

Sygn. akt I ACa 905/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSO del. Krzysztof Górski (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa P. B.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 czerwca 2015 roku, sygn. akt I C 1115/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. uchyla uchwałę numer (...) właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. z dnia 14 sierpnia 2014 roku;**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów procesu;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSO del. Krzysztof Górski SSA Artur Kowalewski SSA Danuta Jezierska

I ACa 905/15

## UZASADNIENIE

Powód P. B. żądał w niniejszej sprawie uchylenia uchwały nr (...) zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w M., podjętej 14 sierpnia 2014 roku - w sprawie podjęcia decyzji wyburzenia

pomieszczenia gospodarczego znajdującego się na nieruchomości zgodnie z załącznikiem mapowym, na podstawie art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r., o własności lokali oraz o obciążenie pozwanego kosztami procesu poniesionymi przez powoda w przypadku uchylecia zaskarżanej uchwały.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że uchwała o wyburzeniu murowanego pomieszczenia gospodarczego, używanego od kilkudziesięciu lat przez kolejnych lokatorów, a następnie właścicieli, została podjęta bez uwzględnienia społecznych uwarunkowań, jakie tworzą potrzeby zarówno właścicieli, jak i lokatorów zamieszkujących budynek mieszkalny i korzystających z budynku gospodarczego.

Powód podał, że nabył lokal mieszkalny nr (...), w spadku po swoich dziadkach i używa pomieszczenia gospodarczego, będącego przedmiotem sporu od końca lat 90-tych ubiegłego wieku; zgromadził w nim liczne narzędzia pracy oraz przedmioty, które nie mieściły się w lokalu mieszkalnym. Podniósł, że w związku z tym, że dach budynku gospodarczego przeciekał i groził zawaleniem, wyremontował go na własny koszt w 2004 r., i wstawił podpory w postaci stosownych belek. W 2013 r., ponownie naprawił przeciekający dach, kładąc nowe rolki papy na całej powierzchni dachu.

Pozostałymi użytkownikami budynku gospodarczego są W. S., który „ma przynależność swojej części budynku gospodarczego”, umieszczoną w akcie notarialnym zakupu lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z mapką techniczną oraz S. H. właściciel lokalu mieszkalnego nr (...).

Jeszcze za życia uprzedniego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) i użytkownika budynku gospodarczego - P. T., za zgodą jego żony F., powód otrzymał od niego jego część budynku gospodarczego do użytkowania. Nadto dodał, że na życzenie pani F. T. wyodrębnił jej część swojego pomieszczenia gospodarczego w celu składowania węgla, którym ogrzewa ona swoje mieszkanie. Powód podniósł, że obecnie właścicielem mieszkania, w którym mieszka F. T. jest jej syn J. L. i jego małżonka.

Na zebraniu w dniu 14 sierpnia 2014 roku, J. L. zaproponował odpłatność użytkowników komórek po 10 złotych miesięcznie, na co przewodnicząca D. Z. stwierdziła, że to jest za mała kwota i zaproponowała kwotę 50 złotych miesięcznie. Reprezentująca właściciela lokalu nr (...) W. S., jego żona R., po konsultacji telefonicznej z mężem stwierdziła, że wobec tak wysokiej kwoty mąż nakazał jej zgłosić likwidację jego komórki, a następnie podchwycili to zebrani i zaproponowano, mimo sprzeciwu powoda, podjęcie uchwały o wyburzeniu budynku gospodarczego. Powód podniósł, że uchwała ta w głosowaniu uzyskała większość 71,90%, w tym przedstawiciel gminy głosowała „za” lekceważąc potrzeby lokatorów, przeciw 10,15%, oraz pan S. H. - lokal nr (...) był nieobecny i nie głosował.

Powód podał, że wyrażał zgodę na opłatę 10 złotych miesięcznie na rzecz wspólnoty za używanie komórki, jednak po przyjęciu spornej uchwały ta propozycja była bezprzedmiotowa. W. S., który nie uczestniczy w zebraniach, po zebraniu stwierdził, że jego intencją w rozmowie z żoną była rezygnacja komórki a nie wyburzenie budynku gospodarczego.

W ocenie powoda podjęta uchwała narusza interesy zarówno właścicieli, jak i lokatorów, gdyż nie uwzględnia potrzeb dwóch właścicieli czyli S. H. (mieszkanie nr (...)) i P. B. (mieszkanie nr (...)), który nie będzie miał gdzie złożyć sprzętu zgromadzonego w pomieszczeniu gospodarczym, a poza pomieszczeniem gospodarczym powód nie korzysta z piwnic budynku, bowiem jedyne dojście do piwnic prowadzi przez lokal mieszkalny zajmowany przez pana S. Z., który zaadoptował pomieszczenia piwniczne na potrzeby mieszkania. Wspólne pomieszczenie strychowe jest również niedostępne dla właścicieli, w tym powoda, ponieważ zostało zamknięte na 3 kłódki. Powód podniósł, że lokatorzy zamieszkujący mieszkania nr (...), którzy zimą ogrzewają swoje mieszkania węglem i drewnem potrzebują miejsca do składowania opału. Nadto, że przed podjęciem uchwały nr (...) nie przedłożono właścicielom żadnego dokumentu, z którego wynikałoby, jaki jest koszt rozbioru budynku gospodarczego i wywozu gruzu. Zdaniem powoda brak wyceny kosztów rozbioru i wywozu gruzu narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, może bowiem spowodować, że właściciele zostaną obciążeni dodatkowymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną.

Powód podniósł, że wspólnota planuje oczyszczenie terenu budynku ze starych drewnianych szop (słusznie) oraz murowanego budynku gospodarczego (niesłusznie) i ogrodzenie pustego placu płotem na granicy działki. Jego

zdaniem nie myśli się natomiast o potrzebach osób, które potrzebują miejsca do składowania węgla i drewna i narusza to artykuł 5 k.c.

W odpowiedzi na pozew, z dnia 23 grudnia 2014 r. (k. 29), pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w M., wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podała, że nie zgadza się z twierdzeniami powoda, gdyż zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem; jednakże przy zachowaniu wynikającego z art. 140 k.c. prawa do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej tj. lokalu, każdy właściciel 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 i to zgodnie z jej przeznaczeniem. W ocenie pozwanej w przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że normalnym sposobem korzystania z nieruchomości jest złożenie sprzętu zgromadzonego w pomieszczeniu gospodarczym tylko przez dwóch właścicieli.

Pozwana wskazała, że inni członkowie Wspólnoty, będący właścicielami wyodrębnionych lokali, dysponują dodatkowymi pomieszczeniami gospodarczymi adoptując je na potrzeby mieszkania. Każdy z współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) nabywał lokal mieszkalny w innym czasie, w związku z czym nie wszyscy właściciele mają udział w pomieszczeniach gospodarczych, a potwierdzeniem tego są akty notarialne dotyczące nabycia poszczególnych nieruchomości.

Nadto pozwana podniosła, że nie podziela stanowiska powoda w zakresie przedłożenia, jaki jest koszt rozbiórki budynku gospodarczego wraz z wywozem gruzu. W stosunku do uchwał podejmowanych przez Wspólnotę są one realizowane systematycznie, w ramach posiadanych uzgodnień z właścicielami lokali, a podjęcie uchwały nie jest równoznaczne z jej realizacją.

W dalszej kolejności pozwana dodała, że chybione jest stanowisko powoda w zakresie niemożliwości korzystania z pomieszczeń strychowych z powodu zamknięcia ich na 3 kłódki. Powód w żadnym czasie nie zwracał się o umożliwienie udostępnienia pomieszczeń znajdujących się na strychu. Pozwana nie zaprzeczyła, iż wyżej wymienione pomieszczenia są zamknięte, ale tylko z uwagi na bezpieczeństwo, zaśmiecanie i możliwość korzystania przez właścicieli lokali, jako przedmiotu współwłasności z uniemożliwieniem korzystania innym właścicielom nieuprawnionym.

Nadto pozwana zaprzeczyła, jakoby wyrażała możliwość przetrzymywania składu węgla i drewna w pomieszczeniach gospodarczych, a dokonując rozbiórki uniemożliwiła to właścicielom lokali, nie uwzględniając ich potrzeb. Pomieszczenia w budynku gospodarczym nie są pomieszczeniami, które są przeznaczone do tego typu składowań, a w żadnym czasie pozwana nie wyrażała aprobaty na takie działania.

Mając na uwadze art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a zgodnie z art. 12 ust 1 ustawy o własności lokali, właściciele mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Zdaniem pozwanej wobec powyższego podjęcie uchwały nr (...), w dniu 14 sierpnia 2014r., na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. stało się konieczne, z uwagi na zły stan techniczny pomieszczenia, a wyżej wymieniona uchwała o wyburzeniu murowanego pomieszczenia została podjęta z uwzględnieniem społecznych uwarunkowań jakie tworzą potrzeby zarówno właścicieli jak i lokatorów zamieszkujących budynek mieszkalny jak i korzystających z budynku gospodarczego.

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Orzeczenie to oparto o następujące ustalenia faktyczne. Sąd uznał za bezsporne, że P. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego Nr (...) w budynku znajdującym się w M. przy ul. (...). Powód nabył ten lokal w drodze dziedziczenia testamentowego, po swoich dziadkach S. L. i I. L..

Sąd uznał za udowodnione, że dziadkowie powoda: S. L. i I. L. nabyli lokal mieszkalny Nr (...) o powierzchni użytkowej 48,14 m<sup>2</sup>, wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w budynku gospodarczym, od Miasta i Gminy M., na podstawie umowy sprzedaży lokalu i ustanowienia wieczystego użytkowania gruntu z dnia 27 września 1994 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego. W akcie tym ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego Nr (...).

Przed sprzedażą S. L. i I. L., zajmowali oni ten lokal, jako jego najemcy.

W akcie notarialnym zawierającym między innymi umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr (...) ustalono wartość lokalu mieszkalnego na kwotę 57.225.960 złotych. Osobno wyceniono wartość udziału w budynku gospodarczym na kwotę 4.488,250 złotych i wartość udziału w działce na kwotę 12.742.038 złotych.

Poszczególni lokatorzy budynku Nr (...) przy ul. (...) w M. nabywali swoje lokale w różnych terminach. Inne zatem były postanowienia poszczególnych umów wyodrębnienia lokali i ich sprzedaży, w szczególności dotyczące sposobu określenia wartości lokalu, czy udziału w nieruchomości wspólnej

W. S. nabył od Gminy M. lokal mieszkalny nr (...), w nieruchomości położonej przy ul. (...), wraz z udziałem 8000/47534 części we własności części wspólnych budynku mieszkalnego i z takim samym udziałem we własności budynku gospodarczego. Wartość lokalu mieszkalnego określono w akcie notarialnym na kwotę 21.600 złotych, natomiast wartość udziału w gruncie na kwotę 8.600 złotych.

W umowie obie strony złożyły zgodne oświadczenia woli, że w ramach nabytego udziału W. S. będzie korzystał z pomieszczenia przynależnego – komórki w budynku gospodarczym o powierzchni użytkowej 11,60 m<sup>2</sup>, zgodnie z załącznikiem do umowy.

Dziadkowie powoda, jeszcze jako najemcy lokalu mieszkalnego korzystali z pomieszczenia usytuowanego w murowanym budynku gospodarczym znajdującym się na nieruchomości przy ul. (...) w M.. W tamtym czasie na terenie posesji znajdował się budynek gospodarczy murowany, a nadto dobudowane do niego drewniane szopy. Każdemu z lokatorów przysługiwało pomieszczenia w budynku gospodarczym, albo murowanym, albo w drewnianej dobudówce.

Uprawnienie S. i I. L. do korzystania z pomieszczeń gospodarczych nie zostało nigdzie zapisane.

Z czasem zmniejszały się potrzeby poszczególnych lokatorów jeśli chodzi o korzystanie z pomieszczeń gospodarczych. Drewniane szopy niszczały i były sukcesywnie demontowane. Degradacja dotyczyła też budynku murowanego, który nie był konserwowany.

Obecnie w zasadzie tylko powód korzysta z dwóch pomieszczeń w budynku gospodarczym murowanym i z pomieszczenia gospodarczego znajdującego się w drewnianej szopie. Drugie pomieszczenie w budynku murowanym powód „otrzymał” od P. T., który z niego nie korzystał. W pomieszczeniach tych powód składa materiały budowlane, narzędzia, rowery, starą komodę, pamiętki, łóżka. Pomieszczenia te pełnią dla powoda funkcję magazynu.

P. B. stale zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w M., od 1997 roku do 2005 roku, kiedy to wyjechał na stałe do Irlandii. Tam mieszka do chwili obecnej, zaś lokal mieszkalny Nr (...) jest wynajmowany.

Powód przyjeżdża do M. 1-2 razy w roku na kilkanaście dni. W przyszłym roku planuje rozpocząć działalność gospodarczą nad morzem w sezonie letnim.

Uchwałą nr (...) z dnia 14 sierpnia 2014 r., Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. (...) w M., podjęła decyzję wyburzenia pomieszczenia gospodarczego, znajdującego się na nieruchomości zgodnie z załącznikiem mapowym.

Nadto ustalono, że realizacja zadania będzie finansowana z funduszu remontowego.

Za podjęciem uchwały głosowało 71,90 % udziałów. Przeciwko podjęciu uchwały głosował tylko powód, posiadający 10,16 % udziałów.

Decyzję o wyburzeniu budynku gospodarczego podjęto z uwagi na jego zły stan techniczny, mając na uwadze, że lokatorzy w razie potrzeby, mogą zaadoptować na pomieszczenia gospodarcze istniejące w budynku piwnice.

W poprzednich latach lokatorzy we własnym zakresie, sukcesywnie uprzątały otoczenie budynku mieszkalnego, w szczególności wywożąc składowane na podwórzu śmieci. Powód podczas jednej z wizyt w Polsce uczestniczył w takim sprzątaniu.

Uchwałą nr (...), z dnia 16 kwietnia 2012 r., pozwana Wspólnota Mieszkaniowa powołała Zarząd w osobach: L. M., R. S. i D. Z..

Uchwałą nr (...) z dnia 30 maja 2014 r., Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w M., odwołała członka zarządu R. S. na jej wniosek.

W dniu 30 maja 2015 r., wszyscy współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w M., podpisali umowę zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

K. G. reprezentująca Gminę M. oraz S. H., W. S., I. D. działająca w imieniu i na rzecz A. L. oraz J. L., M. D., P. B., L. M. działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz I. R. oraz S. R. oświadczyli, że w związku niezgodnością ze stanem faktycznym wielkości udziałów oraz przedłożonymi dokumentami nastąpiła zmiana wielkości udziałów we własności części wspólnych budynku, nieruchomości przy ulicy (...) w M. oraz urządzeń i użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) o obszarze 567 m<sup>(2)</sup> w ten sposób, że Gminie M. przysługiwać będzie udział do 11491/47437 części; każdoczesnemu właścicielowi lokalu użytkowego, wpisanego do księgi wieczystej Kw Nr (...) przysługiwać będzie udział do 5200/47437, każdoczesnemu właścicielowi lokalu użytkowego, wpisanego do księgi wieczystej Kw Nr (...) przysługiwać będzie udział do 5200/47437, każdoczesnemu właścicielowi mieszkalnego nr (...), wpisanego do księgi wieczystej Kw Nr (...) przysługiwać będzie udział do 4817/47437, każdoczesnemu właścicielowi mieszkalnego nr (...), wpisanego do księgi wieczystej Kw Nr (...) przysługiwać będzie udział do 8509/47437 części, każdoczesnemu właścicielowi mieszkalnego nr (...), wpisanego do księgi wieczystej Kw Nr (...) przysługiwać będzie udział do 8000/47437, każdoczesnemu właścicielowi mieszkalnego nr (...), wpisanego do księgi wieczystej w Nr (...) przysługiwać będzie udział do 4220/47437 części.

Oceniając dowody Sąd uznał, że strony nie kwestionowały w szczególności, że uchwała Nr (...) została podjęta, ani treści uchwały. Strony nie kwestionowały też sposobu korzystania przez powoda z pomieszczeń gospodarczych. Wszystkie te okoliczności wynikały z przedstawionych przez strony dokumentów, a nadto z zeznań przesłuchanych w sprawie osób. Sąd dał wiarę w całości zgromadzonym i przeprowadzonym dowodom. Dokumenty zaoferowane przez strony nie były wzajemnie przez nie kwestionowane. Również zeznania przesłuchanych w sprawie osób nie budziły żadnych wątpliwości. Poszczególne dowody uzupełniały się wzajemnie, co pozwoliło na ustalenie jednoznacznych okoliczności sprawy.

Jako os. sporu Sąd wskazał w rezultacie jedynie ocenę treści uchwały, pod kątem istnienia przesłanek uzasadniających jej uchylenie.

Dokonując oceny żądania pozwu w świetle poczynionych ustaleń Sąd uznał powództwo za nieuzasadnione.

Sąd zakwalifikował żądanie pozwu na podstawie art. 23 i 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (t. j., Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz.903 ze zm. – dalej powoływana jako ustawa o własności lokali).

Po przytoczeniu treści art. 23 tej ustawy Sąd zaznaczył, że zgodnie z art. 25 właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Sąd przypomniał, że powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżyć uchwałę może każdy właściciel lokalu - w tym także ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zabranii lub w trybie indywidualnego zbierania głosów). Możliwość zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości.

Sąd wyjaśnił, że przepis ten ma na celu usunięcie z obrotu prawnego zaskarżonej uchwały. Dopuszczalne jest to także wówczas, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna, czy to z gospodarczego, czy też osobistego punktu widzenia. Podstawą zaskarżenia uchwały może być naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli. Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali mówi o „innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu” posługuje się klauzulą generalną, niemniej jednak uznać należy, iż poprzez użyte przez ustawodawcę pojęcie rozumieć należy takie postanowienia uchwały, które wbrew dobremu obyczajom godzą w interesy poszczególnych właścicieli lokali lub mają na celu pokrzywdzenie któregoś z nich.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie poza sporem pozostaje, że powód jako właściciel lokalu jest legitymowany do zaskarżenia uchwał podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową. Nie budzi także wątpliwości, że został zachowany termin do zaskarżenia uchwał przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Uchwała ta została podjęta 14 sierpnia 2014 r. a zatem sześciotygodniowy termin do jej zaskarżenia rozpoczął bieg w tym dniu, więc termin do jej zaskarżenia upływał w dniu 25 września 2014 r., zaś powództwo zostało wytoczone 24 września 2014 r.

Sąd wskazał, że jakkolwiek w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali użyto sformułowania zaskarżyć uchwałę do sądu, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd stwierdził że nie można mówić o żadnym zamkniętym katalogu przesłanek, uzasadniających uchylenie uchwały. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. Nie jest zatem możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela.

Sąd zaznaczył, że w niniejszej sprawie powód nie kwestionował niezgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa, w szczególności nie zgłosił naruszenia przepisów proceduralnych przy podjęciu uchwały. Sąd również nie dopatrzył się takiej niezgodności.

Pozostałe podstawy powództwa o uchylenie uchwały stanowią: okoliczność naruszenia interesu członka wspólnoty (np. poprzez jego pokrzywdzenie) oraz zarzut niegospodarności. Na stronie wnoszącej o uchylenie uchwały, zgodnie z zasadą kontradyktoryjności procesu wynikającą z art. 6 k.c., w zw. z art. 232 k.p.c., spoczywa ciężar wykazania zaistnienia przesłanki niezgodności z prawem zaskarżonej uchwały i naruszenia interesów oraz zasad prawidłowego zarządu nieruchomością.

Sąd wskazał, że budynek gospodarczy znajdujący się na nieruchomości nie jest odrębną nieruchomością.

Zgodnie z art. 46 § 1 k.c., nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Zgodnie z art. 48 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Sąd wywiódł w związku z tym, że powód w niniejszej sprawie kwestionował podjęcie uchwały odnośnie nieruchomości wspólnej.

Dokonując rekapitulacji stanowisk stron sąd zwrócił uwagę, że powód domagał się uchYLENIA uchwały gdyż ta narusza jego interes. Naruszenie interesu powoda polega w jego ocenie na tym, że powód nie będzie miał gdzie przechowywać swoich rzeczy, po wyburzeniu pomieszczeń gospodarczych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podnosiła brak naruszenia interesu powoda, przez podjęcie uchwały o wyburzeniu pomieszczeń gospodarczych, argumentując to istnieniem piwnic, w których powód może sobie pomieszczenia gospodarcze urządzić, a nadto złym stanem technicznym pomieszczeń gospodarczych. Wspólnota wskazywała też na wolę pozostałych członków uporządkowania terenu wokół budynku i ogrodzenia go.

Rozważenia wymagało zatem, czy pozbawienie powoda możliwości korzystania z pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w budynku gospodarczym na terenie nieruchomości wspólnej narusza jego interes w taki sposób, że konieczne jest wyeliminowanie jej z obrotu prawnego.

Sąd uznał, po analizie całego materiału dowodowego i twierdzeń powoda, że uchwała Wspólnoty nie narusza jego interesów w taki sposób, że konieczne jest wyeliminowanie jej z obrotu prawnego.

Sąd wziął pod uwagę fakt, że powód nie mieszka w Polsce od 2005 r., i bywa tutaj okazjonalnie. Lokal mieszkalny znajdujący się w M. (...) jest przez powoda wynajmowany. Tak więc powód nie korzysta z przedmiotowego pomieszczenia na co dzień. W związku z tym pomieszczenia gospodarcze, z których powód korzysta na terenie nieruchomości wspólnej pełnią wyłącznie funkcję magazynu, w którym powód przechowuje swoje rzeczy, ale nie codziennego użytku. Z treści zeznań powoda wynika, że w pomieszczeniu gospodarczym znajdują się nieużywane meble, a nadto narzędzia powoda, materiały budowlane, rowery. Brak dostępu do tych pomieszczeń w żaden sposób nie utrudni korzystania z lokalu mieszkalnego, ani powodowi, ani najemcy jego lokalu. Powód nie wykazał, by pomieszczenia te były niezbędne do codziennego zamieszkiwania, czy funkcjonowania zarówno lokalu mieszkalnego, jak i osób w nim zamieszkujących. Tymczasem korzystanie wyłącznie przez powoda z trzech pomieszczeń gospodarczych, stanowiących współwłasność wszystkich członków wspólnoty, ogranicza możliwość korzystania z części wspólnej w tym zakresie przez pozostałych członków.

Sąd zwrócił uwagę na to, że członkowie wspólnoty dali temu wyraz podejmując zaskarżoną uchwałę.

Za pozbawione znaczenia Sąd uznał to, że powód zamierza podjąć działalność gospodarczą w sezonie letnim. Powód nie wykazał bowiem, jaki związek ma ten zamiar, z korzystaniem przez niego z budynku gospodarczego. Poza tym swojego twierdzenia w tym zakresie powód nie poparł żadnymi dowodami.

Sąd skonkludował, że korzystanie z pomieszczeń gospodarczych, w opisany sposób, a więc w celu przechowywania nieużywanych rzeczy, realizuje prywatny interes powoda, ale nie jest zgodne z ogólnym interesem wspólnoty. O naruszeniu interesów Wspólnoty świadczy fakt, że tylko powód był przeciwko podjęciu uchwały zawierającej zgodę na wyburzenie przedmiotowego pomieszczenia, zaś pozostali członkowie wspólnoty głosowali za podjęciem uchwały. Zatem zdaniem Sądu wolą większości członków wspólnoty jest wyburzenie budynku gospodarczego i ogrodzenie terenu nieruchomości.

Z porównania obu interesów wynika, że w okolicznościach niniejszej sprawy, prywatny interes powoda nie przeważa ogólnego interesu całej Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód bowiem samodzielnie korzysta z części nieruchomości wspólnej, przy czym takie korzystanie nie jest konieczne do realizowania jego praw, jako właściciela jednego z lokali mieszkalnych, w nieruchomości wspólnej.

Sąd zwrócił wreszcie uwagę, że samodzielne korzystanie przez powoda z części nieruchomości wspólnej nie wynika z jakiegokolwiek uregulowania, wynikającego czy to z konkretnego przepisu, czy to z postanowień umowy. Powód przedstawił odpis aktu notarialnego, w którym zawarto umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego jego poprzednikom

prawnym. Z treści umowy, ani z postanowień aktu notarialnego nie wynika, by małżonkowie L. posiadali uprawnienie do samodzielnego i wyłącznego korzystania z jakiegokolwiek pomieszczenia gospodarczego. Osobna wycena udziału w pomieszczeniach gospodarczych nie świadczy o tym. Takie uregulowanie – uprawniające do samodzielnego korzystania z części nieruchomości wspólnej, zostało zapisane w umowie zawartej przez W. S. – członka pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. W umowie z dnia 9 kwietnia 2003 r., na podstawie której W. S. nabył swój lokal mieszkalny, obie strony umowy złożyły zgodne oświadczenia woli, że w ramach nabytego udziału, W. S. będzie korzystał z pomieszczenia przynależnego – komórki, w budynku gospodarczym, o powierzchni użytkowej 11,60 m<sup>2</sup>, zgodnie z załącznikiem do umowy.

Zdaniem Sądu powód nie może powoływać się na uprawnienie W. S., wynikające z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przesłanką pozytywną, prowadzącą do uchylenia uchwały jest naruszenie przez uchwałę interesów skarżącego.

Dodatkowo Sąd podniósł, że powód twierdził, że deklarował wobec Wspólnoty, że będzie dokonywał opłat za użytkowanie pomieszczenia gospodarczego, co powinno wynagrodzić innym członkom wspólnoty ograniczenie w korzystaniu w całości z nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu, skoro powód mógł dokonywać opłat na rzecz Wspólnoty, co sam deklarował, może wynająć powierzchnię magazynową, na której będzie mógł swoje rzeczy przechowywać.

Nie bez znaczenia pozostaje zdaniem Sądu też fakt, że w budynku wspólnym istnieją piwnice, które można przystosować na potrzeby pomieszczeń gospodarczych. W zamian proponowanego przez powoda remontu pomieszczeń w budynku gospodarczym możliwe zatem jest przeprowadzenie remontu piwnic. Takie postępowanie w okolicznościach niniejszej sprawy byłoby o wiele bardziej racjonalne i zgodne z interesem wszystkich członków wspólnoty. Wyremontowane piwnice mogłyby służyć wszystkim członkom wspólnoty, podczas gdy wyremontowany budynek gospodarczy jedynie powodowi.

Zdaniem Sądu podjęta uchwała w żaden sposób nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a wprost przeciwnie została podjęta w trosce o jak najlepsze jej funkcjonowanie. Jak wykazała strona pozwana decyzję o wyburzeniu pomieszczenia gospodarczego podjęto w celu uporządkowania przestrzeni należącej do Wspólnoty. Trzeba przyznać rację takiej argumentacji. Zarządzanie nieruchomością wspólną dotyczy również otoczenia, a nie wyłącznie budynku w którym usytuowane są poszczególne mieszkania.

Odnosnie kosztów wyburzenia budynku gospodarczego, Sąd stwierdził, że brak wskazania tych kosztów w uchwale nie stanowi o jej wadliwości. Ustalenie kosztu wyburzenia pomieszczeń gospodarczych stanowi niewątpliwie czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a takie czynności wymagają podjęcia uchwały wszystkich właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali). W związku z tym, dopóki nie zostanie podjęta uchwała właścicieli, o wysokości kosztów rozbiórki i sposobie udziału w tych kosztach przez poszczególnych właścicieli ani powód, ani pozostali członkowie wspólnoty nie poniosą konsekwencji żadnych ekonomicznych. Gdyby zaś okazało się, że koszty rozbiórki zostaną pokryte z funduszu remontowego, bez konieczności zwiększania comiesięcznych zaliczek, tym bardziej nie obciążą to finansowo powoda.

Z ekonomicznego punktu widzenia, należy przyznać rację twierdzeniu pozwanej, że rozsądniejsza byłaby budowa nowych pomieszczeń gospodarczych, z których korzystać będą mogli wszyscy członkowie wspólnoty, niż zachowanie obecnego budynku gospodarczego, nawet po jego remoncie, skoro z pomieszczeń w budynku gospodarczym korzysta w zasadzie wyłącznie powód.

W związku z powyższym sąd uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie istnieje żadna z przesłanek wymienionych w art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, która powoduje konieczność uchylenia zaskarżonej uchwały.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Stosownie do wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić stronie wygrywającej poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia swych praw lub celowej obrony. Pozwana



wygrała sprawę w całości, a zatem powód zobowiązany jest zwrócić pozwanej poniesione koszty procesu. Na koszty te składała się: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 180 zł ustalone na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając to orzeczenie w całości i żądając jego zmiany przez uwzględnienie powództwa.

Wyrokowi zarzucił nie uwzględnienie wszystkich przedstawionych przez powoda dowodów i okoliczności i przyjęcie części nieprawdziwych zeznań pozwanej jako wiarygodnych mimo braku pisemnych dowodów na ich poparcie

Nadto zwrócono uwagę na nieuzasadniony zwrot pisma powoda z dnia 10 czerwca 2015 będącego odpowiedzią na pismo pozwanej oraz zawierającego wniosek o skorygowanie protokołu wspólnoty z dnia 14 sierpnia 2014 i nieuzasadnione nieprzesłuchanie wezwanego i obecnego na sali przedstawiciela pozwanej i nie przyjęcie wniosku pełnomocnika powoda o przesłuchanie świadka

Zarzucono nadto błąd w ustaleniach faktycznych Sądu Okręgowego przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegających na przyjęciu, że :

1) przedmiotowe pomieszczenia gospodarcze są w złym stanie technicznym, nie były konserwowane i uległy degradacji podczas gdy z treści i zeznań powoda wynika iż były remontowane (m. in. był naprawiany dach).

2) pokrzywdzeni uchwałą właściciele pomieszczeń gospodarczych mogą zaadaptować na swoje potrzeby piwnice podczas gdy dostęp do piwnic jest tylko możliwy przez lokale pana Z. i pani M..

3) powód korzysta z trzech pomieszczeń mimo, że korzysta tylko z dwóch, w tym z drugiego w części.

Sformułowano też zarzut naruszenia art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie, polegającą na uznaniu iż treść uchwały nie narusza prawa powoda, pomimo wykazania przez powoda, iż uchwała o wyburzeniu pomieszczeń gospodarczych znacznie utrudni mu zamieszkiwanie (przechowywanie swoich rzeczy, narzędzi i materiałów budowlanych).

Wreszcie zarzucono naruszenie art. .233 k.p.c. poprzez:

- pominięcie okoliczności iż przedmiotowe pomieszczenia gospodarcze potrzebne są lokatorom do składowania opału

- pominięcie okoliczności iż piwnice i strych są zamknięte przez zarząd wspólnoty,

- uznanie że powód od 2005 r. nie mieszka w Polsce mimo, że powód zadeklarował chęć powrotu do Polski,

- uznanie że wyburzenie pomieszczeń służy uporządkowaniu przestrzeni mimo braku dowodu istnienia planów, projektów zagospodarowania terenu przez wspólnotę wspólnoty, minio braku dowodów potwierdzających takie domniemania Sądu

- uznanie za wiarygodne zeznań strony pozwanej.

Zdaniem skarżącego przy rozstrzygnięciu sprawy sąd winien wziąć pod uwagę fakt, iż już dziadkowie powoda korzystali z pomieszczeń gospodarczych i od tego czasu potrzeby powoda nie zmniejszyły się.

Skarżący wskazał, iż zgodnie z art.25 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu m.in. gdy narusza jego interesy. W przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej naruszenie interesu następuje np. poprzez zmiany w sąsiedztwie (jak np. w prawie budowlanym) a dotyczy bezpośrednio jej nieruchomości. Podstawą zaskarżenia uchwały może być naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną a

przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela. Chodzi tu o zarzut nieprofesjonalnego administrowania przez wspólnotę, przejawiającego się w podejmowanych uchwałach, wyznaczanie obowiązków lub ograniczanie uprawnień niedostosowanych do racjonalnego funkcjonowania w realiach danego budynku, przekraczanie celów i funkcji wspólnot mieszkaniowych.

Słowo „interes” w tym przypadku rozumieć należy jako czyjeś dobro, czyjąś korzyść. Naruszone tu zatem mogą być nie tylko przepisy, normy, warunki, ale także np. interesy ekonomiczne, ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wspólnej, pogorszenie warunków eksploatacji własnego lokalu itd. Naruszeniem interesu jest także zwiększenie obciążenia utrzymania nieruchomości wspólnej w przypadku właścicieli lokali użytkowych, gdy nie jest to uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali.

Nadto wskazano na przebieg postępowania przed Sądem I instancji wywodząc, że pierwsza rozprawa miała charakter zapoznawczy a dwie następne proceduralny. Dopiero na czwartej rozprawie - 23.06.2015 miało miejsce wysłuchanie zeznań powoda P. B. jak i reprezentującej stronę pozwaną D. Z., prezes (...) Sp. z o.o. pełniącej funkcję przewodniczącej zarządu wspólnoty. Mimo, że trzykrotnie - na rozprawach w dniach 23 luty 2015, 24 kwiecień 2015 i 23 czerwiec 2015 była obecna członek zarządu wspólnoty - p. L. M. to Sąd nie odebrał od niej zeznań ani jako świadka, ani jako przedstawiciela strony pozwanej. Na ostatniej rozprawie - w dniu 23 czerwca 2015 pełnomocnik powoda złożył wniosek o wysłuchanie świadka pani R. S. - żony i pełnomocnika właściciela W. S., lecz wniosek nie został przyjęty, gdyż jak się okazało Sąd na tej rozprawie zamierzał zakończyć postępowanie w sprawie. To było niespodzianką dla pełnomocnika powoda jak i fakt, że Sąd zwrócił jemu jego pismo z dnia 10 czerwca 2015 r. W tym piśmie pełnomocnik powoda odpowiedział na pismo pełnomocnika pozwanej z dnia 20.04.2015, otrzymane w trakcie rozprawy sądowej 24 kwietnia 2015. Oprócz innych kwestii także opisał w nim okoliczności związane z głosowaniem nad uchwałą dotyczące pełnomocnika W. S., który jako jedyny właściciel płaci na rzecz Urzędu Miasta i Gminy M. podatek od nieruchomości dotyczący pomieszczenia gospodarczego w budynku, który zgodnie ze sporną uchwałą ma być wyburzony. Jednocześnie pełnomocnik powoda do zwróconego mu pisma dołączył kopię jego korekty protokołu z zebrania wspólnoty na którym uchwalono sporną uchwałę.

Skarżący wskazał, że niezrozumiały dla powoda jest fakt, że pisemna odpowiedź na zarzuty Pozwanej wyrażone w piśmie jej pełnomocnika nie została przez Sąd przyjęta. Obydwa fakty - zwrot pisma i nie przyjęcie przez Sąd wniosku zostały zaprotokołowane w protokole z dnia 23 czerwca 2015 roku. Zdanie, skarżącego w uzasadnieniu Sąd pominął fakt, że pełnomocnik powoda zgłosił istotną okoliczność jaka miała przed głosowaniem uchwały co zostało wyartykułowane w trakcie rozprawy w dniu 23 czerwca 2015. Mianowicie p. R. S., żona i pełnomocnik właściciela lokalu nr (...) p. W. S. słysząc propozycję

opłaty na rzecz Wspólnoty za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego w wysokości 50,- zł miesięcznie wzburzona zadzwoniła do męża by skonsultować z nim stanowisko w tej kwestii. Wzburzenie to wynikało z faktu, że jako jedyny właściciel pan S. płaci co rok na rzecz Urzędu Miasta i Gminy w M. podatek od pomieszczenia w budynku gospodarczym i to w wysokości przekraczającej podatek od lokalu mieszkalnego. I tak podatek od lokalu mieszkalnego płacony przez p. S. wynosi 58,40 zł, natomiast za pomieszczenie w budynku gospodarczym 89,67 zł. Dokumenty i sytuacja ta zostały Sądowi przedstawione. To wzburzenie zakłóciło myślenie pani R. S. na tyle, że decyzję męża w sytuacji dodatkowej opłaty, o rezygnacji z użytkowania pomieszczenia ogłosiła zebraniem jako zgodę na wyburzenie budynku gospodarczego. Pani R. S. miała prawo przyjąć to jako kolejny atak na jej rodzinę, bo wcześniej miał kilka miesięcy wcześniej na zebraniu Wspólnoty 28 marca 2014, kiedy po brutalnej krytyce jej osoby przez p. J. L. za niewłaściwe jego zdaniem sprzętynie klatek budynku mieszkalnego została pozbawiona tej i tak słabo płatnej pracy. I tu nie chodzi o krytykę a jej napastliwy styl. Spowodowało to rezygnację pani R. S. z funkcji członka Zarządu Wspólnoty. Na tym zebraniu 28 marca 2014 przez pana L. i panią M. były złożone projekty uchwał wzywające użytkowników pomieszczeń w budynku gospodarczym do opróżnienia tych pomieszczeń do 1 maja 2014 a w przypadku, gdyby tego nie dokonali mieli być obciążani kwotą 300,- zł miesięcznie. Na szczęście w głosowaniu korespondencyjnym uchwały te nie zostały uchwalone. 14 sierpnia 2014 oświadczenie pani R. S. zostało skwapliwie wykorzystane przez członka Zarządu panią M. i pana J. L. obydwójce mieszkających poza budynkiem mieszkalnym oraz przewodniczącą zarządu panią S.- Z. , która pełni tę funkcję jako prezes (...). Tym razem do głosowania dotyczącego wyburzenia

budynku gospodarczego. Prawdziwymi przyczynami podjęcia uchwały o wyburzeniu budynku gospodarczego nie był jego stan techniczny a konflikt między członkami Wspólnoty. Konflikt polega na tym, że członek Zarządu pani L. M. wkrótce po zakończeniu remontu kapitalnego dachu na który Wspólnota zaciągnęła kredyt w wysokości 180 tys. zł i spłacać go będzie przez 20 lat, zaproponowała swoją adaptację teraz dobrze zabezpieczonego strychu na mieszkania na swoje potrzeby. Opróżniony strych został zamknięty na 3 kłódki i nikt nie ma do niego dostępu. W zamian za zgodę Wspólnoty na adaptację oferowała wykonanie ocieplenie ścian budynku, warte ok. 50 tys. zł. Nie była to atrakcyjna oferta bowiem wcześniej wpływały do Wspólnoty oferty obejmujące remont kapitalny dachu i ocieplenie ścian budynku. Na wniosek powoda, który wyliczył w złotych, że jest to interes korzystny jedynie dla pani M. wspólnota nie wyraziła na to zgody. Wskazano też, że Pani L. M. ma swoje potrzeby mieszkaniowe zabezpieczone w M. i byłyby to mieszkania albo na sprzedaż albo na wynajem. W ubiegłych latach pełnomocnik powoda bezskutecznie wniósł też by pan J. L. trzymający bezumownie i bezpłatnie od drugiej połowy lat 90-tych do marca 2014 swoją przyczepę kempingową na terenie nieruchomości Wspólnoty, zabrał ją lub płacił za wynajem. Te 2 osoby - pani M. i pan L. szukały więc sposobu by zemścić się za postawę powoda i jego pełnomocnika. Zdaniem skarżącego te przyczyny pozamerytoryczne motywowały ich działania zmierzające do wyburzenia budynku gospodarczego. Zarząd Wspólnoty zamiast sprawiedliwie i równo traktować wszystkich właścicieli i moderować konflikty, w nich uczestniczył.

Skarżący zakwestionował słuszność opinii pozwanej, że decyzję o wyburzeniu budynku gospodarczego przyjęto z uwagi na jego zły stan techniczny, mając na uwadze, że lokatorzy w razie potrzeby mogą zaadaptować na pomieszczenia gospodarcze istniejące w budynku piwnice. Sąd nie uwzględnił zdaniem apelującego zeznania powoda, że piwnice te są nieduże i zawilgocone ani wcześniejszych uwag pełnomocnika powoda, że dostęp do nich jest jedynie poprzez mieszkanie lokatora p. Z. lub od strony lokalu użytkowego (sklepu) będącego własnością p. M.. Ponadto oprócz przeciwnej opinii powoda o stanie technicznym budynku gospodarczego uzasadnionej dokonanyymi przez niego własnoręcznie remontami budynku,(udokumentowanymi fotograficznie)

Wskazano że pozwany mimo deklaracji ustnych nie przedstawił żadnego dokumentu wskazującego na zalecenia pokontrolne sugerujące zły stan techniczny budynku gospodarczego. To ustne stwierdzenie nie zastało poparte okazaniem dokumentu z przeglądu budowlanego.

W tym kontekście , powód stwierdził, że w okazanym powodowi niezwłocznie po rozprawie przez kierownika działu technicznego M. Towarzystwa Budownictwa (...) (zarządcy wspólnoty) p. J. W., przedmiotowym dokumencie nie ma żadnych wzmianek dotyczących budynku gospodarczego.

Skarżący zaznaczył, że w czasie swoich zeznań pani S. - Z. stwierdziła też, iż na zebraniu 14 sierpnia 2014 r. kiedy to podjęto sporną uchwałę postawiony był problem pobudowania nowego budynku gospodarczego na miejsce wyburzonego budynku gospodarczego. Stwierdzenie to jest nieprawdziwe, czego dowodem jest fakt, że o tej ważnej sprawie nie ma mowy ani na zapisie fonicznym zebrania ani w protokole z zebrania przedstawionym Sądowi.

Zdaniem apelującego Sąd w swym uzasadnieniu pomija wątek zgodności uchwały z umową właścicieli, gdyż takiej umowy właścicieli (zarządu wspólnoty) z zarządcą o zarządzanie, co wymaga formy pisemnej nie ma.

Skarżący zaznaczył, że przed podjęciem uchwały o wyburzeniu należało podjąć uchwałę o sporządzeniu kosztorysu, bowiem każdy inwestor musi najpierw sprawdzić czy ma wystarczające środki finansowe na jej wykonanie. Niestety takiej uchwały właściciele dotąd nie uchwalili, w ogóle jej nie rozważali. Nie rozważali gdyż uchwałę podjęli emocjonalnie pod wpływem chwili ciesząc się, że będą mogli podjąć uchwałę na szkodę jednego z właścicieli. To była ich główna motywacja Skarżący przeprowadził też polemikę z wywodami Sadu co do tego, że ekonomicznego punktu widzenia rozsądniejsza była by budowa nowych pomieszczeń gospodarczych, z których korzystać będą mogli wszyscy członkowie wspólnoty, niż zachowanie obecnego budynku gospodarczego , nawet po jego remoncie, skoro z pomieszczeń w budynku gospodarczym korzysta w zasadzie wyłącznie powód.

Skarżący zaznaczył, że żaden użytkownik pomieszczeń gospodarczych nie złożył ustnej czy pisemnej rezygnacji z użytkowania tych pomieszczeń, a pan W. S. wniósł na rzecz Urzędu Miasta i Gminy M. opłatę od tej nieruchomości gospodarczej za rok 2015. Ponadto powyższe stwierdzenie Sądu jest jedynie luźną oceną za którą nie idą żadne

wyliczenia. Według oceny powoda by przywrócić bardzo dobry wygląd tego 1-piętrowego, murowanego budynku gospodarczego wystarczyłoby go otynkować i wymienić w nim okna i drzwi, co na pewno byłoby mniejszym kosztem niż budowa nowego budynku. W dalszym ciągu wywodów uzasadnienia skarżący przeprowadził dalszą polemikę z poszczególnymi argumentami sądu wskazującymi na gospodarze uzasadnienie podjętej uchwały.

W odpowiedzi na apelację wniesiono o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że powód nie udowodnił, że zamierza wrócić do kraju co jest niezrozumiałym zarzutem wobec faktu, że powód przebywa poza granicami kraju od 10 lat i nic nie wskazuje na jego powrót; uznanie przez Sąd zeznań strony pozwanej za wiarygodne, przy czym powód nie wskazuje, które zeznania ma na myśli; nie uwzględnienie przez Sąd wszystkich dowodów i okoliczności przytoczonych przez powoda przy czym powód nie wskazał jakie dowody i okoliczności ma na myśli; pominięcie przez Sąd faktu zamknięcia piwnic i strychu przez pozwaną, przy czym powód nigdy nie zwracał się o klucze do tych pomieszczeń; pominięcie przez Sąd okoliczności, iż pomieszczenia gospodarcze są potrzebne mieszkańcom do składowania opału, choć pozostali współwłaściciele podjęli uchwałę o ich wyburzeniu.

Nie doszło też zdaniem pozwanej do naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez jak twierdzi powód: zwrot przez Sąd pisma procesowego - do którego napisania powód nie został zobowiązany przez Sąd; nie przesłuchanie świadka o którego przesłuchanie wnosił pozwany, a który był obecny na sali, a nieuwzględnionego wcześniej w pozwie.

powodnego, który całą apelację oparł na nieudowodnionych przez niego w żaden sposób domysłach uznać należy za bezzasadną. Powód pisał m.in. o konflikcie we wspólnocie jako przyczynie podjęcia uchwały o wyburzeniu pomieszczeń gospodarczych, rzekomym nieudostępnieniu pomieszczeń strychu ze względu na plany jednego z członków zarządu, aby dokonać adaptacji strychu, a następnie wynajmować przystosowane lokale, a wreszcie twierdząc, że mimo podjęcia uchwały zgodnie z prawem, nie oznacza to, że „zachowanie procedury prawnej zapewnia sprawiedliwe działanie” jak wskazał.

Zdaniem pozwanej powód nie wykazał, że uchylene uchwały zapewni ochronę jego interesów czy interesów wspólnoty mieszkaniowej.

Podkreślono, że powód nie jest właścicielem pomieszczeń gospodarczych z których korzysta, a swoim działaniem ogranicza korzystanie z nieruchomości wspólnej pozostałym członkom wspólnoty. W przypadku innych właścicieli na których powołuje się pozwany sytuacja może i kształtuje się w ten sposób, że posiadają oni prawo do pomieszczeń gospodarczych, co nie przesądza jednak o tym, że również powód powinien posiadać tytuł do zajmowania pomieszczenia gospodarczego. Tak jak wskazała pozwana lokale nabywane były w innych czasie i nie do wszystkich lokali przynależą budynki gospodarcze, a ponadto i przy dzisiejszych praktykach deweloperów można nabyć lokal mieszkalny wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem gospodarczym albo bez pomieszczenia gospodarczego. W przypadku powoda miała miejsce ta druga sytuacja. Ponadto jak wskazała pozwana wszyscy współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w M. podpisali umowę zmiany wielkości udziałów w dniu 30 maja 2015 r, w tym również powód, a wynikającą właśnie z rozbieżności w posiadanych przez nich dokumentach.

W rezultacie zdaniem pozwanej powód w toku całego postępowania, ani w apelacji nie wykazał żadnej z przesłanek dla skutecznego uchylene uchwały, a zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zdaniem pozwanej powód nie starał się wykazać, że podjęta uchwała była niezgodna z przepisami prawa. Powód nie wykazał również, że podjęta uchwała kłóci się z prawidłowym zarządzaniem nieruchomością. Powód opierał się jedynie na tym, że wyburzenie budynku gospodarczego zagrazi jego interesom, ponieważ obecnie korzysta on z budynku gospodarczego, w ten sposób, że przechowuje w nim stare meble i materiały budowlane. Natomiast wyburzenie budynku gospodarczego sprawi, że powód nie będzie miał gdzie przechowywać swoich rzeczy.

Ponowiono twierdzenie, że powód od 2005 r. przebywa w Irlandii na stałe, a w budynku gospodarczym są przechowywane przedmioty, z których nie korzysta nawet, gdy przyjeżdża do Polski dwa razy w roku. Wobec tego trudno jest sobie wyobrazić jak miałyby dojść do naruszenia jego interesu skoro powód przetrzymuje w pomieszczeniu gospodarczym od ok 10 lat stare niepotrzebne rzeczy. Podczas, gdy wolą pozostałych współwłaścicieli jest uprzątnięcie terenu nieruchomości. Ponadto wyburzenie pomieszczeń gospodarczych w żaden sposób nie utrudni powodowi korzystania z lokalu, ani nie utrudni korzystania z lokalu jego najemcy, któremu powód wynajmuje lokal mieszkalny, będąc w tym czasie poza granicami kraju. Nie można mówić o naruszeniu interesu powoda również z tego powodu, że ma on możliwość korzystania ze strychu oraz części piwnic i tam bez problemu może wstawić nieużywane przedmioty. Jednak powód nigdy nie zwrócił się do pozwanej o wydanie kluczy do tych pomieszczeń.

Powód zapomniał również o fakcie, iż wolą pozostałych współwłaścicieli, którzy zamiast remontować pomieszczenia gospodarcze, z których korzysta wyłącznie powód, a będące w złym stanie technicznym i przeznaczać na ten cel pieniądze należące do wspólnoty zdecydowali się na ich wyburzenie. Takie działanie pozwanej uznać należy właśnie za prawidłowe gospodarowanie nieruchomością i wobec tego apelację powoda należy uznać za bezzasadną.

Ponadto jeżeli wolą właścicieli jak twierdzi pozwany byłoby oddanie mu nieruchomości wspólnej do korzystania wspólnota zawarłaby z powodem stosowną umowę.

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

Apelacja okazała się uzasadniona. W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że Sąd I instancji przeprowadził ustalenia faktyczne adekwatne dla przedstawionego pod osąd materiału procesowego. Ustalenia te Sąd odwoławczy czyni częścią własnego uzasadnienia nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Prawidłowo też Sąd Okręgowy zakwalifikował dochodzone roszczenie oraz przedstawił wykładnię normy art. 25 ustawy o własności lokali, uzasadnioną w świetle dotychczasowego dorobku nauki prawa i orzecznictwa.

Zmiana orzeczenia jest wynikiem odmiennej oceny zaistnienia przesłanek zastosowania normy art. 25 cytowanej wyżej ustawy. Trafnie Sąd Okręgowy wskazał, że norma ta określa podstawy uprawniające właściciela do żądania wyeliminowania uchwały wspólnoty z obrotu prawnego.

W niniejszej sprawie zasadnicze znaczenie mają wskazane w tej normie sprzeczność uchwały z zasadami prawidłowej gospodarki oraz naruszanie interesów właściciela.

Zasadnie też Sąd wywodzi, że ciężar przytoczenia okoliczności faktycznych podważających w tym kontekście prawnym prawidłowość uchwały oraz ciężar dowodu tych okoliczności, zgodnie z regułami ogólnymi spoczywają na powodzie.

W ocenie Sądu odwoławczego w sprawie wykazano obie podstawy dyskwalifikujące sporną uchwałę. Z materiału procesowego wynika bowiem niewątpliwie, że uchwała narusza interes powoda. Skutkiem wykonania uchwały bowiem będzie pozbawienie między innymi powoda możliwości korzystania z pomieszczenia gospodarczego, wyodrębnionego na terenie nieruchomości wspólnej i oddanego do jego korzystania z wyłączeniem innych właścicieli lokali.

Sąd Okręgowy deprecjonując w sprawie istnienie słusznego (podlegającego ochronie) interesu powoda, który uchwała narusza, pomija to, że w niniejszej sprawie sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w Ś. (w tym z pomieszczeń w budynku gospodarczym) ma charakter utrwalony. Genezy tego stanu należy szukać w okresie przed powstaniem wspólnoty.

Jak wynika z materiału procesowego ówcześni lokatorzy poszczególnych lokali korzystali z wyłączeniem pozostałych lokatorów z pomieszczeń w obecnie istniejącym budynku gospodarczym lub w innych (drewnianych) budowlach, które obecnie już nie istnieją. Każde z tych pomieszczeń „przypisane” było więc nieformalnie do konkretnego lokalu. Nie wynika z materiału procesowego, by podział ten budził spory i był kwestionowany zarówno przed jak i po powstaniu

wspólnoty. CO więcej z przedstawionych w niniejszej sprawie aktów notarialnych wynika że w odniesieniu do jednego z właścicieli wyodrębnianego lokalu wprost usankcjonowano (potwierdzono) prawo do korzystania z pomieszczenia

Zatem w świetle zaprezentowanych w sprawie dowodów przyjąć należy, że sposób używania przez poszczególnych lokatorów (a następnie właścicieli lokali po ich wyodrębnieniu) m. in. pomieszczeń w budynku stanowiącą część wspólną nieruchomości miał charakter utrwalony i zgodny.

Stan ten trwał do momentu podjęcia spornej uchwały – a właściciele lokali (w tym powód) korzystający uprzednio z pomieszczeń zagospodarowali je zgodnie ze swoimi potrzebami nadając im tym samym określone przeznaczenie gospodarcze.

W tym świetle zmiana przeznaczenia części nieruchomości (planowane wyburzenie budynku) niewątpliwie narusza interes gospodarczy (pozbawia dotychczasowej możliwości korzystania z wyodrębnionego elementu wspólnej nieruchomości).

Nie zmienia tego obecna sytuacja życiowa powoda (fakt stałego zamieszkiwania poza Polską i wynajmowanie lokalu osobie trzeciej).

Powód bowiem wykazał, że nadal czynnie korzysta ze sporego pomieszczenia zgodnie z nadanym mu przeznaczeniem gospodarczym (wykorzystując pomieszczenie jako magazyn służący przechowaniu narzędzi budowlanych, zbędnego wyposażenia mieszkania, rusztowań itp.). W taki sam sposób pomieszczenie było wykorzystywane w czasie, kiedy powód (jego poprzednicy) zamieszkiwał w lokalu na nieruchomości.

Z tej przyczyny fakt, że centrum życiowe powoda obecnie znajduje się poza granicami Polski nie może wpływać na ocenę naruszenia przez uchwałę jego interesu.

Nie wykazano również, by interes powoda nie był naruszony z uwagi na możliwość korzystania z pomieszczeń w piwnicy lub na poddaszu.

Jeśli chodzi o piwnicę, stwierdzić należy, że z zeznań przedstawiciela pozwanej wynika jednoznacznie, iż wspólnota (zarząd) nie miała w momencie podejmowania uchwały (a także w czasie procesu) wiedzy dotyczącej stanu pomieszczeń piwnicznych, które obecnie nie są wykorzystywane przez właścicieli lokali na parterze. Z materiału procesowego wynika, że w pomieszczenia te w istocie nie są dostępne (wejście do części wspólnej piwnicy było w toku procesu zagruzowane i zarząd wspólnoty nie wyrażał woli - nie podejmował żadnych czynności - w celu korzystania, czy też choćby zagospodarowania lub zinwentaryzowania, tych pomieszczeń.

W tym świetle argumentacja o możliwości gospodarczego zastąpienia funkcji pomieszczeń w budynku gospodarczym przez pomieszczenia w piwnicy musi być uznana w niniejszej sprawie za iluzoryczną (nieweryfikowalną).

Podobnie odnieść się należy do kwestii pomieszczeń strychowych. Pomijając aspekt wynikający z przesłuchania członka zarządu genezy ich wyłączenia z eksploatacji przez właścicieli (lokatorów) stwierdzić należy, że zasadnie wskazał skarżący w toku rozprawy iż po remoncie wspólnota nie wyrażała woli udostępnienia mu do korzystania jednego z pomieszczeń strychowych na warunkach umownych obowiązujących przed przystąpieniem do remontu poddasza.

Wspólnota nie podjęła też dotąd żadnej formalnej decyzji co do zagospodarowania poddasza, a z zeznań członka zarządu wynika wprost, że wspólnota nie zamierza udostępnić tych pomieszczeń w obawie o możliwość ich zdewastowania lub zaśmiecenia przez lokatorów (właścicieli).

W rezultacie twierdzenia o możliwości korzystania przez powoda z pomieszczeń strychowych również mają wyłącznie teoretyczny i nie mogą świadczyć o tym, że interes powoda przez wykonanie spornej uchwały nie zostanie naruszony.

Sąd oddalając powództwo wskazał, że w realiach sprawy zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną oraz interes wspólnoty stanowią wartości, którym należy podporządkować opisany wyżej interes właściciela lokalu.

Ciężar dowodu tych okoliczności jednak, zgodnie z ogólną regułą art. 6 k.c. spoczywa na pozwanym. Okoliczności tego rodzaju nie zostały w sprawie dowiedzione.

Nie kwestionując prawa wspólnoty do kolektywnego decydowania o przeznaczeniu (sposobie zagospodarowania) części wspólnych nieruchomości. Jednakże gospodarowanie to, o ile narusza interesy poszczególnych członków wspólnoty, musi poddawać się kontroli z perspektywy racjonalności planowanych przedsięwzięć i ich wpływu na osiąganie korzyści przez wspólnotę.

Pozwana nie może zasadnie wywodzić interesu wspólnotowego wyłącznie z tego, że z budynku gospodarczego korzysta tylko część właścicieli lokali (z wyłączeniem pozostałych) – a więc twierdzić, że przez uchwałę realizuje postulat swoiście pojmowanej równości praw wszystkich współwłaścicieli w obrębie korzystania z nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu odwoławczego oparcie o takie założenie decyzji o zburzeniu budynku gospodarczego powodować będzie jedynie konflikt wewnątrz wspólnoty wywołany poczuciem niesprawiedliwości podejmowanych decyzji (skierowania ich wyłącznie z przyczyn osobistych przez większość przeciwko mniejszej części właścicieli). Wskazuje na to jasno argumentacja powoda upatrująca (w ocenie Sądu odwoławczego zasadnie) innych niż zasady prawidłowej gospodarki przyczyny podjęcia uchwały o rozbiórce budynku.

Przeciw tak rozumianemu pojmowaniu interesu wspólnoty w niniejszej sprawie stoi zwłaszcza opisany wyżej fakt historycznego utrwalenia stosunków faktycznych w zakresie korzystania z pomieszczeń gospodarczych. W tej sytuacji faktycznej przy niewykazaniu konieczności rozebrania budynku lub przy braku sprecyzowanych (i realnych) planów dotyczących zagospodarowania terenu porozbiórkowego, musi być uznane za działanie wyłącznie przeciwko grupie właścicieli korzystających z pomieszczeń w budynku gospodarczym.

Nie wykazano też twierdzeń o tym, by budynek znajdował się w stanie technicznym powodującym, że rozbiórka jest konieczna. Nie wykazano zwłaszcza tego, w jakim stanie technicznym budynek się rzeczywiście znajduje, co jest istotne wobec wykazanych przez powoda twierdzeń o dokonywaniu przezeń naprawy dachu oraz podniesienia argumentu, że wobec przeprowadzanych napraw budynek wymaga jedynie nakładów o charakterze estetycznym (przede wszystkim wykonania elewacji) i nie jest konieczna ingerencja w jego konstrukcję.

Nie przedstawiono żadnych dowodów, z których wynikałoby, jaki będzie koszt rozbiórki i ewentualny koszt remontu budynku. Nie wynika więc w żaden sposób z materiału dowodowego przyjmowany przez Sąd Okręgowy argument o racjonalności ekonomicznej podejmowanej decyzji.

Wreszcie nie udowodniono, by w realiach sprawy opisane wyżej kwestie przedstawione w procesie przez pozwanego stanowiły faktyczną podstawę podjętej uchwały. Przeciwnie – z materiału procesowego wynika, że przedmiotem obrad zebrania była wyłącznie kwestia wprowadzenia opłat od tych podmiotów, które korzystają z pomieszczeń w budynku gospodarczym. Zatem założeniem wspólnoty (zarządu) nie było doprowadzenie do rozbiórki budynku. Przeciwnie – zakładano dalszą jego eksploatację przez osoby dotychczas dysponujące faktycznie poszczególnymi pomieszczeniami w zamian za określoną odpłatność na rzecz wspólnoty. Dopiero w trakcie zebrania wobec niemożności porozumienia co do wysokości opłat w atmosferze konfliktu między obradującymi i sprzecznych interesów poszczególnych osób, podjęto całkowicie przeciwną decyzję co do przeznaczenia spornych pomieszczeń.

Nie sposób w tych realiach zasadnie twierdzić, że decyzja ta opierała się o przesłanki racjonalne gospodarczo i znane głosującym (poddane dyskusji). W rezultacie przyjąć należy, że wobec nieprzedstawienia członkom wspólnoty przesłanek ekonomicznych, które pozwalałyby im podjąć świadomą (racjonalną ekonomicznie) decyzję co do przyszłości budynku gospodarczego.

Jako taka uchwała musi być uznana również za naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w rozumieniu normy art. 25 ustawy.

Jak wskazano wyżej, nie oznacza to zakwestionowania przez Sąd odwoławczy, prawa wspólnoty do decydowania o sposobie zagospodarowania części wspólnych nieruchomości i przeznaczeniu (przyszłości) poszczególnych jej elementów. Wykonanie tego prawa zgodnie z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wymaga jednak w pierwszej kolejności przedstawienia racjonalnych przesłanek ekonomicznych i celu podejmowanych czynności (naruszających obecne interesy poszczególnych członków wspólnoty), a następnie umożliwienia właścicielom lokali w pełni uświadomionego (co do celów i kosztów) udziału w akcie głosowania. W niniejszej sprawie, jak wskazano wyżej, tego wzorca postępowania nie zachowano, co powoduje, że nie sposób uznać, by uchwała nie naruszała zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością.

W rezultacie przyjąć należy, że w sprawie zaistniały przesłanki z art. 25 ust. 1 ustawy (wykazano, że uchwała narusza interes powoda a jednocześnie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością).

Stąd też na podstawie art. 386 §1 k.p.c. należało zmienić zaskarżony wyrok i powództwo uwzględnić.

Wobec uwzględnienia powództwa zbędne stało się odnoszenie do dalszych argumentów podnoszonych w apelacji. Jedynie ubocznie stwierdzić należy więc, że nie ma racji powód kwestionując zarządzenie o zwrocie pisma procesowego (zarządzenie to miało bowiem oparcie prawne w treści art. 207 §7 k.p.c.).

Jednocześnie powód nie został pozbawiony możliwości pełnego przedstawienia swojej argumentacji. Argumentacja ta została przedstawiona na rozprawie.

Odnośnie wadliwego pominięcia przesłuchania obecnej na kolejnych rozprawach drugiej członkini zarządu wspólnoty stwierdzić należy, że zgodnie z art. 300 §1 k.p.c. przeprowadzając dowód z przesłuchania stron za osobę prawną sąd przesłuchuje osoby wchodzące w skład organu przy czym to sąd decyduje, czy przesłuchać wszystkie osoby czy też niektóre z nich. Tą samą zasadę należy odnieść do wspólnoty mieszkaniowej jako tzw. ustawowej (ułamnej) osoby prawnej. Zatem decyzja Sądu o poprzestaniu na przesłuchaniu jednego członka zarządu wspólnoty, nie może być uznana za bezprawną. Nie wykazano natomiast, by zaniechanie przesłuchania drugiego członka miało wpływ na wynik procesu.

Z kolei twierdzenia skarżącego dotyczące antydatowania pełnomocnictwa procesowego pozostają bez wpływu na treść rozstrzygnięcia. Dla Sądu I instancji istotne było bowiem ustalenie, czy w momencie dokonywania czynności procesowych przed Sądem pełnomocnik legitymował się pełnomocnictwem udzielonym przez właściwy podmiot. Nie miała znaczenia natomiast dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie kwestia czy pełnomocnictwo opatrzone datą jego wystawienia czy też (jak twierdzi powód) datą wcześniejszą. Zatem po przesądzeniu, że pozwany jest należycie reprezentowany w procesie, kwestia podnoszona w apelacji nie była już badana przez Sąd.

Argumentacja powoda dotycząca naruszenia normy art. 233 k.p.c. sprowadza się nie tyle do oceny wiarygodności poszczególnych dowodów (i wyprowadzenia z tych dowodów ustaleń faktycznych) lecz do zakwestionowania kwalifikacji okoliczności z dowodów tych wynikających w płaszczyźnie normy art. 25 ustawy o własności lokali. Kwestie te omówiono wyżej.

Z przedstawionych przyczyn na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzeczono o zmianie zaskarżonego wyroku.

Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy powodowała konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Powód wygrał proces w całości. Jako wygrywający, ma więc (stosownie do treści art. 98 k.p.c.) prawo do żądania zwrotu kosztów niezbędnych i celowych dla prowadzenia sprawy. Na zasądzoną z tego tytułu od pozwanego sumę składa się kwota 200 zł uiszczona tytułem opłaty sądowej od pozwu.



O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono, stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. Skoro powód wygrał w całości postępowanie zainicjowane jego apelacją to jest uprawniony do żądania na tej podstawie od pozwanego zwrotu uzasadnionych i celowych kosztów związanych z obroną jego praw. Na koszty te równowartość opłaty od apelacji

SSO (del.) Krzysztof Górski SSA Artur Kowalewski SSA Danuta Jezierska