

Sygn. akt II Ca 472/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman
Sędziowie	SSO Beata Grochulska SSR del. Aleksandra Szymorek - Wąsek (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2017 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa S. B.

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

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 13 kwietnia 2017 roku, sygn. akt I C 351/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda S. B. na rzecz pozwanego Wspólnoty (...) przy ul. (...) w T. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

SSO Paweł Hochman

SSO Beata Grochulska SSR Aleksandra Szymorek - Wąsek

Sygn. akt II Ca 472/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 13 kwietnia 2017 roku, Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, po rozpoznaniu sprawy z powództwa S. B. przeciwko Wspólnocie (...) przy ul. (...) w T. o wydanie nieruchomości oddalił powództwo i zasądził od powoda S. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty (...) przy ul. (...) w T. kwotę 227,00 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania; nakazał zwrócić pozwanej Wspólnocie (...) przy ul. (...) w T. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim kwotę 10,00 zł tytułem nadpłaconej zaliczki wpłaconej w dniu 2 grudnia 2016 roku zaksięgowanej pod pozycją zal. (...).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

w lipcu 2007 roku dla Budynku Wielorodzinnego przy ulicy (...)/P. w T. wykonano projekt dróg wewnętrznych. Od strony ul. (...) zaprojektowano miejsca postojowe o wymiarach 5.0x2.30m i jedno dla niepełnosprawnych o wymiarze 3.60x5.00m – razem 10 miejsc. Dojazd do garażu wielostanowiskowego w piwnicach budynku, podjazd do klatek i 3 garaży zapewniał dojazd nr 2 z ulicy (...).

Powód S. B. wraz z małżonką H. B. na mocy umowy kupna - sprzedaży z 1 stycznia 2010 roku nabyli od B. O. własność stanowiącą odrębną nieruchomość, lokal – garaż nr (...) o powierzchni 18,22 m⁽²⁾, położony w T. przy ulicy (...), do którego przynależy jest udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w działce gruntu, na której posadowiony jest budynek, która to działka i części wspólne objęte są księgą wieczystą Kw nr (...); dla garażu Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Tym samym powód stał się członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T., posiadając jedynie garaż.

Uchwałą nr 5 z 22 lutego 2011 roku, członkowie Wspólnoty wybrali zarząd w składzie: D. P. – przewodniczący, G. E. – z-ca przewodniczącego i p. D. Z. – członek.

Uchwałą z 9 lipca 2014 roku członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T. wyrazili zgodę na instalację szlabanu na parking od strony Św. A.. Celem instalacji szlabanu było usprawnienie korzystania z miejsc postojowych na parkingu poprzez instalację fizycznej bariery dla pojazdów spoza Wspólnoty, gdyż posesja położona jest w centrum miasta i parkowały tam osoby, nie będące członkami Wspólnoty. Na terenie Wspólnoty była ograniczona liczba miejsc postojowych, która zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i pozwoleniem na budowę wynosiła jedno miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny/usługowy. Ilość wyznaczonych miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów na terenie wspólnoty (34) – łącznie z halą garażową (22) oraz garażami (3) była równa ilości lokali mieszkalnych i usługowych (34 = 30 lokali mieszkalnych + 4 lokale usługowe). Nadto w tejże uchwale, członkowie wspólnoty przyjęli, iż jeden pilot do szlabanu miał zostać opłacony ze środków wspólnych, natomiast drugi pilot był dostępny odpłatnie. Limit kluczy na lokal – max. 2. W powyższej uchwale postanowiono, że piloty przysługują na 30 lokali mieszkalnych i 4 lokale użytkowe od strony ul. (...), czyli na jeden lokal przysługują 2 piloty. Uchwała została podjęta w formie zbierania głosów /podpisów/.

Aktualnie od strony ul. (...) jest dojazd do 3 garaży oraz wejście do klatki schodowej i wjazd do garaży podziemnych. Przed garażami wyłożona jest kostka, podobnie jak cały dojazd. Przed garażami w odległości 9,7 metra od drugiego garażu znajdują się 2 blokady ruchome. Klucze to przedmiotowych blokad posiada zarząd i właściciele garaży, w tym powód. Odległość od blokad do momentu, gdzie wysuwają się drzwi garażu wynosi 9 metrów. Jest to teren, gdzie można zaparkować samochód i jest możliwość otwarcia garażu. Parkując przed garażem nie blokuje się dostępu do pozostałych garaży i jest możliwy dojazd. Od strony ulicy (...) wjazd jest zagrodzony szlabanem i jest wydzielonych 9 miejsc parkingowych. Nie ma przejazdu na terenie posesji pomiędzy ul. (...), a ul. (...), jest tylko przejście klatką schodową. Właściciele pozostałych dwóch garaży mają klucz do bramki od strony ul. (...), z tego względu, iż są właścicielami lokali mieszkalnych tejże posesji.

Uchwałą z 30 stycznia 2017 roku, członkowie Wspólnoty nie wyrazili zgody na wydanie pilota do szlabanu powodowi S. B..

Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo było bezzasadne.

Powód wnosił o wydanie pilota do szlabanu zamykającego wjazd na wspólną posesję od ul. (...) na teren Wspólnoty (...) przy ul. (...) w T.. W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostawało, że miejsca parkingowe stanowią część nieruchomości wspólnej. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 12 ust. 1 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku każdy z właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową powinien mieć zapewnioną możliwość korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób odpowiadający jej społeczno -gospodarczemu przeznaczeniu. Biorąc pod uwagę,

że część nieruchomości wspólnej została przeznaczona na miejsca postojowe, uznać należało, że mogły parkować na niej pojazdy mechaniczne. Stając się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, powód S. B. winien liczyć się z tym, że nie zawsze interesy wszystkich będą do końca zbieżne i zgodne z oczekiwaniami każdego z mieszkańców, aczkolwiek działanie Wspólnoty nie powinno zbyt wkraczać w prawa właścicielskie członka Wspólnoty, zagwarantowane przepisami kodeksu cywilnego i ustawami szczegółowymi. Zdaniem Sądu, nie sposób jednak rozpatrywać interesu właściciela garażu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej Wspólnoty.

Strona pozwana szczegółowo wyjaśniła motywy, jakimi kierowała się Wspólnota (...) przy ustalaniu kręgu osób, które będą miały klucze do szlabanu od ul. (...). Wspólnota chciała przede wszystkim zapewnić dojazd oraz miejsca parkingowe dla osób, którzy oprócz tychże miejsc posiadają również lokale mieszkalne i usługowe w budynku. Liczba miejsc postojowych na terenie Wspólnoty (...) była równa liczbie lokali mieszkalnych i usługowych, w stosunek 1:1. Zgodnie z brzmieniem art. 5 kodeksu cywilnego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W doktrynie prawa cywilnego ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym unormowanie art. 5 k.c. przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. W związku z tym art. 5 k.c. może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Wykonywanie prawa podmiotowego ograniczone jest wskazanymi w art. 5 k.c. względami teleologicznymi (społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa) oraz aksjologicznymi (zasady współżycia społecznego). Dla zastosowania wskazanego przepisu nie wystarczy tylko niezgodność, ale konieczne jest wystąpienie sprzeczności, polegającej na tym, że danego sposobu wykonywania prawa nie da się zupełnie pogodzić z jego przeznaczeniem lub zasadami współżycia społecznego. Zasadniczą podstawę stwierdzenia wystąpienia nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa dookreśla w koniecznym stopniu sposób korzystania z prawa podmiotowego, pozwalając innym uczestnikom obrotu prawnego racjonalnie przewidywać aktualny oraz przyszły kształt sytuacji faktycznej i prawnej podmiotu i uwzględnić ją w toku wykonywania swoich praw podmiotowych. Inne postępowanie podmiotu nie jest uważane za wykonywanie prawa i takiemu podmiotowi nie tylko nie przysługuje roszczenie o udzielenie mu ochrony, ale ponadto pojawia się element jego odpowiedzialności za ewentualne skutki postępowania niezgodnego z przeznaczeniem prawa. Zastosowanie art. 5 k.c. powoduje, że podmiotowi prawa nie będą przysługiwały roszczenia względem innych osób. Zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych, charakter obiektywny, w czym są podobne do zwyczajów oraz walor powszechności. Normy etyczne pozostają w zasadniczym związku z zasadami współżycia społecznego.

W powyższej sprawie przede wszystkim należało mieć na względzie, iż jak wynikało z oględzin terenu i garaży przy Wspólnotcie (...) przy ul. (...) w T., nie było przejazdu do garażu powoda od strony ul. (...), a jedynie od ul. (...). Wobec tego Wspólnota (...) nie wydając kluczy powodowi, nie naruszyła i nie ograniczyła uprawnień powoda do korzystania z garażu. Gdyby bowiem Wspólnota (...) wydała powodowi klucze do bramki od strony ulicy (...) i tak nie miałby on nadal realnej możliwości dojechania od tej strony do swojego garażu. Powód nie miał żadnego uzasadnionego interesu prawnego do żądania miejsca parkingowego, gdyż z natury rzeczy służą one właścicielom lokali mieszkalnych i użytkowych, a powód posiada garaż, który służy w istocie do przechowywania w nim pojazdu. Powód nie prowadził w nim działalności gospodarczej (nie powoływał się na ten fakt, nie wykazał go w toku postępowania, jak również nie stwierdzono tego w trakcie oględzin). Ponadto podczas wizji ustalono, iż powód może swobodnie zaparkować przed własnym garażem, nie blokując wjazdu właścicielom garaży sąsiednich, ma zatem zapewnione miejsce do postoju, jak pozostali członkowie Wspólnoty. Dodatkowo nie bez znaczenia był fakt, że miejsce postoju przed garażem powoda i wjazd do garażu zabezpieczone zostało blokadą, aby uniemożliwić zastawianie wjazdu przez osoby postronne. W tej sytuacji domaganie się przez powoda jeszcze miejsca parkingowego od ul. (...) – w okoliczności i tak ograniczonej ilości tych miejsc - stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego. Należało rozważyć interesy całej Wspólnoty (...): skoro jest mniej miejsc do parkowania niż współwłaściciele (poza tym każdy z nich ma prawo posiadać więcej niż jeden samochód) to pozwana Wspólnota miała prawo zagwarantować

miejsca w sposób zgodny z przeznaczeniem parkingu i zdrowym rozsądkiem – ustrzec się przed parkowaniem osób postronnych przez zamontowanie szlabanu dotycząca pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych od strony tych lokali i montaż blokad dotyczących garaży (w tym garażu powoda) od strony garaży. Na marginesie podnieść należało, że również właściciele garaży podziemnych nie mieli zagwarantowanych miejsc postojowych, co świadczyło o racjonalnym zachowaniu Wspólnoty, jako całości, a nie dążeniu do dyskryminacji jedynie powoda. Było to w ocenie Sądu rozwiązaniem rozsądne i zgodne z przeznaczeniem rzeczy. Wprawdzie art. 12 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przewiduje prawo właściciela do współkorzystania z nieruchomości, ale zgodnie z jej przeznaczeniem, przy czym ust. 1 tego przepisu przewiduje, że uchwała współwłaścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Przy zachowaniu wynikającego z art. 140 kodeksu cywilnego prawa do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej / z lokalu/, każdy właściciel uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim samym zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie do swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać/ korzystać razem z innymi/ i to zgodnie z jej przeznaczeniem./ vide: „Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa, komentarz” Ewa Bończak – Kucharczyk , wydanie II , Wolters Kluwer Polska Warszawa 2012 /. Interesami właściciela w rozumieniu art. 25 cytowanej Ustawy o własności lokali są jedynie te, które obiektywnie godne są ochrony, oceniane przy uwzględnieniu interesów pozostałych właścicieli lokali i zasad współżycia społecznego. Ponadto zgodnie z art. 206 kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje zatem „pogodzić” /zredukować/ wzajemne uprawnienia i obowiązki wszystkich współwłaścicieli. /patrz: Kodeks cywilny, komentarz pod redakcją prof. dr hab. Edwarda Gniewka, 3 wydanie Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2008/. Również w orzecznictwie sądów powszechnych prezentowany jest pogląd, zgodnie z którym Wspólnota ma prawo ograniczyć współposiadaczy rzeczy wspólnej w korzystaniu m. in. z parkingów, jeśli uzasadnione to jest interesami pozostałych członków Wspólnoty. /patrz np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 27 sierpnia 2014 r. sygn. akt I ACa 804/14/. Będąca przedmiotem niniejszego sporu uchwała Wspólnoty została podjęta zgodnie z prawem i Sąd nie dopatrzył się w niej naruszenia interesów powoda mimo, że jest ona w jego odczuciu niekorzystna, ogranicza w jego mniemaniu uprawnienia do korzystania z nieruchomości wspólnej. Dążenie powoda do przyznania mu identycznych uprawnień, jak pozostali współwłaściciele, w sytuacji ograniczonej ilości miejsc parkingowych i faktu, że jego współposiadanie różniło się od rodzaju współposiadania pozostałych członków Wspólnoty /posiadanie garażu, a nie lokalu mieszkalnego lub użytkowego/było sprzeczne z art. 5 k.c. art. 206 k.c. i art. 12 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Odnosząc się do żądania przez powoda zadośćuczynienia za cierpienia fizyczne i psychiczne, należało wskazać, iż zgodnie z art. 6 k.c., to na powodzie jako osobie inicjującej proces spoczywał ciężar dowodu faktów istotnych dla rozstrzygnięciom. Powód nie przedstawił na czym ewentualnie miałyby polegać adekwatny związek przyczynowo – skutkowy pomiędzy doznaną krzywdą, a działaniem lub zaniechaniem pozwanego. Wobec tego, nie było podstaw do zastosowania normy z art. 445 kc. Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty te składały się: zaliczka na poczet kosztów oględzin, koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w kwocie 120,00 zł. oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Na podstawie art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 r., poz. 1296) Sąd nakazał zwrócić pozwanym Wspólnocie (...) przy ul. (...) w T. ze Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim kwotę 10 złotych tytułem nadpłaconej zaliczki, uiszczonej 2 grudnia 2016 roku i zaksięgowanej pod pozycją zal. (...).

Apelację od opisanego wyroku wniósł powód S. B., który zaskarżył wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił pogwałcenie prawa do własności, pogwałcenie prawa właściciela do współkorzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew wywodom apelacyjnym, Sąd pierwszej instancji prawidłowo i wszechstronnie zgromadził materiał dowodowy, dokonał trafnych ustaleń faktycznych, a w konsekwencji wydał prawidłowe rozstrzygnięcie. Wniesiona apelacja stanowi jedynie polemikę z prawidłowo wydanym rozstrzygnięciem.

Zgodnie z art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Jednocześnie z treści art. 201 kc wynika, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

W prawie polskim dopuszczalne jest, w ramach współwłasności ułamkowej, żądanie współwłaściciela wydzielenia mu części nieruchomości do wyłącznego korzystania, jeżeli nie sprzeciwiają się temu charakter lub rodzaj nieruchomości albo uzasadnione interesy pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie takie wynika z przysługującego każdemu współwłaścicielowi prawa do żądania rozstrzygnięcia przez sąd sporu współwłaścicieli co do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną (art. 201 k.c.). Współwłaściciele mogą bowiem wspólnie postanowić, że korzystanie ze wspólnej nieruchomości będzie polegać na rozdzielnym korzystaniu w postaci wydzielenia oznaczonej części wszystkim lub niektórym z nich do indywidualnego, odrębnego korzystania (quoad usum). W braku zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby sąd rozstrzygnął spór i orzekł o takim wydzieleniu, upoważniając wnioskodawcę do wyłącznego korzystania z części rzeczy (patrz: S. Rudnicki [w:] *Nieruchomości. Problematyka prawna*, G. Bieniek, S. Rudnicki, Wyd. 3, Warszawa 2006).

W sprawie niniejszej, zdaniem Sądu II Instancji, wydzielenie na nieruchomości wspólnej miejsc postojowych dla poszczególnych posiadaczy lokali mieszkaniowych do ich wyłącznego korzystania, a co za tym idzie wydanie tylko i wyłącznie tym osobom oraz innym mieszkańcom wspólnoty pilotów do zainstalowanego szlabanu, tak, aby mogli dojechać do budynku wielorodzinnego nie stoi w sprzeczności z interesem powoda. Zważyć przede wszystkim należy, iż powód jest właścicielem odrębnego miejsca postojowego we Wspólnocie w formie garażu, do którego ma dostęp jedynie on. Pozostali współwłaściciele nieruchomości, którzy są jednocześnie właścicielami lokali mieszkalnych lub usługowych na terenie należącym do Wspólnoty mają dostęp do garaży, ewentualnie miejsc parkingowych. Pod pojęciem miejsca parkingowego rozumie się wydzielone miejsce na parkingu przed budynkiem. Możliwe jest określenie zasad korzystania z miejsc parkingowych przed budynkiem. Wprawdzie parking przed budynkiem jest częścią nieruchomości wspólnej, ale współwłaściciele mają możliwość na zasadzie umów quoad usum określić zasady korzystania z miejsc parkingowych przed budynkiem w ten sposób, że tylko określonym osobom przysługiwać będzie wyłączone prawo do korzystania z wyznaczonych miejsc parkingowych. W przedmiotowej sprawie Wspólnota w drodze uchwały określiła zasady korzystania z parkingów w ten sposób, że wydzieliła poszczególne miejsca parkingowe i przypisała je właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych. W konsekwencji tymże właścicielom przydzieliła klucze do szlabanu, z pominięciem powoda. Zważyć należy, iż zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 23 września 2016 roku I ACa 91/16 dokonanie podziału quoad usum na gruncie przepisu art. 206 kc stanowi czynność zwykłego zarządu, tak więc wydanie w tej materii uchwały walnego zgromadzenia wspólnoty mieszkaniowej jest czymś więcej, niż wymagają tego przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, ale i tym samym uchwała nie jest sprzeczna prawem.

Stając się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, powód S. B. winien liczyć się z tym, że nie zawsze interesy wszystkich będą do końca zbieżne i zgodne z oczekiwaniami każdego z mieszkańców, w szczególności z jego interesami. Zdaniem Sądu, nie sposób jednak rozpatrywać interesu właściciela garażu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej Wspólnoty. Potrzeby S. B. w zakresie miejsca postojowego są zaspokojone, bowiem posiada on własny garaż. Przed garażem zamontowana jest barierka w taki sposób, że nikt inny ze Wspólnoty nie może korzystać z podjazdu do garażu pomimo, że jest to część wspólna nieruchomości. Współwłaściciel korzysta z części wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem. W sprawie niniejszej przeznaczeniem spornej części terenu jest parkowanie pojazdów mieszkańców lokali mieszkalnych, którzy nie mają garaży oraz dojazd do budynku wielorodzinnego. Powód swoje potrzeby w zakresie parkowania samochodu ma zapewnione, bowiem posiada garaż, do którego dojazd znajduje się tylko i wyłącznie z innej strony, niż miejsca parkingowe i dojazd do budynku wielorodzinnego. Nadto ma do wyłącznej dyspozycji podjazd przed garażem. Nie jest prawdą, iż powód nie może korzystać z nieruchomości, na której ustanowiono miejsca parkingowe. Może to czynić, ale w innym zakresie, niżby tego oczekiwał. Niemniej, skoro inni współwłaściciele nieruchomości muszą respektować ograniczenia w korzystaniu z tej nieruchomości w obrębie garażu powoda, tym samym powód musi respektować jego ograniczenia w korzystaniu z rzeczy wspólnej przydzielonej innym członkom wspólnoty. Uwzględnienie powództwa w swej istocie sprowadzałoby się do przydzielenia powodowi kolejnego miejsca parkingowego. W tej sytuacji apelację jako oczywiście bezzasadną, na podstawie art. 385 kpc należało oddalić.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o treść art. 108 kpc w związku z art. 98 kpc.

SSO Paweł Hochman

SSO Beata Grochulska SSR del. Aleksandra Szymorek - Wąsek