

Sygn. akt I ACa 455/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.) SSA Robert Jurga
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. J. (1) i M. Z. (1)

przeciwko Wspólnocie(...) (...) przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 listopada 2015 r. sygn. akt I C 1434/14

1. prostuje oczywistą omyłkę w treści wyroku Sądu Okręgowego w ten sposób, że datę 26 listopada 2016r. zastępuje datą 26 listopada 2015r.;

2. oddala apelację;

3. zasądza od powodów M. J. (1) i M. Z. (2) na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Barbara Górczanowska SSA Robert Jurga

Sygn. akt I Ca 455/16

UZASADNIENIE

Powodowie B. J., M. J. (1), W. R. (1), W. R. (2), M. Z. (1), M. B. i A. N., w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie (...) przy ul (...) w K., domagali się uchylenia uchwały, podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów z dnia 16

czerwca 2014r nr(...) w sprawie wykonania ogrodzenia nieruchomości wspólnej od sąsiedniej realności , zajętej pod stację benzynową albowiem uchwała ta, jak podnosili , narusza ich istotne interesy.

Wykonie ogrodzenia doprowadziło bowiem do ograniczenia widoczności , należących do nich , położonych w parterowej części budynku, lokali użytkowych , co wywołało skutek w postaci zmniejszenia liczby klientów, a co za tym idzie także zmniejszenia uzyskiwanych przez nich dochodów.

Pozwana Wspólnota , odpowiadając na pozew , domagała się oddalenia powództwa oraz obciążenia przeciwników procesowych kosztami postępowania.

W swoim stanowisku podniosła , iż od czasu jej powstania ,teren pomiędzy stacją benzynową , a budynkiem był odgrodzony żywopłotem z tuj. Tuje , w chwili zasadzenia, miały około 2 metrów wysokości , później osiągając 3 metry. Postawiony w wykonaniu kwestionowanej uchwały płot , jest niższy , mając jedynie 1, 8 metra.

Stąd argument o ograniczeniu widoczności , czy jej jest chybiony , ta bowiem jest lepsza aniżeli w czasie kiedy obydwie nieruchomości odgradzały krzewy.

Ponadto postawienie ogrodzenia było celowe z uwagi na potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa dzieciom , które bez niego, wbiegały na teren stacji. Ponadto zabezpiecza ono trawnik przed zniszczeniem nieograniczonym ruchem pieszych.

Niecelowe było także zastąpienie , w ramach tworzenia naturalnej granicy pomiędzy nieruchomościami, jedynych roślin innymi albowiem sąsiadujące z nieruchomością wspólną dęby powodują zasychanie roślinności na okolicznych realnościach.

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2016r , Sąd Okręgowy w Krakowie :

- oddalił powództwo [pkt I],

- zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej kwoty po 28 , 14 złotego , tytułem kosztów procesu [pkt II sentencji]

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Powodowie, za wyjątkiem M. B., są właścicielami lokali w budynku przy ul. (...) w K.. Ta powódka sprzedała swój lokal na początku 2015 r, tracąc tym samym status członka Wspólnoty.

Lokale usytuowane na parterze wielomieszkańcowego budynku zajmującego tę nieruchomość są lokalami użytkowymi z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. W jego sąsiedztwie znajduje się stacja benzynowa (...) oraz parking dla jej klientów.

W dniu 16 czerwca 2014 r. powodowie otrzymali na piśmie Uchwałę (...)nr (...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Na jej podstawie większość członków zdecydowała o wykonaniu ogrodzenia z elementów drewnianych, przegrodzonych gazonami betonowymi w miejscu uschniętych tuj, które dotąd odgradzały nieruchomość wspólną od realności zajętej pod stację.

Przed podjęciem zaskarżonej uchwały nieruchomość Wspólnoty oddzielał od niej szpaler tuj o wysokości od ok. 1,3 do 1,8 m , sadzonych w odstępach ok. 70 cm. Część z nich stopniowo obumarła, tak że przestały tworzyć zwarty żywopłot. Taki jego stan powodował iż od początku 2014 r. mieszkańcy budynku zaczęli sygnalizować zarządcy nieruchomości potrzebę trwałego odgrodzenia nieruchomości Wspólnoty od tej właśnie strony.

Rozważane było zainstalowanie ogrodzenia z siatki, ale wiązało się to z dużymi kosztami i koniecznością uzyskania pozwoleń budowlanych. Zdecydowano się na postawienie ogrodzenia z elementów drewnianych , w pierwotnej wersji z

gazonami z powieszonymi na pergolach z kwiatami. Ostatecznie, dla ograniczenia kosztów zdecydowano o ustawieniu jedynie samego ogrodzenia.

Po podjęciu kwestionowanej uchwały, zarządca wykonał ogrodzenie w formie przegród z drewnianych paneli o wysokości około 1,8 m, przy czym ogrodzenie to, w górnej części, zakończone jest ażurowym łukiem o szerokości około 50 cm, który nie ogranicza widoczności.

Ogrodzenie znajduje się wyłącznie w tych miejscach, w których wycięto obumarłe tuje. Jego elementów ogrodzenia nie ma tam, gdzie żywe krzewy tworzą zwarty żywopłot. Pomiędzy parkingiem dla klientów stacji benzynowej, a budynkiem, jest luka umożliwiającą swobodne przejście.

Nowo wykonane ogrodzenie ogranicza widoczność od strony stacji benzynowej, w ten tylko sposób, że dla osoby o średnim wzroście stojącej na parkingu- tuż przy parkanie- niewidoczne są witryny lokali znajdujących się na parterze budynku. Nawet dla takiej osoby, widoczne są natomiast umieszczone powyżej witryn szyldy przedsiębiorców prowadzących tam działalność. Z dalszej odległości możliwe jest dostrzeżenie także witryn tych lokali.

Z kolei żywopłot jaki tworzy szpaler nieusuniętych tuj całkowicie zasłania widoczność, zarówno od strony parkingu jak i od drogi.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, iż B. i M. J. (2) wynajmują od trzech lat swój lokal przedsiębiorcy prowadzącemu zakład cukierniczy. W ostatnim czasie ruch klientów zmalał.

W lokalu stanowiącym własność W. i W. R. (2) powód, będący lekarzem-stomatologiem, prowadzi gabinet lekarski. Jego klientami są osoby przechodzące lub przejeżdżające, a także klienci umawiający się telefonicznie.

W lokalu będącym własnością M. Z. (2) prowadzony jest sklep ze zdrową żywnością. Wynajmująca poinformowała powoda, że stwierdziła duży spadek ilości klientów po wprowadzeniu ogrodzenia

Po powstaniu ogrodzenia zostały wynajęte dwa lokale, które wcześniej nie były wynajmowane.

Ocenę prawną roszczenia powodów, Sąd I instancji rozpoczął od przedstawienia generalnych przesłanek normatywnych od których spełnienia ustawodawca uzależnił możliwość skutecznego wniesienia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej oraz od których wykazania zależy możliwość uznania tego rodzaju żądania za uzasadnione.

Następnie, w sposób wyraźny różnicując sytuację powódki M. B. od pozostałych żądających uchylenia uchwały nr 7/ 2014, zaakcentował w pierwszej kolejności to, że żaden z nich nie podnosił w sporze zarzutów odnoszących się do sposobu w jaki uchwała została podjęta oraz to, że jako jedyną merytoryczną przyczynę dla której, w ocenie skarżących, należało uchwałę tę uznać za niezgodną z prawem, była ta, dotycząca naruszenia interesów [gospodarczych] powodów.

W ramach, wspomnianego wyżej, rozróżnienia sytuacji jednej z powódek wobec grona wszystkich pozostałych, wskazał, iż przyczyną oddalenia żądania M. B. jest fakt, iż na początku 2015r zbyła ona lokal, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Utraciła ona tym samym przymiotu członka Wspólnoty, a zatem i legitymację czynną do wytaczania powództwa o uchylenie podejmowanych przez nią uchwał.

Ów brak jest przyczyną oddalenia powództwa w odniesieniu do zbawczyni lokalu.

W odniesieniu do pozostałych za tę przyczynę Sąd Okręgowy przyjął brak udowodnienia przez nich faktów mogących potwierdzać ich zasadniczą dla konstrukcji powództwa ocenę, iż podjęcie uchwały i jej wykonanie w postaci podstawienia ogrodzenia o parametrach wielkościowych oraz co do jego rodzaju, narusza ich usprawiedliwione interesy gospodarcze.

Motywuując to stanowisko, Sąd wskazał, że wcześniej, kiedy naturalnym odseparowaniem nieruchomości wspólnej od nieruchomości sąsiedniej, zajętej pod stację benzynową był szpaler tui, które, przez swoją wysokość, istotnie większą niż postawione obecnie elementy ogrodzenia z drewna, usytuowane jedynie na części dotychczasowej linii krzewów, zastąpionych tylko dlatego, że uschły, a przez to straciły dotychczasowe walory ogrodzenia naturalnego, powodowie nie podnosili argumentów, które obecnie mają przekonywać o naruszeniu ich istotnych interesów gospodarczych.

Wskazał również, że żaden z nich nie wykazał w postępowaniu, aby rzeczywiście, na skutek posadowienia ogrodzenia o nowej konstrukcji i wysokości, rzeczywiście spadły obroty czy to osób, którym skarżący wynajmują lokale użytkowe czy też takie, które przynosiła dotąd działalność osobiście przez nich prowadzona.

W odwołaniu się do charakteru tej działalności [sklep ze zdrową żywnością, gabinet stomatologiczny, cukiernia] wskazał, że nie można w ich przypadku, w sposób usprawiedliwiony sformułować wniosku, że powodzenie biznesowe zależy w nich od widoczności witryn, na ograniczenie której powoływali się powodowie.

Zwrócił przy tym uwagę, iż tylko w jednym przypadku, umiejscowienia potencjalnego obserwatora w stosunku do negowanych elementów ogrodzenia, o tego rodzaju braku widoczności można mówić, a jej potencjalnie negatywne następstwa niweluje to, iż że szyldy wskazujące na rodzaj poprowadzonej w tych lokalach działalności, widoczność tę zachowują albowiem są umieszczone na wysokości pierwszego pietra budynku wielomieszkaniowego, a zatem znacznie wyżej od najwyższego elementu ogrodzenia.

W sytuacji, gdy naruszenie interesu gospodarczego powodów zasługującego na ochronę nie zostało udowodnione, przy równoczesnym braku podstaw do uznania, że kwestionowana uchwała krzywdzi skarżących, jako mniejszość członków Wspólnoty, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż roszczenie [pozostałych] powodów, dla braku przesłanek wymienianych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r O własności lokali, nie może zostać uwzględnione.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 98 §1 i 3 kpc

Apelację od tego orzeczenia złożyli tylko M. J. (1) i M. Z. (1).

Obejmując jej zakresem całość rozstrzygnięcia z dnia 26 listopada 2015r, domagali jego zmiany i uwzględnienia żądania pozwu oraz obciążenia pozwanej Wspólnoty kosztami postępowania za obydwie instancje.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- błędu w ustaleniach faktycznych mającego polegać na :

a/ wadliwej konstatacji faktycznej, iż zakończenie drewnianych paneli ogrodzenia ażurowymi łukami o wysokości 50 cm, wypełnionymi kratką nie ogranicza widoczności w odniesieniu do lokali powodów,

b/ przyjęcie, że ograniczenie widoczności dotyczy tylko szczególnej sytuacji opisanej przez Sąd w motywach orzeczenia,

c/ nieuzasadnionym nie ustaleniu, iż powodowie B. i M. J. (2) oraz M. Z. (1), w następstwie postawienia elementów drewnianego ogrodzenia nie doznali ograniczenia w uzyskiwanych sumach czynszowych jakie dotąd, przed jego postawieniem przynosiły im lokale użytkowe, w parterowej części budynku,

- naruszenia prawa materialnego wobec niewłaściwego zastosowania art. 25 ust. 1 ustawy, wobec wyrażenia nieuzasadnionej oceny zgodnie z którą widoczność witryn lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza o takim profilu jak działalność w lokalach skarżących, nie jest decydującym czynnikiem wpływającym na jej powodzenie ekonomiczne oraz, że zamontowanie ogrodzenia w większym niż dotąd stopniu, wpływa na trudności w zauważeniu lokali użytkowych, którymi dysponują.

Odpowiadając na apelację strona pozwana domagała się jej oddalenia, jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw oraz obciążenia przeciwników procesowych kosztami postępowania przed Sądem II instancji.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny rozważył:

Wyrok Sądu I instancji, na podstawie art. 350 §2 kpc podlega sprostowaniu w zakresie daty jego wydania. W tej części bowiem dotknięty jest oczywistą omyłką, polegającą na wskazaniu, iż został ogłoszony w dniu 26 listopada 2016r, podczas gdy oczywistym jest, iż miało to miejsce dokładnie rok wcześniej, bo 26 listopada 2016r

Środek odwoławczy nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu, nie można bowiem podzielić żadnego z zarzutów na jakich opiera się jego konstrukcja.

Pierwszy z nich, w ramach którego M. J. (1) i M. Z. (1) podnoszą błąd w dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleniach faktycznych jest chybiony dlatego, że w istocie polega on na przeciwstawieniu tym ustaleniom własnej wersji faktów, w ocenie apelujących odpowiadającej rzeczywistości.

Jak wynika z motywów, którymi posługują się, by zarzut ten uzasadnić, równocześnie na tym przeciwstawieniu ta krytyka wyczerpuje się.

Przede wszystkim natomiast nie zawiera ona wskazania, jaka nieprawidłowość miała doprowadzić do podnoszonej przez nich, w ramach zarzutu, wady. Innymi słowy, które konkretnie dowody zostały przez Sąd Okręgowy pominięte, a które wadliwie ocenione, jako podstawa ustaleń, by łącznie doprowadzić do podnoszonego przez skarżących błędu w zakresie konstatacji, które Sąd I instancji uczynił podstawą faktyczną kontrolowanego instancyjnie orzeczenia.

Już to zaniechanie po stronie apelujących wyklucza podzielenie tego zarzutu.

Nie można też tracić z pola widzenia tego, że jedyną podstawą do twierdzenia, iż ustalenia dokonane przez Sąd są wadliwe, jest treść zeznań samych apelujących, które nie znalazły potwierdzenia w treści innych dowodów zgromadzonych w sprawie, w odróżnieniu od tych okoliczności, które, jak twierdzą skarżący, wadliwie ustalił Sąd Okręgowy

Wobec tego, tym bardziej, nie można, w sposób zasadny twierdzić, iż określenie wysokości nowego ogrodzenia, [na podstawie wyników oględzin przedmiotu sporu], stwierdzenie, że widoczność witryn lokali użytkowych jest wyłączona jedynie w określonych warunkach ich obserwacji, jak i depozycja, że nie zostało w sporze wykazane aby istniał adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wykonaniem uchwały nr 7/ 2014r, a wynikami ekonomicznymi działalności prowadzonej w lokalach apelujących, są ustaleniami objętymi wadą podnoszoną przez M. Z. i M. J..

Odparcie tego zarzutu ma m. in. i tę konsekwencję, iż ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd niższej instancji, jako poprawne i kompletne, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Przechodząc do oceny zarzutów natury materialnoprawnej, w pierwszej kolejności zauważyć należy, że powodowie, w ramach konstrukcji żądania uchylenia uchwały nie kwestionowali zachowania warunków formalnych, w jakich doszło do jej podjęcia.

Jak wynika z uzasadnienia tego zarzutu, skarżący upatrują jego realizacji w tym, iż Sąd Okręgowy nie podzielił oceny powodów co do tego, iż wykonie uchwały poprzez sposób w jaki usytuowano elementy drewniane ogrodzenia, a wcześniej zdecydowano jak będą wyglądać te elementy, nie narusza ich interesów, jako właścicieli lokali użytkowych, mieszczących się w parterowej części budynku wielomieszkaniowego.

Na marginesie, w drodze uwagi uczynionej na marginesie, należy wskazać, iż skarżący stawiają ten zarzut jako ewentualny, w relacji do, jak można sądzić zarzutu zasadniczego, błędu w ustaleniach faktycznych, tym nie mniej, w istocie jego motywacja sprowadza się [ponownie] do negacji nie tyle sposobu zastosowania prawa materialnego [art.

25 ust. 1 ustawy o własności lokali] ile ustaleń , których dokonał Sąd I instancji , a które , o czym była już przednio mowa , są konstatacjami poprawnymi.

Tym nie mniej , zważywszy , że nawet w sytuacji , gdy zarzuty materialno prawne nie są postawione , Sąd II instancji ma obowiązek z urzędu badać sposób zastosowania prawa materialnego , ocenić należy , iż oddalając powództwo Sąd Okręgowy wskazanej normy nie naruszył.

Trafna jest bowiem ocena , iż powodowie nie zdołali , na podstawie powoływanych przez siebie okoliczności wykazać , aby realizacja uchwały doprowadziła do naruszenia ich godnych ochrony interesów , które sami utożsamiali z interesami natury ekonomicznej , wynikającymi z ograniczenia dochodu jaki przynosiły im przed wykonaniem uchwały nr (...), będące ich własnością lokale użytkowe.

Źródła tego ograniczenia natomiast upatrywali w zmniejszonej , na skutek postawienia ogrodzenia , widoczności elementów witryn , które reklamowały prowadzoną w tych lokalach działalność.

Podzielając przytoczoną ocenę Sądu I instancji należy podnieść , iż niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały należy odnosić do stanu rzeczy istniejącego w czasie jej podejmowania i wprowadzenia w życie.

Uwzględniając ów stan nie sposób podzielić zapatrywania skarżących , że sytuacja faktyczna z rozważanego punktu widzenia [warunków w jakich prowadzona jest w lokalach działalność gospodarcza , oceniając to przez pryzmat możliwości zauważenia przez potencjalnych klientów tego co jest dla nich w tych lokalach oferowane] uległa zmianie na gorsze w porównaniu z poprzednią , kiedy od nieruchomości sąsiedniej , nieruchomość wspólną odgradzał żywopłot z tuj , w postaci ścisłego szpalery tych krzewów o wysokości sięgającej do trzech metrów.

Sytuacja wówczas , wbrew zapatrywaniom powodów była nawet z punktu widzenia tego kryterium gorsza albowiem szpaler ten wykluczał , a nie jak teraz ogrodzenie jedynie[w niewielkim stopniu] ograniczał widoczność witryn lokali apelujących.

Wówczas powodowie stan taki aprobowali nie domagając się jakichkolwiek korekt w sposobie oddzielenia obu nieruchomości , które samo w sobie , chociażby z punktu widzenia zapewnienia bezpieczeństwa było jak najbardziej celowe.

Powodowie nie dowiedli także , że rzeczywiście postawienie ogrodzenia z konsekwencjami , jak twierdzili w zakresie ograniczenia widoczności lokali , przełożyło się na rzeczywisty spadek rozmiarów osiągniętych przez nich korzyści z najmu lub dochodów z działalności prowadzonej w nich osobiście.

Pomijając już nawet , iż to ograniczenie oraz związek przyczynowy pomiędzy nim a faktem wykonania uchwały nr (...), wynikał tylko z relacji bezpośrednio zainteresowanych wynikiem procesu , jak zasadnie zauważył Sąd I instancji , na rozmiar dochodów z takiej działalności wpływają bezpośrednio lub pośrednio bardzo różne czynniki , spośród których jednym jest reklama samej działalności.

Ta wielość powoduje , że określenie ich wzajemnej współzależności i ewentualnej rangi ograniczenia widoczności witryn lokali dla potencjalnej klienteli , a co za tym idzie skali uzyskiwanych przez przedsiębiorcę korzyści , przynależąc do wiadomości specjalnych mogłaby być przedmiotem jedynie wypowiedzi biegłego.

Takiego dowodu , mimo profesjonalnego zastępstwa powodów w postępowaniu , obecnie apelujący nie wnioskowali. W sytuacji tego zaniechania ich twierdzenia o wadliwej ocenie Sądu I instancji w odniesieniu do nie wykazania związku przyczynowego pomiędzy postawieniem ogrodzenia , a ograniczeniem dochodów jakie przynosiły lokale jest gołosłowne , pozostając jedynie w sferze twierdzeń skarżących .

Z podanych wyżej przyczyn , w uznaniu apelacji za niezasadną , Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu , na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali .

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd II instancji zastosował art. 98 §1 i 3 kpc w zw z art. 108 § 1 i 391 §1 kpc, i wynikającą z niej, w zakresie ich rozliczenia pomiędzy stronami, zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.

Należna z tego tytułu od apelujących pozwanych na rzecz strony przeciwnej kwota, odpowiadająca wynagrodzeniu profesjonalnego pełnomocnika procesowego Wspólnoty, została ustalona na podstawie §8 ust1 pkt 1 w zw z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015r [DzU z 2015 poz. 1804]

SSA Grzegorz Krężolek SSA Barbara Górczanowska SSA Robert Jurga