

Sygn. akt V ACa 18/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Aleksandra Janas (spr.)
Sędziowie:	SA Jadwiga Galas SO del. Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	Diana Starzyk

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. S. (1) i B. S. (2)

przeciwko (...) w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 12 października 2016 r., sygn. akt I C 107/16

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i nie obciąża powodów kosztami procesu;
- nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Jadwiga Galas	SSA Aleksandra Janas	SSO del. Łucja Oleksy-Miszczuk
-------------------	----------------------	--------------------------------

Sygn. akt V ACa 18/17

## UZASADNIENIE

Powodowie B. S. (1) i B. S. (2) wystąpili do Sądu Okręgowego w Gliwicach z pozwem, w którym domagali się uchylenia uchwały (...)w G. nr (...), podjętej w dniu 21 marca 2016r. Powodowie argumentowali, że zaskarżona uchwała narusza art.22 ust.3 pkt 4 ustawy o własności lokali, zmierza do omińnięcia procedury administracyjnej obowiązującej przy

tworzeniu miejsc parkingowych, jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie określa źródeł finansowania, a jej realizacja pociągnęłaby za sobą znaczne wydatki, które zostałyby zmarnowane z uwagi na sprzeczność uchwały z prawem.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Wskazała, że zaskarżona uchwała została podjęta wymaganą większością głosów i nie narusza prawa. Uzasadnieniem była chęć zagospodarowania części nawierzchni nieruchomości wspólnej poprzez jej utwardzenie ponieważ teren ten w okresie od jesieni do wiosny jest bardzo miękki i błotnisty i nie można tamtędy przejść bez ubrudzenia odzieży. Pozwana podała również, że na skutek utwardzenia nawierzchni, co ma nastąpić poprzez położenie płyt ażurowych, nie dojdzie do zmiany przeznaczenia nieruchomości, wykorzystywanej obecnie przez członków Wspólnoty jako miejsca postojowe.

Wyrokiem z 12 października 2016r. Sąd Okręgowy w Gliwicach uchylił uchwałę (...) (...)w G. z 21 marca 2016r. i zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 200zł tytułem kosztów procesu. Rozstrzygając ustalili, że nieruchomość położona przy ul. (...) w G. znajduje się na rogu ulic (...)i(...). Od strony ul. (...) biegnie ogrodzenie z furtką wejściową, pas zieleni pomiędzy ogrodzeniem a ścianą budynku, wzdłuż odrośnięcia rośnie żywopłot i kilka drzew iglastych. Od strony ul. (...) znajduje się brama i pokryta kostką droga wjazdowa usytuowana wzdłuż budynku, która oddziela budynek od kompleksu garaży w liczbie 6. Kompleks ten znajduje się na długości budynku mieszkalnego, natomiast wzdłuż ostatniego garażu znajduje się stanowisko parkingowe z podwójnym pasem płytek, gdzie parkuje samochód. Po drugiej stronie ul.(...) znajdują się miejsca parkingowe objęte płatną strefą parkowania, natomiast wzdłuż jezdni po stronie budynku – pas zieleni, chodnik dla pieszych, drugi pas zieleni, bez miejsc parkingowych. Dojście do wejścia jest możliwe od furtki i od tyłu wzdłuż obu stron budynku. Bezpośrednio w linii wyznaczonej południowo -zachodnią krawędzią budynku i ostatniego garażu kończy się droga utwardzona – dalej znajduje się teren trawiasty, który na przedłużeniu wjazdu porośnięty jest trawą, ze śladami rozjeżdżonej ziemi. Ok. 12 m od tej linii ustawiony jest plastikowy stolik z krzesłami. Sąd ustalił, że obszar utwardzenia przewidziany uchwałą nr (...) stanowi przedłużenie podjazdu, a w linii brzegowej planowanego utwardzenia znajduje się świerk ozdobny, który ma zostać przesadzony. Planowane utwardzenie nie obejmuje terenu, na którym znajduje się plastikowy stolik z krzesłami oraz rośliny ozdobne. W sprawie ustalono też, że nieruchomość graniczy z dwóch stron z ulicą, a pozostałych z dwóch - z prywatnymi nieruchomościami, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. Na nieruchomości położonej za linią garaży znajduje się ogródek, w którym ustawiono urządzenia do zabaw dla dzieci – domek z zjeżdżalnią, hamak, trampolinę, natomiast od ul.(...) wzdłuż budynku teren jest nieobsadzony, nawierzchnia jest rozjeżdżona, parkują tam samochody. Część właścicieli mieszkań i ich goście parkują na terenie wokół budynku od strony ul. (...) oraz za garażami i na trawie, która została rozjeżdżona. Sąd Okręgowy ustalił również, że decyzją z dnia 21 września 2004r., wydaną na wniosek Wspólnoty, Prezydent Miasta G. zezwolił (...) na dokonanie wycinki krzewów rosnących na terenie nieruchomości przy ul. (...) bez pobrania opłaty, z zobowiązaniem dokonania nasadzeń zastępczych zgodnie z załączonym do wniosku planem zagospodarowania, stanowiącym integralną część decyzji. Obszar, na którym projektowano nasadzenia częściowo pokrywa się z obszarem utwardzenia terenu na podstawie uchwały nr (...). Następnie w marcu 2016r. na zebraniu właścicieli i przedstawicieli właścicieli lokali, poprzedzającym podjęcie zaskarżonej uchwały, padły ustalenia o podzieleniu terenu na część parkingową i zieloną. Utwardzenie miało na celu stworzenie miejsc, umożliwiających parkowanie kilku samochodów bez rozjeżdżania ogródka i robienia błota. W czasie spotkania przedstawiono dwa projekty zagospodarowania terenu – jeden autorstwa powoda B. S. (1), drugi członków zarządu Wspólnoty. Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 21 marca 2016r. podjęto uchwałę (...) o następującej treści: „Działając na podstawie art. 23 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. właściciele postanawiają zagospodarować przestrzeń podwórka należącego do nieruchomości położonej przy ul. (...) zgodnie z wersją nr (...) szkicu stanowiącego załącznik do uchwały, wraz z przesunięciem drzewa (świerk srebrny) zgodnie z miejscem na szkicu. Wyznaczone miejsce zostanie utwardzone (orientacyjny koszt utwardzenia ok. 100,00zł/m<sup>2</sup>). Prace zostaną wykonane w oparciu o wyłonioną najkorzystniejszą ofertę spośród 3 przedstawionych”. Załącznik do uchwały wskazywał powierzchnię projektowanej nawierzchni utwardzonej płytami ażurowymi 124m<sup>(2)</sup> (na długość 11,5m i szerokość 12m), wyznaczone za istniejącą już powierzchnią utwardzoną. Za uchwałą głosowali właściciele lokali dysponujący łącznie 54,50 % udziałów, głosy przeciwko uchwale oddali członkowie Wspólnoty dysponujący

30% udziałów, natomiast Gmina G. z 15,50% wstrzymała się od głosu. Sposób sfinansowania prac określono uchwałą nr (...).

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo jest zasadne w świetle art.25 ust. 1 ustawy o własności lokali, w myśl którego 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. Jednocześnie za niezasadne uznał zarzuty dotyczące wadliwości uchwały z uwagi na brak uprawnień do głosowania, dopatrywał się także wadliwości w określeniu sposobu finansowania, objętego zresztą inną niż zaskarżona uchwałą. Za nieuzasadnione uznał również zarzuty powodów co do kwestii pierwszeństwa innych prac remontowych. Zdaniem Sądu Okręgowego argumentacja pozwanej co do kolejności i zakresu poszczególnych robót z uwzględnieniem ich kosztów, kompleksowości i woli mieszkańców była przekonująca. Sąd podzielił jednak stanowisko powodów uznając, że intencja i cel uchwały są jednoznaczne – zmierza ona do stworzenia miejsc postojowych, a nie jak argumentowała pozwana, zapewnienia dojścia do budynku oraz względem estetycznym. Stwierdził też, że samo uzasadnienie projektowanego w uchwale utwardzenia względami estetycznymi, biorąc pod uwagę jego stosunkowo dużą jednolitą powierzchnię, znajdującą się poza ciągiem komunikacyjnym oraz w oddaleniu od zasadniczej części strefy rekreacyjnej nie uzasadniałoby znacznego nakładu kosztów na jego wykonanie. Powołując się na przeprowadzone dowody stwierdził, że głównym celem planowanego utwardzenia jest zapewnienie możliwości parkowania pojazdów i uniknięcie będącego jego skutkiem niszczenia nawierzchni. Takie zapewnienie możliwości parkowania jest niczym innym, jak stworzeniem miejsc postojowych, podlegających reżimowi prawa budowlanego. Bez znaczenia jest przy tym, iż inwestycja taka nie wymaga pozwolenia na budowę, skoro jej usytuowanie winno spełniać określone prawem budowlanym warunki. Miał wprawdzie Sąd na uwadze, że zaskarżona uchwała w istocie ma na celu rozwiązanie problemu miejsc do parkowania, jednakże została podjęta bez uwzględnienia warunków wymaganych dla tego rodzaju inwestycji. Odnosząc się do interesu powodów Sąd zauważał, że powód B. S. (1) zamieszkały w nieruchomości Wspólnoty ma garaż, jego potrzeby w tym zakresie w przeciwieństwie do części innych właścicieli są zaspokojone, musi zatem brać pod uwagę, że inni współwłaściciele mają prawo korzystać z nieruchomości także w zakresie parkowania swoich pojazdów. Tym niemniej sposób podjęcia uchwały i jej treść wskazywały, że skutkiem takiego sformułowania stało się pominięcie zasad dotyczących postoju pojazdów. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała – podjęta bez uwzględnienia przepisów budowlanych, a w konsekwencji narażająca wspólnotę na poniesienie znacznych nieefektywnych wydatków – narusza zasady prawidłowego zarządzania, co skutkowało wyczerpaniem przesłanek z art. 25 u.w.l. i uzasadniało uchylenie uchwały. O kosztach procesu orzeczono podstawie art. 98 k.p.c.

W apelacji od tego wyroku pozwana zarzuciła naruszenie art.140 zd.2 k.c. w związku z art.23 ust.1 u.w.l. oraz art.233 § 1 k.p.c., a także sprzeczność istotnych ustaleń Sądu ze zgromadzonym materiałem dowodowym. W oparciu o powyższe zarzuty, szerzej w apelacji uzasadnione, pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na swą rzecz kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja jest zasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są prawidłowe poza jedynie kategorycznym stwierdzeniem, że zaskarżona uchwała została w rzeczywistości podjęta w celu umożliwienia stworzenia parkingu samochodowego na nieruchomości wspólnej, nie ma natomiast związku z poprawą estetyki i funkcjonalności tej nieruchomości, wobec czego z opisaną niżej modyfikacją Sąd Apelacyjny akceptuje je w pełni i czyni własnymi. Słusznie pozwana podnosi, że okoliczności odmienne wynikają z przeprowadzonych w sprawie dowodów, to jest zeznań świadków E. C. (k.135), C. M. (k.136), L. O. (k.137), B. U. (k.138) oraz zeznań przesłuchanych w charakterze pozwanej S. M. (k.141), H. B. (k.142) i D. O. (k.143). Osoby te zgodnie podały, że część nieruchomości, której dotyczy zaskarżona uchwała, jest

niezagospodarowana – po opadach deszczu teren jest grząski i błotnisty i nie można tamtędy przejść „suchą stopą”. Przedstawiciele pozwanej, podobnie jak i świadkowie zgodnie wskazywali zarówno względy praktyczne (ułatwienie korzystania z nieruchomości), ale również na względy estetyczne – uporządkowanie terenu. Zły stan tej części nieruchomości nie był zresztą przedmiotem sporu, znajduje on potwierdzenie również w fotografiach złożonych do sprawy (k.28) oraz twierdzeniach samych powodów. Nie ma też podstaw aby kwestionować wiarygodność zeznań wymienionych wyżej osób, tym bardziej, że nie czyni tego żadna ze stron. Zważywszy na te okoliczności Sąd Apelacyjny dokonał modyfikacji poczynionych ustaleń w ten sposób, że celem podjęcia uchwały było również – obok rozwiązania problemu postoju samochodów – uporządkowanie części nieruchomości poprzez nadanie jej estetycznego wyglądu. Jedynie w tym zakresie podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art.233 § 1 k.p.c. odniósł skutek. Nie można natomiast zgodzić się ze skarżącą, że wyłącznym celem uchwały była poprawa estetyki i że nie pozostawała ona w jakimkolwiek związku z dążeniem do rozwiązania problemu postoju samochodów. Świadczą o tym zeznania wymienionych wyżej świadków oraz przedstawiciele Wspólnoty, którzy wskazywali na obydwie aspekty – praktyczny i estetyczny. Stanowiska pozwanej nie można podzielić także w tej części, w której zarzuca ona, że Sąd Okręgowy niezasadnie pominął fakt skonfliktowania powoda B. S. (1) z członkami Wspólnoty i przedstawienia przez niego własnego projektu utwardzenia nawierzchni nieruchomości. Sąd Okręgowy ustalił bowiem, że przedmiotem rozważań członków wspólnoty były dwa projekty zagospodarowania terenu, w tym jeden autorstwa powoda. Dodatkowo pozwana zarzuciła poczynienie błędnych ustaleń faktycznych poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jednakże zagadnienie to nie należy do domeny faktu, lecz podlega ocenie w ramach prawidłowości zastosowania prawa materialnego.

Przechodząc do oceny prawidłowości zastosowania prawa materialnego na wstępie należy wskazać, że podstawy uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej reguluje art.25 ust. 1 u.w.l., który wymienia niezgodność uchwały z prawem lub umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo naruszenie interesu właściciela. Niezgodność uchwały z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja uchwały z przepisami ustawy o własności lokali. Niemniej jednak ową niezgodność należy badać także z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim mają zastosowanie do odrębnej własności lokali. Na przesłankę sprzeczności uchwały z umową współwłaścicieli się nie powoływano, natomiast uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Ustalenie czy dana uchwała narusza interesy właściciela lokalu musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Aby przyjąć, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu w taki sposób, że uzasadnia to uchylenie zaskarżonej uchwały, należy dokonać oceny czy zaistniała znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu skarżącego, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (zob. wyrok SA w Szczecinie z 3 marca 2016r., I ACa 988/15).

W swej apelacji pozwana zarzuciła naruszenie art.140 k.c. w związku z art.23 ust.1 u.w.l. O naruszeniu drugiego z powołanych przepisów, odnoszącego się do sposobu podejmowania uchwał, można by mówić w razie wadliwego przyjęcia, że procedowanie zaskarżonej uchwały odbyło się z pominięciem wskazanych w nim sposobów zbierania głosów. Ponieważ Sąd poglądu takiego nie wypowiedział, zarzut pozwanej nie jest zasadny. Słusznie natomiast podnosi się, że uchylenie uchwały nastąpiło z naruszeniem art.140 k.c. Zgodnie z tym przepisem, w granicach określonych przez ustawę i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Z uwagi na specyficzną naturę prawa odrębnej własności lokalu, sfera prawa jego właściciela jest ukształtowana również przez art.12 ust.1 u.w.l. Przepis ten stanowi, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, co stanowi nawiązanie do regulacji zawartej w art.206 k.c. Dodatkowo art.13 ust.1 u.w.l. przewiduje między innymi, że właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z

niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi). W zakresie, w jakim nieruchomości wspólne nie jest niezbędna do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wspólnota mieszkaniowa ma prawo określić zasady korzystania z niej, a decyzje w tym zakresie muszą pozostawać w zgodzie z przepisami prawa, z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz nie powinny naruszać interesu właściciela lokalu (wyrok SA w Białymstoku z 29 września 2015 r., I ACa 435/15). Z przywołanych przepisów wynika zatem, że właściciel lokalu (członek wspólnoty mieszkaniowej) ma prawo korzystać z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem, a także w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli, przy czym wspólnota mieszkaniowa nie jest pozbawiona kompetencji do określania zasad korzystania z nieruchomości wspólnej.

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy należy w pierwszej kolejności rozważyć czy sposób korzystania z nieruchomości wspólnej wynikający z zaskarżonej uchwały mieści się w zakresie uprawnień właścicielskich, o jakich mowa w powołanych przepisach. Jak wynika z poczynionych ustaleń, zaskarżoną uchwałą pozwana Wspólnota dążyła do utwardzenia (poprzez położenie płyt ażurowych) części tej nieruchomości, a celem uchwały była poprawa jej funkcjonalności oraz wyglądu. Obecnie objęta uchwałą część nieruchomości służy przede wszystkim jako miejsce dla parkowania kilku samochodów należących do członków Wspólnoty. Taki sposób korzystania z nieruchomości nie może być uznany za niezgodny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, zwłaszcza, że powszechnie jest posiadanie i korzystanie z samochodów, co nieodzownie wiąże się z koniecznością ich przechowywania (parkowania). Co do zasady nie ma bowiem przeszkód do tego, aby właściciel (współwłaściciel) nieruchomości korzystał ze swego prawa w taki sposób, jak czynią to członkowie pozwanej, tym bardziej że nieruchomość jest położona w strefie płatnego parkowania.

Kwestionując uchwałę powodowie powoływali się na zapisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2015r., poz.1422). Zgodnie z § 18 ust. 1 rozporządzenia, zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Jak stanowi ust.2, liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Kolejne paragrafy (19-21) regulują natomiast wymagania w zakresie odległości miejsc postojowych od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej, usytuowania miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oraz szerokości stanowisk miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Z przepisów tym powodowie wywodzą, że zaskarżona uchwała narusza prawo ponieważ przewidziane w rozporządzeniu wymogi związane z odległością miejsc postojowych od innych obiektów nie zostały spełnione. W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko przedstawione przez powodów nie znajduje uzasadnienia. Przepisy powołanego rozporządzenia, które weszło w życie w dniu 16 grudnia 2002r., nie mogą być bowiem interpretowane w taki sposób, że uniemożliwiają prawidłowe korzystanie z nieruchomości, której zabudowa została ukształtowana w okresie wcześniejszym. W rozpoznawanej sprawie nie chodzi przecież o budowę parkingu, ale o poprawę funkcjonalności części nieruchomości wyłącznie poprzez jej utwardzenie płytami ażurowymi. Wniosek odmienny, sprowadzający się do twierdzenia, że właściciele nie mogą doprowadzić do utwardzenia nawierzchni, a tym samym muszą znosić niedogodności wynikające z błotnistej terenu tylko dlatego, że nie zachowano odpowiedniej odległości od budynku i – jak twierdzą powodowie – placu zabaw znajdującego się na nieruchomości sąsiedniej, jest nie do pogodzenia z prawem do korzystania z rzeczy zgodnie z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem. Nie są przy tym zasadne twierdzenia powoda o liczbie miejsc parkingowych, jakie mają rzekomo powstać na skutek wykonania uchwały, zobrazowane na szkicu k.166 i determinujące odległość od obiektów sąsiednich, ponieważ zaznaczona na tym szkicu powierzchnia nieruchomości nie odpowiada tej jej części, która ma zostać utwardzona (k.15). Dodatkowo wskazać wypada, że nawet przepisy powołanego rozporządzenia wskazują na potrzebę urządzenia miejsc postojowych dla samochodów, ale stosownie do przeznaczenia i zabudowy nieruchomości. Co więcej, w przepisach mowa o wydzielonych miejscach parkingowych, natomiast z zaskarżonej uchwały nie wynika by wspólnota zamierzała takowe urządzić. Nie można też uznać, że utwardzeniu nawierzchni w sposób określony w zaskarżonej

uchwale pozostaje w kolizji ze sposobem korzystania z nieruchomości sąsiedniej, na której znajdują się zjeżdżalnia, trampolina i inne urządzenia służące rekreacji dzieci już chociażby z tej przyczyny, że nieruchomość ta nie stanowi placu zabaw w rozumieniu przepisów rozporządzenia. Aby można było mówić o placu zabaw nie tylko w znaczeniu funkcjonalnym, konieczne jest spełnienie przesłanek z § 40 rozporządzenia co do usytuowania urządzeń rekreacyjnych, nasłonecznienia terenu, jego odległości od innych obiektów itp., czego w sprawie nie wykazano. Co do źródeł finansowania przewidzianych uchwałą prac – zagadnienie to w ogóle nie było jej przedmiotem, wobec czego nie jest objęte zakresem kognicji sądu w niniejszym postępowaniu.

Badając zgodność zaskarżonej uchwały z prawem należy mieć na uwadze, że zgodnie z art.29 ust.1 pkt 10 oraz art.30 prawa budowlanego wykonanie przewidzianych nią prac nie wymaga ani zezwolenia organu administracji publicznej, ani nawet zgłoszenia o ich wykonywaniu. Uchwała nie narusza również wymogów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna wynosić min. 20% powierzchni poszczególnych nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie czynna biologicznie część nieruchomości wynosi około 50% jej powierzchni (niesporne). Nie zachodzi również obawa naruszenia wymogów określonych decyzją administracyjną z 21 września 2004r. w przedmiocie udzielenia zgody na wycinkę krzewów, a to z uwagi na upływ terminu z art.84 ust.4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz.U. z 2016r., poz.2134). Nie można również zgodzić się z powodami, że uchwała zapadła z naruszeniem art.22 ust.3 pkt 4 u.w.l. – przepis ten przewiduje jedynie, że zarząd wspólnoty nie jest uprawniony do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i że dokonanie takiej zmiany wymaga zgody właścicieli. Przedmiotem rozpoznawanej sprawy nie jest w ogóle czynność zarządu wspólnoty, wobec czego nie można mówić o jego naruszeniu.

Kolejnym zagadnieniem jest ocena czy parkowanie pojazdów na nieruchomości wspólnej przez niektórych współwłaścicieli uniemożliwia innym, w tym powodom, realizację przysługujących im praw, a tym samym czy narusza interes powodów. Odpowiedź na to pytanie musi być negatywna. Z ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych nie wynika bowiem by na skutek takiego zagospodarowania nieruchomości prawa powodów uległy ograniczeniu bądź naruszeniu. Dokonując tej oceny należy mieć bowiem na uwadze, że utwardzenie części nieruchomości nie wiąże się ani z ograniczeniem dostępu do niej dla któregokolwiek członka Wspólnoty, ani nie prowadzi do zmiany aktualnego sposobu korzystania z tej nieruchomości. Zresztą, powód B. S. (1) również proponował wykonanie utwardzenia powierzchni nieruchomości, tyle że w innym kształcie, jednak jego propozycja nie spotkała się z akceptacją. Pośród podnoszonych przez powodów zarzutów znalazło się też twierdzenie, że sprzeciw wobec uchwały jest motywowany również tym, że roszczą oni sobie prawa wyłączne do tej części nieruchomości, jednak w świetle powyższych rozważań argument ten nie może zostać uwzględniony ponieważ pomija uprawnienia przysługujące innym osobom – członkom Wspólnoty. Powodowie wskazywali również na inne, ich zdaniem, przeszkody w realizacji zamierzonego utwardzenia, to jest możliwość parkowania samochodów należących do osób postronnych, co może narazić Wspólnotę na konsekwencje prawne, w tym reakcję ze strony nadzoru budowlanego. W tej materii dość powiedzieć, że wspólnota nie ma obowiązku znoszenia naruszenia prawa własności polegającego na parkowaniu na jej nieruchomości samochodów osób do tego nie uprawnionych i na wypadek takiej sytuacji nie jest pozbawiona środków ochrony prawnej.

Podsumowując – Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego co do wystąpienia przesłanki uzasadniającej uchylenie zaskarżonej uchwały. Nie jest ona sprzeczna z prawem, nie narusza interesu powodów i nie kłóci się z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wykonanie utwardzenia będzie prowadziło do polepszenia stanu jej nawierzchni, co pozytywnie wpłynie zarówno na funkcjonalność, jak i na estetykę, jednocześnie zastosowana metoda (płyty ażurowe) umożliwia zachowanie części utwardzanej nawierzchni w stanie biologicznie czynnym.

Z tych względów na mocy art.386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo. O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art.102 k.p.c. Sąd miał bowiem na uwadze, że powodowie występując z powództwem dążyli nie tylko do ochrony własnych praw, ale przede wszystkim kierowali się potrzebą ochrony interesu wspólnoty jako takiej.

SSO (del.) Łucja Oleksy – Miszczyk SSA Aleksandra Janas SSA Jadwiga Galas