

**Sygn. akt I ACa 997/18**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Przewodniczący:</b> | <b>SSA Marek Boniecki (spr.)</b>                       |
| <b>Sędziowie:</b>      | <b>SSA Grzegorz Krężolek</b><br><b>SSA Józef Wąsik</b> |
| Protokolant:           | st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska                     |

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **J. C., H. C.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 389/17

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:**

**„I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) Nr(...) z dnia 28 grudnia 2016r.;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 560 zł (pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.”**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 470 zł (czteryście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Grzegorz Krężolek SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik

**Sygn. akt I ACa 997/18**

**Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie**

**z dnia 24 lipca 2019 r.**

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie z powództwa J. C. i H. C. uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w K. nr (...) z 28 grudnia 2016 r. częściowo, w zakresie w jakim uchwała ta likwiduje miejsce postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych (pkt I); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) oraz zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że powodowie są na podstawie umowy z 29 czerwca 2009 r. zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K. współwłaścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego znajdującego się na parterze budynku przy ul. (...) w K. wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku, a także we współwłasności działek nr (...). Strona nabywająca zobowiązała się w stosunku do Spółdzielni oraz każdego innego współwłaściciela (w tym współwłaścicieli przyszłych), że nie będzie korzystać z części wspólnych nieruchomości, którymi są w szczególności miejsca postojowe oddane na podstawie umów dzierżawy - w sposób, który będzie utrudniał uprawnionym korzystanie z oddanych do ich wyłącznej dyspozycji części nieruchomości, przy uwzględnieniu, że są dzierżawcami jednego miejsca postojowego. Na zebraniu w dniu 15 września 2009 r. właściciele wydebionych lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K. podjęli uchwałę o powołaniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. Przy nieruchomości pozwanej Wspólnoty po lewej stronie od wejścia do klatki schodowej oznaczonej lit. A w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały znajdowały się 4 miejsca postojowe o różnych wymiarach. Pierwsze miejsce postojowe od prawej strony zostało przydzielone i jest zajmowane przez Pana K., posiadającego uprawnienia inwalidzkie. Miejsce obok zostało przydzielone i jest użytkowane na podstawie umowy dzierżawy przez powoda. Kolejne miejsce postojowe jest oznaczone jako miejsce dla osoby niepełnosprawnej. Miejsce skrajne od strony chodnika jest użytkowane przez członka wspólnoty Pana A.. W dacie wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nieruchomości w miejscu wyżej opisanych miejsc postojowych znajdowały się 3 miejsca postojowe, ogólnodostępne przeznaczone dla pojazdów niepełnosprawnych osób. Spółdzielnia przeorganizowała ten układ, w ten sposób, że pierwsze miejsce pozostało dla osób niepełnosprawnych, a pozostałe dwa przeznaczono dla mieszkańców. Na znaku drogowym D-18 a zmieniono liczbę miejsc parkingowych z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, tj. z 3 do 1. Miejsce środkowe oznaczone nr. 19 zostało przydzielone powodowi. Następnie dokonano dalszej zmiany organizacji parkingu w ten sposób, że z 3 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych utworzono 4 miejsca postojowe o różnym przeznaczeniu – miejsce przeznaczone dla osoby niepełnosprawnej oraz miejsce, które było zajmowane przez powoda, zostały podzielone na 3 miejsca parkingowe. W ramach nowo wydzielonych miejsc wyodrębniono jedno miejsce parkingowe z przeznaczeniem dla osoby niepełnosprawnej, tj. drugie od lewej strony. Miejsce to oznaczono znakiem pionowym z literą „P” z symbolem wózka dla osoby niepełnosprawnej oraz znakiem pionowym – „kopertą” o szerokości 2.18 m. Zmiana ta została dokonana przez poprzednika prawnego pozwanej – Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w K.. Pozwana Wspólnota na zebraniu w dniu 28 grudnia 2016 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...) o następującej treści: „Członkowie Wspólnoty postanawiają, że miejsca parkingowe zewnętrzne usytuowane od strony północnej przy klatce A oznaczone znakiem D18a i T29 – zostanie zlikwidowane, a teren po nim zostanie przeznaczony na parking dla rowerów, dla których to zostaną zamontowane stosowne stojaki”. Za podjęciem uchwały oddano 76,50 %, przeciw 0%, wstrzymało się od głosowania 3,22 %. Głosowanie nad uchwałą zakończono 20 stycznia 2017 r. Zaskarżona uchwała została doręczona powodom 10 lutego 2017 r. Powód jest właścicielem dwóch samochodów: R. (...) oraz R. (...). Od około trzech lat powód oprócz miejsca parkingowego, które otrzymał w ramach przydziału, zajmuje także drugie miejsce parkingowe, oznaczone znakiem dla osób niepełnosprawnych. Powód nie posiada uprawnień inwalidzkich uprawniających go do korzystania z tego miejsca, nadto strona pozwana odmówiła mu udzielenia zgody na przyznanie dodatkowego miejsca parkingowego. Wobec wpływających do Zarządu pozwanej skarg członków Wspólnoty dotyczących zajmowania przez powoda w sposób nieuprawniony dodatkowego miejsca parkingowego, pozwana zwróciła się do powoda o nieparkowanie drugiego samochodu w miejscu oznaczonym dla osoby niepełnosprawnej. Powód nie zaprzestał ww. praktyk, w konsekwencji czego pozwana, po uprzednim uprzedzeniu powoda o takiej możliwości, dokonała zgłoszenia sprawy do Straży Miejskiej i na Policję. Sąd Rejonowy dla K.wK.wyrokiem z 18 lipca 2016 r., sygn. akt (...) uniewinnił obwinionego J. C. od zarzucanych mu czynów mających stanowić wykroczenia z art. 92 § 1 k.w. w zw. z art. 1 ust 2 pkt 2 ustawy prawo o ruchu drogowym z dnia 20 czerwca 1997 r., a które miały polegać na tym, że w dniach 12 i

17 października 2015 r. na ul. (...) w K. kierując swoimi pojazdami, nie zastosował się do postanowień wynikających ze znaku D-18a „parking miejsce zastrzeżone” i T-29 „miejsce postojowe przeznaczone dla pojazdu samochodowego uprawnionej osoby niepełnosprawnej o obniżonej sprawności ruchowej”. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że powód swoim zachowaniem nie wyczerpał znamion określonych przez przepis art. 92 § 1 k.w., ponieważ znak drogowy był nieprawidłowo umieszczony, bowiem miejsce postojowe nie posiadało odpowiednich parametrów szerokości i długości określonych przepisami prawa. Podobnej treści wyrok wydał Sąd Rejonowy dla K. wK.w dniu 4 października 2016 r., sygn. akt (...)odnośnie do zdarzenia z 18 listopada 2015 r. Decyzją z 24 października 2017 r. nr (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. – Powiat Grodzki, znak(...) nakazał pozwanej Wspólnocie jako właścicielowi budynku przy ul. (...) usunięcie skutków ingerencji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz ze związanymi z nim urządzeniami, zlokalizowanymi na poprzez doprowadzenie zagospodarowania terenu na działce przy ul. (...) w K. do stanu poprzedniego, zgodnego na dzień uzyskania decyzji PINB o pozwoleniu na użytkowanie z 28 grudnia 2008 r., w zakresie miejsc postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, tj. poprzez montaż znaków pionowych i poziomych wskazujących miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, a także namalowanie linii wydzielających trzy miejsca postojowe przeznaczone do użytkowania dla osób niepełnosprawnych. W związku z ww. decyzją pozwana wypowiedziała umowy dzierżawy miejsc parkingowych zlokalizowanych po lewej stronie kłaki schodowej budynku, w tym umowy zawarte z powodami, celem utworzenia na nowo pełnowymiarowych miejsc parkingowych z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione w świetle art. 25. ust. 1. i ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (aktualnie t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 737, dalej: u.w.l.). Sąd uznał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa (art. 61 pkt 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane) w tym zakresie, w jakim likwiduje miejsca postojowe przeznaczone dla osoby niepełnosprawnej. W pozostałej części Sąd oddalił powództwo, uznając, że sporna uchwała nie narusza interesów powodów ani nie jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa. Uchwała nie wprowadziła żadnych zmian w zakresie wielkości ani usytuowania miejsca parkingowego zajmowanego powodów na podstawie umowy dzierżawy zawartej z pozwaną Wspólnotą.

Wyrok powyższy w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu zaskarżyli apelacją powodowie, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości.

Apelujący zarzucili naruszenie: 1) art. 325 k.p.c. – poprzez niezawarcie w sentencji wyroku jednoznacznego i zrozumiałego rozstrzygnięcia dotyczącego treści zaskarżonej uchwały, co powoduje problem ze zrozumieniem sensu i skutków wyroku; 2) art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 61 pkt 1 i art. 5 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. Pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – poprzez ich niezastosowanie do utrzymanej w mocy części uchwały zarządzającej parking dla rowerów, mimo że koliduje z koniecznością wykonania nakazu wynikającego z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. – Powiat Grodzki nr (...) z dnia 24 października 2017 r.; 3) art. 25 ust. 1 u.w.l. – poprzez jego niezastosowanie do utrzymanej w mocy część i uchwały zarządzającej parking dla rowerów, mimo że takie rozwiązanie, w związku z deficytem miejsc parkingowych dla członków wspólnoty, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz narusza interes powodów jako członków wspólnoty, którym powinno przysługiwać co najmniej jedno miejsce parkingowe na wspólnym terenie.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej odrzucenie, ewentualnie oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Co istotne, okoliczności faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia pozostawały w sprawie poza sporem.

Niesporne okazały się również być, ujawnione w toku postępowania apelacyjnego okoliczności: uchylecia przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. nakazującego pozwanej Wspólnocie przywrócenie 3 miejsc dla niepełnosprawnych oraz wydania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. decyzji o umorzeniu postępowania jako bezprzedmiotowego ze względu na przywrócenie przez Wspólnotę 3 miejsc dla niepełnosprawnych.

Sąd Apelacyjny nie podzielił argumentacji strony pozwanej odnośnie do braku interesu prawnego w zaskarżeniu wyroku po stronie powodów. Interes prawny w zaskarżeniu orzeczenia, określamy mianem gravamen, oznacza pokrzywdzenie polegające na niekorzystnej dla strony różnicy między zgłoszonym przez nią żądaniem a sentencją orzeczenia, wynikającej z porównania zakresu żądania i treści rozstrzygnięcia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2016 r., I PZ 19/16). Skoro zatem żądanie pozwu w rozpoznawanej sprawie nie zostało uwzględnione w całości przez Sąd pierwszej instancji, ww. interes jawi się jako oczywisty.

Za uzasadniony uznać należało zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. Wyjść należy od stwierdzenia, że zgodnie z prezentowanym w orzecznictwie poglądem, który podziela Sąd Apelacyjny w obecnym składzie, częściowe uchylene uchwały wspólnoty mieszkaniowej dopuszczalne jest jedynie wtedy, gdy poszczególne elementy zaskarżonej uchwały mają samodzielny charakter, a nie gdy pozostają one ze sobą w ścisłym związku i stanowią razem jedną, nierozzerwalną całość (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2017 r., VI ACa 2020/15). W rozpoznawanej sprawie oba elementy spornej uchwały, tj. ten dotyczący likwidacji miejsca parkingowego oraz ten dotyczący przeznaczenia miejsca na parking rowerowy pozostają ze sobą w ścisłym związku. Decydujące znaczenie przypisać należy tu użyciu słów „a teren po nim”, które nie pozostawia wątpliwości co do tożsamości ww. miejsc. Zgodzić należy się zatem ze skarżącymi co do tego, że pozostawienie w obrocie prawnym uchwały w brzmieniu zaakceptowanym przez Sąd Okręgowy czyniłoby ją w istocie niewykonalną. Z jednej strony bowiem zakazano likwidacji miejsca postojowego przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych, z drugiej - zezwolono na urządzenie w tym miejscu parkingu rowerowego. Podkreślenia wymaga, że w ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że kwestionowana uchwała powinna być interpretowana z uwzględnieniem załącznika graficznego zalegającego na karcie 52, albowiem załącznik ten nie koresponduje z treścią uchwały, gdyż przewiduje urządzenie parkingu rowerowego w miejscu zajmowanym dotychczas przez p. A.. Niezależnie od tego omawiany dokument nie został przywołany w żaden sposób w treści uchwały, a zatem nie może być traktowany jako załącznik stanowiący jej integralną część. Konsekwencją powyższego była konieczność wydania przez Sąd drugiej instancji wyroku reformatoryjnego uchylającego w całości zaskarżoną uchwałę. W dacie orzekania w postępowaniu odwoławczym wyrok Sądu pierwszej instancji w zakresie częściowego uchylene uchwały był prawomocny, a co za tym idzie, wiążący dla Sądu Apelacyjnego (art. 365 §1 k.p.c.). Skoro zaskarżona uchwała stanowiła jedną nierozzerwalną całość, a zostało prawomocnie stwierdzone, że w części narusza ona prawo (powołane w uzasadnieniu Sądu Okręgowego przepisy prawa budowlanego), jedynym rozwiązaniem było uchylene uchwały w całości.

Niezależnie od powyższego zauważyć należało, że sporna uchwała, wobec zmiany stanu faktycznego na skutek decyzji organu administracyjnego, stała się całkowicie bezprzedmiotowa. Bezsporne było bowiem, że w miejscu, którego dotyczyła uchwała urządzone zostało miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

Konsekwencją zmiany wyroku co do meritum była konieczność modyfikacji rozstrzygnięcia o kosztach procesu, które podlegały zasądzeniu w całości na rzecz powodów na podst. art. 98 §1 k.p.c. oraz §8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.). Na koszty te złożyły się opłata od pozwu i wynagrodzenie pełnomocnika.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie powodów ograniczyły się do opłaty od apelacji i wynagrodzenia radcy prawnego przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §20 i w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik