

Sygn. akt I ACa 590/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Sędziowie:	SA Wiesława Kaźmierska SO del. do SA Krzysztof Górski
Protokolant:	Sekretarz sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. K. i R. K.

przeciwko Wspólnota Mieszkaniowa - Wspólnota Lokalowa(...) nieruchomości przy ulicy (...) w S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 15 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 751/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 135 zł. (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W. Kaźmierska E. Buczkowska-Żuk K. Górski

Sygn. akt I ACa 590/12

UZASADNIENIE

Powodowie B. K. i R. K. wnieśli o uchylenie uchwał z 8 lipca 2010 r. o nr (...) oraz (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - Wspólnoty Lokalowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w S., wskazując, że uchwały rażąco naruszają obowiązujące przepisy, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ale także interes wspólnoty jako ogółu właścicieli oraz poszczególnych właścicieli lokali, a w końcu interes samych powodów.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa - Wspólnota Lokalowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, nadto zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy Szczecinie w punkcie I uchylił uchwałę nr (...) z 8 lipca 2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej - Wspólnoty Lokalowej (...) przy ul. (...) w S.; w punkcie II uchylił uchwałę Wspólnoty nr (...) z 8 lipca 2010 r.; w punkcie III zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 400 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego; w punkcie IV zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 3.960,42 zł tytułem zwrotu wydatków.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:

W S. przy ul. (...) posadowiony jest budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, w którym znajdują się wyłącznie lokale użytkowe. Jest to budynek czterokondygnacyjny o powierzchni użytkowej 4 248,78 m² i powierzchni całkowitej 5 215,22 m². Powodowie B. K. oraz R. K. są właścicielami lokalu użytkowego nr (...), położonego w tym budynku i związanego z nim udziału 132/10.000 w częściach wspólnych nieruchomości, tj. w prawie wieczystego użytkowania gruntu i własności części wspólnych budynku. Lokal powodów ma powierzchnię 56,02 m², złożony jest z trzech pomieszczeń. Zarząd ww. nieruchomością wspólną sprawuje pozwana Wspólnota Mieszkaniowa -Wspólnota Lokalowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w S..

Powód jest stomatologiem. W lokalu nr (...) prowadzi prywatny gabinet stomatologiczny, pomieszczenie to spełnia wymogi do prowadzenia tam tej działalności (wynikające z rozporządzenia Ministra Zdrowia z 9 marca 2000 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia, urządzenia i sprzęt medyczny, służące wykonywaniu indywidualnej praktyki lekarskiej, indywidualnej specjalistycznej praktyki lekarskiej i grupowej praktyki lekarskiej; Dz. U. Nr 20, poz. 254). Powódka prowadzi w lokalu nr (...) biuro wyceny nieruchomości. Specyfika prowadzonej działalności powoduje, że w lokalu tym rzadko zjawiają się jej klienci.

W lipcu 2010 r. (...) Usługi Budowlane i (...) wykonała, na zlecenie pozwanej Wspólnoty dokument zatytułowany (...) ww. budynku, w którym znalazły się rzuty poszczególnych kondygnacji tego budynku, z zaznaczeniem poszczególnych lokali i ich właścicieli oraz części nieruchomości wspólnej (dalej: Inwentaryzacja z 2010 r.). Inwentaryzacja ta stanowiła uaktualnienie poprzedniej inwentaryzacji z sierpnia 2008 r. Na rzutach oznaczono też m.in. planowane do dobudowania, przez właścicieli lokali, ściany w obrębie części nieruchomości wspólnej. Autorka tego dokumentu nie sprawdzała zgodności planowanych zmian i adaptacji z obowiązującymi przepisami prawa. Dokument ten został sporządzony wyłącznie po to aby zinwentaryzować i oznaczyć numerowo wszystkie lokale w ww. budynku, a docelowo aby zlecający, tj. pozwana Wspólnota mogła podjąć planowane wówczas uchwały nr (...) i (...), w taki sposób aby możliwe było zidentyfikowanie przedmiotu tych uchwał.

Sąd Okręgowy ustalił, że powyższy budynek posiada cztery klatki schodowe, prowadzą do niego cztery wejścia. Lokal powodów położony jest na I piętrze. Po wyjściu z ich lokalu wchodzi się na korytarz o powierzchni 48,51 m² (oznaczony w (...)). Po prawej stronie - patrząc od wyjścia z lokalu powodów - znajduje się jedyna w tym budynku winda, w dalszej części tego korytarza (za windą), idąc prosto, znajduje się toaleta o powierzchni 4,14 m² (oznaczona w (...)). Z toalety tej korzystają powodowie oraz klienci powoda. Idąc od wyjścia z lokalu powodów ww. korytarzem na prawo, po minięciu windy i skręceniu w prawo dochodzi się m.in. do klatki schodowej (...). Klatka ta wychodzi na parking pozwanej Wspólnoty. Parking ten przeznaczony jest dla parkowania aut przez właścicieli lokali użytkowych tego budynku, w tym powodów i ich klientów. Na lewo - idąc korytarzem od wyjścia z lokalu powodów - znajduje się klatka schodowa „(...)”. Odległość od wyjścia z lokalu powodów do klatki (...) jest około trzy razy dłuższa niż do klatki „(...)”. Szerokość klatki schodowej (...) i schodów jest większa od klatki schodowej „(...)”. Drzwi wyjściowe z budynku, prowadzące od klatki „(...)” są jednoskrzydłowe, w przeciwieństwie do drzwi prowadzących od klatki (...), które są dwuskrzydłowe, przez co istnieje możliwość poszerzenia wejścia w stosunku do tego prowadzącego od klatki „(...)”. Odległość od wyjścia z budynku przy klatce „(...)” do parkingu znajdującego się przy wyjściu z budynku od klatki (...) to około 35 - 45 m, odcinek ten stanowi chodnik biegnący wzdłuż tego budynku, z drugiej zaś strony do chodnika przylega bezpośrednio asfaltowa droga. Naprzeciw wyjścia z tego budynku klatką „(...)”, po prawej stronie, znajduje się asfaltowy, zabudowany plac, na którym m.in. parkują auta. Plac ten to nieruchomość lub jej część odrębna od nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się lokal użytkowy powodów. Do placu prowadzi,

od drogi biegnącej wzdłuż budynku, tj. ulicy (...), droga dojazdowa, która nie stanowi własności Wspólnoty. Ww. chodnik biegnący przed budynkiem jest zbyt wąski do tego aby zmieścił się tam - w całości (bez zajęcia części drogi) - samochód. Po drugiej stronie drogi, naprzeciwko wyjścia klatką „(...)”, znajduje się taki sam chodnik. Parking przy wyjściu z tego budynku klatką (...) jest aktualnie jedynym przeznaczonym dla właścicieli lokali położonych w tym budynku i ich klientów. Po zjechaniu powyższą windą na dół, do parteru wyjście z budynku możliwe jest wyłącznie przez lokal stanowiący własność innego członka Wspólnoty ((...) sp. j. D. i S.) albo przez korytarz powierzchni 14,49 m², stanowiący część nieruchomości wspólnej (oznaczony w Inwentaryzacji z 2010 r. jako „komunikacja”, nr (...)). Po zjechaniu windą do piwnicy wyjście z budynku możliwe jest wyłącznie przez lokal stanowiący własność innego członka Wspólnoty ((...) Z. W.).

W dniu 8 lipca 2010 r. pozwana Wspólnota podjęła, większością głosów 8 806/10.000 głosów oddanych na zebraniu właścicieli uchwałę zaprotokołowaną przez notariusza o nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę części nieruchomości wspólnej i wyrażenia zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z § 1 ust. 1 tej uchwały Wspólnota udzieliła zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej, polegającą na włączeniu opisanych poniżej części nieruchomości wspólnej do przyległych lokali, tj.: do lokalu nr (...) stanowiącego własność M. i G. D. oraz J. i J. S. położonych w piwnicy wejście (...); do lokalu nr (...) a stanowiącego własność Z. W., położonej na I piętrze wejście „(...)”; do lokali nr (...) stanowiących własność Z. W. położonego na II piętrze wejście (...); do lokali nr (...) i (...) stanowiących własność K. i J. K. położonych w piwnicy wejście (...) oraz na parterze; do lokali nr (...) stanowiących własność (...) (...) położonych na I piętrze wejście (...); do lokali nr (...) stanowiących własność A. L. położonych na I piętrze wejście (...); do lokali nr (...) stanowiących własność A. L. położonych na II piętrze wejście (...); do lokalu nr (...) stanowiącego własność D. i J. M. położonych na II piętrze wejście (...); do lokali nr (...) stanowiących własność D. i J. M. położonych na II piętrze wejście (...); do lokali nr (...) stanowiących własność I. i D. G. położonych w piwnicy wejście C; do lokali nr (...) stanowiących własność (...) S.A. położonego na I piętrze wejście C; do lokali nr (...) stanowiących własność Zakładu Usługowo – Produkcyjnego (...) Sp. z o.o. położonych na II piętrze wejście C; do lokalu nr (...) stanowiącego własność I. S. położonych na II piętrze wejście (...); do lokalu nr (...) stanowiącego własność I. Ś. położonych na II piętrze wejście (...); do lokali nr (...) stanowiących własność Przedsiębiorstwa Budowlano - (...) Sp. z o.o. położonych na II piętrze wejście (...). Zgodnie z § 1 ust. 2 tej uchwały Wspólnota udzieliła zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez wyłączenie określonych pomieszczeń wspólnych (pomieszczeń pomocniczych, gospodarczych, toalety, przedsionka, łazienki, kotłowni) i przypisanie ich, jako pomieszczeń przynależnych do określonych lokali.

Nadto zgodnie z § 1 ust. 3 tej uchwały Wspólnota postanowiła udzielić zgody na połączenie w jedną nieruchomość lokalową następujących nieruchomości: lokalu nr (...) i (...) stanowiącego własność K. i J. K. oraz lokalu nr (...) stanowiących własność (...) (...)

Zgodnie z § 1 ust. 4 tej uchwały Wspólnota udzieliła zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. we współwłasności części wspólnych budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...) w sposób odpowiadający powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, po dokonaniu czynności opisanych w ust. 1, 2, 3 do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (nowa struktura udziałów). Wskazano, że nowopowstałe udziały w nieruchomości wspólnej, określone zgodnie z powyższymi zasadami, wynikają z zestawienia stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

W §2 uchwały postanowiono, że:

- wynagrodzenie na rzecz Wspólnoty za dokonanie czynności, o których mowa w jej § 1 ust. 1 i 2 poprzez ustalenie ceny za 1 m² powierzchni części wspólnej nieruchomości, która powiększy powierzchnię użytkową lokalu lub stanowić będzie pomieszczenie przynależne do lokalu w wyniku czynności określonych w § 1 ust. 1 i 2 na kwotę 300 zł netto (ust. 1),

- ww. wynagrodzenie miało zostać wniesione do dnia sporządzenia aktu notarialnego w przedmiocie zmiany udziałów (ust. 2),

- właściciele lokali wskazani w § 1 ust. 1 i 2 zobowiązali się do uzyskania i przedłożenia zarządowi wspólnoty dokumentacji technicznej w zakresie przebudowy oraz zaświadczeń o samodzielności lokali powstałych w wyniku przebudowy lub po przypisaniu pomieszczeń przynależnych w terminie do 15 września 2010 r. (po bezskutecznym upływie tego terminu właściciele udzielają zarządowi wspólnoty nieodwołalnego pełnomocnictwa do reprezentowania w postępowaniach zmierzających do uzyskania ww. dokumentów oraz do przestrzegania zasad i przepisów w zakresie zachowania bezpieczeństwa przeciwpożarowego budynku (ust. 3).

W § 4 uchwały postanowiono, że po wykonaniu czynności z ww. § 2 ust. 3 pkt 1 Wspólnota podejmie w formie aktu notarialnego uchwałę w przedmiocie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z danymi wynikającymi z zaświadczeń o samodzielności lokalu oraz udzieli pełnomocnictwa dla zarządu Wspólnoty do podpisania w imieniu wszystkich właścicieli lokali aktu notarialnego w przedmiocie zmiany wysokości udziałów.

Tego samego dnia, tj. 8 lipca 2010 r. pozwana Wspólnota podjęła większością 9 485/ 10 000 udziałów oddanych na zebraniu właścicieli uchwałę nr 22/2010 w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem części nieruchomości wspólnej, wyrażenia zgody na przebudowę wynajętej części nieruchomości wspólnej. Zgodnie z § tej uchwały Wspólnota udzieliła zgody na oddanie w najem członkom wspólnoty lub podmiotom przez nich wskazanym, w szczególności przedsiębiorcom prowadzącym działalność z udziałem członków wspólnoty części nieruchomości wspólnej, zgodnie z punktami 1-5 uchwały. W § 2 uchwały Wspólnota: ustaliła czynsz miesięczny za 1 m² powierzchni części wspólnej nieruchomości oddanej w najem na kwotę 2,00 zł netto (ust. 1); wyraziła zgodę na przebudowę przez członków wspólnoty wskazanych w § 1 części nieruchomości wspólnej poprzez wydzielenie trwałą zabudową części nieruchomości oddanych w najem (ust. 2); ustaliła termin obowiązywania umów najmu na dzień 9 lipca 2010 r. (ust. 3); zobowiązała właścicieli lokali z § 1 tej uchwały do przestrzegania zasad i przepisów w zakresie zachowania bezpieczeństwa przeciwpożarowego budynku i pokrywania podatku od nieruchomości w części proporcjonalnej do zajmowanej części nieruchomości (ust. 4). W § 3 uchwały Wspólnota udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia ww. umów najmu. W §4 uchwały Wspólnota zatwierdziła umowę dzierżawy, jaką zawarła z (...). 12 maja 2010 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że wykonanie uchwały nr (...), a konkretnie jej § 1 ust. 2 pkt 4b i §1 ust. 1 pkt 5, z czym związane jest postawienie ściany (bez drzwi) za windą, w prawej części korytarza nr (...), znajdującego się na I piętrze spowoduje, że powodowie zostaną pozbawieni:

- dostępu do wyjścia z budynku klatką (...) i dalej bezpośredniego (bez konieczności obejścia części budynku) dostępu do parkingu znajdującego się przy wyjściu (...),

- dostępu do toalety o nr (...)która - przed podjęciem uchwały - była toaletą ogólnodostępną. Toaleta ta, zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 5a tej uchwały ma stanowić część innego, nienależącego do powodów, lokalu użytkowego.

Zmiany przewidziane w powyższych uchwałach, a dotyczące I piętra nie spowodują pozbawienia powodów dostępu do windy. Powodowie zostaną natomiast pozbawieni możliwości swobodnego (bez uzyskania zgody najemców lub wynajmującej Wspólnoty pomieszczenia na parterze o nr (...)) skorzystania z tej windy, poprzez zmiany w obrębie parteru tego budynku, a mianowicie wobec oddania w najem innemu członkowi pozwanej wspólnoty korytarza biegnącego od wyjścia z windy do wyjścia z budynku („komunikacja” -pomieszczenie (...))z Inwentaryzacji z 2010 r.; § 1 pkt 3 uchwały nr (...).

Ustalił też Sąd Okręgowy, że w dniu 12 maja 2010 r. pozwana Wspólnota zawarła ze swoim członkiem (...) umowę zatytułowaną umową dzierżawy, zgodnie z którą Wspólnota oddała im do używania na czas nieokreślony części nieruchomości wspólnej położone na I piętrze, z których wówczas korzystali, oznaczone w Inwentaryzacji z 2010 r. nr(...) (objęte następnie § 1 ust. 1 pkt 5 a - e uchwały nr (...)). Zawarcie tej umowy wynikało z kwestionowania przez

powodów korzystania przez ww. spółkę jawną z tych części nieruchomości (głównie korytarza) i rozebrania przez powodów ściany oddzielającej ww. części nieruchomości wspólnej od części korytarza prowadzącej do klatki (...).

Uznał Sąd, że wykonanie uchwały nr(...) będzie miało - wobec pozbawienia powodów, na skutek postawienia ściany na korytarzu, dostępu do wyjścia klatką schodową (...) - wpływ na bezpieczeństwo przeciwpożarowe osób znajdujących się w lokalu powodów. Z uwagi na postawienie ww. ściany wyjście klatką „(...)” będzie jedynym wyjściem ewakuacyjnym z tego budynku. Zdaniem Sądu postawienie powyższej ściany polepszy warunki ewakuacyjne z lokali położonych w obrębie klatki schodowej „(...)” (w tym powodów), a to z uwagi na: mniejszą ilość osób przeznaczonych do ewakuacji (mniejszą o osoby mogące przyjść z lokali położonych w obrębie klatki schodowej (...)), ograniczenie możliwości rozprzestrzeniania się ognia (z części korytarza znajdującego się w obrębie klatki (...)), poza tym powodowie mają znacznie bliżej do klatki „(...)” niż (...). Wyjście klatką „(...)” nie spełnia natomiast wymagań szerokości pionowych dróg ewakuacyjnych (co do biegów schodów i szerokości wyjścia z budynku) - przed posadowieniem ww. ściany konieczne będzie dostosowanie do ww. wymagań klatki schodowej „(...)” przez wprowadzenie środków techniczno - organizacyjnych, zaakceptowanych przez właściwy organ nadzoru budowlanego. Zmiany powstałe na skutek posadowienia ściany na korytarzu nie spowodują - przy ww. dostosowaniu klatki schodowej „(...)” lub przyjęciu innych równoległych rozwiązań, zatwierdzonych przez organ nadzoru budowlanego - powstania stanu zagrożenia życia osób.

W kwestii dotyczącej windy uznał Sąd, że istniejąca w budynku winda ma charakter towarowo - osobowy, tj. służy do przewozu towarów i towarzyszących im osób (można nią aktualnie przewozić towary, w trakcie przewozu, w windzie obecna musi być osoba, posiadająca uprawnienia, obsługująca windę od wewnątrz). Przewóz windą samych osób jest, do czasu zmiany sposobu użytkowania i związanej z tym zgody organów Dozoru Technicznego, niedopuszczalny. Winda ta nie może być aktualnie wykorzystywana tym bardziej do przewożenia osób niepełnosprawnych. Możliwe jest jej jednak dostosowanie do przewozu osób niepełnosprawnych (po uprzedniej ww. zmianie sposobu użytkowania), poprzez wykonanie niewielkiej modernizacji, polegającej głównie na wykonaniu poręczy, tablic, oznakowania dla osób niewidomych i informacji głosowej. Same wymiary windy są wystarczające do przewozu osób niepełnosprawnych. Z windy przez kilka ostatnich lat korzystało wyłącznie dwóch, mających uprawnienia do obsługi dźwigów towarowych, członków Wspólnoty, tj. Z. W., prowadzący działalność pod nazwą (...) (zajmujący piwnicę) oraz M. i G. D., J. i J. S. (...) (zajmujący parter), którzy ponosili koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem w należytych stanie tej windy - powodowie i ich pacjenci z windy tej nie korzystali, nie ponosili tych kosztów. W przedmiocie sposobu korzystania z windy Wspólnota nie podjęła żadnej uchwały. Około 2001 r., powodowie zgłaszali chęć korzystania z windy, powód przeszedł w tym celu kurs, na skutek którego uzyskał uprawnienia do obsługi dźwigów towarowych z obsługą. Zgodnie z § 1 pkt 1 uchwały nr (...) korytarz na parterze prowadzący do windy został przeznaczony do wynajmu powyższym dwóm członkom Wspólnoty.

Na dzień podjęcia ww. uchwał, tj. na dzień 8 lipca 2010 r. na I piętrze budynku, w miejscu gdzie zgodnie z uchwałą nr (...) ma być posadowiona ściana bez drzwi, nie znajdowała się żadna ściana. Wcześniej znajdowała się tam ściana z drzwiami (do których powodowie nie zawsze posiadali klucze), która została zbudowana przez innego członka Wspólnoty, ostatecznie, przed podjęciem ww. uchwał (w kwietniu 2010 r.), rozebrana przez powodów. Przed nią znajdowała się tam ścianka zbudowana w 1995 r. przez powodów.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie oraz pacjenci powoda nie korzystali przed podjęciem ww. uchwał z toalety ogólnodostępnej (nr pomieszczenia w Inwentaryzacji z 2010 r. - (...), która zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 5 tej uchwały ma zostać częścią składową lokali innego członka Wspólnoty (A. J., (...)) Jest on właścicielem kilku lokali użytkowych w tym budynku, nie ma toalety do wyłącznego użytku. Powodowie korzystali z toalety, oznaczonej na Inwentaryzacji z 2010 r. nr (...) która zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 3 tej uchwały ma zostać pomieszczeniem przynależnym do ich lokalu. Z toalety tej korzystali - od około 1996 r., za zezwoleniem części członków Wspólnoty - wyłącznie powodowie i pacjenci powoda.

Powodowie i ich klienci korzystają stale z parkingu Wspólnoty znajdującego się przy wyjściu klatką (...) przeznaczonego dla właścicieli lokali z tego budynku i ich klientów. Naprzeciwko wejścia klatką schodową „(...)”, za

ogrodzeniem znajduje się droga dojazdowa od drogi biegnącej wzdłuż ul. (...) do placu, na którym jest miejsce do parkowania aut. Droga dojazdowa nie jest własnością Wspólnoty. Parkowane są tam auta klientów i właściciele innych zakładów znajdujących się w ww. budynku i okolicy. Nie ma tam wydzielonego miejsca dla parkowania dla właścicieli lokali położonych w ww. budynku, w tym powodów. Wspólnota planuje część (patrząc z drogi dojazdowej po prawo za budynkiem) ww. placu przeznaczyć na 4 miejsca parkingowe dla swoich członków, w tym jedno dla powodów. Planowany koszt to 18 000 zł. Dla korzystania z ewentualnego parkingu w tym miejscu konieczne będzie ustanowienie służebności przejazdu na rzecz członków korzystających z tych miejsc parkingowych.

Uznał Sąd Okręgowy, że zmiany uwzględnione w uchwałach z 8 lipca 2010 r. odpowiadały zasadniczo faktycznemu, wieloletniemu wyłącznemu korzystaniu przez właścicieli poszczególnych lokali z części nieruchomości wspólnej. Właściciele tych lokali zwracali się od wielu lat do Wspólnoty z prośbami o dokonanie zmiany tych części nieruchomości wspólnej, z których korzystali w części ich lokali użytkowych.

Wspólnota, podejmując ww. uchwałę zmierzała docelowo do uzyskania środków na remont dachu. Remont ten jest potrzebny.

Przed podjęciem tych uchwał Wspólnota nie przeprowadzała żadnych ekspertyz dotyczących prawidłowości objętych uchwałami zmian, nie podejmowała też żadnych czynności mających na celu określenie wysokości ceny sprzedaży lub czynszu najmu za tego typu powierzchnie użytkowe, w szczególności nie orientowała się jakie są stawki rynkowe z okolic ul. (...) lub innych porównywalnych okolic, nie zlecała przeprowadzenia żadnej ekspertyzy w tym zakresie. Wysokość ceny sprzedaży i czynszu najmu ustaliła nie odnosząc się do żadnych wskaźników, poprzestając na akceptacji przez większość członków wspólnoty. Wspólnota nie ustalała stawek rynkowych gdyż - co odpowiada prawdzie - objęte ww. uchwałami części nieruchomości nie nadają się aktualnie do sprzedaży - nie mają statusu samodzielnych lokali. Wynajęcie tych powierzchni użytkowych, głównie z uwagi na ich funkcjonalne związanie z lokalami użytkowymi, w praktyce byłoby utrudnione. Dodatkowo, kierowała się tym, że to właściciele lokali obciążą koszt wykonania ewentualnych przebudów.

Po dokonaniu powyższych ustaleń, Sąd Okręgowy uznał powództwo oparte na treści art. 25 ust. 1 i 1 a) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj., Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903; dalej: u.w.l.) za uzasadnione. Sąd Okręgowy przypomniał, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, przewiduje ona cztery niezależne od siebie podstawy do żądania przez właściciela uchylenia uchwały: jej niezgodności z przepisami prawa (przede wszystkim z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali); jej niezgodność z umową właścicieli lokali, (tj. umową określającą sposób zarządu z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali); naruszenie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (jednocześnie powodujące naruszenie interesu właściciela); naruszenie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela lokalu. Ciężar wykazania okoliczności objętych dyspozycją art. 25 ust. 1 i 1 a u.w.l. spoczywał - zgodnie z art. 6 k. c. - na powodach.

Podał Sąd, że w rozpoznawanej sprawie powodowie zachowali termin do zaskarżenia uchwały i jako członkowie pozwanej Wspólnoty, są legitymowani czynnie w tej sprawie.

Sąd Okręgowy oceniając czy zaistniały przesłanki z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przypomniał, że strona powodowa powoływała się w tym zakresie w pozwie przede wszystkim na naruszenie przepisów prawa materialnego (art. 3 ust. 1 zd. drugie u.w.l.), naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną (ustalenie na znacznie zaniżonym poziomie cen nabycia części nieruchomości wspólnej objętych uchwałą nr (...) oraz czynszu najmu części nieruchomości wspólnej objętych uchwałą nr (...), przez co uzyskała ona dużo mniej środków niż byłoby to możliwe) oraz na naruszenie w inny sposób ich interesów, jako właścicieli lokalu użytkowego nr (...) (pozbawienie powodów i klientów powoda dostępu do: toalety nr(...) windy towarowo - osobowej, klatki schodowej (...) i dalej bezpośredniego dostępu do parkingu położonego przy tej klatce, co zmniejsza atrakcyjność lokalu powodów w stosunku do stanu istniejącego na dzień zakupu lokalu, kiedy posiadał on pełen dostęp do ww. części nieruchomości wspólnej i może zagrozić, z uwagi na brak dostępu do toalety nr(...) - przy dalszym, równoległym prowadzeniu działalności przez

powódkę i wobec wymogów stawianych indywidualnym praktykom lekarskim (Dz. 2000, Nr 20, poz. 254, §2 ust. 1 pkt 7) - prowadzeniu działalności przez powoda.

Powodowie nie wykazali jakoby zaskarżone uchwały pozostawały w sprzeczności z art. 3 ust. 1 zd. drugie u.w.l. Zgodnie z tym przepisem nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Powodowie twierdzili, że część nieruchomości wspólnej (głównie korytarz pomiędzy ich lokalem, a klatką schodową (...)) nie może w świetle ww. przepisu uzyskać statusu części składowej odrębnego lokalu użytkowego.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że po ustanowieniu odrębnej własności lokali, czyli już po powstaniu nieruchomości wspólnej dopuszczalne jest dalsze rozporządzanie tą nieruchomością, byleby przedmiotem owych rozporządzeń nie były tzw. elementy przymusowe nieruchomości, tj. takie, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich członków wspólnoty, m.in. klatka schodowa, ściany zewnętrzne, dach (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 3 października 2003 r., III CZP 65/03, LEX nr 80876; R. Strzelczyń [w:] Własność lokali. Komentarz. Warszawa 2010, s. 97 - 100, 104). Zaskarżona uchwała nr (...) zawiera postanowienia rozporządzające m.in. klatką schodową, korytarzami, ale z uwagi na to, że sporny budynek posiada aż cztery klatki schodowe i cztery wyjścia, a na skutek zamknięcia dostępu do klatki (...) żaden członek wspólnoty nie zostanie pozbawiony wyjścia z budynku (powodowie mogą wyjść klatką „(...)”) ingerencja we własność tych części nieruchomości przewidziana w uchwale nr (...) nie jest sprzeczna z art. 3 ust. 1 zd. drugie u.w.1 - te części nieruchomości wspólnej nie są konieczne do korzystania przez wszystkich członków wspólnoty.

Sąd Okręgowy odnosząc się do zarzutu powodów, jakoby obie uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, przyznał rację powodom. Wskazali oni w pozwie, że ceny sprzedaży porównywalnych lokali użytkowych oscylują w granicach około 2 500 zł - 3 500 zł netto, stawki czynsz najmu w granicach 12 zł - 40 zł netto (pozew, na k. 9 i 13). Co istotne, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika pozwana nie zaprzeczyła wysokości ww. stawek wolnorynkowych (Sąd przyjął, że je przyznała), podniosła jednak, że nie mogły one mieć zastosowania do części nieruchomości wspólnych objętych zaskarżonymi uchwałami („Dokonywanie przez powodów porównania ustalonego przez wspólnotę wynagrodzenia do cen rynkowych lokali użytkowych stanowi nieporozumienie, biorąc pod uwagę fakt, iż żadna z części nieruchomości wspólnej, których dotyczy przedmiotowa uchwała, nie może stanowić przedmiotu obrotu i może służyć tylko i wyłącznie poprawie korzystania z lokali przyległych”; odpowiedź na pozew, na k. 95). Jednocześnie dostrzegł Sąd, że poza sporem było, że ustalając cenę i czynsz, odpowiednio w uchwale nr (...) i (...), Wspólnota nie poczyniła żadnych działań zmierzających do ustalenia chociażby orientacyjnych rynkowych cen i stawek czynszu porównywalnych nieruchomości (które mogłaby następnie odpowiednio pomniejszyć, z uwagi na wyżej opisane, podniesione przez nią faktyczne powiązanie tych części nieruchomości wspólnej z wyodrębnionymi już lokalami użytkowymi), kwotę tę ustaliła zupełnie dowolnie, poprzestając na stwierdzeniu, że „stawki zostały ustalone na kworum w sposób racjonalny” (przesłuchanie za pozwaną M. D. (1), na k. 637). Przed Sądem podniosła też, że cena była niższa od rynkowych z uwagi na to, że to właściciele lokali, a nie Wspólnota będą musieli ponieść koszty wykonania przebudowy nieruchomości wspólnej i lokali, celem wykonania zaskarżonych uchwał, nie wskazała jednak nawet o jakiego typu przebudowy chodzi, a tym bardziej jaki jest ich przewidywany koszt (przesłuchanie za pozwaną M. D. (1), na k. 637). Poza sporem było, że orientacyjnych kosztów przebudowy Wspólnota nigdy nie określała.

Sąd Okręgowy przyznał rację pozwanej, która twierdziła, że przy ustalaniu ww. cen i stawek czynszu nie można było, z uwagi na ww. okoliczności, zastosować stawek rynkowych. Krąg potencjalnych nabywców i dzierżawców objętych uchwałami nr (...) i (...) był znacznie ograniczony (w zasadzie ograniczony do właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w tym budynku). Nie oznacza to jednak, że Wspólnota była uprawniona do określenia cen i czynszu w sposób zupełnie dowolny, a tak właśnie je określiła. Winna była ustalić ceny i czynsz rynkowy, a następnie odpowiednio (przy uwzględnieniu ograniczonego kręgu nabywców i kosztów przebudowy) go pomniejszyć. Ustalenie tych stawek bez dokonania jakiegokolwiek analizy wysokości cen i czynszu nie było poprawne a przyjęte ceny i czynsz były zbyt niskie. Świadczy o tym zdaniem Sądu samoistnie, bez konieczności korzystania z opinii biegłego w tym zakresie,

porównanie bezspornych stawek rynkowych z przyjętymi w uchwałach. Co do ceny sprzedaży z uchwały(...) była ona około 10 razy niższa od cen rynkowych, czynsz najmu był niższy około 4-10 razy.

Przedmiotem uchwał była część nieruchomości wspólnej o łącznej powierzchni aż około 350 m². Części nieruchomości, objęte tak § 1 ust. 1, jak i ust. 2 uchwały nr(...), na skutek wykonania zaskarżonej uchwały 21/2010 staną się częściami składowymi poszczególnych lokali użytkowych (art. 2 ust. 1, 2 i 4 u.w.l). W konsekwencji powierzchnie użytkowe tych lokali ulegną zwiększeniu. Przykładowo,(...) na skutek wykonania kwestionowanego przez powodów postanowienia z § 1 ust. 1 pkt 5 a - e uchwały (...) uzyska dodatkową powierzchnię użytkową 59,97 m² , (...) - 87,58 m² (§ 1 ust. 1 pkt 6 a - e). Pozwana pomija milczeniem, że po wykonaniu uchwały(...) lokale opisane w jej § 1 ust. 1 i 2 zwiększą się o ww. powierzchnie użytkowe, a nastąpi to kosztem powierzchni nieruchomości wspólnej. Co istotne, takie - powiększone już lokale -będą mogły być następnie zbyte właśnie za ceny rynkowe. Także z tej przyczyny rażąca dysproporcja cen przyjętych w uchwale nr(...) w stosunku do cen rynkowych godzi w zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd miał na uwadze, że Wspólnocie potrzebne są środki m.in. na remont dachu. Co do zasady próba ich uzyskania za pomocą wyzbycia się części nieruchomości wspólnej, z której korzystają wyłącznie poszczególni właściciele jest prawidłowa, samo jednak wyżej opisane zupełnie dowolne określenie ceny, instrumentalne ich określenia, bez podjęcia żadnych negocjacji z potencjalnym kręgiem zainteresowanych takim nabyciem, jak i właścicielami lokali, którzy na skutek wykonania tych uchwał nie nabędą lub nie wynajmą nic, względnie (jak powodowie) nabędą stosunkowo małą powierzchnię użytkową godzi w zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a pośrednio także w interesy powodów (uzyskanie mniejszych środków niż obiektywnie możliwe do uzyskania z ceny i czynszu, z przeznaczeniem na zarząd nieruchomością wspólną skutkować będzie większym obciążeniem poszczególnych właścicieli kosztami zarządu nieruchomością wspólną, w tym powodów -art. 12 ust. 2 u.w.l.).

Wskazał Sąd, że w trzeciej kolejności powodowie podnieśli, iż zaskarżone uchwały naruszają ich interesy. Naruszenie interesów członka wspólnoty w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. ma miejsce wówczas gdy uchwała z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego niekorzystna. Sąd podzielił zapatrywanie wyrażane w judykaturze (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, LEX nr 602266), że podstawą uchylenia uchwały jest tylko takie naruszenie przez nią interesu właściciela, które ma charakter obiektywny, tj. w świetle zasad współżycia społecznego, przy wzięciu pod uwagę m. in. interesów pozostałych członków Wspólnoty naruszenie to jest pozbawione uzasadnionych podstaw.

Sąd uznał, że postanowienia skutkujące pozbawieniem powodów możliwości korzystania z windy towarowo - osobowej oraz pozbawieniem dostępu do klatki schodowej (...) naruszają w sposób obiektywny interesy powodów. Sąd miał na uwadze, że aktualnie windą znajdującą się w tym budynku można przewozić wyłącznie towary. Możliwe jest jednak dostosowanie jej także do przewozu osób, w tym osób niepełnosprawnych (potencjalnych pacjentów powoda). Pozwana Wspólnota w toku procesu wskazywała, że przyczyną ww. faktycznego pozbawienia powodów dostępu do windy (poprzez wynajęcie korytarza na parterze innym członkom Wspólnoty) było to, że właśnie ci najemcy ponoszą, od wielu lat, koszt utrzymania tej windy, powodowie w kosztach tych nie partycypują. Okoliczność ta, zdaniem Sądu, nie jest wystarczającym usprawiedliwieniem pozbawienia członków wspólnoty, w tym powodów dostępu do windy. W takiej sytuacji, gdy równolegle inni członkowie (powodowie) zgłaszali chęć korzystania z windy należało podjąć (a przynajmniej poddać pod głosowanie) uchwałę określającą koszty zarządu nieruchomością wspólną, z uwzględnieniem kosztów utrzymania i eksploatacji tej windy, które obciążałyby wszystkich członków wspólnoty. Wszystkie lokale znajdujące się w tym budynku są lokalami użytkowymi, zasady doświadczenia życiowego każą przyjąć, że wiąże się z tym konieczność przewozu chociażby sprzętu umożliwiającego funkcjonowanie działalności gospodarczych, jakie w lokalach tych są prowadzone. W przypadku powodów, co podnosili, może to być sprzęt dentystyczny. W świetle już tych okoliczności pozbawienie powodów dostępu do windy nie było obiektywnie uzasadnione. Tłumaczenie przez pozwaną w toku oględzin, że korzystanie z windy także przez powodów będzie możliwe, po złożeniu takiego wniosku do Wspólnoty i uzyskaniu jej zgody nie wynika z treści zaskarżonej uchwały,

szczególnie w świetle uprawnień, jakie wynikają, w stosunku do rzeczy objętej umową najmu, dla najemcy z art. 659 § 1 k.c.

W ocenie Sądu pierwszej instancji pozbawienie powodów dostępu do klatki schodowej (...), a docelowo bezpośredniego parkingu przy tej klatce niewątpliwie zmniejszy atrakcyjność lokalu powodów, który w chwili jego zakupu miał ten dostęp. Spowoduje to pośrednio zmniejszenie jego wartości rynkowej i tym samym zmniejszy wartość majątku powodów.

Wykonanie uchwał skutkować będzie tym, że co najmniej część z ich aktualnych lub potencjalnych klientów (np. osoby starsze lub niepełnosprawne) będzie miała dostęp utrudniony lub wręcz niemożliwy - przy wzięciu pod uwagę wąskiego wejścia i schodów przy klatce „(...)” oraz wyżej omówionego braku dostępu do windy - dostęp do lokalu powodów, nadto nie będzie już bezpośredniego dostępu do parkingu. Aby do niego dotrzeć trzeba będzie pokonać długość około 35 - 45 m, chodnikiem wzdłuż drogi. Omawiana zmiana wynika m.in. z włączenia korytarza(...), położonego bezpośrednio przed wejściem do klatki (...) do lokalu spółki jawnej (...) (§ 1 ust. 1 pkt 5 b uchwały nr (...)), celem powiększenia lokalu tej spółki. Wspólnota wskazała, że zapewni powodom i ich klientom bezpośredni dostęp do parkingu, mianowicie w przyszłości przeznaczy część placu położonego przy klatce „(...)” na parking. Sąd jednak zauważył, że powstanie ww. parkingu nie jest pewne, szczególnie zważywszy na pilniejsze wydatki, tj. remont dachu i brak wolnych środków. Tym bardziej nie jest pewny termin jego powstania, ostateczny kształt, funkcjonalność oraz pojemność. Co więcej powstanie parkingu we wskazywanym przez wspólnotę miejscu wiązać się będzie z koniecznością ustanowienia służebności przejazdu. W ocenie Sądu Okręgowego powoduje to, że pozbawienie powodów bezpośredniego dostępu do parkingu (przy klatce (...)) - bez uprzedniego zapewnienia im innego odpowiedniego, ale nie jakiegokolwiek, miejsca parkingowego przy klatce „(...)” - z powołaniem tylko na zamiar powiększenia lokalu ww. spółki jawnej doprowadza do nieuzasadnionego pokrzywdzenia powodów. Sąd uznał, że zasadność powyższych zarzutów w stosunku do zaskarżonych uchwał, powoduje że rozważania co do pozostałych podniesionych przez powodów zarzutów stało się bezprzedmiotowe.

Sąd Okręgowy ocenił czy uchwały winny zostać uchylone w całości czy też w części. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (wyrok z 15 kwietnia 1999 r., ICKN1088/97, LEXnr 37450), Sądu Apelacyjnego w Poznaniu (wyrok z 20 maja 2008 r., IA Ca 367/08, LEX nr 446185) zauważył, że dopuszcza się możliwość uchylenia uchwały w części, w sytuacji gdy z okoliczności wynika, że skutecznie zakwestionowane postanowienia nie są nierozdzielnie związane z tymi, których nie można uznać za wadliwe. Zauważył Sąd, że w rozpoznawanej sprawie, podnosząc zarzut zaniżenia ceny i czynszu powodowie w rzeczywistości zakwestionowali całe uchwały, nadto uchwała nr (...) zmierza do zmiany udziałów w całej nieruchomości wspólnej, z uwzględnieniem zmian wynikających tak z jej § 1 ust. 1 - 2, jak i 3. Innymi słowy, uchwała stanowi jedną integralną całość, nie da się przesądzić czy bez wyżej omówionych zapisów dotyczących pozbawienia dostępu do klatki schodowej, parkingu i windy uchwały zostałyby w ogóle podjęte. Nadto Wspólnota nie podnosiła nawet w toku procesu jakoby była zainteresowana tylko częścią zmian dotyczących nieruchomości wspólnej, zmierzała wyłącznie do utrzymania jednorazowej i kompleksowej zmiany stanu nieruchomości (poprzez uzyskanie wyroku oddalającego powództwo w całości).

Czyniąc ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł się w całości na dowodach z dokumentów, oględzin oraz dowodach z opinii przeprowadzonych w sprawie. Opinie te zostały sporządzone przez profesjonalne podmioty, Sąd uznał za jasne i wyczerpujące, nadto biegli odnieśli się przekonywująco do zarzutów stron (zarzuty: k. 403 - 408, 433 - 434; 515 - 522, 529 - 530). Sąd na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. nie przesłuchał świadków zawnioskowanych przez stronę pozwaną (odpowiedź na pozew: k. 90), wyjaśniając, że okoliczności przesądzające o konieczności uchylenia uchwał zostały dostatecznie wyjaśnione za pomocą dowodu z oględzin nieruchomości, opinii biegłych, powołanych dokumentów oraz przesłuchania stron. Sąd zasadniczo, przy uwzględnieniu treści dokumentów oraz zasad doświadczenia życiowego, dał wiarę zeznaniom powodów, a zeznaniom słuchanej za pozwaną M. D. (2) (członka zarządu) w takim zakresie w jakim nie są sprzeczne z powyższymi ustaleniami.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów Sąd oparł na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz na podstawie §2 ust. 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 i § 5 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349).

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości apelacją pozwana zarzucając:

1) naruszenie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż strona pozwana przyznała twierdzenia strony powodowej w zakresie wysokości rynkowych cen sprzedaży oraz rynkowych stawek czynszu nieruchomości podobnych do tej, której dotyczą zaskarżone uchwały, podczas gdy strona pozwana zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom powodów, poza tymi wyraźnie przyznanymi, (co przywołuje także Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, przytaczając stanowiska stron), a przyznała jedynie, iż cena sprzedaży oraz stawki czynszu nie zostały określone przez Wspólnotę w zaskarżonych uchwałach na poziomie rynkowym, a w efekcie powyższego Sąd dokonał ustaleń w zakresie cen sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości, której dotyczą zaskarżone uchwały na 2500-3500 zł za m² oraz rynkowych stawek czynszu w wysokości 12-14 zł za m² wyłącznie na podstawie nieudowodnionych twierdzeń strony powodowej,

2) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę, wyrażającą się w :

a. przyjęciu, iż zaskarżone uchwały naruszają zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną - albowiem Wspólnota określiła cenę sprzedaży oraz stawki czynszu najmu w sposób dowolny, bez dokonania jakiegokolwiek analizy cen i stawek czynszu, bez podjęcia negocjacji z potencjalnym kręgiem zainteresowanych takim nabyciem, jak i właścicielami lokali - pomimo braku dokonania przez Sąd kompleksowej oceny zaskarżonych uchwał pod kątem zgodności z tą zasadą, w szczególności poprzez brak uwzględnienia korzyści, jakie odniesie wspólnota wskutek realizacji zaskarżonych uchwał,

b. przyjęciu, iż zaskarżone uchwały pozbawią powodów dostępu do windy oraz parkingu, podczas gdy dostęp powodów do windy nie ulegnie wskutek wykonania uchwał żadnej zmianie w porównaniu z dotychczasowym stanem rzeczy, jak również powodowie nie będą pozbawieni dostępu do parkingu, a jedynie nastąpi zmiana w sposobie komunikacji pomiędzy lokalem powodów oraz parkingiem,

c. dowolnym ustaleniu, iż co najmniej część z aktualnych lub potencjalnych klientów powodów (np. osoby starsze lub niepełnosprawne) będzie miała utrudniony lub wręcz niemożliwy dostęp do lokalu powodów, podczas gdy żadna z klatek schodowych w przedmiotowym budynku nie jest dostosowana (ani nie posiada żadnych ułatwień) dla osób niepełnosprawnych, a powodowie nie wykazali, by węższa klatka (ale o standardowej szerokości) uniemożliwiła lub utrudniała dostęp do ich lokalu określonym osobom,

d. dowolnej ocenie, iż uchwały winny zostać uchylone w całości, gdyż stanowią integralną całość, a Wspólnota nie podnosiła, iż jest zainteresowana tylko częścią zmian dotyczących nieruchomości wspólnej,

3) naruszenie przepisów art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 6 kc w zw. z art. 227 kpc i art. 232 kpc w brzmieniu obowiązującym do dnia 2 maja 2012 r. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków, wobec przyjęcia, iż okoliczności przesądzające o konieczności uchylenia uchwał zostały dostatecznie wyjaśnione za pomocą przeprowadzonych dowodów, podczas gdy wnioski dowodowe pozwanej zmierzały m.in. do wykazania, iż przedmiotowe uchwały są zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem regulują od strony formalnej kwestie wieloletniego korzystania przez zdecydowaną większość właścicieli lokali w sposób wyłączny z określonych części nieruchomości wspólnej, zmierzają do znaczącego obniżenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przyczynią się do poprawy stanu nieruchomości, m.in. także pod względem ochrony przeciwpożarowej, umożliwią Wspólnocie pozyskanie środków na konieczny remont dachu, jak również do wykazania okoliczności towarzyszących podjęciu zaskarżonych uchwał, w tym także w zakresie przyczyn określenia ceny oraz stawek czynszu na przyjętym w uchwałach poziomie; które to okoliczności niewątpliwie powinny mieć wpływ na rozstrzygnięcie,

4) naruszenie art. 98 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż koszty procesu poniesione przez powodów w zakresie wynagrodzenia biegłych oraz opłat od zażaleń na postanowienia Sądu w przedmiocie wynagrodzenia biegłych były „kosztami niezbędnymi do celowego dochodzenia praw” podczas gdy opinie biegłych zostały przeprowadzone na wniosek powodów oraz nie potwierdziły zarzutów powodów, iż zaskarżone uchwały są sprzeczne z przepisami prawa, czy też doprowadzą do zmian w nieruchomości sprzecznych z przepisami prawa oraz w rezultacie poprzez zasądzenie zwrotu tych kosztów na rzecz powodów, dodatkowo w błędnej wysokości.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o: zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania stosowanie do wyniku postępowania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do Sądu pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, oraz zasądzenie od powodów B. K. i R. K. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Lokalowej(...) kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie postulowali jej oddalenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się nieuzasadniona, a argumenty w niej zaprezentowane nie mogły implikować zmianą rozstrzygnięcia w oczekiwany przez skarżącą kierunku. Sąd Apelacyjny w całości podziela i uznaje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy oraz przedstawioną argumentację prawną, bez konieczności jej powielania, co do konieczności wykluczenia z obrotu prawnego zaskarżonych uchwał nr (...) oraz (...). W sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa. Z takich ustaleń Sąd pierwszej instancji wywiódł zasadne wnioski co do podstaw uchylenia obu zaskarżonych uchwał.

Z uwagi na przedmiot rozpoznawanej sprawy jej rozstrzygnięcie sprowadzało się do dokonania oceny, czy uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) oraz (...) nie naruszają zasad przewidzianych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2000 r., nr 80 poz. 903 ze zm., zwanej dalej „u.w.l.”). Tytułem przypomnienia wskazać należy, że przepis ten przewiduje cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali tj: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób, a każda z wymienionych przesłanek – czego zdaje się nie dostrzegać pozwana - stanowi samodzielną podstawę zaskarżenia. Zarzut niezgodności z prawem podjętej uchwały może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może kwestionować zatem samą treść merytoryczną uchwały jak też prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą zaś uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały. Nadto możliwość zaskarżenia uchwały istnieje wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Możliwość ta koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów. Wreszcie uchyleniu podlega uchwała, która narusza interes – nie zawsze ekonomiczny - choćby jednego z właścicieli lokali, na co nie wyraża zgody. Najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa.

Sąd drugiej instancji będący sądem ad meritum ocenia na nowo, w granicach wniesionej apelacji, cały zebrany w sprawie materiał dowodowy. Sąd ten dokonuje także jego własnej, samodzielnej oceny prawnej. W niniejszej sprawie ocenie takiej, zważywszy na zakres zaskarżenia wyroku Sądu pierwszej instancji, podlegały okoliczności odnoszące się do

uchwały nr(...) i (...). W tym zaś zakresie stwierdzić trzeba, iż konkluzja Sądu Okręgowego co do istnienia podstaw do uchylenia tej uchwały, jest prawidłowa.

Przypomnieć należy, że uchwałą nr (...) oraz (...) z dnia 8 lipca 2010 r. Wspólnota wyraziła zgodę na przebudowę części nieruchomości wspólnej i wyrażenia zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przebudowa wedle uchwały polegać miała na włączeniu opisanych szczegółowo w uchwale nieruchomości wspólnych do przyległych lokali. Wedle § 2 ust. 2 uchwały nr (...) Wspólnota udzieliła zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez włączenie określonych pomieszczeń wspólnych i przypisanie ich, jako pomieszczeń przynależnych do określonych lokali. Natomiast wedle § 1 ust. 3 tej uchwały Wspólnota udzieliła zgody na połączenie w jedną nieruchomość lokalu stanowiącego własność K. i J. K. oraz lokali stanowiących własność (...) W konsekwencji w § 1 ust. 4 uchwały wspólnota udzieliła zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej tj. we współwłasności części wspólnych budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...) w sposób odpowiadający powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (nowa struktura udziałów). Wskazano, że nowopowstałe udziały w nieruchomości wspólnej, określone zgodnie z powyższymi zasadami wynikają z zestawienia stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały. W § 2 uchwały zawarto regulacje związane z wynagrodzeniem na rzecz wspólnoty za dokonanie czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 i 2 poprzez ustalenie ceny za 1m² powierzchni części wspólnej nieruchomości, która powiększy powierzchnię użytkową lokalu lub stanowić będzie pomieszczenie przynależne do lokalu na kwotę 300 zł netto. W § 4 uchwały postanowiono, że po wykonaniu czynności z ww. § 2 ust. 3 pkt 1 Wspólnota podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z kolei uchwałą nr (...)z dnia 8 lipca 2010 r. wyrażono zgodę na oddanie w najem części nieruchomości wspólnej, wyrażenia zgody na przebudowę wynajętej części nieruchomości wspólnej, ustalono czynsz miesięczny za część wspólną oddaną w najem, wyrażono zgodę na przebudowę części nieruchomości wspólnej poprzez wydzielenie trwała zabudowa części nieruchomości oddanych w najem. W § 3 udzielono zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umów najmu, a w § 4 zatwierdzono umowę dzierżawy części nieruchomości wspólnej położone na I piętrze, z których wówczas korzystali z (...) spółkę jawną.

Sąd Okręgowy uznał, że o ile uchwały nie pozostają w sprzeczności z art. 3 ust. 1 zd. drugie u.w.l. – jak wywodzili powodowie, o tyle uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną z uwagi na fakt, że Wspólnota ustalając stawki ceny i czynszu w uchwałach nr (...) i (...) nie poczyniła żadnych działań zmierzających do ustalenia chociażby orientacyjnych rynkowych cen i stawek czynszu porównywalnych nieruchomości, nie dokonała analizy wysokości cen i czynszu, kwotę ustaliła dowolnie. W ocenie Sądu przyjęte ceny i czynsz były zbyt niskie – cena sprzedaży 10 razy niższa od cen rynkowych, natomiast czynsz najmu niższy około 4-1- razy. Przypomniał Sąd, że na skutek wykonania uchwały nr (...) części nieruchomości wspólnej staną się częściami składowymi poszczególnych lokali użytkowych, a w konsekwencji powierzchnie ulegną zwiększeniu, takie powiększone lokale będą mogły być zbyte za ceny rynkowe. Sąd pierwszej instancji uznał również, że zaskarżone uchwały naruszają interesy powodów i są dla nich niekorzystne z uwagi na fakt, że jej postanowienia pozbawiają powodów możliwości korzystania z windy towarowo-osobowej oraz pozbawiają dostępu do klatki schodowej (...), a tym samym do parkingu przy tejże klatce.

W apelacji pozwana sformułowała przede wszystkim zarzuty dokonania ustaleń w zakresie cen sprzedaży nieruchomości oraz rynkowych stawek czynszu w oparciu o nieudowodnione twierdzenia strony powodowej oraz dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego prowadzącej do przyjęcia, że treść uchwał narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, uchwały pozbawiają powodów dostępu do windy oraz parkingu. Zarzuty powyższe w istocie, odnoszące się do naruszenia art. 233 k.p.c. okazały się wadliwe.

W pierwszym rzędzie wskazać należy skarżącą, że - wbrew jej zarzutowi wyartykułowanemu w punkcie 2 lit. d) apelacji naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę, iż uchwały winny zostać uchylone w całości, gdyż stanowią integralną całość, a Wspólnota nie podnosiła, że jest zainteresowana tylko częścią zmian dotyczących nieruchomości wspólnej - obie uchwały są ze sobą nierozzerwalnie związane na co wskazuje choćby już treść § 1 uchwały nr (...), w którym Wspólnota wprost odniosła się do tychże uchwał. W regulacji tej Wspólnota udzieliła zgody w oddanie

w najem członkom Wspólnoty jak też osobom trzecim przez nich wskazanym, części nieruchomości wspólnej: co do których uzyskali właściciele zgodę na przebudowę polegającą na włączeniu części nieruchomości wspólnej – do przyległych lokali, lub włączenie ich jako pomieszczeń przynależnych do ich lokali bądź oddanie w najem. Regulacja § 2 uchwały nr(...) odnosi się zaś do określenia wysokości czynszu miesięcznego za powierzchnię części wspólnej oddanej w najem, a w § 3 uchwały udzielono pełnomocnictwa dla zarządu do podpisania umów najmu, w § 4 zatwierdzono zaś umowę dzierżawy zawartą pomiędzy Wspólnotą a(...) spółkę jawną w dniu 12 maja 2010 r. Sąd Apelacyjny podziela zatem pogląd Sądu Okręgowego, że zachodzi korelacja obu uchwał - związek pomiędzy uchwałą(...) z uchwałą (...) jest oczywisty, uchwała nr(...) jest niejako uchwałą następczą, wynika z podjęcia uchwały nr (...). Innymi słowy uchwała ta nie ma samoistnego bytu prawnego, bez dokonania zmian w wysokości udziałów powierzchni nieruchomości wspólnej i podziału nieruchomości, o których mowa w uchwale nr (...), oddanie w najem i ustalenie stawek czynszu w uchwale nr (...) nie będzie mogło i tak nastąpić. Podobnie uznać należy korelację § 1 uchwały nr (...) z jej § 2, w którym ustalono wynagrodzenie na rzecz wspólnoty za dokonanie czynności, o których mowa w § 1, a mianowicie za udzielenie zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej polegającej na włączeniu części nieruchomości wspólnej do przyległych lokali. Dlatego też wystarczającym asumptem do uchylecia uchwał stanowiła ocena podjęcia uchwały nr (...) z naruszeniem normy art. 25 u.w.l., co w rozpatrywanej sprawie w istocie miało miejsce.

Jednocześnie odnosząc się do kwestii naruszenia przez Sąd przepisów art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 6 kc w zw. z art. 227 kpc i art. 232 kpc w brzmieniu obowiązującym do dnia 2 maja 2012 r. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków, wobec przyjęcia, iż okoliczności przesądzające o konieczności uchylecia uchwał zostały dostatecznie wyjaśnione za pomocą przeprowadzonych dowodów, stwierdzić należy, że przepisy powyższe nie zostały przez Sąd naruszone. Stosownie do art. 217 § 2 k.p.c. sąd pominie środki dowodowe, jeżeli okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione lub jeżeli strona powołuje dowody jedynie dla zwłoki. Powołanie dowodów w sposób mogący powodować zwłokę w postępowaniu nie może jednak prowadzić do ich pominięcia, jeżeli nie zostały w sposób dostateczny wyjaśnione istotne i sporne okoliczności, których wykazaniu służyć ma ich powołanie. Tymczasem na gruncie rozpoznawanej sprawy okoliczności związane z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i naruszeniem interesu powodów podjętymi uchwałami, zostały wyjaśnione w oparciu o dowody z oględzin nieruchomości, opinii biegłych, powołanych dokumentów oraz przesłuchania stron. Jak wskazała zaś pozwana jej wnioski dowodowe zmierzały m.in. do wykazania, iż przedmiotowe uchwały są zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem regulują od strony formalnej kwestie wieloletniego korzystania przez zdecydowaną większość właścicieli lokali w sposób wyłączny z określonych części nieruchomości wspólnej, zmierzają do znaczącego obniżenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przyczynią się do poprawy stanu nieruchomości, m.in. także pod względem ochrony przeciwpożarowej, umożliwią Wspólnocie pozyskanie środków na konieczny remont dachu, jak również do wykazania okoliczności towarzyszących podjęciu zaskarżonych uchwał, w tym także w zakresie przyczyn określenia ceny oraz stawek czynszu na przyjętym w uchwałach poziomie. Kwestie te Sąd ustalił w oparciu o zebrany materiał dowodowy, który pozwolił na ocenę, że uchwały naruszają treść art. 25 ust. 1 u.w.l., przez co przeprowadzenie dalszych dowodów jawiło się jako zbędne, przedłużające postępowanie.

Jednocześnie dostrzec należy, że przeprowadzenie postępowania dowodowego w odniesieniu do obalenia jednej tylko podstawy, w oparciu o którą powodowie zaskarżyli uchwały, a Sąd je uchylił, mianowicie naruszenia w uchwałach zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i tak nie mogłoby prowadzić do zmiany rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy, wobec zaistnienia innej przesłanki stypizowanej w art. 25 u.w.l. – naruszenia interesów powodów. Jak wynika bowiem z treści uzasadnienia Sądu pierwszej instancji uchwały zostały uchylone z powodu zarówno godzenia w zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak i z uwagi na naruszenie interesu powodów, jako członków wspólnoty (vide: strona 22-24 uzasadnienia na k. 671-672). Jak na wstępie wyjaśniono wystarczającą przyczyną, dla której uchwały winny zostać uchylone było zaś stwierdzenie, że naruszają jedną z podstaw do zaskarżenia uchwały wymienioną w art. 25 u.w.l. Wobec konkluzji Sądu, że uchwały naruszają interes powodów, przeprowadzanie postępowania dowodowego w celu wykazania, że uchwały nie godzą w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną było i tak zbędne w świetle art. 217 § 1 k.p.c. Nie sposób zatem dociec jaki to wpływ realny – jak wywodzi pozwana - na rozstrzygnięcie miałyby przeprowadzenie postępowania dowodowego,

skoro nawet przy przyjęciu, że zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną uchwały nie naruszają i tak pozwana nie domagała się przeprowadzenia ww. dowodów na okoliczność wykazania, że interes powodów nie zostałby naruszony.

Przechodząc do rozpoznania pozostałych zarzutów apelacyjnych koncentrujących się na dowolnej ocenie Sądu że uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną (zarzut 2 a), przyjęciu, że zaskarżone uchwały pozbawiają powodów dostępu do windy oraz parkingu (zarzut nr 2b), dowolnym ustaleniu o utrudnieniu bądź uniemożliwieniu pewnej grupie osób dostępu do lokalu powoda (zarzut 2 c), stwierdzić należy, że uszło uwadze Wspólnoty, że czym innym jest ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali tzw. quod usum, a czym innym przyłączenie części powierzchni do lokalu, na stałe, w wyniku czego części te staną się częściami składowymi lokali.

W myśl art. 206 k.c. każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo do bezpośredniego korzystania z całej rzeczy wspólnej, które jest ograniczone analogicznym prawem pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciel może więc posiadać i używać rzecz wspólną tylko o tyle, o ile da się to pogodzić z posiadaniem i użytkowaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciele mogą w umowie określić inaczej, niż to wynika z ustawy, sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Najczęściej natomiast zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania) zwany też podziałem quoad usum. Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Zgodę na podział quoad usum muszą wyrazić wszyscy współwłaściciele, ponieważ jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. W razie braku zgody pomiędzy współwłaścicielami, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą na podstawie art. 199 k.c. żądać ustanowienia podziału quoad usum przez sąd. Należy jeszcze podkreślić, że dokonanie podziału quoad usum nie jest zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze obligacyjnej (jak podała skarżąca właściciele korzystający wyłącznie z części nieruchomości wspólnej ponosili koszty ich utrzymania). Dlatego też w zasadzie w każdym czasie podział ów może zostać zmieniony, czego mieli świadomość właściciele lokali i liczyli się z tym przy zawarciu umowy kupna nieruchomości należącej do Wspólnoty. Natomiast inaczej przedstawia się stan sprawy w przypadku przyłączenia części nieruchomości wspólnej na stałe do lokalu. Wówczas zmiana takiego stanu faktycznego nie będzie już możliwa jak ma to miejsce przy podziale jedynie quoad usum. Sąd Odwoławczy dostrzega wprawdzie, że pozwana Wspólnota jest specyficzna z uwagi na jej strukturę powierzchni wspólnej (powierzchnia użytkowa 4.248,78 m², powierzchnia całkowita 5.215,22m²), sposób powstania (na skutek likwidacji (...), rodzaj istniejących lokali (jedynie lokale użytkowe), niemniej jednak każdy z właścicieli przy zakupie nieruchomości liczył się z tym, że część powierzchni wspólnej jest relatywnie duża w odniesieniu do części stanowiących odrębne lokale oraz dokonany podział części wspólnych jest jedynie ustalonym sposobem korzystania z nieruchomości wspólnej, który – jak już wspomniano - ze swej istoty może ulec zmianie w zależności od woli współwłaścicieli bądź zmiany stosunków. Po podziale nieruchomości wspólnej w ten sposób, że niektóre jej części miałyby zostać włączone na rzecz nieruchomości poszczególnych właścicieli, dokonanie zmiany tego stanu rzeczy nie będzie już możliwe. Zatem sam fakt, że dotychczas korzystano z nieruchomości wspólnej w określony sposób nie może stanowić jedynej przyczyny do tego, aby stan prawny nieruchomości zmieniać, jak domaga się tego pozwana (k. 68o, oświadczenie na rozprawie apelacyjnej w dniu 21 listopada 2012 r.).

Niezasadna jest więc argumentacja pozwanej, jakoby uchwały jedynie regulowały dotychczasowy stan faktyczny - powódowie bowiem nie korzystali zarówno z korytarza prowadzącego do klatki(...) jak też nie korzystali z windy, a Wspólnota miała problemy z utrzymaniem tak dużej powierzchni nieruchomości wspólnej, przez co podjęcie uchwał nie narusza prawidłowego zarządu nieruchomością. Podała skarżąca, że dokonując przydziału części nieruchomości wspólnej do poszczególnych lokali problemy z dotychczasowym utrzymaniem nieruchomości wspólnej ulegną zminimalizowaniu, a nadto Wspólnota zdobędzie pieniądze na potrzebny remont dachu. O ile co do zasady słuszny jest cel zdobycia środków finansowych na remont dachu nieruchomości przy ul. (...) w S., o tyle Wspólnota nie zauważyła, że przeprowadzenie takiego remontu jest czynnością służącą zachowaniu substancji budynku, a do partycypacji w kosztach jego przeprowadzenia są zobowiązani wszyscy właściciele lokali – członkowie Wspólnoty, bez względu na to, kto jest właścicielem lokali graniczących z dachem. Jedynym zaś determinantem ustalenia wysokości tych kosztów

dla poszczególnego właściciela jest ilość posiadanych udziałów w części nieruchomości wspólnej. Dlatego też fakt, że koszty te mają być gromadzone nie należy do dobrej woli właścicieli lokali, a w każdym razie nie może okoliczność ta być związana z uprzywilejowaniem części współwłaścicieli, z pominięciem innych. Jedyne marginalnie zauważyć należy, że z uwagi na znaczną wysokość tego rodzaju kosztów remontu, powszechnym zjawiskiem występującym w praktyce jest pokrywanie kosztów remontu w ramach otrzymanego kredytu. Wówczas spłaty rat kredytu zwiększają wysokość stawki funduszu remontowego – co opisane jest szczegółowo w treści uchwał tego rodzaju. Nie jest zaś tak, że skoro Wspólnota środków nie posiada zbywa części wspólne i to bez uwzględnienia potrzeb innych członków Wspólnoty i w ten sposób pozyskuje środki, co winno w ocenie pozwanej stanowić wystarczający asumpt do oddalenia pozwu współwłaścicieli.

Nie ma też racji skarżąca podnosząc, że Sąd nie dokonał kompleksowej i głębokiej analizy całokształtu materiału dowodowego, nie zgromadził go w niezbędnym zakresie, co do stawek cen sprzedaży nieruchomości oraz czynszu najmu. Skoro Sąd uznał, że uchwała godzi w interes powodów, a tym samym z uwagi na fakt, że jedna – i wystarczająca przesłanka do uchylenia uchwały zaistniała, przez co uznał zasadność powództwa, przeprowadzanie dalszego postępowania dowodowego dla ustalania stawek czynszu - okazało się zbędne.

Podobnie, wbrew stanowisku skarżącej, Sąd ustalił prawidłowo w oparciu o swobodną ocenę materiału dowodowego, że uchwały w praktyce nie tyle pozbawiają powodów dostępu do windy oraz parkingu, co w istotny sposób uniemożliwiają korzystanie z nich. Skoro winda została przeznaczona do wyłącznego korzystania przez innych członków wspólnoty, oczywistą konsekwencją jest, że koszty związane z jej eksploatacją ponoszą ci właśnie właściciele, którzy z niej korzystają zwrócić należy uwagę, że uchwała nie odnosi się do zniesienia współwłasności windy – taka istnieć będzie nadal, jednakże w praktyce możliwość z korzystania z niej przez powodów byłaby iluzoryczna, skoro uchwała zezwalająca na najem korytarza prowadzącego do windy na parterze jednocześnie nie ustanawia służebności, pozwalającej na przechód ww. korytarzem prowadzącym od i do windy. Przy czym zauważyć należy, że innego korytarza prowadzącego do windy na parterze i z windy na pierwszym piętrze na parter nie ma. Niewątpliwie sytuacja taka groziła trudnościami w uregulowaniu stosunków wynikających z użytkowania windy choćby na zasadzie służebności, wobec stanowiska pozwanej, że powód winien zdecydować się na współnajem i partycypację w kosztach utrzymania. Zwrócić należy uwagę, że w sytuacji gdy jeden z właścicieli lokali, z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku, właściciele - w ramach zarządu - mogą zezwolić na taki sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, nawet gdy przydzielona do wyłącznego użytku część przekracza jego udział właścicielski. Taką formę korzystania winna regulować umowa zawarta przez wszystkich współwłaścicieli, na podstawie której określony zostanie sposób korzystania z rzeczy wspólnej, a nie umowa najmu, istotą której jest korzystanie z cudzej rzeczy (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 r. o sygn.. akt I ACA 1386/11, opubl. LEX nr 1120015). To zaś, że powodowie nie korzystali z windy stale, nie oznacza, że nie ma prawa z niej korzystać kiedykolwiek i zmienić obecnego stanu rzeczy, skoro umowny podział quod usum może ulec zmianie. Powodowie mogą bowiem w chwili obecnej domagać się zmiany umowy o korzystanie z windy, natomiast przy umowie najmu korytarza prowadzącego do windy z parteru taka zmiana będzie jedynie teoretyczna.

To zaś, że – jak wywodzi pozwana - interes Wspólnoty nie byłby naruszony z uwagi na uzyskiwanie czynszu najmu, nie ma decydującego znaczenia wobec uprzedniego ustalenia, że to interes powodów podjęciem uchwały w analizowanym kształcie został naruszony. Nie należy przy tym tracić z pola widzenia, że – na co wskazywano już wcześniej- również korzystanie z określonej części nieruchomości wspólnej powoduje, że korzystający jest zobowiązany koszty pokrywać. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r. o sygn.. akt III CZP 59/07 orzekł, że określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową. W uzasadnieniu Sąd przyjął, że wspólnota mieszkaniowa, jako ułomna osoba prawna, może zawierać umowy ze swoim członkiem. W takiej sytuacji wspólnota, która w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu podejmuje decyzję w formie uchwał, może wyrazić zgodę na zawarcie z właścicielem umowy regulującej korzystanie z nieruchomości wspólnej poprzez przyznanie właścicielowi lokalu prawa do wyłącznego korzystania z określonych pomieszczeń i upoważnić zarząd do podpisania z tym właścicielem umowy, co ważne- ustalając również kwestie finansowe związane z korzystaniem

rzeczy. Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej winien być uregulowany w drodze umowy, przedmiotem której będzie przyznanie jednemu z właścicieli prawa wyłącznego korzystania z określonych fizycznych części budynku. Na jej podstawie właściciel lokalu, będzie pokrywał koszty utrzymania (zarządu) tej części nieruchomości wspólnej, co zmniejszy obciążenia z tego tytułu pozostałych właścicieli. Skoro w umowie właściciele mogą uregulować zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, to nie można odmówić im prawa do uregulowania kwestii finansowych za korzystanie z rzeczy.

Jednocześnie zwrócić należy uwagę na argumentację pozwanej z apelacji z dnia 20 lipca 2012 r. oraz jej uzupełnienia z dnia 25 lipca 2012 r. W pierwszym rzędzie pozwana podnosi, że podmioty dotychczas korzystające z windy, wyłącznie korzystały z korytarza na parterze, a realizacja uchwał nie doprowadzi do „odcięcia” windy od części wspólnych nieruchomości lub jakiegokolwiek zabudowy w tej części (k. 681). Natomiast w uzupełnieniu apelacji wywodzi, że jedynie ci właściciele (D., S., W.), którzy legitymują się wpisami w aktach notarialnych co do windy legitymują się dostępem do niej (k. 689-690). Wyjaśnić należy skarżącej, że wpisy o których mówi, znajdujące się w aktach notarialnych Państwa D., S. i W. – jedynie stanowią potwierdzenie stanu faktycznego (co wynika także z przedłożonej mapki przez powodów), że dostęp do niej – co ważne- dostęp do windy jako części wspólnej – a więc wszystkich właścicieli lokali w całej nieruchomości graniczył z lokalami ww. osób (vide: szkic na k.40). Na gruncie niniejszej sprawy chodziło o to, że oddanie w najem korytarza bez określenia służebności dla osób uprawnionych do korzystania z niej, możliwość zmiany sposobu korzystania z windy jawiłaby się jako czysto teoretyczna. W sprawie nie chodzi natomiast o to, czy powodowie będą w praktyce transportować pacjentów sporną windą, lecz o samą potencjalną możliwość korzystania z niej przez powodów. Kwestie techniczne są natomiast wtórne, a Sąd Okręgowy wyjaśnił już okoliczności w jakich do korzystania z windy towarowej przez powodów może dochodzić.

Również dostęp do parkingu zlokalizowanego przy klatce schodowej (...) został powodom znacząco ograniczony, skoro dostęp do parkingu znajdującego się wewnątrz zespołu budynków będzie możliwy nie bezpośrednio z tejże klatki, a jedynie przez klatkę schodową A wzdłuż budynku, z innej strony (vide: plan sytuacyjny obiektu na k. 712). Słusznie uznał Sąd pierwszej instancji, że odcięcie w praktyce dostępu do klatki schodowej (...), poprzez zamurowanie korytarza prowadzącego do klatki, w istotny sposób narusza interes powodów, którzy dotychczas mieli dostęp do niej. Inną kwestią jest natomiast korzystanie z niej w praktyce. Wprawdzie, jak podaje skarżąca, powodowie posiadali klucze do drzwi prowadzących do korytarza z wyjściem (...), lecz nie zawsze. Tym samym skarżąca sama zauważa, że powodowie i pacjenci powoda mogli z korytarza i klatki schodowej (...) oraz A choćby okresowo korzystać, czego zostaliby pozbawieni przez odgródenie klatki i przyznanie (...) Spółce jawnej korytarza prowadzącego do niej. Po zabudowaniu na stałe taką możliwość utracą, a przez to uchwała jest niekorzystana dla powodów. W sprawie nie chodzi o to, aby był jakikolwiek dostęp do podwórza, przez co opinia biegłej co do „braku norm ustalających długości dojścia z zaparkowanego samochodu do wejścia budynku” jest bez znaczenia dla kierunku rozpoznania sprawy. Istotne jest dla właścicieli posiadających dostęp do klatki (...) jego zachowanie, bez względu na częstotliwość korzystania z niej. Przy czym nie uszło uwadze Sądu, że klatka ta jest szersza od klatki A, ma możliwość poszerzenia drzwi wejściowych, a przez to potencjalnie w nietypowych sytuacjach powodowie mogliby z niej korzystać, w odróżnieniu do korytarza prowadzącego do klatki (...). Nadto wbrew stanowisku skarżącej oczywiście jest bowiem, zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, że wartość nieruchomości wzrasta w przypadku jak najkrótszego dostępu z podwórza, gdzie istnieje możliwość zaparkowania samochodu do nieruchomości, bez konieczności szukania dostępu klatka (...). Pozbawienie powodów takiej możliwości i ograniczenie dostępu do nieruchomości jedynie z klatki (...) musi wpływać na wartość nieruchomości i atrakcyjność dostępu do gabinetu powoda.

Okoliczność, że w praktyce powodowie nie korzystali z wyjścia (...), czy też windy, nie oznacza, że w takim razie uchwały obecnie nie mogą naruszać ich interesu. Sama Wspólnota ma prawo do różnych rozwiązań, niemniej jednak nie wymaga szerszego uzasadnienia, że dostęp do gabinetu powoda jedną drogą - korytarzem z klatki (...), a dwoma korytarzami których wyjścia są na inną część nieruchomości (wyjście (...) prowadzi na podwórze z parkingiem) - zmniejsza atrakcyjność nieruchomości w przypadku jej zbycia. Argumentacja pozwanej zawarta w apelacji z dnia 25 lipca 2012 r. co do tego, że nabywca widząc korytarze zostałby niejako „odstraszone” od zawarcia umowy kupna-

sprzedaży nieruchomości, jest o tyle wadliwa, że nie dostrzega ona, iż dwa wyjścia nie prowadzą do tego samego miejsca, a więc nie sposób mówić niejako o „zbędności” jednego z wyjść.

Nadto uchwały są na tyle nieprecyzyjne, że nie określają jak zmienią dotychczasowe udziały w nieruchomości wspólnej i w konsekwencji jakie nastąpią korzyści z tego tytułu dla właścicieli lokali, a nie dla Wspólnoty. Wszyscy członkowie Wspólnoty głosując w przedmiocie uchwały powinni wiedzieć czy stracą, ewntualnie ile stracą i jak stracą w związku z podziałem i sprzedażą części nieruchomości. Osoby te winny w oparciu o dane wynikające z uchwał móc skalkulować w jaki sposób kształtować się będą ich stosunki własnościowe w nieruchomości wspólnej, ile zyskają, a ile stracą choćby w udziale nieruchomości wspólnych na skutek wykonania uchwały. Tymczasem uchwała nr (...) i (...) takiej możliwości oceny nie daje nawet Sądowi. Dlatego też, argumentacja powodów, że uchwały są dla nich krzywdzące, skoro nie mają możliwości zweryfikowania wszystkich skutków ich podjęcia – jest prawidłowa. Przy czym zaakcentować należy, że uchwała nie narusza ustawy i zasad współżycia społecznego, bowiem Wspólnota ma prawo uregulować kwestie związane z nieruchomością wspólną. Jednakże powinna określać jasno i precyzyjnie jakie są straty i zyski jej podjęcia dla właścicieli, kwestie stosownego ekwiwalentu dla nich. Niewątpliwie bowiem jedni właściciele uzyskaliby w wyniku wykonania uchwały znaczne części nieruchomości wspólnej, które wcześniej należały do ogółu właścicieli. Udział powodów w nieruchomości wspólnej uległby zmniejszeniu, a tymczasem żadnego ekwiwalentu uchwała dla nich i pozostałych właścicieli nie przewidziała. Takich elementów w zaskarżonych uchwałach brak. Skarżąca jedynie wylicza w apelacji jakie to korzyści poniosą powodowie na skutek przyznania im pomieszczenia toalety o pow. 4,14 m² (k. 695), skrzętnie pomijając milczeniem, że niektórym właścicielom przyznano znacznie większe części powierzchni wspólnej np. wedle § 1 pkt 5 uchwały nr (...) na rzecz (...)spółka jawna powierzchnię 59,97 m² (k. 35), § 1 pkt 6 cyt. uchwały na rzecz A. L. powierzchnię 87,58 m² (k.35). Analogicznych obliczeń dla innych właścicieli skarżąca już nie czyni.

Nie ma też racji pozwana jakoby Sąd Okręgowy wadliwie uznał, że podjęte uchwały naruszają prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną z uwagi na fakt, że Wspólnota ustalając stawki ceny i czynszu w uchwałach nr (...) i (...) nie poczyniła żadnych działań zmierzających do ustalenia chociażby orientacyjnych rynkowych cen i stawek czynszu porównywalnych nieruchomości, nie dokonała analizy wysokości cen i czynszu, kwotę ustaliła dowolnie. W ocenie Sądu przyjęte ceny i czynsz były zbyt niskie – cena sprzedaży 10 razy niższa od cen rynkowych, natomiast czynsz najmu niższy około 4-1- razy. Przypomniał Sąd, że na skutek wykonania uchwały nr(...) części nieruchomości wspólnej staną się częściami składowymi poszczególnych lokali użytkowych, a w konsekwencji powierzchnie ulegną zwiększeniu, natomiast takie powiększone lokale będą mogły być zbyte za ceny rynkowe. Powyższą konkluzję podziela Sąd Apelacyjny.

Nie jest przy tym tak, że Sąd Okręgowy wadliwość uchwały stwierdził z uwagi na niezastosowanie stawek rynkowych cen sprzedaży nieruchomości najmu. Takie stanowisko skarżącej jawi się jako wynik niestaranego zapoznania się z uzasadnieniem Sądu pierwszej instancji, w którym Sąd ten uznał jedynie, że ustalając cenę i czynsz, odpowiednio w uchwale nr (...) oraz (...), Wspólnota nie poczyniła żadnych działań zmierzających do ustalenia chociażby orientacyjnych rynkowych cen i stawek czynszu porównywalnych nieruchomości. Podał Sąd, że tak ustalone stawki czynszu Wspólnota mogłaby następnie odpowiednio pomniejszyć, z uwagi na podniesione przez nią faktyczne powiązanie tych części nieruchomości wspólnej z wyodrębnionymi już lokalami użytkowymi, kwotę tę ustaliła zupełnie dowolnie, poprzestając na stwierdzeniu, że „stawki zostały ustalone na kworum w sposób racjonalny” (k. 637). Nie sposób odszukać zatem twierdzenia Sądu, że stawki winny stanowić stawki rynkowe, a co więcej wprost Sąd przyznał, że przy ustalaniu ww. cen i stawek czynszu nie można było z uwagi na ww. okoliczności zastosować stawek rynkowych (vide: uzasadnienie na k. 670).

Niezrozumiały jest więc zarzut pozwanej w punkcie 1 apelacji naruszenia art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd, iż strona pozwana przyznała twierdzenia strony powodowej w zakresie wysokości rynkowych cen sprzedaży oraz rynkowych stawek czynszu nieruchomości podobnych do tej, której dotyczą zaskarżone uchwały, podczas gdy strona pozwana – jak podaje w apelacji - zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom powodów, poza tymi wyraźnie przyznanymi, (co przywołuje także Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, przytaczając stanowiska stron), a przyznała jedynie, iż cena sprzedaży oraz stawki czynszu nie zostały

określone przez Wspólnotę w zaskarżonych uchwałach na poziomie rynkowym, a w efekcie powyższego Sąd dokonał ustaleń w zakresie cen sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości, której dotyczą zaskarżone uchwały na 2500-3500 zł za m² oraz rynkowych stawek czynszu w wysokości 12-14 zł za m² wyłącznie na podstawie nieudowodnionych twierdzeń strony powodowej.

Wyjaśnić należy, w ślad za orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2009 r. o sygn.. akt II CSK 680/08 (opubl. LEX nr 519278), że fakty przyznane to fakty podane przez jedną stronę i potwierdzone - jako zgodne z prawdą - przez stronę przeciwną w drodze wyraźnego oświadczenia złożonego w toku postępowania. Fakt, który ma podlegać przyznaniu, powinien być przy tym jednoznacznie określony, gdyż tylko wtedy może zostać potwierdzony przez stronę przeciwną jako zgodny z prawdą. Przedmiotem przyznania mogą być tylko fakty, a nie ich ocena prawna; stosunki prawne podlegają bowiem rozstrzygającej ocenie sądu. Brak co do nich kontrowersyjności nie zwalnia sądu od obowiązku przeprowadzenia takiej oceny przy uwzględnieniu ustalonego stanu faktycznego. Sąd nie może bez dostatecznego uzasadnienia przyjmować za zgodne z prawdą twierdzeń powoda, którym strona pozwana wyraźnie nie zaprzeczyła; może uznać je za zgodne z prawdą tylko na podstawie całokształtu okoliczności sprawy. Powodowie w treści pozwu wskazali zaś, że uchwała(...) zawiera zapisy o zasadach wynagradzania związanych z podziałem nieruchomości, ustaliła cenę 1 m² przyznanego poszczególnym właścicielom celem powiększenia ich lokali na kwotę 300 zł (§ 2 ust. 1 uchwały). Podali powodowie, że jest to cena znacząco odbiegająca od cen rynkowych nieruchomości użytkowych. Ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych o porównywalnych lokalizacjach, funkcjonalności, stanie technicznym, osiągają ceny rynkowe (w przeliczeniu na lm² powierzchni) w przedziale: od 2.600 (np. lokal biurowy do kapitalnego remontu przy ul. (...); lokal magazynowy, przy ul (...); lokal magazynowy przy ul. (...)) i 2830 zł (lokal biurowy z piwnicą, przy ul. (...)), do 3350 zł (lokal użytkowy przy ul. (...)) i 3660 zł (lokal użytkowy z piwnicą przy ul. (...)) (k. 9). Natomiast co do cen najmu powodowie również podnieśli, że ustalenia stawki za najem lm² powierzchni wynajętej w § 2 pkt I uchwały (...) na kwotę 2,00 zł plus podatek VAT jest rażąco niskie. Tymczasem powodowie ściśle wskazali, że lokale użytkowe o porównywalnych parametrach wielkości, funkcjonalności, osiągają stawki rynkowe czynszu (w przeliczeniu na lm² powierzchni) w przedziale: od 12,50 zł netto (lokal użytkowy o pow. 217 m² w Ś.) do 28 zł - 29 zł netto (lokale użytkowe w śródmieściu o powierzchniach odpowiednio- 115 m² i 28 m²) i 40 zł netto (lokal użytkowy w śródmieściu o powierzchni 65 m²) (k.13). Powodowie wyraźnie wskazali zaś jaki kształtują się stawki czynszu i ceny sprzedaży nieruchomości. Tymczasem pozwana podała, że sama przyznała, iż ceny rynkowe sprzedaży i najmu nie zostały w uchwałach określone – wyjaśniając że nieruchomości nie nadawały się do wolnorynkowej sprzedaży. Konkluzję tą podzielił zaś Sąd Okręgowy, a zatem zarzut odnoszący się do ustalenia przez Sąd cen nieruchomości i najmu nie ma większego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wreszcie odnosząc się do rozstrzygnięcia o zwrocie wydatków w oparciu o zasadę zwrotu kosztów celowego dochodzenia praw i celowej obrony na rzecz powodów od pozwanej, stwierdzić należy, że nastąpiło ono prawidłowo w oparciu o regulacje art. 98 k.p.c. Zasądzony wydatek w kwocie 3.960,42 zł stanowi zwrot wydatków na opinię biegłego. Kwota ta została uiszczona przez powodów, czego zresztą nie kwestionuje pozwana w apelacji, dlatego jej zwrot przez pozwaną jako przegrywającą sprawę jest zasadny. Jedynie Sąd w treści uzasadnienia wadliwie wyjaśnił, że koszt wynagrodzenia biegłego wyniósł 3.732,27 zł, a więc nadwyżka w wysokości 223,02 zł zostanie powodom zwrócona po uprawomocnieniu się wyroku. Skoro Sąd zasądził od pozwanej kwotę wydatków rzeczywiście poniesionych przez powodów, a w sprawie wystąpiła nadwyżka tych kosztów, tj. niezagospodarowana kwota 223,02 zł jeszcze nie zwrócona - jej zwrot nastąpić winien na rzecz pozwanej, po wykazaniu przez nią, że koszty wynikające z punktu IV wyroku zwróciła powodom.

Mając na uwadze powyższe, nie znajdując podstaw do uwzględnienia apelacji, Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego, tożsamy z kosztami zastępstwa procesowego powodów w tym postępowaniu, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., określając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej, przewidzianej w § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002 r. Nr 163 poz. 1349 ze zm.).

W. Kaźmierska E. Buczkowska-Żuk K. Górski