciwko lokalu pozostał bez odpowiedzi.

Zakaz został wprowadzony po ustanowieniu przedmiotowej drogi wjazdowej drogą pożarową.

Podkreślenia wymaga fakt, że dotychczasowe korzystanie przez powódkę z drogi przed jej lokalem nie budziło zastrzeżeń zarządcy oraz innych mieszkańców nieruchomości. Przed lokalem powódki znajduje się zatoczka, w której dotąd zatrzymywała pojazdy, jednocześnie ruch na drodze wjazdowej do garażu był możliwy dla innych kierujących w obie strony. Powódka dokonując zakupu lokalu z przeznaczeniem na prowadzenie restauracji nie była informowana o ograniczeniach w postaci braku możliwości zatrzymywania się przed lokalem. Początkowo nie było żadnych zastrzeżeń, a obecnie zarządca nie godzi się na zatrzymywanie pojazdów powódki lub jej współpracowników, kontrahentów przed lokalem, której to wyrazem jest podjęcie przedmiotowej uchwały, która wprowadziła zakaz zatrzymywania się i postoju.

Zarządca jako zmianę okoliczności wskazuje ustanowienie drogi pożarowej wzdłuż północnej ściany budynku. Powódka kwestionowała aby droga wjazdowa do garażu spełniała wymogi drogi pożarowej. Sąd uznał, iż dla ustalania tej okoliczności niezbędne jest skorzystanie z wiedzy fachowej biegłego. Sąd postanowieniem z 30 maja 2019 roku sąd postanowił przeprowadzić dowód z opinii biegłego z dziedziny inżynierii ruchu na okoliczność czy wjazd do garażu przy ul. (...) jest droga wewnętrzną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz dowód z opinii biegłego z dziedziny bezpieczeństwa przeciwpożarowego na okoliczność czy wjazd do garażu spełnia kryteria drogi przeciwpożarowej. Niemniej niezbędna dla wykonania opinii przez biegłego z dziedziny pożarnictwa okazała się dokumentacja, w której posiadaniu znajduje się pozwany. Wobec faktu, iż pozwany żądanych dokumentów nie przedstawił. Biegły zwrócił akta bez sporządzenia opinii.

Zgodnie z treścią art. 248 kpc każdy obowiązany jest przedstawić na zarządzenie sądu w oznaczonym terminie i miejscu dokument znajdujący się w jego posiadaniu i stanowiący dowód faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, chyba że dokument zawiera informacje niejawne. Od powyższego obowiązku może uchylić się ten, kto co do okoliczności objętych treścią dokumentu mógłby jako świadek odmówić zeznania albo kto posiada dokument w imieniu osoby trzeciej, która mogłaby z takich samych przyczyn sprzeciwić się przedstawieniu dokumentu. Jednakże i wówczas nie można odmówić przedstawienia dokumentu, gdy jego posiadacz lub osoba trzecia obowiązani są do tego względem chociażby jednej ze stron albo gdy dokument wystawiony jest w interesie strony, która żąda

przeprowadzenia dowodu. Strona nie może ponadto odmówić przedstawienia dokumentu, jeżeli szkoda, na którą byłaby przez to narażona, polega na przegraniu procesu.

Zgodnie z treścią art. 233 kpc sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału oraz na tej samej podstawie ocenia, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu.

Dlatego sąd na podstawie własnego przekonania ocenił jakie znaczenie należy przyznać niezłożeniu niezbędnej biegłemu dokumentacji, a która jest w posiadaniu pozwanego, uwzględniając przy tym treść art. 3 kpc, który nakazuje stronom postępowania dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. W związku z powyższym sąd nie mógł ocenić w oparciu o fachową wiedzę biegłego zasadności ustanowienia drogi wjazdowej do garażu drogą pożarową. Dlatego uwzględnił w tym zakresie twierdzenia strony powodowej, że droga wjazdowa do garażu, położona wzdłuż południowej ściany budynku nie spełnia wymogów dla drogi pożarowej, które wynikają z Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 roku (Dz.U.2009.124.1030).

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Istnieją zatem cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu.

Naruszenie subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały samo przez się nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą także w świetle zasad współżycia społecznego. Ustalenie przez sąd, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w okolicznościach faktycznych sprawy, nadto musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka czyli w przedmiotowym postępowaniu H. O..

Sporna uchwała zawiera normy ogólne, skierowane do różnych podmiotów, niemniej jednak wyłącznie w stosunku do powódki powoduje naruszenie jej interesów.

Parkowanie przed lokalem przez powódkę i jej pracowników celem załadunku i rozładunku żywności i produktów spożywczych, w ocenie sądu nie wykracza poza normalne przeznaczenie drogi wewnętrznej. Możliwość parkowania przed lokalem powódki służy wyłącznie jej interesom. Jednakże jednocześnie nie godzi w ocenie sądu w interes wspólnoty, jako całości. Mimo zaparkowania pojazdu przed lokalem powódki, ruch na drodze wjazdowej do garażu może odbywać się bez żadnych przeszkód.

Jeśli pozwana uznała za zasadne wprowadzenie zakazu zatrzymywania się i postoju, winna umożliwić powódce korzystanie ze stworzonych miejsc parkingowych. Tak aby przede wszystkim zostały zachowane wymogi sanitarne dot. transportu żywności. Wyznaczenie miejsca postojowego na tzw. kopercie oraz z drugiej strony budynku, z których nie prowadzi żaden chodnik do lokalu powódki w ocenie sądu nie spełnia powyższych wymagań. W tym aspekcie skarżona uchwała narusza przepis art. 25 u.w.l..

Pozostawienie przez powódkę i jej współpracowników pojazdów przed lokalem nie pozostaje w sprzeczności z zasadą korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Sposób korzystania przez powódkę z drogi wjazdowej bezpośrednio przed jej lokalem w ocenie sądu da się pogodzić

z interesem pozostałych członków Wspólnoty. Ponadto należy stwierdzić, że powódka korzysta z drogi zgodnie z jej przeznaczeniem

W doktrynie podnosi się, iż sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelność decyzji Wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, rok 2006, wyd. 3).

Sąd rozważając wszystkie okoliczności sprawy, w tym subiektywny interes powódki oraz przyczyny jakie legły u podjęcia przez pozwaną decyzji w sprawie ustanowienia zakazu zatrzymywania się i postoju wszelkimi pojazdami na drodze pożarowej biegnącej wzdłuż południowej ściany budynku w P. przy ulicy (...) (na całej długości od bramy wjazdowej na teren posesji do bramy garażu podziemnego), uznał, że przesłanki wynikające z art. 25 u.w.l. zostały spełnione, a uchwała nr (...) podlegała uchyleniu.

Zatrzymywanie pojazdów przed lokalem powódki w celu wykonywania niezbędnych czynności dla prowadzenia restauracji jest w ocenie sądu normalnym wykorzystywaniem części drogi wjazdowej, a dokładniej zatoczki. Granice współkorzystania z nieruchomości wspólnej wyznaczają art. 12 ust. 1 oraz art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Właściciel lokalu a zarazem członek wspólnoty mieszkaniowej ma takie prawo do współkorzystania z części wspólnych, o ile jest to zgodne z jej przeznaczeniem. Definicję nieruchomości wspólnej zawiera art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Jest nią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nie ulega wątpliwości, że droga wjazdowa do garażu zalicza się do części wspólnych nieruchomości. Wskazać należy, iż z zebranych w sprawie dowodów wynika, że wyznaczenie miejsc postojowych w znacznej odległości od wejścia do lokalu powódki jest sprzeczne z jej interesem. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Istotne jest przy tym, iż mimo zatrzymywania się przez powódkę i jej współpracowników i kontrahentów przed lokalem, korzystanie z drogi wjazdowej do garażu przez innych współmieszkańców nie jest zakłócone. Opierając się na zasadach logiki oraz doświadczenia życiowego należy zważyć, że załadunek i rozładunek towarów spożywczych, nie może odbywać się w dowolnym, znacznie oddalonym miejscu.

Reasumując, sąd stoi na stanowisku, że korzystanie przez powódkę z drogi wjazdowej do garażu, w zakresie niezbędnym dla prowadzenia jej działalności gospodarczej nie przekracza zakresu współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Utrzymywanie obecnego stanu rzeczy przekłada się na istotne ograniczenia, trudności dla powódki w prowadzeniu restauracji.

W ocenie sądu powyższe okoliczności przemawiały za uchyleniem zaskarżonej uchwały, gdyż jest ona niezgodna z przepisami prawa i narusza interes strony powodowej.

Wobec powyższego oraz na podstawie powołanych przepisów sąd uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...), (...) w P. z dnia 31 marca 2017 roku.

Sąd o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 98 kpc i obciążył nimi pozwaną jako stronę przegrywającą proces. Wobec powyższego sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 898,07 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na zasądzoną kwotę składają się 360 zł tytułem zastępstwa procesowego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 200 zł tytułem opłaty od pozwu oraz 321,07 zł tytułem wykorzystanej zaliczki.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie wyżej powołanych przepisów należało orzec jak w sentencji wyroku.

Sędzia Hanna Ratajczak

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej;

3. Za 14 dni lub z apelacją.

Poznań dnia 29 września 2020 roku

/-/ Hanna Ratajczak