

Sygn. akt I ACa 589/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

SSA Krzysztof Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSA Agnieszka Sołtyka

SSO (del.) Joanna Kitłowska – Moroz

protokolant: starszy sekretarz sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa R. K. i B. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej - Wspólnocie Lokalowej (...) przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 6 marca 2017 roku, sygn. akt I C 873/14,

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. uchyla w całości uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - Wspólnoty Lokalowej (...) przy ul. (...) w S. nr (...) z dnia 16 czerwca 2017 roku,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 zł (dwustu złotych) tytułem kosztów procesu.

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 zł (dwustu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Sołtyka Krzysztof Górski Joanna Kitłowska – Moroz

Sygn. akt I Aca 589/17

UZASADNIENIE

Powodowie B. K. i R. K. złożyli w dniu 25 lipca 2014r. do Sądu Okręgowego w Szczecinie pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej - Wspólnocie Lokalowej (...) przy ulicy (...) w S., o uchylenie:

- uchwały nr (...) z dnia 16 czerwca 2014r.

- uchwały z dnia 16 czerwca 2014r. odmawiającej wyrażenia zgody na obciążanie właścicieli korzystających na zasadzie wyłączności z nieruchomości wspólnej, wynagrodzeniem na rzecz Wspólnoty.

W uzasadnieniu wskazali, że w 2010 r. Wspólnota podjęła dwie uchwały nr (...) i (...) dotyczące materii, która obecnie podlega regulacji w uchwałach zaskarżonych pozwem. Obie te uchwały zostały przez sąd uchylone. Uchwała nr (...) przyznawała poszczególne części nieruchomości poszczególnym właścicielom lokali i wyrażała zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej. Przedmiotem uchwały nr (...) było natomiast wyrażenie zgody na oddanie w najem członkom wspólnoty części nieruchomości wspólnej i ustalenie zasad finansowych najmu.

Sąd uchylając ww. uchwały wskazał, że ich realizacja doprowadzi do powiększenia poszczególnych lokali kosztem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości przynosząc im tym samym nieuzasadnione korzyści.

W ocenie powodów uchwała nr (...) stanowi kolejną próbą usankcjonowania przez wspólnotę niezgodnego z interesem wspólnoty i sprzecznego z prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną sposobu korzystania z nieruchomości. Z jej treści wynika, że Wspólnota wyraża zgodę na to, by poszczególni właściciele w sposób niezgodny z prawem i kosztem pozostałych współwłaścicieli korzystali w sposób wyłączny z nieruchomości poprzez zajęcie jej części wspólnych takich jak między innymi korytarze, ciągi komunikacyjne, dojścia do klatek schodowych, toalety ogólnodostępne, itd., ale także akceptuje wcześniej wykonane bez stosownego umocowania Wspólnoty, przebudowy nieruchomości. Wszyscy współwłaściciele, którzy zaanektowali bezprawnie części wspólne nieruchomości mogą z nich korzystać dalej na zasadzie wyłączności, natomiast ci, którzy dokonali zmian budowlanych w nieruchomości wspólnej, muszą jedynie zalegalizować te zmiany w administracji budowlanej. Dodatkowo powodowie wskazali, że inwentaryzacja nieruchomości przywołana w uchwale, stanowiąca jej integralną treść była błędna, natomiast podjęcie zaskarżonej uchwały nie zostało poprzedzone ekspertyzą techniczną zgodnie z treścią rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa - Wspólnota Lokalowa (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu swojego stanowiska podniosła, że przedmiot uchylonych uchwał (...) i (...) był odmienny niż przedmiot uchwał skarżonych aktualnie pozwem. Odnośnie uchwały nr (...) pozwana podniosła, że jej przedmiotem jest ustalenie sposobu pokrywania wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w zakresie części przeznaczonych do używania w sposób wyłączny. Pozwana wskazała, że na przestrzeni wielu lat we wspólnocie ukształtował się sposób korzystania z nieruchomości wspólnej polegający na tym, że niektórzy współwłaściciele korzystają w sposób wyłączny z określonych części nieruchomości wspólnej. Aktualny sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości wykształcił się do daty powołania aktualnego zarządu uchwałą wspólnoty z dnia 5 stycznia 2008 r. Zdaniem pozwanej uchwała nie stanowi wyrazu przyzwolenia wspólnoty dla sposobu korzystania z części nieruchomości wspólnej, lecz jedynie stwierdza istniejący stan faktyczny, reguluje kwestie pokrywania wydatków oraz ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz określa prawa i obowiązki członków wspólnoty korzystających w sposób wyłączny z określonych części nieruchomości wspólnej. Pozwana zaznaczyła, że na podstawie uchwały nie jest możliwe dokonanie jakichkolwiek zmian w częściach nieruchomości wspólnej lub w sposobie korzystania z części nieruchomości wspólnej.

Jeśli chodzi o drugą z zaskarżonych pozwem uchwał, pozwana podniosła, że nie została ona w rzeczywistości podjęta. Uchwała ta nie uzyskała bowiem większości głosów.

Wyrokiem z dnia 6 marca 2017 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę nr (...) z dnia 16 czerwca 2014r. w części obejmującej § 3 pkt 3 i 4 (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), zasądził od powodów B. K. i R. K. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości – Wspólnoty Lokalowej (...) przy ulicy (...) w S. kwotę 285,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Powyższe rozstrzygnięcie wydano w oparciu o następujące ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne.

Przy ul. (...) w S. posadowiony jest budynek czterokondygnacyjny o powierzchni użytkowej 4.248,78 m² i powierzchni całkowitej 5.215,22 m², w którym znajdują się wyłącznie lokale użytkowe. Budynek należał dawniej do (...) Spółdzielni Pracy (...) w S.. Kiedy Spółdzielnia została postawiona w stan upadłości lokale znajdujące się w budynku były wyodrębniane i sukcesywnie przez Syndyka sprzedawane. Projekt podziału budynku na lokale użytkowe został

poprzedzony opinią techniczną rzeczoznawcy B. P.. W opinii stwierdzono, że budynek posiada wystarczającą ilość klatek schodowych gwarantujących prawidłową ewakuację osób i mienia w przypadku pożaru. Wyposażony jest we właściwą ilość węzłów sanitarnych zapewniających po dokonaniu podziału dostęp dla wszystkich jego użytkowników. Wskazano również, że projektowany podział budynku na lokale użytkowe nie narusza funkcji budynku pod warunkiem zaniechania wykonywania jakichkolwiek przegród w szczególności dróg ewakuacyjnych.

Pierwsze lokale zostały zakupione w 1993r. przez: K. R. i W. G. (lokal nr (...)), Z. W. (1) prowadzącego działalność pod firmą (...) (lokale nr (...)), G. D. i M. D. (1) oraz J. S. (1) i J. S. (2) (lokal nr (...)). Lokal nr (...) został w 1996r. sprzedany M. H. (1).

W sierpniu 1995r. na zlecenie Syndyka Masy Upadłości Spółdzielni (...)w S. został wykonany projekt lokalu użytkowego nr (...). W opisie lokalu wskazano, że jest on przeznaczony na biuro wyceny nieruchomości i pośrednictwo ubezpieczeniowe. Lokal obejmował trzy położone obok siebie pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 56,02 m². Pomiędzy pomieszczeniami znajdowały się wewnętrzne drzwi, ale oprócz tego z każdego pomieszczenia można było bezpośrednio wyjść na ten sam wspólny korytarz w budynku. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 1996r. właścicielami tego lokalu zostali powodowie B. K. oraz R. K.. Z własnością lokalu związany jest udział 132/10.000 w częściach wspólnych nieruchomości, tj. w prawie wieczystego użytkowania gruntu i własności części wspólnych budynku. Lokal (...) został udostępniony powodom już około 1994r.

Po 1993r., poza lokalem powodów, doszło do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży następujących lokali: lokalu nr (...) na rzecz G. D. i M. D. (1) oraz J. S. (1) i J. S. (2), lokalu nr (...) a na rzecz R. C. i Ł. C., lokalu nr (...) na rzecz J. K. (1) i K. K. (2), lokalu nr (...) na rzecz L. R. i M. R. sprzedanego na rzecz D. M. i J. M., lokalu nr (...) nabytego przez I. Ś., lokalu nr (...) na rzecz Z. W. (1) i (...)sp. j. (...), lokalu nr (...) na rzecz D. M. i J. M., lokalu nr (...) na rzecz A. L. (1), lokalu nr (...) na rzecz Zakładu Usługowo-Produkcyjnego (...) spółki z o.o. z siedzibą w S., lokalu nr (...) a oraz (...) na rzecz Z. W. (1), lokalu nr (...)na rzecz (...) sp.j. (...), lokalu nr (...) na rzecz I. Ś., lokalu nr (...)na rzecz A. B. i G. B., lokalu nr (...) na rzecz I. G. i D. G., lokalu nr (...) oraz (...) na rzecz J. K. (1) i K. K. (2), lokalu nr (...) na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w S., lokalu nr (...) na rzecz M. H. (1) i A. L. (1), lokalu nr (...) na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Lokale nr (...) zostały następnie sprzedane (...) spółce jawnej A. K. (1) i A. J., która w późniejszym czasie przekształciła się w (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S..

W 1999r. z lokalu nr (...) został wyodrębniony lokal nr (...) i sprzedany na rzecz (...) spółki z o.o. w S.. Po podziale, udział w częściach wspólnych związany z lokalem nr (...) wynosi 110/10000, a udział związany z lokalami (...) wynosi 242/10000.

Budynek przy ulicy (...) posiada cztery klatki schodowe, do których prowadzą cztery osobne wejścia. Lokal powodów położony jest na I piętrze. Po prawej stronie od wyjścia z lokalu powodów znajduje się w dalszej części korytarza winda, a za nią toaleta o powierzchni 4,14 m², oznaczona w Inwentaryzacji uaktualnionej na 2013r. numerem (...). Z toalety tej korzystają wyłącznie powodowie oraz pacjenci powoda. Idąc dalej na prawo od wyjścia z lokalu powodów dochodzi się korytarzem do klatki schodowej wejścia „B”, a stamtąd bezpośrednio na parking pozwanej Wspólnoty. Po prawej stronie korytarza (numer (...) w inwentaryzacji), przed wyjściem na klatkę schodową prowadzącą do wejścia „B”, znajduje się pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 2,70 m² (numer (...) w inwentaryzacji uaktualnionej w 2013r.), które M. H. (1) zajął za zgodą Syndyka po nabyciu lokali (...). Parking przy wejściu „B” przeznaczony jest dla parkowania aut przez właścicieli lokali użytkowych tego budynku, w tym powodów i ich klientów.

Idąc od wyjścia z lokalu powodów korytarzem w lewo dochodzi się do klatki schodowej wejścia „A”. Drzwi wyjściowe z budynku, prowadzące od klatki „A” są jednoskrzydłowe, natomiast drzwi prowadzące od klatki „B”, są dwuskrzydłowe. Z wejścia „B” klatką schodową można dostać się na drugie piętro do lokali Z. W. (1) oraz D. M. i J. M.. Po lewej stronie od wejścia na korytarz drugiego piętra znajduje się ściana grodząca ten korytarz na dwie części, oznaczone numerami (...) i (...) inwentaryzacji uaktualnionej na 2013r. W ścianie grodzącej korytarz są drzwi, przez które można dostać się wyłącznie do lokali Z. W. (1) oraz pomieszczeń na strychu należących do Z. W. (1) i spółki (...). Część korytarza, z której

korzysta wyłącznie Z. W. (1) lub użytkownicy jego lokali usytuowanych na tym piętrze, oznaczona w inwentaryzacji numerem (...), ma powierzchnię 10,59 m². W drugiej części korytarza, oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...) znajduje się pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 3,38 m² (nr (...) w inwentaryzacji zaktualizowanej w 2013r.) wykorzystywane przez aktualnych właścicieli lokalu nr (...), D. M. i J. M.. Lokal J. M. i D. M., w części która znajduje się naprzeciwko wejścia na korytarz (...) z klatki schodowej, został powiększony o znajdującą się w korytarzu wnękę o powierzchni 4,32 m² (nr (...) w inwentaryzacji). Toaleta na drugim piętrze znajduje się w innym skrzydle budynku. Można się do niej dostać korytarzami (...), (...) i (...), ale trzeba dysponować kluczem do kraty, która dzieli korytarze (...) i (...). Klucze do kraty posiada J. M.. Zejście klatką schodową „A” do piwnicy prowadzi wyłącznie do lokalu Z. W. (1). Wnęka pod schodami wiodącymi do piwnicy została zajęta i zagospodarowana przez Z. W. (1) na własne potrzeby. Uzyskane w ten sposób dodatkowe pomieszczenie ma powierzchnię 2,94 m² (nr -1/2 w inwentaryzacji zaktualizowanej w 2013r.). Z klatki schodowej wejścia „A” można się dostać na drugie piętro, jednak wyłącznie do lokali R. W. i (...) spółki jawnej (...) w S..

Na parterze klatki schodowej wejścia „B”, po prawej stronie od wejścia na klatkę znajdują się drzwi do lokali współwłaścicieli M. D. (1), G. D., J. S. (1) i J. S. (2), natomiast po lewej stronie od wejścia drzwi prowadzące do piwnicy, gdzie usytuowane są lokale nr (...) stanowiące współwłasność M. D. (1), G. D., J. S. (1) i J. S. (2) oraz lokal nr (...) stanowiący własność Z. W. (1). Kiedy sprzedawane były przez Syndyka lokale nr (...), na schodach prowadzących do części piwnicznej znajdowała się krata. Część wspólna klatki schodowej, położona za kratą w stronę lokali nr (...), została zajęta przez współwłaścicieli tych lokali na ich potrzeby. Z części tej korzystali z wyłączeniem innych właścicieli. Zajęta część wspólna obejmuje również poza klatką schodową pomieszczenie gospodarcze, oznaczone w inwentaryzacji zaktualizowanej na 2013r. numerem (...), o powierzchni 5,14 m². Krata została przesunięta potem niżej po to, by umożliwić właścicielom swobodny dostęp do liczników energii elektrycznej, zainstalowanych przy ścianie po lewej stronie klatki, między drzwiami zamykającymi aktualnie zejście schodami w dół do piwnicy, a kratą. Część wspólna klatki schodowej za kratą, z której korzystają wyłącznie właściciele i użytkownicy lokali (...), oznaczona jest w inwentaryzacji numerem (...) i ma powierzchnię 5,14 m².

Z klatki schodowej wejścia „C” można dostać się na pierwsze piętro wyłącznie do lokalu nr (...), należącego aktualnie do (...) spółki akcyjnej z siedzibą w S., gdyż korytarz prowadzący do skrzydła B budynku i położonych tam lokali jest przegrodzony kratą zamykaną drzwiami, a korytarz prowadzący do wejścia „E” przegrodzony jest w sposób trwały mурowaną ścianą. Za kratą znajduje się korytarz oznaczony w inwentaryzacji numerem (...), natomiast za ścianą odcinającą dostęp do wejścia „E” lokal (...) stanowiący własność A. L. (1). Do lokalu A. L. (1) położonego na pierwszym piętrze można dostać się wyłącznie klatką schodową od wejścia „E”. Zajmowana przez spółkę (...) część korytarza ma powierzchnię 58,16 m² i w inwentaryzacji uaktualnionej na 2013r. oznaczona jest numerem (...). Z klatki schodowej wejścia „C” z poziomu drugiego piętra wchodzi się na korytarz oznaczony w inwentaryzacji nr (...), z którego można dostać się dalej korytarzem nr (...) (w inwentaryzacji uaktualnionej na 2010r. korytarz oznaczony jest numerem (...)) do klatki schodowej i wyjścia „E” oraz korytarzem (...) do klatki schodowej i wejścia „B”. Na końcu korytarza (...) w pobliżu wyjścia na klatkę schodową znajdują się dwie łazienki, jedna o powierzchni 11,93 m², oznaczona w inwentaryzacji numerem (...) ((...) w inwentaryzacji uaktualnionej w 2010r.) i druga o powierzchni 11,67 m², oznaczona w inwentaryzacji numerem (...) ((...) w inwentaryzacji uaktualnionej w 2010r.). Z łazienki nr (...) korzystają właściciele lokali (...), a z łazienki (...) właściciele lokali (...). Naprzeciwko łazienek i wejścia na klatkę schodową znajduje się zabudowana część korytarza (...) przy lokalu (...). Zajęta część oznaczona jest w inwentaryzacji numerem (...) ((...) w inwentaryzacji uaktualnionej na 2010r.) i ma powierzchnię 6,83 m². Część korytarza (...) o powierzchni 5,52 m², znajdująca się za drzwiami prowadzącymi wyłącznie do lokali A. L. (1), wykorzystywana jest tylko na jego potrzeby. W inwentaryzacji uaktualnionej na 2013r. oznaczona jest ona numerem (...). Na drugim końcu korytarza (...) znajdują się drzwi, które z kolei prowadzą przez część wspólną korytarza wyłącznie do lokalu (...), należącego do (...) spółki z o.o. w S.. Część tego korytarza o powierzchni 11,01 m², oznaczona w inwentaryzacji nr (...) została zaadaptowana przez właściciela lokali na pomieszczenie biurowe, a część o powierzchni 5/18 m², oznaczona w inwentaryzacji nr (...) i tworząca wnękę między ścianą klatki schodowej a ścianą lokalu, została zaadaptowana na aneks kuchenny. Między pierwszym i drugim piętrzem klatki schodowej wejścia „C” znajdują się wspólne pomieszczenia: łazienki o powierzchni 7,14 m², oznaczonej w inwentaryzacji nr (...) oraz kotłowni o powierzchni 3,35 m², oznaczonej

w inwentaryzacji nr (...). Pomieszczenia te wykorzystywane są wyłącznie przez właściciela i użytkowników lokalu (...). Między pierwszym piętrem a parterem klatki schodowej wejścia „C” znajdują się pomieszczenia wspólne: łazienki o powierzchni 7,53 m², oznaczonej w inwentaryzacji nr (...) oraz kotłowni o powierzchni 2,94 m², oznaczonej w inwentaryzacji nr (...). Z obydwu pomieszczeń korzystają wyłącznie właściciel i użytkownicy lokalu (...). Z parteru klatki schodowej wejścia „C” prowadzą drzwi do lokalu (...) stanowiących własność I. G. i D. G., a także schody do piwnicy. Za schodami w części piwnicznej znajdują się drzwi, a za nimi korytarz oznaczony w inwentaryzacji nr (...). W korytarzu są wejścia zamykane drzwiami do lokali nr (...) spółki (...) spółki z o.o. w S., lokalu nr (...) R. C. i Ł. C. oraz lokalu nr (...) I. G. i D. G.. Za drzwiami prowadzącymi wyłącznie do lokalu D. G. i I. G. znajdują się po obu stronach dwa pomieszczenia gospodarcze stanowiące część wspólną nieruchomości, ale wykorzystywaną ze względu na swoje położenie tylko na potrzeby właścicieli lokalu (...). Jedno pomieszczenie ma powierzchnię 0,89 m² i oznaczone jest w inwentaryzacji nr (...), a drugie ma powierzchnię 1,32 m² i oznaczone jest w inwentaryzacji nr (...). Przy wejściu „C” do budynku znajduje się brama wjazdowa i wjazd od bramy do piwnicy. Za drzwiami metalowymi do piwnicy znajdują się dwa pomieszczenia magazynowe: jedno o powierzchni 64,80 m², oznaczone w inwentaryzacji nr (...) i drugie o powierzchni 29,08 m², oznaczone w inwentaryzacji części wspólnych nr (...). Dalej od strony parkingu znajduje się wejście „D” do budynku, prowadzące tylko do lokali R. C. i Ł. C., położonych na parterze budynku. Do swojego lokalu położonego w piwnicy, R. C. i Ł. C. mają zapewniony dostęp przez klatkę schodową „C”. W części wspólnej piwnicznej, do której prowadzi bezpośrednio wejście z zewnątrz budynku, usytuowane obok wejścia do wspólnych pomieszczeń magazynowych, R. C. wraz z A. L. (1) urządzili własną kotłownię gazową. Zajęta przez nich część pomieszczenia ma powierzchnię 16,75 m² i oznaczona jest w inwentaryzacji uaktualnionej na 2013r. numerem – (...).

Wejście „E” znajduje się po drugiej stronie budynku patrząc od strony ulicy (...). Wejście to prowadzi do klatki schodowej, z której można dostać się do części piwnicznej i na wyższe kondygnacje. Do części piwnicznej wiodą schody, a wejście na nie zagrodzone jest otwieraną kratą. Na dole za schodami znajdują się zamykane na klucz drzwi, a za nimi część wspólna nieruchomości i lokale nr (...) K. K. (2) i J. K. (1). Z części wspólnej nieruchomości korzystają wyłącznie, ze względu na jej położenie, właściciele i użytkownicy lokali nr (...) Część wspólna obejmuje łazienkę o powierzchni 3/70 m², oznaczoną w inwentaryzacji nr (...), korytarz o powierzchni 7,81 m², oznaczony w inwentaryzacji nr (...) oraz klatkę schodową prowadzącą z parteru do piwnicy o powierzchni 3,12 m², oznaczoną w inwentaryzacji nr (...). Korytarz nr (...) wraz z lokalem nr (...) tworzą jedną przestrzeń. Z klatki schodowej wejścia „E” wiodą z parteru schody na pierwsze i drugie piętro. Z poziomu pierwszego piętra prowadzi do dalszej części budynku korytarz o powierzchni 47,75 m², oznaczony w inwentaryzacji uaktualnionej na 2013r. numerem (...), z którego dostać się można wyłącznie do lokalu (...) A. L. (1) i użytkowanych przez niego części wspólnych nieruchomości, tj. łazienki o powierzchni 14,79 m², oznaczonej w inwentaryzacji nr (...), pomieszczenia magazynowego o powierzchni 16,15 m² oznaczonego w inwentaryzacji nr (...), pomieszczenia magazynowego o powierzchni 4,37 m², oznaczonego w inwentaryzacji nr (...) oraz korytarza o powierzchni 4,82 m² oznaczonego w inwentaryzacji nr (...). Z poziomu drugiego piętra klatki schodowej wejścia „E” prowadzi do dalszej części korytarz oznaczony w inwentaryzacji nr (...), o powierzchni 59,45 m². Z wejścia „E” na drugie piętro nikt nie korzysta. Wejście z klatki schodowej na korytarz drugiego piętra zostało zgodnie z wolą właścicieli lokali (...), położonych na tym piętrze, zamknięte na trwałe ze względów bezpieczeństwa, a właściciele i użytkownicy tych lokali używają wejścia „C”.

Do lokalu nr (...) na parterze, stanowiącym aktualnie własność M. H. (1), prowadzi wejście bezpośrednio z zewnątrz budynku, a nie z klatki schodowej.

W dniu 19 stycznia 1995r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty, w którym wzięli udział w szczególności: K. R., T. B., G. D., J. M., R. C., D. G., M. G. (1), M. G. (2) i Z. W. (1). Obecni na zebraniu jednomyślnie ustalili między innymi, że:

- Wspólnota wyraża zgodę na oddanie toalet firmom, które zadeklarowały się przeprowadzić w nich remont, utrzymywać w należyтым stanie, pokrywać koszty utrzymania i bieżących napraw

- użytkownicy przydzielonych sanitariatów zamontują na własny koszt liczniki wodne w terminie do 31 stycznia 1995r.

- porządek w częściach wspólnych utrzymywać będą właściciele przyległych do tych części lokali
- rozliczenie zużycia wody będzie się odbywać według liczników.

Powodowie nie wzięli udziału w zebraniu.

Pismem z dnia 27 lipca 1995r. spółka (...) service spółka z o.o. z siedzibą w S., która zajmowała lokale (...) na pierwszym piętrze (aktualnie właścicielem lokalu jest A. L. (1)), zwróciła się do Wspólnoty z prośbą o wyrażenie zgody na wyłączne korzystanie przez nią z korytarza na pierwszym piętrze przylegającego do pomieszczeń oznaczonych na planie budynku jako własność spółki. W piśmie wskazała, że wyłączne korzystanie przez spółkę z ww. korytarza nie będzie zakłócało funkcjonowania pozostałym właścicielom lokali, a wyłączność nie dotyczy sytuacji awaryjnych, w których korytarz ten stanowi drogę ewakuacyjną. Do pisma zostało załączone oświadczenie z dnia 25 lipca 1995r. podpisane przez: R. C., przedstawiciela (...) S.A. M. G. (1), T. B., G. S. w imieniu wspólników spółki cywilnej (...), Z. W. (1), K. lub R. R. (1), M. G. (2), powoda R. K., B. C., D. G., G. B., przedstawiciela firmy (...) i M. R..

W dniu 3 sierpnia 1995r. odbyło się zebranie właścicieli lokali położonych w budynku pozwanej Wspólnoty, w którym udział wziął między innymi powód R. K.. Przedmiotem zebrania była przede wszystkim sprawa ustalenia części wspólnych nieruchomości i korzystania z nich przez właścicieli. Poruszono między innymi problem windy odwołując się do ustaleń dokonanych na poprzednim zebraniu odnośnie przekazania windy w wyłączne użytkowanie Z. W. (1) w zamian za nieponoszenie przez pozostałych właścicieli opłat związanych z eksploatacją windy i jej remontami. Na zebraniu Z. W. (1) zwrócił się do powoda o podpisanie oświadczenia o rezygnacji z korzystania z windy, ale powód odmówił podpisania takiego oświadczenia, nie określił się też jednoznacznie czy będzie korzystać z windy. Na zebraniu dyskutowano też o zatrudnieniu pracownika na stanowisku konserwatora stacji telefonicznej, wynajęciu pomieszczenia po kotłowni oraz warunków dzierżawy piwnicy, którą zainteresowane były firmy (...).

Część właścicieli podpisało w dniach 28 czerwca 1995r. oraz 14 lipca 1995r. i 22 sierpnia 1995r. wspólne oświadczenie, że zrzeka się korzystania z windy towarowej w budynku w zamian za nie ponoszenie jakichkolwiek kosztów związanych z jej remontami i eksploatacją. Jednocześnie wyraziło zgodę na eksploatację windy przez Z. W. (1) i inne osoby uczestniczące w powyższych kosztach. Wśród właścicieli, którzy podpisali oświadczenie, nie było powodów.

W dniu 28 sierpnia 1995r. został poddany pod głosowanie projekt uchwały, o treści:

„Członek wspólnoty nie może bez zgody Wspólnoty Lokalowej zmieniać powierzchni i wyglądu części wspólnych obiektu, jak również dokonywać zmian w ich wyposażeniu.

O zamiarze wprowadzenia zmiany w części wspólnej członek Wspólnoty powinien powiadomić Wspólnotę Lokalową przez złożenie odpowiedniego pisma do Zarządu.

Powyższy projekt uchwały dotyczy także zaistniałych już zmian, jakie miały miejsce bez zgody innych współwłaścicieli. W takim przypadku należy wystąpić o zaakceptowanie przez wspólnotę:

- a) wszelkich uprzednio wprowadzonych zmian
- b) umieszczonych reklam znajdujących się w częściach wspólnych obiektu.

Wnioski złożone do zarządu dotyczące ww. kwestii będą rozpatrywane przez Wspólnotę na najbliższym zebraniu współwłaścicieli w drodze głosowania.

W przypadku nie wystąpienia do Wspólnoty o zaakceptowanie w/w zmian lub dokonanie takich zmian bez akceptacji Wspólnoty, współwłaściciel, który takiej zmiany dokonał, zobowiązany zostaje do pokrycia kosztów przywrócenia pierwotnego wyglądu części wspólnej obiektu.”

Za podjęciem uchwały o wskazanej wyżej treści zagłosowali: R. C. ((...)), R. S. (PPHU (...)), G. D. (S.C. (...)), Z. W. (2) (F.H. (...)), M. H. (1) ((...)), M. G. (3) ((...)), E. C., D. G. ((...)), J. M. ((...)), G. B. ((...)) i przedstawiciel (...) spółka z o.o.

W piśmie z dnia 18 września 1995r. D. G. zwrócił się do Zarządu Wspólnoty Mieszkańców z prośbą o zatwierdzenie zmian wprowadzonych w użytkowaniu powierzchni wspólnych, a obecnie użytkowanych tylko przez niego, tj. z korytarza przed wejściem do lokalu oraz części korytarza w piwnicy.

W piśmie z dnia 29 września 1995r. M. G. (2) jako przedstawiciel firmy (...) w S., zajmującej lokale nr (...) na drugim piętrze (aktualnie lokal A. L. (1)) zwrócił się do Wspólnoty z prośbą o wyrażenie zgody na zagospodarowanie korytarza o powierzchni 5 m², ze względu na mało estetyczny korytarz i brak odpowiedniego oświetlenia oraz poprawienie funkcjonalności biura. Pisemne oświadczenie o nie zgłaszaniu zastrzeżeń do zagospodarowania korytarza złożyli przedstawiciel (...) S.A. i (...). (...).

W piśmie z dnia 7 października 1995r. właściciel Z. W. (1) wniósł prośbę o pozwolenie zabudowy i wyłącznego korzystania z powierzchni 13 m² korytarza usytuowanego na drugim piętrze przy lokalach (...), zgodnie z załączonym planem sytuacyjnym. W kolejnym piśmie z tej samej daty Z. W. (1) wniósł o pozwolenie na wyłączne korzystanie z magazynku nr 207 o powierzchni 3,43 m², usytuowanego na drugim piętrze przy lokalach (...). Pismem z dnia 9 października 1995r. z prośbą o zajęcie tego samego pomieszczenia nr 207 wystąpił właściciel M. R.. W uzasadnieniu prośby wskazał, że pomieszczenie chciałby przerobić i wykorzystywać jako toaletę.

Pismem z dnia 9 października 1995r. R. C. zwrócił się do Wspólnoty z prośbą o wyrażenie zgody na adaptację przez niego i (...) spółkę z o.o. części wspólnej w kotłowni, na kotłownię gazową, o powierzchni łącznej 5 m².

Pismem z dnia 25 października 1995r. J. M. -właściciel lokalu nr (...) położonego na drugim piętrze, zwrócił się do Wspólnoty z prośbą o wyrażenie zgody na zagospodarowanie części korytarza o powierzchni 4m² z dotychczasowej wspólnej powierzchni. W kolejnym piśmie z dnia 10 listopada 1995r. wskazał, że zajęta przez niego powierzchnia w poprzednim piśmie została zaniżona o 3,5 m². Jednocześnie wyjaśnił, że ta powierzchnia dotyczy zajętego wcześniej pomieszczenia gospodarczego.

Pismem z dnia 27 października 1995r. B. C. – przedstawiciel firmy (...), która zajmowała na drugim piętrze lokale nr (...) (aktualnie właścicielem lokalu jest spółka (...)) wystąpił do Wspólnoty z prośbą o wyrażenie zgody na adaptację części korytarza o powierzchni 18 m². Przedstawiciel (...) Zakładu Usług (...) i komputerowych M. G. (2) oraz przedstawiciel (...) podpisali się na pisemnej prośbie B. C., że nie wnoszą zastrzeżeń.

W dniu 27 października 1995r. odbyło się zebranie Wspólnoty, na którym obecni byli: wspólnik spółki cywilnej (...), przedstawicielka (...) spółki z o.o. J. K. (1), przedstawiciel firmy (...), Z. W. (1) i przedstawiciel firmy (...) – B. S.. Zebraniu przewodniczył W. G.. Celem zebrania było rozpatrzenie podań od współwłaścicieli w sprawie zmiany użytkowania części wspólnych budynku i opracowanie nowych tabel procentowych udziałów w częściach wszystkich współwłaścicieli. Wszystkie podania, które wpłynęły na ręce zarządcy przed datą zebrania ((...), (...), (...), S., (...), M. R., (...)) zostały rozpatrzone przez zebranych i jednogłośnie zaakceptowane z wyjątkiem pomieszczeń po byłej kotłowni. Biorący udział w zebraniu wskazali, że kotłownia budzi wiele kontrowersji i w związku z tym sprawa powinna być rozpatrzona na zebraniu, w którym uczestniczyć będzie większość właścicieli. Jeśli chodzi o pomieszczenie gospodarcze nr 207 na drugim piętrze, to ustalono, że będzie z niego korzystał M. R.. Faktycznie zajmował to pomieszczenie przez kolejne lata J. M. za akceptacją drugiego zainteresowanego tym pomieszczeniem właściciela – Z. W. (1).

W dniu 16 stycznia 1996r. odbyło się zebranie Wspólnoty, na którym obecni byli: przedstawicielka (...) spółki z o.o., J. K. (2) ((...)), G. B. ((...)), Z. W. (1) ((...)), M. R., powód R. K., przedstawiciel (...), R. C., M. G. (2) ((...)), J. M. ((...)), M. G. (1) ((...)) S.A.). Na zebraniu był poruszany między innymi temat kotłowni. Ustalono, że zostaną zebrane oferty na dzierżawę tego pomieszczenia.

W dniu 15 października 1996r. odbyło się zebranie Wspólnoty, w którym wzięli udział Z. W. (1), R. C., G. D., przedstawiciele firm (...), G. B. (G.), powódka B. K., J. M., przedstawiciel spółki (...) oraz M. R.. Zebranie zostało zwołane w celu wyboru zarządu. Zebrani wybrali zarząd w osobach Z. W. (1), R. C. i G. D.. Ustalili również, że zarząd będzie pełnił swoją funkcję społecznie a jego kadencja zakończy się w styczniu 1998r. Wcześniej funkcję zarządu sprawował W. G..

W okresie od 15 października 1996r. do 31 stycznia 1998r. zarząd dokonywał wyłącznie rozliczeń finansowych kosztów powstałych w lokalach za wodę i śmieci, pośrednicząc między dostawcami mediów a odbiorcami poprzez refakturowanie tych kosztów w zależności od indywidualnego zużycia (woda według wskazań wodomierzy, śmieci zgodnie z udziałem procentowym). W celu uzyskania pożytków dla Wspólnoty z tytułu zajmowania części wspólnych nieruchomości została zawarta w dniu 16 kwietnia 1997r. przez zarząd Wspólnoty umowa najmu ze (...) Przedsiębiorstwem (...). Umowa została zawarta na czas określony, z możliwością przedłużenia co roku przez okres pięciu lat. Stawka czynszu została w niej ustalona na 4 zł za m² powierzchni plus VAT. Należności te nie były jednak do stycznia 1998r. pobierane, gdyż nie była prowadzona księgowość we Wspólnocie. Do 2008r., kiedy został powołany zarząd w osobie M. D. (1), pozwana Wspólnota nie miała zarządu.

W dniu 25 października 1996r. powódka B. K., Z. W. (1) i G. B. podpisali oświadczenie odnośnie sposobu korzystania z toalety przy windzie towarowej na pierwszym piętrze budynku. Do oświadczenia został załączony szkic sytuacyjny przedstawiający podział toalet między powodami a Z. W. (1) do korzystania z wyłączeniem innych osób. Według uzgodnień ww. osób toaleta została podzielona na trzy części, z których jedna przyległa do lokalu Z. W. (1) została przydzielona Z. W. (1), a druga przydzielona powodom. W dniu 28 października 1996r. została zawarta pomiędzy powódką B. K. a Z. W. (1) umowa dotycząca podziału toalet w sposób ustalony w oświadczeniu z dnia 25 października 1996r. W umowie wskazano, że podział ten dokonywany jest pod warunkiem wykonania przez Z. W. (1) na rzecz powódki B. K. dwustanowiskowej zdatnej do użytku toalety, o standardzie nie niższym niż przed podziałem, co oznaczać miało:

- wykonanie wentylacji pomieszczenia
- doprowadzenie wody i odpływów kanalizacyjnych do dwóch misek ustępowych wraz z ich zamontowaniem
- wykonanie kabin.

Długość pomieszczenia po podziale mierzona w świetle ścian, wynieść miała 128 cm.

W grudniu 1996r. M. H. (1) złożył oświadczenie, że wyraża zgodę na zajmowanie przez Z. W. (1) części lokalu nr (...) (WC) przy windzie towarowej.

W 1999 r. zostały zebrane podpisy od właścicieli lokali w związku z głosowaniem nad aktualizacją uchwały członków Wspólnoty z dnia 19 stycznia 1995r., której przedmiotem było korzystanie ze wspólnych toalet. Zgodnie z poddanym pod głosowanie projektem podziału toalet, podział ten przedstawiał się następująco:

- na drugim piętrze budynku część jednej toalety przydzielono do wyłącznego korzystania dwóm spółkom (...) spółce z o.o. i (...) spółce z o.o., a drugą część A. L. (1), Z. W. (1), J. M. i M. R.. Druga toaleta usytuowana na półpiętrze klatki schodowej wejścia „C” została w całości przeznaczona dla spółki (...).

- na pierwszym piętrze jedna toaleta usytuowana na półpiętrze klatki schodowej wejścia „C” została na wyłączność przyznana spółce (...), a druga toaleta podzielona między trzech właścicieli, tj. Z. W. (1), powodów oraz G. B. i M. H. (1). Powodom przypadła ta część toalety, którą zajmowali już wcześniej na podstawie porozumienia ze Z. W. (1). Powodowie nie brali udziału w głosowaniu. Na liście do głosowania podpisali się przedstawiciele wszystkich właścicieli lokali, z wyjątkiem powodów. W kwietniu 1995r. powód postawił na korytarzu pierwszego piętra ścianę działową przy drzwiach windy towarowej. Postawieniu ściany sprzeciwili się G. B. i Z. W. (1). Pismem z dnia 17 czerwca 1996r. zwrócili się do W. G. z prośbą o spowodowanie by ścianka na korytarzu nr 117 przy dźwigu

towarowym została rozebrana. Pismem z dnia 21 czerwca 1996r. W. G. działając jako zarząd Wspólnoty zwrócił się do powódki z prośbą o rozebranie ściany działowej przy dźwigu towarowym, posadowionej bez zgody współwłaścicieli. W piśmie wskazał, że jeśli do dnia 28 czerwca 1996r. powódka tego nie uczyni, ściana na jej koszt zostanie rozebrana, gdyż powoduje utrudnienie w komunikacji i swobodnym użytkowaniu sąsiadujących lokali. Powódka w odpowiedzi na powyższe pismo oświadczyła w dniu 21 czerwca 1996r., że nie zgadza się z zawartym w nim twierdzeniem i zażądała rozstrzygnięcia o wszystkich modernizacjach w budynku, na które nie wyraziła zgody oraz zwołania zebrania wszystkich właścicieli w celu wspólnego rozstrzygnięcia spraw dotyczących korzystania z części wspólnych. Swoje stanowisko uzupełniła w piśmie z dnia 25 czerwca 1996r. skierowanym do W. G.. W piśmie tym wskazała, że tryb zatwierdzenia przebudowy istniejącej, jak i planowanej reguluje uchwała właścicieli lokali z 28 sierpnia 1995r., która została przedstawiona do jej wiadomości z dnia 24 czerwca 1996r. W samym zebraniu nie brała udziału, gdyż nie była o nim zawiadomiona. Z tego względu nie mogła również uczestniczyć w zatwierdzaniu dokonanych zmian na nieruchomości. Powódka powołując się na powyższe zwróciła się z prośbą o przeprowadzenie głosowania nad akceptacją bądź zanegowaniem przebudowy na najbliższym zebraniu wspólnoty. Ściana postawiona na korytarzu przez powoda została rozebrana w drugiej połowie 1996r. Po jej rozebraniu została postawiona ściana na korytarzu w innym miejscu, ale też w pobliżu dźwigu towarowego. Pismem z dnia 29 listopada 1996r. powód wystąpił do W. G., by ściana została usunięta. W piśmie wskazał, że ściana działowa została postawiona przez Z. W. (1) i powoduje utrudnienia w swobodnym korzystaniu z toalety męskiej i w dostępie do klatki schodowej od strony wewnętrznego dziedzińca.

Pismem z dnia 8 kwietnia 1997r. powodowie zwrócili się do komendy Rejonowej Straży Pożarnej w S. z prośbą o interwencję w sprawie braku zabezpieczeń przeciwpożarowych budynku przy ulicy (...) w S., tj. między innymi przegradzania i zamknięcia korytarzy i klatek schodowych, stanowiących drogi ewakuacyjne, braku oznaczenia dróg ewakuacyjnych i braku jednolitego ich oświetlenia. Pismem z dnia 9 kwietnia 1997r. zwrócili się natomiast do Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego w S. z prośbą o pilną interwencję i likwidację bezprawnych przebudów i podłączeń na terenie nieruchomości przy ulicy (...). W piśmie wnieśli między innymi o weryfikację zgodności z projektem podziału budynku:

- przegród ciągów komunikacyjnych
- zamkniętych i przywłaszczonych węzłów sanitarnych
- zagrodzonych i zawłaszczonych części wspólnych, stanowiących klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy
- dokonanych podłączeń technicznych i odprowadzenia spalin i ścieków
- warunków zabudowy jedyne naturalnego źródła światła w korytarzu na pierwszym piętrze budynku.

W związku z pismem powodów Urząd Miejski wezwał zarząd Wspólnoty do przedłożenia w terminie do dnia 30 października 1997r. dokumentów dotyczących podłączeń gazowych i związanej z tym wentylacji poszczególnych lokali oraz do ustosunkowania się do zarzutów powodów wyszczególnionych w piśmie z dnia 9 kwietnia 1997r. W odpowiedzi na wezwanie Z. W. (1) i R. C. działając jako zarząd Wspólnoty przesłali kopie dokumentów dotyczących podłączeń gazowych do lokali i oświadczyli, że zarzuty powodów są bezpodstawne. W dniu 15 kwietnia 1997r. pracownicy organu państwowego nadzoru budowlanego przeprowadzili oględziny nieruchomości. W trakcie oględzin stwierdzono, że w budynku w części skrzydłowej z wejściem A trwa remont i przebudowa pomieszczeń oraz korytarzy. Komunikacja jest utrudniona, zamknięte są drzwi na drodze ewakuacyjnej. Na korytarzach i w sanitariatach brakuje oświetlenia. Z części wspólnych i korytarzy wydzielone są pomieszczenia. W jednym pomieszczeniu lokalu 18b (lokal powodów) wykonywana jest adaptacja na gabinet stomatologiczny, a jedno pomieszczenie jest użytkowane jako gabinet stomatologiczny. Po oględzinach budynku zostało wszczęte przeciwko powodom z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie samowolnego wykonania robót budowlanych związanych ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń biurowych na gabinety stomatologiczne oraz użytkowania jednego pomieszczenia jako gabinet

stomatologiczny. Decyzją z dnia 25 czerwca 1997r. nakazano powodom w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem, przedłożenie następujących dokumentów:

- inwentaryzacji wykonanych robót związanych z adaptacją pomieszczeń biurowych na gabinety stomatologiczne
- oceny stanu technicznego wykonanych robót budowlanych
- dokumentów wymienionych w § 8 ust. 1 rozporządzenia MGPIB z dnia 15 grudnia 1994r. w sprawie warunków i trybu postępowania przy rozbiórkach nie użytkowanych, zniszczonych lub nie ukończonych obiektów budowlanych oraz udzielenia pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części.

Jednocześnie utrzymano decyzją zakaz prowadzenia robót budowlanych oraz użytkowania zaadaptowanego pomieszczenia biurowego jako gabinetu stomatologicznego. Zakaz ten został wprowadzony postanowieniem z dnia 30 kwietnia 1997r.

Decyzją z dnia 15 września 1997r. nakazano powodom przywrócić poprzedniego sposobu użytkowania pomieszczeń i utrzymano zakaz użytkowania zaadaptowanego pomieszczenia biurowego jako gabinetu stomatologicznego. Nakaz wydano z powodu nie przedłożenia przez powodów wymaganych dokumentów. Pismem z dnia 23 kwietnia 1999r. pozwana Wspólnota poinformowała Urząd Miejski Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego w S., że wniosek powodów w sprawie wyrażenia przez Wspólnotę zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu nr 18b z funkcji biurowej na funkcję gabinetu stomatologicznego nie uzyskał akceptacji większości właścicieli. Do pisma została załączona uchwała z dnia 19 kwietnia 1999r.

Ostatecznie na skutek starań powodów, decyzją z dnia 12 lipca 1999r. udzielone zostało im pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania – adaptację pomieszczeń biurowych lokalu nr 18b na funkcję gabinetu stomatologicznego. W uzasadnieniu decyzji wskazano między innymi, że powodowie wykazali, iż mają prawo wyłącznego dysponowania pomieszczeniami sanitarnymi, przedkładając umowę z dnia 28 października 1996r. określającą podział lokalu oznaczonego na planie numerem 119, stanowiącego łazienkę, na dwie części do wyłącznego użytku powodów i Z. W..

W grudniu 2000r. G. B. postawił ścianę dzielącą korytarz na pierwszym piętrze w celu uzyskania dostępu do pomieszczenia oznaczonego w inwentaryzacji (stan aktualny na 2010r.) numerem (...). Wcześniej znajdowała się w tej części korytarza ściana, ale usytuowana była ona w taki sposób, że po jej jednej stronie było wejście do toalety użytkowanej wyłącznie przez powodów, a po jej drugiej stronie wejście do toalet oznaczonych w inwentaryzacji numerami (...) i (...) (stan aktualny na 2010r.). Pismem z dnia 18 grudnia 2000r. powódka B. K. wezwała G. B. do natychmiastowego wstrzymania prac i demontażu zabudowy korytarza. W piśmie wskazała, że w dniach 16 i 17 grudnia 2000r. zostały przeprowadzone przez G. B. prace budowlane dotyczące przebudowy części wspólnej nieruchomości, polegające na trwałym przegrodzeniu korytarza pierwszego piętra, który stanowi drogę komunikacyjną i ewakuacyjną. Jednocześnie powódka złożyła w Państwowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego zawiadomienie o przegrodzeniu korytarza na pierwszym piętrze budynku. Na skutek jej zawiadomienia zostało wszczęte przez Inspektorat postępowanie administracyjne. W dniu 27 lutego 2001r. została wydana decyzja nakazująca G. B. doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego, która wobec wniesienia odwołania została uchylona. Po ponownym rozpoznaniu sprawy Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wydał w dniu 25 czerwca 2001r. decyzję, w której nakazał G. B. przedłożenie inwentaryzacji wykonanych robót, orzeczenia o stanie technicznym wykonanych robót oraz zgody współwłaścicieli na dysponowanie częścią wspólną nieruchomości, w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem.

Pismem z dnia 4 czerwca 2001r. powodowie wezwali G. B. do natychmiastowego wstrzymania prac i demontażu wykonanej przebudowy toalety na pierwszym piętrze.

W dniu 13 sierpnia 2001r. G. B. złożył w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dokumenty w postaci: inwentaryzacji budowlanej wykonanych robót, orzeczenia o stanie technicznym i uchwałę Wspólnoty z dnia 15 grudnia 2000r. w sprawie zgody na postawienie ścianki działowej z płyty gipsowo-kartonowej usytuowanej na korytarzu

pierwszego piętra w budynku przy ulicy (...), która rozgranicza lokale M. H. (1) i R. z lokalami Z. W. (1), powodów i G. B.. Zgodę na podstawienie ścianki wyrazili wszyscy współwłaściciele, z wyjątkiem powodów. W dniu 28 stycznia 2002r. została wydana decyzja udzielająca pozwolenia na użytkowanie robót polegających na wybudowaniu przez G. B. ścianki działowej w budynku.

Pismem z dnia 12 września 2001r. powodowie wystąpili do Biura Ochrony (...) w S. z prośbą o niezwłoczne usunięcie zamontowanego systemu alarmowego i udostępnienia przejścia na pierwszym piętrze budynku do klatki schodowej B. Wskazali, że monitorowana część korytarza stanowi współwłasność, a nie wyłączną własność M. H. (1) prowadzącego firmę (...). Pismem z dnia 14 marca 2003r. powodowie zwrócili się do M. H. (1) z żądaniem udostępnienia im korytarza, pomieszczenia gospodarczego i toalety na pierwszym piętrze, wskazując, że przebudowa i zawłaszczenie tej części nastąpiło samowolnie w dniu 12 marca 2003r.

Pismem z dnia 15 kwietnia 2010r. powodowie zwrócili się do zarządu pozwanej Wspólnoty z prośbą o wyjaśnienie, kto i na jakiej podstawie prowadzi przebudowy w pomieszczeniu użytkowanym przez nich jako współwłaściciele. W piśmie tym wskazali, że został przegrodzony korytarz I piętra – według rzutu nr (...), nr (...), będący ciągiem komunikacyjnym do wejścia do budynku. Powodowie wnieśli o umożliwienie im współkorzystania z toalety nr (...) oraz korytarza nr (...) i nr (...). Pismo wpłynęło do zarządu następnego dnia.

W dniu 26 kwietnia 2010r. powodowie rozebrali ścianę dzielącą korytarz na pierwszym piętrze budynku, posadowioną przez G. B.. W związku z powyższym pozwana Wspólnota zwróciła się do nich pismem z dnia 27 kwietnia 2010r. wzywającym do przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez odbudowanie ściany. W związku z tym, że powodowie nie odbudowali ściany, pozwana w piśmie z dnia 4 maja 2010r. złożyła w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego wniosek o nakazanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Pismem z tej samej daty, odnosząc się do pisma powodów z dnia 28 kwietnia 2010r. poinformowała, że podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 27 kwietnia 2010r. w sprawie ściany na korytarzu pierwszego piętra. W piśmie tym odnosząc się do roszczeń powodów co do aktualnego zagospodarowania części wspólnych lub ewentualnych przyszłych zmian sposobu zagospodarowania wskazała na konieczność rozpatrzenia ich przez ogół właścicieli na zebraniu wspólnoty. W piśmie tym pozwana odniosła się również do sprawy robót wykonywanych w łazience na pierwszym piętrze, wskazując, że roboty są wykonywane na mocy dotychczasowych ustaleń właścicieli.

Pismem z dnia 7 czerwca 2010r. skierowanym do zarządu pozwanej powodowie wnieśli o udostępnienie korytarza i pomieszczenia gospodarczego, demontaż przegród korytarza, demontaż monitoringu, usunięcie mebli biurowych z korytarza, doprowadzenie toalety do stanu zgodnego z wymogami sanitarnymi i zaniechania jakichkolwiek działań związanych z nieruchomością wspólną. Pismo zostało doręczone zarządowi w dniu 7 czerwca 2010r.

Pismem z dnia 20 lipca 2010r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w S. wezwał powodów do złożenia w terminie 14 dni wyjaśnień w sprawie wniosków z dnia 7 maja 2010r. i 15 lipca 2010r. dotyczących robót budowlanych w budynku.

W dniu 5 stycznia 2008r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie określenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wysokość zaliczki na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej została określona w wysokości 1,10 zł za m² powierzchni użytkowej lokali, a wysokość zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 0,10 zł za m². W tym samym dniu właściciele lokali podjęli również drugą uchwałę nr (...), w której ustalali potrzebę:

- aktualizacji udziałów poszczególnych członków Wspólnoty w nieruchomości wspólnej
- założenia książki obiektu i dokonania przeglądów technicznych nieruchomości wspólnej
- podjęcia działań w celu skompletowania niezbędnej dokumentacji technicznej nieruchomości
- zawarcia umów na wynajem części wspólnych nieruchomości.

Ustalono, że zostaną naniesione na rzutach odpowiednich kondygnacji budynku lokale stanowiące odrębną własność i części wspólne nieruchomości, i określone powierzchnie wydzielone do wyłącznego użytku poszczególnych członków Wspólnoty.

W dniu 9 kwietnia 2009r. została podjęta uchwała nr (...), w której utrzymano wysokość zaliczek na dotychczasowym poziomie i wskazano, że na podstawie odrębnej uchwały wspólnoty wysokość zaliczek może zostać ustalona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali oraz części wspólnych nieruchomości użytkowanych w sposób wyłączny przez poszczególnych członków wspólnoty.

W dniu 9 kwietnia 2010r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym została podjęta między innymi uchwała nr (...) w sprawie określenia sposobu rozliczeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie służącym do użytku poszczególnych właścicieli lokali oraz ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W uchwale właściciele utrzymali zaliczki na dotychczasowym poziomie, a nadto ustalili sposób rozliczenia kosztów zużycia wody i ścieków w lokalach. Zgodnie z tymi ustaleniami właściciele lokali mieli wносить przedpłaty na poczet rozliczenia za wodę i odprowadzenie ścieków, obliczone według cen jednostkowych pomnożonych przez średnie miesięczne zużycie w danym lokalu, powiększone o 30%. Rozliczenie przedpłat miało następować w okresach kwartalnych na podstawie refaktury wystawionej przez Wspólnotę. Na zebraniu dyskutowano również nad projektem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż części wspólnych i zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przewodniczący przedstawił koncepcję podziału części wspólnych z możliwością ich przebudowy oraz powiększenia istniejących lokali lub przypisania części wspólnych jako pomieszczeń przynależnych do lokali oraz propozycję odpłatnego korzystania w sposób wyłączny z części wspólnych przez dwóch lub kilku korzystających z nich właścicieli. Właściciele lokali zostali też zapoznani ze wstępną inwentaryzacją części wspólnych. Uczestnicy zebrania postanowili nie głosować nad projektem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż części wspólnych by dać czas wszystkim właścicielom na podjęcie decyzji.

Powodowie sprzeciwiali się sprzedaży części nieruchomości wspólnej. Swoje stanowisko wyrazili na piśmie w dniu 25 czerwca 2009r.

Na podstawie umowy najmu z dnia 16 kwietnia 1997r. pozwana Wspólnota wynajmowała spółce (...) spółce z o.o. pomieszczenie piwniczne (dawna kotłownia) stanowiące część nieruchomości wspólnej. Umowa była zawarta na czas określony do 31 grudnia 1997r. Do pomieszczenia tego było pierwotnie wejście przez klatkę schodową wejścia „E”. W 1997r. na zlecenie spółki (...) pomieszczenie zostało przebudowane. Wejście do niego od strony klatki schodowej zostało zamurowane, a wykonane zostało bezpośrednie wejście z zewnątrz od ulicy (...). Istniejące wewnątrz mniejsze pomieszczenie gospodarcze, oznaczone w inwentaryzacji uaktualnionej w 2013r. numerem (...), powiększono kosztem większego pomieszczenia o przedsiónek z wejściem bezpośrednio z zewnątrz budynku. Po 1997r. spółka (...) nadal korzystała z pomieszczenia piwnicznego z wyłączeniem innych osób. W 2008r. pozwana Wspólnota przeprowadziła z przedstawicielem spółki Mirosławem Gosienieckim rozmowy w celu ustalenia wysokości nowej opłaty za korzystanie z pomieszczenia. Do porozumienia w tej sprawie nie doszło, a spór zakończył się w sądzie zasądzeniem na rzecz pozwanej należności za korzystanie przez spółkę z pomieszczenia po dawnej kotłowni. (...) spółka z o.o. w S. wystąpiło do Wspólnoty z wnioskiem o jego wykup, ale Wspólnota nie wyraziła na to zgody. Część kotłowni o powierzchni 16,75 m², oznaczona w inwentaryzacji uaktualnionej w 2013r. numerem (...), została zajęta w latach dziewięćdziesiątych przez R. C. i A. L. (1) na potrzeby własnej kotłowni gazowej.

Spółka (...) zajmowała ww. pomieszczenie po byłej kotłowni do 2011r. W dniu 13 grudnia 2011r. pomieszczenie to zostało przez pozwaną Wspólnotę wynajęte P. M.. Umowa została zawarta na czas nie oznaczony, stawkę miesięczną czynszu określono w niej na kwotę 11 zł za m², powiększoną o podatek VAT.

W okresie 2010-2012r. pozwaną Wspólnotę i (...) spółkę z o.o. w S. łączyła umowa najmu korytarza biegnącego wzdłuż lokalu tej spółki na pierwszym piętrze. Zawarcie umowy miało miejsce w czasie, kiedy rozpoczęły się prace w łazience nr (...).

Do 2009r. powodowie byli obciążani należnościami za wodę i ścieki na podstawie faktur wystawianych przez jednego z właścicieli - (...) spółkę jawną (...) w S., która miała zawartą umowę na dostawę wody do części budynku, gdzie znajdują się wejścia „A” i „B”. Od 2009r., kiedy był już wyłoniony zarząd w osobie M. D. (1), umowę na dostawę wody do budynku zawarła pozwana Wspólnota.

Fakturą z dnia 18 kwietnia 2002r. powodowie zostali obciążeni za okres od 31 grudnia 1998r. do 8 kwietnia 2002r. należnością za zużycie wody w łącznej wysokości 1.837,30 zł. Należność obejmowała rozliczenie wody i ścieków według wskazań trzech liczników: nr (...), nr (...) i nr (...). W dniu 31 maja 2002r. została wystawiona faktura korygująca, zmniejszająca należność z faktury (...) do kwoty 1.388,90 zł brutto. Korekta wynikała stąd, że należność ustaloną według wskazań licznika nr (...), podzielono między trzech właścicieli. Należność po korekcie została przez powodów uregulowana.

Fakturą z 8 grudnia 2005r. wystawioną przez (...) spółkę jawną (...), (...) spółka cywilna (...) została obciążona należnością za zużycie wody i ścieków na podstawie wskazań licznika nr (...). Rozliczenie obejmowało okres od 24 czerwca 2005r. do 7 grudnia 2005r. Fakturą z 7 grudnia 2005r. wystawioną przez (...) spółkę jawną (...), powód został obciążony należnością za zużycie wody i ścieków na podstawie wskazań liczników nr (...), nr (...) i nr (...). Rozliczenie obejmowało okres od 1 marca 2005r. do 7 grudnia 2005r.

Fakturą z 7 maja 2009r. wystawioną przez (...) spółkę jawną (...), (...) spółka cywilna (...) została obciążona należnością za zużycie wody i ścieków na podstawie wskazań licznika nr (...). Rozliczenie obejmowało okres od 7 grudnia 2005r. do 29 kwietnia 2009r. Fakturą z tej samej daty powód został obciążony należnością za rozliczenie wody i ścieków według wskazań liczników: nr (...), nr (...) i nr (...). Rozliczenie obejmowało okres od 7 grudnia 2005r. do 29 kwietnia 2009r.

Fakturą z 4 października 2010r. pozwana Wspólnota obciążyła powoda należnością za rozliczenie wody i ścieków na podstawie wskazań liczników nr (...), nr (...) i nr (...). Rozliczenie obejmowało okres od 30 kwietnia 2009r. do 5 stycznia 2010r.

Pismem z dnia 22 października 2010r. powodowie zwrócili się do zarządu pozwanej z prośbą o niezwłoczne rozliczenie zużytej przez nich wody i ścieków według wskazań liczników:

- nr (...) – 505 m3

- nr (...) – 372 m3

- nr (...) – 131 m3

- nr (...) – 819 m3.

Rozliczenie według podanych przez nich wskazań liczników nr (...) (372 m3), nr (...) (131 m3) i nr (...) (819 m3) zostało faktycznie ujęte w fakturze z 4 października 2010r.

Pismem z dnia 13 listopada 2010r. powodowie zwrócili się do zarządu pozwanej o prawidłowe rozliczenie opłat za wodę i ścieki, o co wnosili już pismem z dnia 22 października 2010r. Poprosili w piśmie o uwzględnienie opłat z czterech liczników, ponieważ korzystają z ogólnodostępnej toalety na pierwszym piętrze. Podnieśli, że wystawiona faktura nie uwzględnia wskazań licznika nr (...). W odpowiedzi na wezwanie powodów pozwana skierowała do nich pismo z dnia 22 listopada 2010r., w którym wskazała, że faktura z 29 października 2010r. jest prawidłowa i w całości uwzględnia podane przez nich odczyty liczników. Odnosząc się do żądania uwzględniania w rozliczeniu również wskazań licznika nr (...) podniosła, że w obecnym stanie rzeczy nie jest to możliwe, gdyż toaleta jest zamknięta, a ponadto licznik o tym numerze nigdy nie był uwzględniany w rozliczeniach z powodami za zużycie wody. Powodowie w piśmie z dnia 11 grudnia 2010r. poinformowali pozwaną, że zużyta woda ze wskazań licznika nr (...) była przez nich rozliczana, gdyż dotąd z niej korzystali. Dopiero teraz na skutek działań pozwanej stało się to niemożliwe.

W wiadomościach sms wysyłanych z telefonu pozwanej do członka zarządu M. D. (2) w dniach 1 lutego 2012r., 8 stycznia 2013r., 25 czerwca 2013r., 13 stycznia 2014r., były podawane stany liczników. W wiadomości z dnia 13 stycznia 2014r. i z dnia 25 czerwca 2013r. został podany stan liczników nr (...), nr (...) i nr (...), w wiadomości z dnia 8 stycznia 2013r. został podany stan liczników nr (...), nr (...) i nr (...), w wiadomości z 1 lutego 2012r. został podany stan liczników nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...). W piśmie z dnia 27 lutego 2012r. powódka wezwała zarząd Wspólnoty do proporcjonalnego rozliczenia zużytej wody, wynikającej ze wskazań licznika nr (...).

Fakturą z 3 października 2013r. wystawioną przez pozwaną, (...) spółka z o.o. w S. została obciążona należnością za zużycie wody i ścieków na podstawie wskazań licznika nr (...). Rozliczenie obejmowało okres od 3 sierpnia 2011r. do 30 września 2013r.

Pismem z dnia 4 maja 2015r. powodowie zwrócili się do zarządu pozwanej z prośbą o niezwłoczne wystawienie faktury obejmującej rozliczenie liczników wykazujących następujące zużycia:

- nr (...) – 621 m³
- nr (...) – 372 m³
- nr (...) – 138 m³
- nr (...) – 54,45 m³.

W piśmie z dnia 16 listopada 2015r. powodowie przedstawili stan liczników wody: nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...).

W toalecie oznaczonej w inwentaryzacji nr (...) znajdują się dwa liczniki poboru wody: jeden jest licznikiem mierzącym pobór wody w pomieszczeniu J. M., które znajduje się na drugim piętrze, drugi o numerze - nr (...) służy do mierzenia poboru wody w łazience (...). Licznik ten został zainstalowany w łazience nr (...) w 2003r. Wcześniej do mierzenia poboru wody w tej łazience służył licznik nr (...) zainstalowany w łazience (...), który jednocześnie mierzył zużycie wody w umywalce znajdującej się w łazience nr (...). W łazience nr (...) są zainstalowane dwa liczniki: jeden o numerze (...) wskazujący na pobór wody do muszli klozetowych w tej łazience i drugi o numerze (...), który od około 2003r. mierzy tylko pobór wody w umywalce łazienki (...). Licznik nr (...) nie dotyczy poboru wody w toaletach.

W sierpniu 2008r. (...) Usługi Budowlane i Nadzór M. K. wykonała ma zlecenie pozwanej inwentaryzację budynku. Zadaniem zlecieniobiorcy miało być w szczególności wykonanie rzutów pomieszczeń w formie graficznej, obliczenie powierzchni części wspólnych użytkowanych przez wszystkich użytkowników, obliczenie powierzchni części wspólnych użytkowanych wyłącznie przez niektórych członków Wspólnoty wraz ze wskazaniem użytkownika i obliczenie powierzchni wskazanych pomieszczeń. Inwentaryzacja była aktualizowana w 2010r. i 2013r. M. K. dokonywała wcześniej kontroli stanu technicznego i przydatności obiektu do użytkowania. W protokole z kontroli przeprowadzonej w dniach 26 lutego 2008r – 14 marca 2008r. zwróciła uwagę na konieczność między innymi opracowania planu ewakuacyjnego obiektu.

W dniu 8 lipca 2010r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty. W porządku obrad przewidziano między innymi podjęcie uchwał nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę części nieruchomości wspólnej i wyrażenia zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem części nieruchomości wspólnej i wyrażenia zgody na przebudowę części wspólnej. Na zebraniu powodowie złożyli wnioski o zmianę treści projektów uchwał, ale ich wnioski nie uzyskały poparcia większości właścicieli. Powodowie nie zgadzali się na wydzierżawienie części wspólnych nieruchomości spółce (...) Twierdzili, że umowa dzierżawy narusza ich prawa jako współwłaścicieli do korzystania z części wspólnej niezbędnej im do prowadzenia działalności gospodarczej. Podnieśli, że przed zawarciem umowy spółka (...) rozpoczęła prace budowlane polegające na wymianie drzwi, przebudowie korytarza i toalety. Na zebraniu właściciele podjęli uchwały nr (...) i (...). W uchwale nr (...), zaprotokołowanej przez notariusza, właściciele wyrazili zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej, polegającą na włączeniu opisanych w treści uchwały części nieruchomości wspólnej do przyległych lokali

oraz na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w związku z powiększeniem lokali. Ponadto w uchwale ustalono cenę 1 m2 powierzchni części wspólnej, włączonej do lokalu, którą właściciel lokalu zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Wspólnoty, a także nałożono na właścicieli zainteresowanych powiększeniem swoich lokali obowiązek 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 uchwale nr (...) właściciele udzielili zgodę na oddanie w najem członkom wspólnoty lub podmiotom przez nich wskazanym, w szczególności przedsiębiorcom prowadzącym działalność z udziałem członków wspólnoty, części nieruchomości wspólnej, z których korzystają z wyłączeniem innych osób. Czynsz najmu został ustalony za 1m2 powierzchni, na kwotę 2 zł plus podatek VAT.

W sierpniu 2010r. na zlecenie powoda została wykonana ekspertyza rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, dotycząca bezpieczeństwa pożarowego (warunków ewakuacji) obiektu przy ulicy (...) w S.. W ekspertyzie wskazano, że budynek nie spełnia wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ale nie stwarza stanu zagrożenia. Tylko jedna klatka schodowa w budynku, oznaczona nr 2 (klatka schodowa B), ma biegi o prawidłowej szerokości. Długość dojsć ewakuacyjnych w trzech klatkach schodowych również odbiega od długości określonej w ww. przepisach. We wnioskach końcowych ekspertyzy wskazano, że każda zmiana przeznaczenia części korytarza lub przedzielenia korytarza zmieni warunki bezpieczeństwa pożarowego dla wielu pomieszczeń i konieczne jest przed dokonaniem takiej zmiany wykonanie ekspertyzy technicznej w celu ustalenia czy obiekt po zmianach będzie spełniał wymagania ochrony przeciwpożarowej, a nadto uzgodnienie rozwiązań zamiennych z (...) Komendantem Wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej w S..

Powodowie wytoczyli powództwo o uchylenie wskazanych wyżej uchwał (...) i (...). W toku postępowania został dopuszczony dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa i biegłego sądowego z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Dowód z opinii biegłej z zakresu budownictwa został przeprowadzony w celu ustalenia czy planowana przebudowa i zmiana sposobu korzystania z budynku przy ulicy (...) będzie miała wpływ na możliwość korzystania przez powodów z ich lokalu, w szczególności czy będzie miała wpływ na możliwość korzystania z windy, dostęp do parkingu przez klatkę „B), dostęp do pozostałych parkingów przylegających do budynku, korzystanie z toalet. Dowód z opinii biegłego z zakresu ochrony przeciwpożarowej został przeprowadzony na okoliczność wpływu planowanej przebudowy i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości na bezpieczeństwo przeciwpożarowe w odniesieniu do lokalu powodów.

Biegła z zakresu budownictwa wskazała w opinii odnośnie toalet na I piętrze, że zgodnie z przepisami w budynku lub lokalu gdzie wykonywana jest praktyka lekarska, powinny znajdować się osobne dla pacjentów i personelu ustępy wyposażone w umywalkę, a jeśli nie ma takich możliwości technicznych, dopuszcza się wspólny ustęp dla pacjentów i personelu. Gabinet stomatologiczny powoda posiada toaletę dwuustępową nr (...) do wyłącznego użytkowania dla personelu i pacjentów, zamykaną na klucz, bez możliwości dostępu osób trzecich. Jeśli chodzi o planowaną zabudowę korytarza na I piętrze biegła wskazała, że nie są aktualnie spełnione wymogi techniczne dla klatki schodowej „A”, która będzie pełnić rolę drogi ewakuacyjnej na zewnątrz obiektu w sytuacji koniecznej. Planowane przegrodzenie korytarza powinno obejmować w tej sytuacji przebudowę klatki schodowej.

Biegły z zakresu ochrony przeciwpożarowej wskazał, że planowana przebudowa i zmiana sposobu korzystania z nieruchomości będzie miała wpływ na bezpieczeństwo przeciwpożarowe w odniesieniu do lokalu powodów, jednakże zmiana ta nie powoduje stanu zagrożenia życia osób ani też nie powoduje stanu rażącego niespełnienia wymiarów dróg ewakuacyjnych. Według biegłego dla pełnego zapewnienia warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego obiekt powinien zostać wyposażony w hydranty wewnętrzne 25, powinna być uporządkowana sprawa wyposażenia budynku w gaśnice oraz opracowana instrukcja bezpieczeństwa pożarowego.

W związku z pretensjami powodów do (...) spółki z o.o. w sprawie toalety na pierwszym piętrze, przedstawiciel spółki przekazał powodowi w dniu 19 maja 2011r. klucz do tej toalety do czasu zakończenia sporu sądowego w sprawie uchylenia uchwał z 2010r.

Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił obie chwały. Apelacja od tego wyroku została oddalona.

W dniu 25 lutego 2014r. został spisany przez przedstawicieli (...) spółki z o.o. w S. i pozwanej Wspólnoty protokół konieczności, w którym ustalono, że pomieszczenie toalety nr (...) znajdującej się na I piętrze zostanie wysprzątane celem przywrócenia należytego stanu sanitarnego, drzwi do tego pomieszczenia zostaną wzmocnione, a do czasu formalnego usankcjonowania dotychczasowego sposobu korzystania klucze do niego pozostawać będą wyłącznie do dyspozycji pozwanej i spółki (...) spółki z o.o. Pismem z dnia 26 lutego 2014r. pozwana zwróciła się do powodów z prośbą o informację czy nowo założona wkładka do drzwi wejściowych łazienki nr (...) należy do powodów, a jeśli tak, o niezwłoczne jej dostarczenie. W piśmie wskazała jednocześnie, że łazienka jest zdewastowana, a dostęp do niej zamknięty jest od dnia 25 lutego 2014r. W kolejnym piśmie z dnia 3 marca 2014r. pozwana poinformowała powodów, że w związku z systematyczną dewastacją łazienki nr (...) na I piętrze w skrzydle A budynku, naprawiła w dniu 28 lutego 2014r. drzwi i zamki tej łazienki oraz zamknęła do niej dostęp celem zapobieżenia dalszym szkodom. Pozwana wskazała również, że w związku z wyrokami sądów w sprawie korzystania z części wspólnych zamierza docelowo ustalić wiążący sposób korzystania z części wspólnych, w tym łazienek, na wyłączność przez poszczególnych właścicieli.

W piśmie z dnia 7 marca 2014r. powodowie w odpowiedzi na pisma pozwanej z dnia 26 lutego 2014r. i z dnia 3 marca 2014r. i wcześniejsze pismo z 26 lutego 2014r. wskazali, że łazienka była otwarta i użytkowana przez członków wspólnoty oraz przygodne osoby przebywające na terenie nieruchomości. Dewastacja łazienki rozpoczęła się od przekazania jej do wyłącznego korzystania spółce (...) Łazienka co najmniej od czasu zakończenia sporu sądowego stała otwarta. Powodowie wniesli by udostępniono tę łazienkę do wspólnego korzystania członkom wspólnoty.

Zgodnie z ww. protokołem jeden komplet kluczy do toalety posiada pozwana, a drugi (...) spółka z o.o.

W dniu 31 marca 2014r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym dyskutowano nad projektem uchwały nr (...). Po zebraniu, w piśmie z dnia 28 kwietnia 2014r. skierowanym do zarządu Wspólnoty powodowie wniesli o wprowadzenie zmian do projektu uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2014r. polegających na tym, by:

1. w § 1 w pkt 1, ppkt 5 zamiast projektowanej treści wpisać, że powodowie i (...) spółka z o.o. współkorzystają z:

- toalety położonej na I piętrze budynku, oznaczonej nr (...)

- pomieszczenia gospodarczego, położonego na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 2,70 m², oznaczonego w inwentaryzacji nr (...)

2. w § 1 pkt 1 usunąć ppkt 1 dotyczący pomieszczenia nr (...)

3. w § 1 punkt 2 usunąć:

- ppkt 1 dot. pomieszczeń nr (...) i (...)

- ppkt 5 dot. pomieszczenia nr (...) oraz (...)

- ppkt 6 dot. pomieszczenia nr (...)

- w ppkt 7 lit a – pomieszczenie nr (...) oraz lit d – pomieszczenia nr (...).

Powodowie wskazali, że pomieszczenia te są ich zdaniem niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. W piśmie tym powodowie wskazali nadto, że podjęcie uchwały powinno być poprzedzone analizą czy obiekt będzie spełniał wymogi bezpieczeństwa.

W dniu 16 czerwca 2014r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, w którego porządku obrad przewidziano między inny głosowanie nad projektem uchwały powodów z dnia 27 marca 2014r. w sprawie obciążania właścicieli lokali

korzystających na zasadzie wyłączności z nieruchomości wspólnej, nad wprowadzeniem proponowanych przez powodów zmian do projektu uchwały nr (...) oraz głosowanie nad projektem uchwały nr (...). W głosowaniu nad projektem uchwały powodów właściciele reprezentujący większość udziałów oddali głos przeciw uchwale. W protokole wskazano, że uchwała nie została podjęta. Właściciele nie przyjęli również proponowanych przez powodów zmian do uchwały nr (...).

W głosowaniu nad projektem uchwały nr (...) właściciele reprezentujący większość udziałów opowiedzieli się za przyjęciem uchwały.

Uchwała składa się z 5 paragrafów, poprzedzonych preambułą następującej treści:

„Mając na uwadze:

- 1) ukształtowany sposób korzystania z części nieruchomości wspólnej polegający na korzystaniu przez niektórych właścicieli w sposób wyłączny z określonych części korytarzy lub pomieszczeń, przylegających do ich lokali lub funkcjonalnie z nimi związanych
- 2) podejmowane dotychczas w tym zakresie uchwały członków wspólnoty lub zawarte porozumienia pomiędzy członkami wspólnoty
- 3) inwentaryzację części wspólnych nieruchomości przeprowadzoną w 2008r.
- 4) wyroki Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 15 czerwca 2012r., sygn. akt IC 751/10 oraz Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 5 grudnia 2012r., sygn. akt IACa 590/12 w przedmiocie uchylenia uchwał wspólnoty numer (...) z dnia 8 lipca 2012r.
- 5) stopniową realizację zakładanego przez Wspólnotę procesu sprzedaży części nieruchomości wspólnej, z których w sposób wyłączny korzystają poszczególni członkowie wspólnoty,

Wspólnota Lokalowa (...) uchwała, co następuje:”

Paragraf 1. uchwały ma treść:

„Stwierdza się, iż wskazani poniżej współwłaściciele korzystają w sposób wyłączny (z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli) z wyszczególnionych poniżej części nieruchomości wspólnej:

1. W zakresie toalet, łazienek, kotłowni, pomieszczeń gospodarczych, stanowiących nieruchomość wspólną:

1) Z. W. (1) (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z klatki schodowej, położonej w piwnicy budynku, o powierzchni użytkowej 2,94 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

2) Ł. C. i R. C. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (jako właściciele lokali użytkowych: nr 7, objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...), nr (...) - KW o numerze (...), nr (...) - KW o numerze (...), (...) o numerze (...), nr (...) - KW o numerze (...))

oraz A. L. (1) (jako właściciel lokali użytkowych: nr (...) objętych księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...), nr 40,41 - K W o numerze (...))

współkorzystają w sposób wyłączny z kotłowni, położonej w piwnicy budynku, o powierzchni użytkowej 16,75 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem-1/9

3) B. K. i R. K. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (jako właściciele lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...))

korzystają w sposób wyłączny z toalety, położonej na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 4,14 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...);

4) A. B. i G. B. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (jako właściciele lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzystają w sposób wyłączny z toalety, położonej na 1 piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 1,11 m² oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...);

5) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (jako właściciel lokali użytkowych: nr 19,20,21, objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...), nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z:

a. toalety, położonej na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 9,64 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...);

b. pomieszczenia gospodarczego, położonego na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 2,70 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

6) (...) S.A. z siedzibą w S. (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z:

a. łazienki, położonej na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 7,53 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

b. kotłowni, położonej na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 2,94 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

7) D. M. i J. M. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej (jako właściciele lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzystają w sposób wyłączny z pomieszczenia gospodarczego, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 3,38 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

8) Zakład Usługowo-Produkcyjny (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z:

a. toalety, położonej na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 7,74 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

b. kotłowni, położonej na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 3,35 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

9) Z. W. (1) (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)),

D. M. i J. M. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej (jako właściciele lokali użytkowych: nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...), nr (...)) objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...))

oraz A. L. (1) (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)),

współkorzystają w sposób wyłączny z toalety, położonej na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 11,93 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

10) Zakład (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...))

oraz I. Ś. (jako właściciel lokali użytkowych: nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...), nr (...) objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...))

współkorzystają w sposób wyłączny z toalety, położonej na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 11,67 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

11) I. Ś. (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z pomieszczenia gospodarczego, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 1,37 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...).

2. W zakresie części nieruchomości wspólnej, przebudowanych w taki sposób, iż stały się częścią składowa lokali:

1) M. D. (1) i G. D. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej oraz J. S. (1) i J. S. (2) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (jako współwłaściciele lokali użytkowych: nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...), nr(...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...) oraz nr objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzystają w sposób wyłączny z:

a. pomieszczenia gospodarczego, położonego w piwnicy budynku, o powierzchni użytkowej 5,14 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

b. klatki schodowej, położonej w piwnicy budynku, o powierzchni użytkowej 7,97 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

2) K. K. (2) i J. K. (1) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (jako właściciele lokali użytkowych: nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...), nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...) oraz nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzystają w sposób wyłączny z:

a. korytarza, położonego w piwnicy budynku, o powierzchni użytkowej 7,81 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

b. łazienki, położonej w piwnicy budynku, o powierzchni użytkowej 3,70 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem - (...)

c. klatki schodowej, położonej w piwnicy budynku, o powierzchni użytkowej 3,12 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

3) I. G. i D. G. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (jako właściciele lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzystają w sposób wyłączny z:

a. korytarza, położonego w piwnicy budynku, o powierzchni użytkowej 1,66 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

b. pomieszczenia gospodarczego, położonego w piwnicy budynku, o powierzchni użytkowej 0,89 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

c. pomieszczenia gospodarczego, położonego w piwnicy budynku, o powierzchni użytkowej 1,32 m², oznaczonego w inwentaryzacji i numerem (...)

4) Z. W. (1) (jako właściciel lokalu użytkowego nr 18a, objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze KW nr (...)) korzysta w sposób wyłączny z toalety, położonej na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 5,17 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

5) (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) (jako właściciel lokali użytkowych: nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...), nr(...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z:

a. korytarza, położonego na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 9,66 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

- korytarza, położonego na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 5,60 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

6) (...) S.A. z siedzibą w S. (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z korytarza, położonego na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 58,16 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

7) A. L. (1) (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...)) (objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z

a. korytarza, położonego na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 47,45 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

b. toalety, położonej na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 14,79 m², oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...)

c. korytarza, położonego na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 4,82 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

d. magazynu 1, położonego na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 16,15 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

e. magazynu 2, położonego na I piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 4,37 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

8) Z. W. (1) (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze KW nr (...)) korzysta w sposób wyłączny z korytarza, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 10,59 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

9) D. M. i J. M. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej (jako właściciele lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...))

korzystają w sposób wyłączny z pomieszczenia biurowego położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 4,32 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

10) A. L. (1) (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z:

a. aneksu kuchennego, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 2,98 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

b. korytarza, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 5,52 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

12) Zakład Usługowo-Produkcyjny (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z:

a. pomieszczenia gospodarczego, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 6,49 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

b. pomieszczenia biurowego, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 11,01 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

c. aneksu kuchennego, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 5,18 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

11) I. Ś. (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z:

a. pomieszczenia biurowego, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 8,80 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

b. korytarza, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 2,37 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

12) I. Ś. (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z:

a. aneksu kuchennego, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 4,26 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

b. korytarza, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 2,40 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...)

13) Zakład (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie (jako właściciel lokalu użytkowego nr (...), objętego księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o numerze (...)) korzysta w sposób wyłączny z pomieszczenia biurowego, położonego na II piętrze budynku, o powierzchni użytkowej 6,83 m², oznaczonego w inwentaryzacji numerem (...).

W §2 uchwały ustalono sposób pokrywania wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w zakresie części nieruchomości wspólnej, wyszczególnionych w § 1 uchwały, w ten sposób, iż w zakresie tych części koszty zarządu nieruchomością wspólną ponoszą współwłaściciele wyłącznie korzystający z tych części. Ustalono, iż koszty zarządu nieruchomością wspólną będą obciążać członków wspólnoty odpowiednio do wielkości współczynnika określonego przy uwzględnieniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz powierzchni części nieruchomości wspólnej, przeznaczonych do korzystania w sposób wyłączny przez poszczególnych współwłaścicieli.

Wielkość współczynnika określono w tabeli numer 1, stanowiącej integralną część uchwały. Ustalono również, że członkowie wspólnoty korzystający z części nieruchomości wspólnej w sposób wyłączny są zobowiązani do uiszczania zarządowi wspólnoty kwot odpowiadających wysokości podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wyliczonych odpowiednio do powierzchni nieruchomości wspólnej, z której korzystają w sposób wyłączny. Uzyskane w ten sposób kwoty zarząd wspólnoty zobowiązany jest zwrócić tym członkom wspólnoty, których udział w nieruchomości wspólnej (i ponoszone w związku z tym ciężary) są wyższe niż współczynnik, o którym mowa w ust. 3, w wysokości wyliczonej odpowiednio do różnicy pomiędzy udziałem w nieruchomości wspólnej a współczynnikiem.

Paragraf 3. uchwały ma następującą treść:

„1. Członek wspólnoty ponosi wydatki związane z utrzymaniem części nieruchomości wspólnej, przeznaczonych do korzystania przez niego w sposób wyłączny oraz ma obowiązek utrzymywać je w należyтым stanie.

2. Członek wspólnoty nie ma prawa dokonywania zmian budowlanych w częściach nieruchomości wspólnej przeznaczonych do korzystania przez niego w sposób wyłączny, bez zgody wspólnoty.

3. Członkowie wspólnoty, którzy do dnia podjęcia niniejszej uchwały dokonali zmian budowlanych w częściach nieruchomości wspólnej przeznaczonych do korzystania przez nich w sposób wyłączny, obowiązani są na własny koszt do:

a. zatwierdzenia dokonanych zmian przez właściwy organ administracji budowlanej, przy czym członkowie wspólnoty zobowiązani są do zainicjowania postępowania administracyjnego (wystąpienia ze stosownym wnioskiem) w okresie 2 miesięcy od dnia podjęcia uchwały, a w przypadku zaskarżenia niniejszej uchwały do sądu powszechnego, określony termin biegnie od daty prawomocnego zakończenia postępowania sądowego

b. przedłożenia zarządowi wspólnoty rozstrzygnięcia (decyzji) właściwego organu administracji budowlanej, w terminie 30 dni od daty prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego.

4. W przypadku niewykonania obowiązków, o których mowa w ust. 3 powyżej, członkowie wspólnoty korzystający w sposób wyłączny z części nieruchomości wspólnej są zobowiązani do niezwłocznego wydania tych części zarządowi wspólnoty, tzn. do ich opuszczenia, opróżnienia oraz doprowadzenia na własny koszt do stanu umożliwiającego korzystanie z tych części przez wszystkich współwłaścicieli.

5. Członek wspólnoty korzystający w sposób wyłączny z części nieruchomości wspólnej ponosi wszystkie koszty, wydatki i ciężary wynikające ze zmian wprowadzonych w częściach nieruchomości wspólnej przeznaczonych do korzystania przez niego w sposób wyłączny.”

W § 4 uchwały wskazano, że w przypadku braku jej wykonania w określonej części lub w odniesieniu do niektórych części nieruchomości wspólnej, wyszczególnionych w § 1, uchwała jest skuteczna i wykonalna w pozostałej części.

W § 5 uchwały wskazano natomiast, że wchodzi ona w życie z dniem podjęcia, a jej integralną część stanowi inwentaryzacja części wspólnych powierzchni użytkowych w budynku usługowym przy ul. (...) w S., opracowana przez mgr inż. M. K. w 2008 r.

Po zebraniu pozwana przesłała powodom wyliczenie należnej od nich zaliczki.

Pozwana Wspólnota zleciła opracowanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla całego budynku. W związku z powyższym, pismem z dnia 2 czerwca 2014r. zwróciła się do powodów z prośbą o udzielenie informacji czy dla ich lokalu była wydawana instrukcja bezpieczeństwa pożarowego, ewentualnie czy zostały dokonane takie zmiany budowlane, które nie zostały ujęte w przesłanym powodom wraz z przedmiotowym pismem planie ewakuacji budynku. Powodowie na powyższe pismo pozwanej nie udzielili żadnej odpowiedzi.

Lokal przy ulicy (...) powodowie nabyli w celu prowadzenia przez nich działalności gospodarczej. Powód prowadzi aktualnie w lokalu gabinet stomatologiczny. Powódka zarejestrowała działalność polegającą na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami. Jako datę rozpoczęcia działalności wskazano w rejestrze 1 października 2004r., a jako datę zaprzestania prowadzenia działalności - 30 września 2013r. Działalność została zarejestrowana ponownie w 2014r. Jako miejsce wykonywania działalności powódka wskazała lokal (...) przy ulicy (...) w S..

W dniu 8 sierpnia 2014r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...), w której w związku z rezygnacją przez (...) S.A. z siedzibą w S., z wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, obejmującej korytarz na pierwszym piętrze o powierzchni 58,16m², oznaczony w inwentaryzacji numerem (...), zmienili umowę o podział nieruchomości do wyłącznego korzystania przez współwłaścicieli w ten sposób, że korytarz numer (...) przeznaczyli do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. Jednocześnie właściciele lokali zobowiązali zarząd Wspólnoty do opracowania nowej wysokości współczynnika określonego w tabeli nr 1, stanowiącej integralną część uchwały nr (...). Pismem z dnia 14 sierpnia 2014r. pozwana zawiadomiła powodów o treści ww. uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów i doręczyła im nowe wyliczenie opłat i ciężarów z tytułu korzystania w sposób wyłączny z nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo okazało częściowo uzasadnione.

Podstawę prawną żądania uchylecia uchwał stanowił art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j., Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903; dalej: u.w.l.).

W pierwszej kolejności Sąd rozstrzygnął sporną między stronami kwestię istnienia skarżonej uchwały w sprawie obciążenia właścicieli lokali korzystających na zasadzie wyłączności z nieruchomości wspólnej wynagrodzeniem na rzecz Wspólnoty. Strona pozwana stała na stanowisku, że uchwała nie została podjęta, gdyż zdecydowana większość właścicieli zagłosowała przeciw niej. Powodowie twierdzili natomiast, że uchwała została podjęta, tyle że ma treść negatywną. Według nich decyzja Wspólnoty wynikająca z głosowania jest taka, aby wynagrodzenia za korzystanie przez właścicieli z nieruchomości wspólnej nie naliczać. Sąd I instancji nie zgodził się z twierdzeniami powodów. Zauważył, że uchwała dotyczy kilku zagadnień, ujętych w trzech paragrafach. Poruszona została w niej kwestia nie tylko obciążania właścicieli opłatami za bezprawne korzystanie z nieruchomości, ale także kwestia wykonania inwentaryzacji powierzchni wspólnej, ustalenia okresu zajmowania przez poszczególnych właścicieli części nieruchomości wspólnej i zawierania umów najmu z właścicielami na korzystanie z części wspólnych. Uwzględniając już tylko samą treść projektu uchwały nie można w ocenie Sądu nie można przyjąć, że właściciele głosując przeciw wyrazili wolę nie obciążania ich wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości wspólnej. Do wniosku takiego prowadzi również to, że podejmując drugą skarżoną przez powodów uchwałę nr (...) właściciele opowiedzieli się co do zasady za tym, żeby zwiększyć obciążenie ich należnościami proporcjonalnie do zajmowanej z wyłączeniem innych powierzchni części wspólnej nieruchomości. Powyższe daje podstawę do przyjęcia, że właściciele w głosowaniu nad projektem uchwały powodów wyrazili swój sprzeciw co do tego projektu i wolę odmowy podjęcia uchwały. Projekt ten w zakresie sposobu rozwiązania kwestii korzystania z nieruchomości wspólnej i rozliczeń z tym związanych był konkurencyjny do projektu uchwały nr (...). Nie można więc przyjąć, że właściciele głosując przeciw uchwale wyrazili wolę nie obciążania ich wynagrodzeniem. Odmawiając podjęcia uchwały o treści zaproponowanej przez powodów dokonali tak naprawdę wyboru innego rozwiązania, przyjętego w uchwale nr (...). W ocenie Sądu potwierdzają to również zeznania powódki. Powódka zeznała mianowicie, że nikt nie chciał nad uchwałą dyskutować, że została ona odrzucona.

Biorąc pod uwagę podniesione wyżej okoliczności Sąd uznał, że nie doszło do podjęcia uchwały odmawiającej wyrażenia zgody na obciążanie właścicieli lokali korzystających na zasadzie wyłączności z nieruchomości wspólnej wynagrodzeniem na rzecz Wspólnoty.

Za uzasadnione w części Sąd uznał natomiast roszczenie o uchylenie drugiej uchwały nr (...).

Sąd zważył, że kwestie sporne dotyczące treści uchwały związane były przede wszystkim z częściami wspólnymi na pierwszym piętrze, gdzie swój lokal mają powodowie. Sporne było między stronami również to czy w uchwale

właściciele dokonali podziału części wspólnych do korzystania, czy tylko potwierdzili istniejący, utrwalony przez lata stan faktyczny. Odnosząc się w pierwszej kolejności do znaczenia samej uchwały i jej przedmiotu należy Sąd podzielił stanowisko powodów, że uchwała nie może być traktowana wyłącznie jako potwierdzenie istniejącego stanu rzeczy. Na podstawie materiału dowodowego przyjęto, co do pewnej części powierzchni nieruchomości wspólnej ukształtowany przez lata sposób korzystania z części wspólnych nie wywołuje sporów między właścicielami. Problem braku zgody wszystkich współwłaścicieli dotyczy zasadniczo części wspólnych na pierwszym piętrze budynku od strony wejścia A i B, a w szczególności łazienek i korytarzy. Uwzględniając okoliczności, w jakich części wspólne nieruchomości były zajmowane przez poszczególnych właścicieli Sąd uznał, że uchwała przede wszystkim porządkuje stan prawny i stanowi wyraz akceptacji dla określonego w niej sposobu korzystania. O powyższym świadczą treść jej preambuły oraz postanowienia § 3. Postanowienia § 3 uchwały wskazują na to, że właściciele lokali uzależnili dalsze istnienie stanu zatwierdzonego uchwałą, od zgody właściwego organu administracyjnego, aprobując tym samym to, że wskutek wydania takiej zgody zmiany zostaną zalegalizowane i utrwalone. Legalizacja zmian stanowi kolejny krok na drodze do planu wykupu zajmowanych części i powiększenia istniejących lokali, co wynika wprost z treści preambuły. Biorąc pod uwagę podniesione wyżej okoliczności Sąd I instancji uznał, że przedmiotem skarżonej uchwały jest w rzeczywistości zmiana przeznaczenia części wspólnych poprzez dokonanie podziału quoad usum.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu dotyczącego wady uchwały, polegającej na przywołaniu w jej treści inwentaryzacji z 2008r. zamiast inwentaryzacji z 2013r., Sąd uznał go za bezpodstawny. Wskazał, że z zeznań świadka M. K. i sporządzonej przez nią dokumentacji z inwentaryzacji wynika, że inwentaryzacja części wspólnych została wykonana w 2008r., a potem na potrzeby uchwał z 2010r. i z 2014r., były wprowadzone do niej zmiany. Ze zgodnych twierdzeń stron wynika, że przed głosowaniem nad projektem uchwały nr (...) został udostępniony właścicielom dokument inwentaryzacji zaktualizowanej w 2013r. i nie było wątpliwości co do tego, że wskazane w uchwale symbole części wspólnych odnoszą się właśnie do tej aktualizacji. Powodowie odbiór opracowania z 2013r. pokwitowali w dniu 4 kwietnia 2014r. a więc na długo przed zebraniem, kiedy była podejmowana uchwała. Z pisma powodów z dnia 28 kwietnia 2014r. wniesionego przed tym zebraniem, jak również z protokołu zebrania nie wynika, by ktokolwiek sygnalizował wątpliwości odnośnie tego, jaki dokument stanowił podstawę oznaczenia części wspólnych i ich powierzchni. Również w propozycjach zmian do projektu uchwały zgłoszonych przez powodów nie znalazł się postulat, by w inny sposób oznaczyć dokument inwentaryzacji, który miał się stać integralną częścią uchwały. Zarzut co do wprowadzającego w błąd zapisu pojawił się dopiero w uzasadnieniu żądania uchylecia uchwały. Choć w § 5 uchwały wskazano wyłącznie datę samej inwentaryzacji (2008r.) i jej autora, co zdaniem Sądu może wprowadzać pewne wątpliwości jeśli są dwie aktualizacje inwentaryzacji, jedna z 2010r. i druga z 2013r., to jednak wątpliwości te usuwa treść załącznika stanowiącego integralną część uchwały, przedstawiającego zestawienie powierzchni i udziałów. W treści tabeli określającej powierzchnię części wspólnych nieruchomości wyraźnie jako podstawę określenia powierzchni wskazano inwentaryzację z sierpnia 2008r. i jej aktualizację z grudnia 2013r. Sąd uznał, że treść uchwały i stanowiących jej integralną część załączników jest spójna i jednoznacznie wskazuje na to, że podstawą oznaczenia części wspólnych i ich powierzchni jest inwentaryzacja z 2008r. i jej aktualizacja z 2013r.

Za nieuzasadnione Sąd uznał zarzuty dotyczące objęcia przedmiotem uchwały korytarzy i pomieszczeń gospodarczych, w szczególności pomieszczenia gospodarczego oznaczonego numerem (...) w piwnicy, klatki schodowej oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...), korytarzy na pierwszym piętrze budynku, oznaczonych numerami (...) i (...), (...) i (...) i magazynu na pierwszym piętrze oznaczonego numerem (...). Sąd wziął pod uwagę okoliczności, że powodowie sprzeciwiając się podziałowi tych części do korzystania wskazywali, że korytarze stanowią ciągi komunikacyjne pomiędzy poszczególnymi częściami budynku, a pomieszczenia gospodarcze, centrale i magazyny, stanowią zaplecze administracyjno-gospodarcze nieruchomości. Ich zdaniem objęcie tych części podziałem będzie oznaczało odcięcie komunikacji między poszczególnymi skrzydłami budynku oraz pozbawienie Wspólnoty zaplecza gospodarczego. Powodowie wskazali przede wszystkim na to, że do tej pory nie została opracowana instrukcja bezpieczeństwa pożarowego, a budynek pozbawiony jest zabezpieczeń pożarowych. Brak jest również inwentaryzacji instalacji i urządzeń technicznych, przez co nie wiadomo dokładnie jaki jest ich przebieg.

W ocenie Sądu podniesione przez powodów okoliczności nie stoją na przeszkodzie temu, by przydzielić ww. części budynku do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli. Z zebranych w sprawie dowodów w postaci zeznań świadków i oględzin nieruchomości wynika, że ze względu na układ architektoniczny budynku, ilość wejść i klatek schodowych, części te nie są niezbędne do korzystania przez pozostałych właścicieli. Zeznania świadków wykazały nadto, że wielu właścicieli korzysta tylko z jednego wejścia do budynku i klatki schodowej oraz skrzydła budynku. Jeśli chodzi o drugie piętro, to właściciele lokali zlokalizowanych bliżej głównego wejścia do budynku (wejście B) i skrzydła z wejściem A korzystają tylko z wejść i klatek schodowych A i B. Lokale znajdujące się w tej części budynku to lokale Z. W. (1), (...) spółki jawnej (...) oraz D. M. i J. M.. Świadek J. M. zeznał, że kiedyś korzystał zarówno z wejścia B, jak i E, a potem, mniej więcej od 2007r. wchodził i wychodził tylko wejściem głównym B. Z korytarzy (...) i (...) prowadzących do klatki schodowej C i E korzysta tylko po to, by dostać się do toalety usytuowanej na tym samym piętrze przy wejściu do klatki schodowej E. Świadek Z. W. (1) zeznał, że również nie korzysta z wejścia E i nie ma potrzeby z niego korzystać. Do swoich lokali na drugim piętrze wchodzi klatką schodową B. Właściciele lokali usytuowanych wzdłuż korytarzy oznaczonych w inwentaryzacji numerami (...) i (...) korzystają z kolei wyłącznie z wejścia C. Wejście na korytarz z klatki schodowej E zamknęli na trwałe ze względów bezpieczeństwa. Potwierdzili to zeznania świadków I. Ś., M. S. i A. L. (2). Na pierwszym piętrze też jest tak, że właściciele lokali nie korzystają i nie mają potrzeby korzystać ze wszystkich klatek schodowych. Właściciele lokali położonych w skrzydle, gdzie jest klatka schodowa wejścia A, korzystają z wyjątkiem powodów praktycznie tylko z tego wejścia, właściciele lokali położonych wzdłuż korytarzy oznaczonych w inwentaryzacji numerami (...), (...) i (...) korzystają z klatki schodowej i wejścia B, natomiast właściciele lokali usytuowanych w skrzydle, gdzie są klatki schodowe C i E, korzystają z jednego z tych wejść. Taki sposób korzystania zgodnie wynika z zeznań świadków A. L. (1), A. J., A. K. (2), K. R., G. B., Z. W. (1) i M. H. (1).

Oględziny nieruchomości i inwentaryzacja potwierdziły zdaniem Sądu Okręgowego, że spośród właścicieli i użytkowników lokali na pierwszym piętrze budynku, z klatki schodowej wejścia C i korytarza oznaczonego numerem (...) korzysta wyłącznie właściciel i użytkownicy lokalu (...), natomiast z klatki schodowej wejścia E i korytarza (...) korzysta wyłącznie właściciel i użytkownicy lokalu (...). Powodowie korzystają z obydwu wejść do budynku, tj. A i B. Z pozostałych wejść jak wynika z ich zeznań nie korzystają i nie mają potrzeby korzystać. Powód zeznał, że powinien mieć dostęp na korytarz numer (...) i klatki schodowej wejścia C, gdyż zdarza się, że ma problemy z zaparkowaniem pojazdu bliżej wejścia B i musi zostawić pojazd dalej, bliżej wejścia C. W ocenie Sądu podnoszona przez powoda niedogodność nie jest obiektywnie rzecz ujmując na tyle istotna, by uzasadniała przyznanie pierwszeństwa jego interesom przed interesami pozostałych właścicieli. Sąd miał na uwadze również, że stanowisko powoda odnośnie ww. korytarzy nie jest jednoznaczne i konsekwentne. W pozwie powód kwestionował przydzielenie korytarza (...) i (...) do wyłącznego korzystania pomimo, że sam podpisał w 1995r. oświadczenie o wyrażeniu zgody na wyłączne korzystanie przez panią J. K. (3), właścicielkę (...), korytarza na pierwszym piętrze, przylegającego do zajmowanych przez nią pomieszczeń (aktualnie właścicielem lokalu usytuowanego wzdłuż tego korytarza jest A. L. (1)). Na rozprawie odnosząc się do przegród na korytarzach pierwszego piętra powód zeznał, że kiedy była grodzona ściana między korytarzem (...) i (...) protestował, ale ostatecznie „nie kruszył o to kopii” i radzi sobie korzystając z dwóch wejść A i B. Problem podziału korytarzy do wyłącznego korzystania dotyczy pierwszego i drugiego piętra oraz piwnicy. Podziałem zostały objęte:

- na drugim piętrze korytarze oznaczone w inwentaryzacji numerami (...)
- na pierwszym piętrze korytarze oznaczone w inwentaryzacji numerami (...)
- w piwnicy korytarze i części klatki schodowej oznaczone w inwentaryzacji numerami (...)

Na podstawie rysunków stanowiących rzut poszczególnych kondygnacji, zeznań świadków A. L. (1), A. J., A. K. (2), K. R., G. B., Z. W. (1), M. H. (1), I. Ś., M. S., J. M., J. S. (2), R. C. i W. G. oraz oględzin nieruchomości Sąd ustalił, że z tych części korytarza i klatki schodowej korzystają faktycznie tylko właściciele lub użytkownicy lokali wskazanych w uchwale, a wynika to przede wszystkim z położenia lokalu na piętrze i braku potrzeby, by kto inny poza właścicielami lub użytkownikami wskazanych lokali z tych części wspólnych korzystał. Jeśli chodzi o wprowadzanie zmian w nieruchomości, to Sąd dokonał ustaleń w głównej mierze na podstawie dokumentów z akt sprawy IC 751/10 w postaci: uchwał, pisemnych wniosków właścicieli lub użytkowników lokali o wyrażenie zgody na

zajęcie części wspólnej, umów i oświadczeń wyrażających zgodę na zajęcie części wspólnej nieruchomości, protokołów zebrań, korespondencji między powodami a innymi podmiotami i członkami Wspólnoty, orzeczeń i decyzji w sprawie legalizacji prac budowlanych. Z uwagi na znaczny upływ czasu od chwili, kiedy miały miejsce zdarzenia utrwalone w tych dokumentach świadkowie mogli pewnych okoliczności nie pamiętać lub zapamiętać je inaczej. Z tych względów to właśnie dokumenty stanowiły główne źródło dowodowe dla ustalenia chronologii wprowadzenia zmian i osób, które za tym stały. Zeznania świadków posłużyły sądowi przez wszystkim dla ustalenia w jaki sposób poszczególni właściciele i użytkownicy korzystali z nieruchomości. Pomiedzy dokumentami a zeznaniami świadków nie było w zasadzie sprzeczności, jeśli chodzi o przegradzanie korytarzy.

Odnosząc się do kwestionowanych przez powodów oświadczeń świadków złożonych na piśmie w 2017r. Sąd wskazał, że oświadczenia te jako dokumenty prywatne stanowią wyłącznie dowód tego, że osoby, które się pod nimi podpisały, złożyły oświadczenie zawarte w dokumencie. Zatem okoliczności faktyczne Sąd ustalił na podstawie dokumentów i zeznań złożonych przez świadków, pomijając szczegóły zawarte w oświadczeniach i odstępując od uzupełniającego przesłuchania tych świadków, którzy złożyli kwestionowane oświadczenia. Oświadczenia potwierdzają natomiast to, co wynika i co Sąd ustalił na podstawie zebranych dowodów, a mianowicie, że zmiany w nieruchomości wspólnej nastąpiły jeszcze w latach dziewięćdziesiątych i taki stan generalnie, z nielicznymi wyjątkami, był utrzymywany przez następne lata.

Sąd stwierdził, że przy takim układzie architektonicznym jaki ma przedmiotowy budynek, za dopuszczalne uznać należy przyznanie poszczególnych części korytarza do wyłącznego korzystania, gdyż nie powoduje to utrudnień w normalnym korzystaniu z lokali przez poszczególnych właścicieli. W ocenie Sądu wskazanie w skarżonej uchwale korytarzy do wyłącznego używania przez określonych właścicieli nie zakłóca innym właścicielom swobodnego korzystania z ich lokali. Powodowie nie udowodnili, że taki podział korytarzy narusza ich interesy lub interesy pozostałych właścicieli. W ocenie Sądu dla dokonania takiego podziału nie ma znaczenia podnoszona przez nich okoliczność braku inwentaryzacji instalacji w budynku oraz braku instrukcji bezpieczeństwa pożarowego. Odnośnie instalacji Sąd wskazał, że zwykle w budynkach wielolokalowych jest tak, iż instalacje przebiegają przez części wspólne i lokale stanowiące odrębną własność. Okoliczność, że jakiś fragment instalacji znajdzie się w obrębie części wspólnej przydzielonej poszczególnym właścicielom do wyłącznego korzystania, nie będzie stanowić przeszkody w podejmowaniu działań, które okażą się potrzebne do przeprowadzenia prac inwentaryzacyjnych, konserwacyjnych czy remontowych instalacji, co wynika z przepisów o współwłasności, a w szczególności z art. 206 k.c. Jeśli chodzi o ocenę czy obiekt spełnia wymagania techniczne dla zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej, strony powołały się na sporządzone dotychczas ekspertyzy, tj. orzeczenie techniczne B. P., ekspertyzę rzeczoznawcy S. W., opinię biegłego z zakresu pożarnictwa R. N. i opinię biegłej z zakresu budownictwa D. O.. Na podstawie ww. opinii Sąd ustalił, że nie ma konieczności zapewnienia właścicielom i użytkownikom lokali dwóch lub więcej dróg ewakuacyjnych jednocześnie i przeszkód w wykonaniu przebudowy budynku w taki sposób, że dla każdego dostępna będzie tylko jedna droga ewakuacyjna. Zdaniem Sądu ocena techniczna B. P. nie stoi w sprzeczności z tymi wnioskami. Stwierdzenie tego rzeczoznawcy co do konieczności zaniechania wykonywania jakichkolwiek przegród w szczególności dróg ewakuacyjnych jest ogólne i nie sposób z niego wywieść, biorąc pod uwagę treść całej opinii, że należy je rozumieć jako obowiązek zapewnienia wszystkim właścicielom i użytkownikom dostępu jednocześnie do czterech klatek schodowych. Sąd zwrócił jednak na to, że rzeczoznawca B. P. nie dokonał oceny, które z klatek schodowych spełniają wymagania dla dróg ewakuacyjnych, ani analizy obowiązujących w tym przedmiocie przepisów, nie uzasadnił również swoich wniosków. Z opinii nie wynika czy rozważał on w ogóle kwestię przebiegu dróg ewakuacyjnych dla poszczególnych lokali. Sąd zauważył, że ten sam rzeczoznawca wydał w lipcu 2001r. opinię na zlecenie G. B. jako inwestora, w której wnioskował o zatwierdzenie wykonanej przez inwestora przegrody na korytarzu pierwszego piętra. Gdyby nawet należało rozumieć wnioski biegłego dosłownie jako konieczność zaniechania wykonania jakichkolwiek przegród na korytarzach, to w ocenie Sądu wobec braku ich uzasadnienia i późniejszych opinii wykonanych w sprawie IC 751/10, należałoby je zakwestionować. Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu nie ma przeszkód, by przedmiotem podziału do wyłącznego korzystania części wspólnych pomiędzy współwłaścicieli uczynić korytarze. Z dowodów zebranych w sprawie nie wynika, by ten sposób podziału do korzystania, jaki jest wskazany w skarżonej uchwale stwarzał zagrożenie dla życia osób przebywających w budynku lub utrudniał korzystanie z lokali, w tym dostęp

do toalet. Inaczej jednak w kontekście braku ekspertyzy w przedmiocie bezpieczeństwa pożarowego budynku Sąd ocenił możliwość zalegalizowania istniejących przegród przez zainteresowanych właścicieli lokali.

W jego ocenie umożliwienie właścicielom wystąpienia do właściwych organów w celu zalegalizowania dokonanych zmian w częściach wspólnych zanim zostanie wykonana ww. ekspertyza, narusza zarówno ich interesy, jak i interesy pozostałych właścicieli. Może się w praktyce okazać, że ze względów bezpieczeństwa zalegalizowanie jakiejś przebudowy uniemożliwi zalegalizowanie innej lub ujemnie wpłynie na bezpieczeństwo pożarowe osób przebywających w budynku. W postępowaniu administracyjnym wszczynanym na wniosek właścicieli kwestie bezpieczeństwa pożarowego obiektu nie będą poddawane kompleksowej ocenie przez właściwy organ. W ocenie Sądu w interesie właścicieli lokali jest to, by przed zalegalizowaniem zmian wiedzieli oni czy budynek będzie spełniał wymagania, jeśli chodzi o bezpieczeństwo pożarowe, a jeśli nie, jakie są do spełnienia warunki i związane z ich realizacją koszty. Zdaniem Sądu w aktualnej sytuacji do czasu wykonania ekspertyzy nieracjonalnym byłoby nakładanie na właścicieli obowiązku usunięcia wszelkich przegród na korytarzach, skoro może się okazać, że względy bezpieczeństwa nie będą sprzeciwiały się ich pozostawieniu. Mając na uwadze podniesione wyżej okoliczności Sąd uznał, że wobec braku ekspertyzy dotyczącej bezpieczeństwa pożarowego budynku postanowienia skarżonej uchwały zawarte w § 3 pkt 3 i 4 naruszają interesy właścicieli lokali, jak również zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Jeśli chodzi o pomieszczenia gospodarcze, techniczne i inne powstałe wskutek zabudowy części wspólnych to podziałem zostały objęte:

- na drugim piętrze pomieszczenia oznaczone numerami: (...)
- na pierwszym piętrze pomieszczenia oznaczone numerami: (...)
- w piwnicy pomieszczenia oznaczone numerami: (...).

Na podstawie zeznań świadków J. M., J. S. (2), Z. W. (1), R. C., M. H. (1), G. B., J. K. (1), K. R., A. K. (2), A. J., I. Ś., W. G., M. S. i A. L. (1) oraz dokumentów z akt sprawy IC 751/10 Sąd ustalił, że taki sposób korzystania i stan zabudowy części wspólnych, jaki został wskazany w skarżonej uchwale, ukształtował się wiele lat temu na skutek porozumień między właścicielami lub między właścicielami a syndykami. W ocenie Sądu powodowie nie przedstawili okoliczności uzasadniających twierdzenie, że pomieszczenie (...) nie powinno być objęte podziałem, jak również, że oni sami mają rzeczywistą potrzebę z niego korzystać. Okoliczności, które podnieśli na uzasadnienie swojego stanowiska odnośnie tego pomieszczenia wzbudziły wątpliwości Sądu co do tego czy rzeczywiście pomieszczenie jest im potrzebne. Powodowie, jeśli chodzi o pomieszczenie (...) wskazywali bowiem z jednej strony, że powinno być ono ogólnodostępne i stanowić zaplecze gospodarcze w budynku, a z drugiej strony, że chcieliby wykorzystać je na swoje potrzeby. Na podstawie inwentaryzacji budynku Sąd ustalił, że aktualnie Wspólnota nie dysponuje rzeczywiście żadnym ogólnodostępnym pomieszczeniem gospodarczym, ale z zeznań członka zarządu pozwanej wynika, że nie stanowi to żadnego problemu. W ocenie Sądu w razie, gdy taka realna potrzeba się pojawi, właściciele mogą dokonać zmian w ustalonym skarżoną uchwałą podziale i przeznaczyć na wspólny cel jedno z pomieszczeń, które ze względu na wielkość i położenie będzie się do tego najlepiej nadawało.

Uwaga stron koncentrowała się przede wszystkim wokół łazienek. Sposób podziału łazienek do korzystania określony w uchwale, ukształtował się wiele lat temu. Od początku, kiedy były sprzedawane lokale właściciele dążyli do tego, by sprawę tę uregulować. W tym dążeniu kierowali się przede wszystkim własną wygodą i względami finansowymi. Naturalną sprawą było, że właściciele i użytkownicy lokali korzystali z łazienek, które są najbliższe położone ich lokali, natomiast nie korzystali i nie mieli potrzeby korzystać z łazienek położonych na innych kondygnacjach czy też w odległych częściach budynku. Z korzystaniem z łazienek wiązały się obowiązki w zakresie sprzątnięcia i utrzymania ich w stanie zdatnym do użytku. Właściciele, byli zainteresowani tym, by obowiązki te i związane z tym koszty obciążały faktycznie tych, którzy z łazienki korzystają. Na taki zamiar wskazują dokumenty w postaci protokołu z zebrania Wspólnoty z dnia 19 stycznia 1995r., uchwały z 17 kwietnia 1999r. w przedmiocie aktualizacji uchwały z 19 stycznia 1995r. wraz z załącznikami, oświadczenia z dnia 25 października 1996r. podpisanego przez powódkę

B. K., Z. W. (1) i G. B., umowy z 28 października 1996r. między Z. W. (1) a powódką, a także oświadczenia M. H. (1) z grudnia 1996r. Na podstawie protokołu z 19 stycznia 1995r. Sąd ustalił, że na zebraniu zwołanym na ten dzień uczestniczące w nim osoby jednomyślnie ustaliły, że Wspólnota będzie oddawać toalety w użytkowanie osobom, które zadeklarowały się przeprowadzić remonty w toaletach, utrzymywać je w należytym porządku oraz pokrywać koszty napraw bieżących. Choć z listy do głosowania wynika, że nie wszystkie osoby biorące udział w zebraniu były w tamtym czasie właścicielami wyodrębnionych lokali to jednak Sąd zważył, że okoliczność czy nieobecni współwłaściciele lokali byli należycie reprezentowani i czy doszło do skutecznego podjęcia uchwały nie ma większego znaczenia w kontekście późniejszej uchwały z 1999r. w sprawie podziału łazienek i skarżonej uchwały nr (...). Sąd wskazał również, że zeznania świadków K. R., J. M., Z. W. (1), G. B. i R. C. potwierdzają, że od początku istnienia Wspólnoty były podejmowane działania w kierunku ustalenia sposobu użytkowania części wspólnych, powiększenia lokali kosztem części wspólnych i uregulowania tego na drodze formalno-prawnej. Podział łazienek do korzystania, który został dokonany w drodze uchwały z 1999r. wpisuje się w te działania. W podejmowaniu uchwały nie brali udziału powodowie i nie jest możliwe na podstawie zebranych w sprawie dowodów ustalenie, jakie były tego przyczyny. Okoliczność ta nie ma jednak dla rozstrzygnięcia sprawy większego znaczenia. Sąd zauważył, że powodowie mogą w niniejszej sprawie podział kwestionować skoro nowa uchwała w całości go powtarza, aczkolwiek wskazał, że ewentualne wyeliminowanie uchwały nie spowoduje, iż z obrotu zostanie automatycznie usunięta uchwała z 1999r. Z inwentaryzacji budynku, zeznań świadków i treści uchwały (...) wynika, że podziałem zostały objęte wszystkie łazienki wchodzące w skład części wspólnych nieruchomości, a ponadto, że każdemu lokalowi została przypisana tylko jedna łazienka znajdująca się na tej samej, co lokal kondygnacji lub na półpiętrze. Ze względu na mniejszą liczbę łazienek niż lokali, tylko część z nich została przydzielona do wyłącznego korzystania pojedynczym właścicielom. Z pozostałych łazienek współkorzystają właściciele dwóch lub więcej lokali. Powodowie mają przydzieloną do wyłącznego użytku łazienkę oznaczoną w inwentaryzacji numerem (...), ale uważają, że powinni mieć zapewniony dostęp do drugiej łazienki oznaczonej w inwentaryzacji numerem (...). Potrzebę korzystania z drugiej łazienki uzasadniają tym, że w lokalu chcą prowadzić dwie działalności (gabinet stomatologiczny i biuro obrotu nieruchomościami), do czego niezbędna jest druga łazienka. W ocenie Sądu okoliczność, że powodowie chcą prowadzić w lokalu dwie działalności nie stanowi uzasadnionej podstawy do zakwestionowania istniejącego podziału, skoro nie chcą oni zrezygnować z użytkowania w sposób wyłączny łazienki numer (...). Zdaniem Sądu nie można uznać, by powodowie takim sposobem podziału łazienek do korzystania zostali pokrzywdzeni w stosunku do pozostałych właścicieli. Ich postulatów odnośnie przydziału drugiej łazienki do współkorzystania nie można traktować w tej sytuacji jako wyrazu dążenia do uzyskania ochrony naruszonych interesów, ale jako wyrazu dążenia do uzyskania przywileju. Z punktu widzenia właścicieli rzeczą obojętną dla przydziału łazienek były rodzaj i liczba prowadzonych działalności w lokalu właściciela na danej kondygnacji, ale to by każdy z nich kto ma lokal na danej kondygnacji, miał dostęp do jednej łazienki na tej kondygnacji lub półpiętrze. Przyjęcie takiej zasady jest rozwiązaniem rozsądnym z uwagi na ograniczoną liczbę łazienek i potrzebę zapewnienia dostępu do niej użytkownikom każdego z lokali. Powodowie poza argumentem, że potrzebują drugiej łazienki ze względu na dwie działalności w ich lokalu, nie podnieśli żadnych okoliczności, które wskazywałyby na to, że przyjęta zasada jest nieprawidłowa. Sami nie mają przecież nic przeciwko korzystaniu z innych łazienek przez pozostałych właścicieli oraz przeciwko korzystaniu przez nich z wyłączeniem innych z łazienki (...), co wprost wynika z ich zeznań. Z obowiązujących przepisów nie wynika, by pacjenci musieli mieć jedną łazienkę do wyłącznego użytku, a personel drugą. Zagadnienie to było zresztą przedmiotem analizy przez biegłą D. O. w sprawie IC 751/10. Z treści tej opinii i przywołanych w niej przepisów rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 9 marca 2000r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia, urządzenia i sprzęt medyczny, służące wykonywaniu indywidualnej praktyki lekarskiej (Dz.U. nr 20, poz. 254) wynika, że w budynku lub lokalu, w którym znajduje się pomieszczenie, powinny znajdować się osobne dla pacjentów i personelu, ustępy wyposażone w umywalkę, a jeżeli nie ma takich możliwości technicznych, dopuszcza się wspólny ustęp dla pacjentów i personelu. Wskazane wyżej rozporządzenie obowiązywało do 30 czerwca 2012r. Od lipca 2012r. obowiązuje nowe rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotów wykonujących działalność leczniczą (Dz.U. 2012.739). Z przepisów tych również nie wynika zakaz korzystania przez personel gabinetu stomatologicznego z tej samej toalety, co pacjenci gabinetu. Powodowie nie przedstawili żadnego konkurencyjnego do przyjętej zasady, rozwiązania sprawy łazienek. To o co postulują, nie można nazwać takim rozwiązaniem, gdyż służy ono wyłącznie przyznaniu im dodatkowej korzyści, a nie

ochronie naruszonych interesów jako współwłaścicieli lokalu. Do takiego naruszenia bowiem zdaniem Sądu nie doszło. Powodowie wskazywali na to, że korzystali z drugiej łazienki mimo ustalonego wcześniej przez pozostałych właścicieli podziału i nigdy z korzystania z łazienki (...) nie zrezygnowali.

Rzeczywiście treść korespondencji prowadzonej między stronami w poprzednich latach a także zeznania świadków wskazują na to, że powodowie jakichś czas korzystali również z drugiej łazienki. Sąd zauważył jednak, że odbywało się to zawsze w atmosferze kłótni i było przez powodów wymuszane przez zgłaszanie pretensji i żądań do zarządu pozwanej i właścicieli lokali, którym przydzielono łazienkę (...) do korzystania, a także przez wymianę zamków lub demontaż ściany. Potwierdzają to zeznania powódki, zeznania powoda, zeznania świadków G. B., K. R., I. Ś., M. H. (1) oraz dokumenty w postaci pism powodów z dnia 14 marca 2003r., 15 kwietnia 2010r., 7 czerwca 2010r. i oświadczenia (...) spółki z o.o. Dowodom tym Sąd dał wiarę wskazując, że wynikające z nich okoliczności są spójne i wzajemnie się uzupełniają.

Bez znaczenia W ocenie Sądu jest podnoszona przez powodów okoliczność, że właściciele lokali zlokalizowanych na pierwszym piętrze wzdłuż korytarzy oznaczonych numerami (...) (aktualnie należących do (...) spółka z o.o.) faktycznie nie korzystali z tych toalet tylko ich najemcy lub, że przez jakiś czas lokal nie był i aktualnie nie jest wynajmowany. Z punktu widzenia interesów właściciela lokalu i przyszłego najemcy istotne jest by dostęp był zapewniony a sprawa korzystania z łazienki nie rodziła sytuacji konfliktowych. To, że akurat w danej chwili lokal nie jest wykorzystywany nie może stanowić uzasadnionej podstawy do przydzielenia przypisanej do niego łazienki innym właścicielom do korzystania. Powodowie mogą za zgodą uprawnionego właściciela lokalu uzyskać dostęp do łazienki, ale w ocenie Sądu powinno odbyć się to już na drodze porozumienia między nimi, a nie na drodze zmiany zasady podziału, gdyż ta jest w ocenie Sądu słuszna, zgodna z zasadami współżycia społecznego. To jak kształtował się na przestrzeni ostatnich lat podział łazienek i jak wyglądało faktycznie korzystanie z łazienek i rozliczenie mediów doprowadzonych do tych łazienek Sąd ustalił w głównej mierze na podstawie przedłożonych do akt kserokopii dokumentów wymienionych w stanie faktycznym. Powódka podnosiła w prawdzie, że nie wszystkie osoby uczestniczące w zebraniach były w tamtym czasie właścicielami, a nadto że trudno określić czy listy obecności dotyczą faktycznie tych zebrań. Jeśli chodzi o protokół z października 1995r. (k.147), to Sąd zgodził się z powódką, że brak jest dostatecznych podstaw by przyporządkować listę z podpisami na k. 148 akt IC 751/10 do protokołu, gdyż lista nie jest opatrzona żadną datą i nie ma na niej żadnego zapisu pozwalającego uznać ją za listę obecności na zebraniu. Ponadto w protokole wymieniono inne osoby obecne niż te, których podpisy są na liście. Odnośnie protokołu ze stycznia 1995r. sytuacja wygląda inaczej. Lista zatytułowana jest „lista obecności” i opatrzona datą „19 I 95.”, a świadkowie J. M., M. H. (1), Z. W. (1) i K. R., którym listę i protokół okazano, rozpoznali swoje podpisy i potwierdzili podjęcie uchwały. Jeśli chodzi o rozliczanie wody Sąd wskazał, że okoliczności te ustalił przede wszystkim na podstawie dokumentów, uzupełniając o niesporne twierdzenia stron co do miejsca usytuowania liczników i łazienki, której dotyczą. Z dokumentów tych wynika, że od chwili, kiedy został założony nowy licznik w łazience (...) aż do roku 2010 powodowie nie byli faktycznie rozliczani za zużycie wody w łazience (...) i o takie rozliczenie nie wnosili, choć jak sami wskazują, korzystali z wody w tej łazience. Powódka zeznała, że stan sanitariatów w łazience (...) był taki, że nawet wtedy, kiedy mieli z mężem dostęp do niej, korzystała praktycznie tylko z wody.

Odnosząc się do kwestii dotyczących opłat za korzystanie z części wspólnych Sąd wskazał, że zawarcie umów najmu części wspólnych nieruchomości z właścicielami lokali jest co do zasady możliwe, ale nie stanowi jedynej możliwości pozyskania przez Wspólnotę środków na sfinansowanie wydatków na remont. Wydatki na ten cel mogą być przecież pokryte ze środków gromadzonych przez właścicieli na funduszu remontowym zaś z punktu widzenia właściciela, który obciążony jest obowiązkiem dokonywania wpłat nie ma większego znaczenia czy potrzebne środki na remont zostaną zgromadzone z wpłat na fundusz czy z uiszczanego na rzecz pozwanej czynszu za korzystanie z części wspólnych. Sąd podniósł również, że korzystanie z części wspólnych może, ale nie musi odbywać się na podstawie umowy najmu. Wybór zasad korzystania zależy od woli właścicieli, a skoro większość uznała, że takich umów zawierać nie chce, to nie ma możliwości, by obowiązek taki na właścicieli nałożyć. Dodatkowo Sąd zwrócił uwagę, że znaczną część zajmowanej powierzchni wspólnej stanowią takie części powierzchni, których Wspólnota ze względu na ich mały metraż i lokalizacje nie wynajęłaby żadnym innym osobom poza właścicielami. W ocenie Sądu przyjęte w uchwale

rozwiązanie jest rozsądne, gdyż obciąża właścicieli lokali zaliczką na utrzymanie części wspólnych proporcjonalnie do powierzchni lokalu powiększonej o zajmowaną część wspólną, a więc w taki sposób, jak kształtowałyby się obciążenia z tytułu zaliczek, gdyby zajmowane części wspólne stanowiły część składową lokali.

W rezultacie Sąd uznał, że roszczenie powodów uzasadnione jest tylko w zakresie obejmującym postanowienia § 3 pkt 3 i 4 uchwały nr (...) i dlatego w tej części uchwałę tę uchylił, a powództwo w pozostałej części oddalił.

Podstawę prawną orzeczenia o kosztach procesu stanowi art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając orzeczenie w części, tj. w zakresie pkt II oraz w pkt III, zarzucając mu:

I. naruszenie art. 23 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 2 i art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji, że pozwana Wspólnota nie podjęła skarżonej uchwały z dnia 16 czerwca 2014 r. (uchwała nie miała nadanego numeru) w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie właścicieli lokali korzystających na zasadzie wyłączności z nieruchomości wspólnej wynagrodzeniem na rzecz Wspólnoty, a w konsekwencji nierozpoznanie przez Sąd istoty sprawy związanej z zarzutami stawianymi tej uchwale przez powodów, mimo, iż przeciwko tej uchwale głosowali właściciele reprezentujący ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej;

II. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w związku z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w związku z § 6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych poprzez:

1) uznanie przez Sąd I instancji, iż możliwe jest wyrażenie zgody na podział quoad usum nieruchomości wynikający z uchwały (...) Wspólnoty Mieszkaniowej bez konieczności wcześniejszego wykonania ekspertyzy z zakresu bezpieczeństwa p. pożarowego oraz bez ustalenia, czy wynikający z tej uchwały sposób podziału wiązał się będzie z koniecznością dokonania prac i poniesienia nakładów na nieruchomość,

2) uznanie przez Sąd I instancji, że konieczność wykonania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla nieruchomości wspólnej ma znaczenie jedynie dla celów związanych z możliwością zalegalizowania określonej przebudowy, nie ma natomiast znaczenia dla dokonania podziału quoad usum nieruchomości i w konsekwencji uznanie przez Sąd I instancji, że nie zaszyły przesłanki uchylenia w całości uchwały (...);

III. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 206 k.c. poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że uchwała wyrażająca zgodę na podział nieruchomości quoad usum nie powinna zostać poprzedzona inwentaryzacją przebiegu instalacji i urządzeń służących członkom Wspólnoty i w konsekwencji uznanie przez Sąd I instancji, że nie zaszyły przesłanki uchylenia w całości uchwały (...);

IV. naruszenie art. 25 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz w związku z art. 206 k.c. poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że skarżona uchwała nr (...) nie prowadzi do uprzywilejowania jednych właścicieli (członków Wspólnoty) kosztem drugich i w konsekwencji uznanie przez Sąd I instancji, że nie zaszyły przesłanki uchylenia w całości uchwały (...);

V. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że uchwała nr (...) tylko w § 3 pkt 3 i 4 narusza interesy właścicieli lokali i zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz uznanie, że postanowienia te nie są powiązane z pozostałymi postanowieniami uchwały a ich wyrugowanie z obrotu prawnego nie wypaczy sensu uchwały oraz nie spowoduje trudności w realizacji uchwały w pozostałym zakresie, a w efekcie uchylenie przez Sąd tylko ww. postanowień uchwały (...);

VI. naruszenie art. 25 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez uznanie przez Sąd, że uchwała (...) pomimo, iż nie przewiduje dodatkowych korzyści dla Wspólnoty z tytułu oddania do wyłącznego korzystania nieruchomości wspólnej poszczególnym właścicielom, jest zgodna z interesem właścicieli i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i w konsekwencji uznanie przez Sąd, że nie zaszyły przesłanki uchylenia w całości uchwały (...);

VII. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali polegające na uznaniu przez Sąd I instancji, że treść uchwały (...) i jej załączników jest spójna i w konsekwencji uznanie przez Sąd, że nie zaszyły przesłanki uchylenia w całości uchwały (...);

VIII. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że uchwała (...) nie narusza interesu powodów oraz interesu pozostałych członków wspólnoty, mimo, iż ogranicza im możliwość korzystania z toalety (...) usytuowanej na I piętrze budynku i w konsekwencji uznanie przez Sąd, że nie zaszyły przesłanki uchylenia w całości uchwały (...);

IX. złamanie przez Sąd I instancji zasady równości stron w procesie poprzez naruszenie art. 207 § 7 k.p.c. oraz art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227, 230 i 232 k.p.c., ewentualnie art. 207 § 6 k.p.c. polegające na dopuszczeniu przez Sąd jako dowodu w sprawie na rozprawie w dniu 10.02.2017 r. złożonych przez pozwaną wraz z pismem z dnia 06.02.2017 r. załączników i zamknięcie tego dnia rozprawy bez uwzględnienia wniosku powodów o określenie terminu koniecznego na ustosunkowanie się do tych nowych, obszernych dokumentów i jednocześnie oddalenie przez Sąd wniosku o przesłuchanie zgłoszonych przez powodów świadków - G., G. i J. na okoliczności z tych dokumentów wynikające, związane ze sposobem korzystania i przegradzania nieruchomości wspólnej;

X. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granicy swobodnej oceny dowodów i poczynienie ustaleń faktycznych w sprzeczności z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, obowiązującymi przepisami prawa i zasadami logiki, w szczególności poprzez: brak dokonania pełnej analizy opinii rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń p.poż S. W. i jedyne wybiórcze odniesienie się do jej treści oraz pominięcie przy analizie materiału dowodowego konkluzji wynikającej z tej opinii jak również konkluzji wynikającej z opinii B. P. (obie opinie zostały złożone jako dowód w sprawie), jednoznacznie wskazujących, że jakiegokolwiek czynności prowadzące do wyłączania spod możliwości swobodnego korzystania przez właścicieli korytarzy stanowiących drogi ewakuacji jest niedopuszczalne, uznanie przez Sąd I instancji, że " przyczyny pragmatyczne" związane z korzystaniem z części wspólnych nieruchomości mają nadrzędną rolę nad względami bezpieczeństwa.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały z dnia 16 czerwca 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości - Wspólnoty Lokalowej (...) przy ul. (...) w S. (uchwale tej nie został nadany numer) w sprawie obciążenia właścicieli lokali korzystających na zasadzie wyłączności z nieruchomości wspólnej wynagrodzeniem na rzecz Wspólnoty oraz uchylenie w całości uchwały nr (...) z dnia 16 czerwca 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości - Wspólnoty Lokalowej (...) przy ul. (...) w S., a nadto zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania w tym również postępowania apelacyjnego. Powodowie sformułowali żądanie ewentualne wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.

W treści uzasadnienia powodowie w pierwszej kolejności wskazali, że Sąd błędnie przyjął, iż uchwała z dnia 16 czerwca 2014 r. nie została przez Wspólnotę podjęta. Podali, że na zebraniu Wspólnoty, które odbyło się w dniu 16 czerwca 2014 r. przedłożyli pod głosowanie uchwałę w sprawie obciążenia właścicieli lokali korzystających na zasadzie wyłączności z nieruchomości wspólnej wynagrodzeniem na rzecz wspólnoty. Przedmiotem rozstrzygnięcia uczyniono następujące kwestie: ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zajętych powierzchni w wysokości 10 zł za każdy m²; zobowiązanie zarządu wspólnoty do wykonania inwentaryzacji powierzchni wspólnej zajmowanej przez poszczególnych właścicieli oraz ustalenie okresu i podstawy prawnej korzystania z tej powierzchni; dokonanie analizy przebiegu instalacji wspólnej i ciągów komunikacyjnych celem zapewnienia bezpieczeństwa nieruchomości oraz ustalenie, czy zawarcie umów oddających określoną część do używania wiązać się będzie z koniecznością przebudowy

nieruchomości a jeżeli tak - obciążenie podmiotu korzystającego kosztami z tymi wynikającymi; ustalenie opłaty za oddanie powierzchni wspólnej do korzystania w wysokości 10 zł brutto za każdy m² zajętej powierzchni miesięcznie. Z listy do głosowania nad uchwałą wynika, że przeciwko uchwale zagłosowało 6.244/10000 głosów właścicieli. Przywołując treść przepisu art. 23 ust. 2 ustawy wskazali, że skoro przeciwko uchwale z dnia 16 czerwca 2014 r. głosowali właściciele reprezentujący ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej, to w istocie podjęli oni uchwałę o braku zgody na dokonanie czynności objętych jej przedmiotem. Jednocześnie, zdaniem powodów, w okolicznościach niniejszej sprawy spełnione zostały przesłanki skutecznego zaskarżenia uchwały wskazywane w pozwie, w tym przede wszystkim to, że sporna uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W ich ocenie uchwała ta, poprzez nie udzielenie przez wspólnotę zgody na obciążanie właścicieli korzystających w sposób wyłączny z części wspólnych nieruchomości wynagrodzeniem na rzecz wspólnoty, pozostaje w sprzeczności z jej interesem i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zaznaczyli, że właściciele którzy korzystają z nieruchomości wspólnej, powinni płacić wynagrodzenie z tego tytułu. W ocenie powodów wbrew ustaleniom Sądu uchwała (...) nie reguluje kwestii pobierania od członków wspólnoty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Treść § 2 uchwały stanowi jedynie, że wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przyznanej do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli będą ich obciążać odpowiednio do współczynnika określonego w stosunku do wielkości udziału w nieruchomości oraz powierzchni wspólnej przyznanej do korzystania. W praktyce zapis taki oznacza, że wspólnota nie będzie pobierała w skali miesiąca większych zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej niż pobiera do tej pory, jak również nie będzie pobierała innego wynagrodzenia od członków wspólnoty w zamian za korzystanie przez nich na zasadzie wyłączności z nieruchomości. Zmienia się jedynie proporcje w zakresie opłacania zaliczek przez poszczególnych właścicieli, przy czym bez zmian pozostają obciążenia publiczno-prawne właścicieli (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste) przy zmienionym (także zmniejszonym) zakresie korzystania z nieruchomości. Nadto uchwała ta dotyczyła również innych kwestii poza ustaleniem wynagrodzenia, jak chociażby kwestii konieczności dokonania inwentaryzacji części wspólnych.

W zakresie oddalenia przez Sąd pozwu co do pozostałych postanowień uchwały nr (...), powodowie wskazali, że wyrażenie przez wspólnotę zgody na podział quoad usum nieruchomości oznacza ograniczenie zasady swobodnego korzystania przez wszystkich właścicieli z nieruchomości wspólnej. W praktyce oznacza „odcięcie” dostępu do tych części nieruchomości, które zostały „przypisane” konkretnym właścicielom do wyłącznego korzystania. Ma to istotne znaczenie z punktu widzenia bezpieczeństwa nieruchomości. Sporna uchwała przyznaje bowiem w § 1 do wyłącznego korzystania poszczególnym właścicielom takie części nieruchomości wspólnej, jak m.in. klatki schodowe czy ciągi komunikacyjne (korytarze), stanowiące drogi ewakuacyjne, odcinając niektórym właścicielom również dostęp klatki schodowej w budynku, która ze względu na swoją szerokość jako jedyna spełnia wymogi bezpieczeństwa (klatka B). Zgodnie z przedmiotową uchwałą do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli została przeznaczona m.in. klatka schodowa w piwnicy oznaczona na inwentaryzacji nr (...) korytarz na I piętrze budynku prowadzący do klatki schodowej oznaczony nr (...) i (...), korytarz na I piętrze oznaczony nr (...), magazyn na I piętrze oznaczony nr (...), korytarz położony na II piętrze budynku oznaczony nr (...), które, zdaniem powodów, bezwzględnie stanowią „przymusową” część nieruchomości, która powinna mieć charakter ogólnodostępny. Są to bowiem główne ciągi stanowiące połączenie komunikacyjne pomiędzy poszczególnymi częściami budynku, w tym wejściem głównym do budynku, ale także drogę ewakuacji w razie zagrożenia. Także pozostałe części nieruchomości objęte uchwałami - pomieszczenia gospodarcze, centrala telefoniczna, magazyny itd. mają za zadanie służyć wszystkim właścicielom, stanowią bowiem zaplecze administracyjno-gospodarcze nieruchomości, która składa się z kilkudziesięciu lokali. Uchwała (...) akceptuje fakt „odcięcia” niektórych lokali od głównej klatki schodowej i dopuszcza sytuację w której na głównych ciągach komunikacyjnych stawiane są stałe przegrody, w szczególności drzwi zamykane na klucz. Świadczyć o tym miało brzmienie § 1 ust. 2 uchwały, zgodnie z którym zaakceptowano oddanie do wyłącznego korzystania części wspólnych „przebudowane w taki sposób, iż stały się częścią składową lokali”. Dla zachowania bezpieczeństwa nieruchomości i bezpieczeństwa przeciwpożarowego nie ma znaczenia kiedy został wybudowany budynek i kiedy nastąpiły w tej nieruchomości zmiany polegające na przebudowach i zawłaszczaniu poszczególnych części nieruchomości przez właścicieli lokali. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia

2002 r. określa jakie warunki musi spełniać budynek zarówno nowo projektowany, jak i istniejący. Dział VI jest poświęcony zagadnieniom ochrony ppoż. Kolejne wymogi wynikają z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dnia 7 czerwca 2010 r. § 6 tego rozporządzenia stanowi, że właściciele, zarządcy lub użytkownicy obiektów bądź ich części stanowiących odrębne strefy pożarowe, przeznaczonych do wykonywania funkcji użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, produkcyjnych, magazynowych oraz inwentarskich, opracowują instrukcje bezpieczeństwa pożarowego. Instrukcja zawierać powinna m.in. określenie wyposażenia w wymagane urządzenia przeciwpożarowe, gaśnice, sposoby postępowania na wypadek pożaru, warunki i organizację ewakuacji, zadania użytkowników obiektu w zakresie czynności związanych z ochroną przeciwpożarową, plany obiektów i terenu przyległego z uwzględnieniem kondygnacji budynku, warunków ewakuacji ze wskazaniem kierunków wyjść, położenia hydrantów, dróg pożarowych itp. Jednocześnie, zgodnie z przepisami rozporządzenia (art. 4 ust. 2b) instrukcję taką może opracować osoba, która ma wykształcenie średnie i ukończone szkolenie inspektorów ochrony przeciwpożarowej lub tytuł zawodowy technika pożarnictwa lub uznane kwalifikacje do wykonywania zawodu technika pożarnictwa respektowane w krajach Unii Europejskiej. Zarząd wspólnoty powinien był zatem zlecić opinię w tym zakresie osobie posiadającej stosowne uprawnienia i dopiero na tej podstawie wspólnota powinna podejmować dalsze czynności dotyczące podziału quoad usum. W ocenie powodów niedopuszczalne jest akceptowanie sytuacji, gdy korzystanie przez poszczególnych właścicieli z nieruchomości wspólnej i sposób tego korzystania może zagrażać bezpieczeństwu mienia i znajdujących się w budynku osób. Treść § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowi, że jeżeli wymagania bezpieczeństwa w przypadku budynków, których powierzchnia użytkowa przekracza 1000m² (a więc budynku którego dotyczy uchwała) mają być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu konieczna jest ekspertyza techniczna właściwej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu ekspertyzy. Pozwana natomiast nie poprzedziła podjęcia uchwały (...) stosowną ekspertyzą. Mimo to Sąd uznał, że okoliczność ta nie stoi na przeszkodzie aby dokonać rozdziału części wspólnych budynku do wyłącznego korzystania na rzecz poszczególnych właścicieli uznając za wystarczające w tym zakresie twierdzenia powołanych przez pozwaną świadków, że układ architektoniczny budynku, ilość wejść i wyjść z budynku jest wystarczająca i części nieruchomości objęte podziałem quoad usum nie są niezbędne do korzystania przez pozostałych właścicieli. Sąd stwierdził również, że przy takim układzie architektonicznym budynku za dopuszczalne uznać należy przyznanie poszczególnym członkom wspólnoty korytarza do wyłącznego korzystania, gdyż nie powoduje to utrudnień w normalnym korzystaniu z lokali przez poszczególnych właścicieli, pomijając kwestię bezpieczeństwa nieruchomości i przebywających w budynku osób, czyli kwestię która w ocenie powodów jest kluczowa w niniejszej sprawie. Oddanie korytarza w budynku do wyłącznego korzystania poszczególnym właścicielom niweluje natomiast możliwość swobodnego przemieszczania się pomiędzy poszczególnymi skrzydłami budynku i powoduje brak dostępu do klatek schodowych znajdujących się w budynku, w tym do głównej klatki schodowej czyli klatki B. Sąd nie kwestionował mocy dowodowej dołączonej do pozwu ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń p.pożarowych S. W. i w uzasadnieniu wyroku powołuje się na tę ekspertyzę, oceniając ten dowód dokonał jednak przekroczenia granicy swobodnej oceny dowodów a wnioski jakie wyprowadził z tego dokumentu są błędne. Sąd powołując się w uzasadnieniu wyroku na tę ekspertyzę podniósł, że jej autor analizując stan zabezpieczenia nieruchomości stwierdził iż nie ma obecnie stanu zagrożenia życia, ponieważ prawie wszystkie pomieszczenia mają dwa dojścia ewakuacyjne. W ocenie powodów uwadze Sądu uszła jednak istotna okoliczność - że rzeczoznawca sporządzając ekspertyzę miał na uwadze faktyczną możliwość dostępu do dwóch klatek schodowych a nie stan jaki zaistnieje w wyniku realizacji spornej uchwały. Sąd w swoich rozważaniach nie uwzględnił, że realizacja uchwały (...) skutkować będzie tym, że poszczególni właściciele korzystać będą mogli tylko z jednej klatki schodowej. Pomiął również istotne konkluzje zawarte w przedmiotowej ekspertyzie, gdzie wprost zostało wskazane, że każda zmiana przeznaczenia części korytarza lub przedzielenia korytarza zmieni warunki bezpieczeństwa pożarowego dla wielu pomieszczeń zmieni ilość dojść ewakuacyjnych. Wskazali, że rzeczoznawca zwrócił również uwagę, iż zmiana przeznaczenia części korytarza wymaga porządzenia ekspertyzy technicznej i poczynienia stosownych ustaleń z (...) Komendantem Straży Pożarnej. W ich ocenie Sąd dokonując oceny dowodów bezpodstawnie zbagatelizował również konkluzje wynikające z dołączonej jako dowód

w sprawie oceny technicznej B. P., który wyraźnie wskazał na konieczność zaniechania wykonywania jakichkolwiek przegród na terenie nieruchomości, w szczególności dróg ewakuacyjnych.

Powodowie konsekwentnie podtrzymywali, że wyłączenie poszczególnych części nieruchomości (w szczególności korytarzy) spod możliwości korzystania przez właścicieli musi zostać poprzedzone stosowną ekspertyzą wykonaną przez uprawniony podmiot z zakresu bezpieczeństwa p.poż i wykonaniem instrukcji p.pożarowej i dopóki dokumenty takie nie zostaną sporządzone, nie powinny być podejmowane żadne uchwały ani dokonywane inne czynności, co do których nie ma pewności, że nie wpłyną negatywnie na bezpieczeństwo nieruchomości. Powodowie zakwestionowali również okoliczność jakoby do podjęcia spornej uchwały nie było niezbędne wcześniejsze sporządzenie inwentaryzacji mającej na celu ustalenie jak przebiegają instalacje i urządzenia w budynku, jak również to, że przedmiotem podziału quoad usum mogą być tylko te części nieruchomości, które nie są niezbędne korzystania przez innych właścicieli. W ich ocenie warunkiem ustalenia czy też akceptacji podziału powinno być wcześniejsze ustalenie jak przebiegają instalacje, gdzie zlokalizowane są urządzenia służące właścicielom, w tym przewody wentylacyjne, spalinowe, kominowe, instalacje elektryczne, wodne, itp., czy i którzy właściciele mają potrzebę korzystania z tych instalacji i urządzeń a w konsekwencji ustalenie, czy ograniczenie takiego dostępu jest w ogóle dopuszczalne.

Powodowie podnieśli również, że Sąd w uzasadnieniu wyroku nie odniósł się do kolejnego zarzutu stawianego przez powodów uchwale (...) tj. nieuzasadnionego uprzywilejowania jednych właścicieli kosztem drugich. Wskazali, że skarżona uchwała (...) wprowadza regulacje na mocy których właśnie do takiego uprzywilejowania (negowanego co do zasady przez Sąd) dojdzie. Niektórzy właściciele uzyskują bowiem do wyłącznego korzystania kilkadziesiąt metrów kwadratowych, inni aż kilkaset metrów kwadratowych (A. L. (1)) powierzchni wspólnej, natomiast inni właściciele, nie otrzymują nic lub kilka metrów kwadratowych.

Powodowie zakwestionowali również ustalenia sprowadzające się do uznania przez Sąd, że jedynie § 3 pkt 3 i 4 uchwały (...) narusza interesy właścicieli lokali i zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Podnieśli również, że postanowienia uchwały które uchylił Sąd I instancji są w ścisłym związku z pozostałą jej treścią.

Wskazując na § 2 uchwały stanowiący, że wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przyznanej do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli będą ich obciążać odpowiednio do współczynnika określonego w stosunku do wielkości udziału w nieruchomości oraz powierzchni wspólnej przyznanej do korzystania powodowie zaznaczyli, że zapis taki oznacza, iż wspólnota nie będzie pobierała w skali miesiąca większych zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej niż pobiera do tej pory, jak również nie będzie pobierała innego wynagrodzenia od członków wspólnoty w zamian za korzystanie przez nich na zasadzie wyłączności z nieruchomości. Zmienia się jedynie proporcje w zakresie opłacania zaliczek przez poszczególnych właścicieli, przy czym bez zmian pozostają obciążenia publiczno-prawne właścicieli (podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste) przy zmienionym (także zmniejszonym) zakresie korzystania z nieruchomości. Mając na uwadze powyższe powodowie wnosili o podjęcie uchwały określającej zasady pobierania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Podjęcie uchwały (...) i jednocześnie głosowanie członków wspólnoty przeciwko postanowieniom uchwały zaproponowanej przez powodów w ich ocenie oznacza, że Wspólnota przekazując właścicielom do korzystania ponad 400 m² nieruchomości wspólnej nie zapewniła sobie jakiegokolwiek wynagrodzenia z tego tytułu, które mogłoby zasilić fundusz wspólnoty. Powołując się na zeznania poszczególnych świadków zaznaczyli, że w przeszłości wspólnota zawierała umowy najmu na korzystanie z części wspólnych nieruchomości wskazując.

Powodowie podtrzymali zarzut stawiany uchwale (...), która przywołuje inwentaryzację nieruchomości sporządzoną w 2008 r., podczas gdy do właścicieli lokali a wysłana przed podjęciem uchwały inwentaryzacja zaktualizowana w 2013 r. W ich ocenie uchwała w swej treści powinna być precyzyjna i nie może budzić wątpliwości interpretacyjnych. Jeżeli zaś na przestrzeni lat (od 2008 r.) były dokonywane co najmniej dwukrotnie (w 2010 r. i 2013 r.) zmiany w inwentaryzacji a kolejne dokumenty różniły się od siebie, to powinien jako załącznik do uchwały zostać wskazany i przywołany właściwy dokument. Nie ma przy tym znaczenia zdaniem powodów, że przed zebraniem właściciele na płycie CD dostali inwentaryzację z 2013 r., co zdaniem Sądu jest kluczowe dla przyjęcia, że ta właśnie inwentaryzacja faktycznie stanowi integralną część uchwały. Istotna w ich ocenie jest treść samej uchwały ostatecznie podjętej, która

nie powinna budzić wątpliwości interpretacyjnych. Nadto powodowie wskazali, że inwentaryzacja jako załącznik do uchwały miała określać obszar nieruchomości wspólnej, z którego na zasadzie wyłączności korzystają poszczególni właściciele. Pozwana wskazywała, że treść inwentaryzacji obrazuje jak faktycznie nieruchomość jest wykorzystywana co legło u podstaw podjęcia uchwały. Tymczasem autorka inwentaryzacji przyznała, że tylko w 2008 r. wykonując inwentaryzację ustalała przy okazji dokonywania pomiarów kto faktycznie z jakiej części nieruchomości korzysta. Dokonując kolejnych aktualizacji inwentaryzacji w 2010 r. i 2013 r. opierała się już tylko na treści otrzymanych dokumentów i nie weryfikowała, czy dane z tych dokumentów wynikające odpowiadają stanowi faktycznemu.

W dalszej kolejności odnosząc się do kwestii oddania do wyłącznego korzystania spółce (...) toalety oznaczonej nr (...) położonej na I piętrze budynku powodowie podnieśli, że kupili lokal w budynku przy ul. (...) płacąc za niego określoną cenę, która obejmowała udział w nieruchomości wspólnej i możliwość korzystania z części wspólnych nieruchomości (korytarze, pomieszczenia gospodarcze, centrale telefoniczne, toalety, szyby wentylacyjne, itd). Przy podejmowaniu decyzji o zakupie lokalu (...), brali oni pod uwagę przede wszystkim to, że lokal ten ma odpowiednią powierzchnię i dostęp do kilku toalet, windy oraz wejścia z głównego parkingu do budynku główną klatką schodową (klatką B), która jako jedyna klatka w budynku jest na tyle szeroka, że mogą się nią poruszać osoby z upośledzeniem ruchowym. Zaś realizacja skarżonej uchwały (...) i ograniczenie dostępu do toalety (...) znacząco wpływa na możliwość korzystania z ich lokalu ale również na wartość lokalu w razie jego sprzedaży, możliwość podziału lokalu czy zmianę jego przeznaczenia. Na okoliczność korzystania z toalety i konfliktu w tym zakresie z zarządem wspólnoty przywołali zeznania świadków G. B., M. H. (1), K. R. oraz A. L.. Pomimo, że w sprawie zostało wykazane, że od kilku lat (od 2010 r.) spółka nie korzysta z tej toalety to jednak uchwała przydzieliła toaletę (...) do wyłącznego korzystania spółce (...) sp z o.o. W ocenie powodów nie ma natomiast a żadnej racjonalnie, prawnie ani faktycznie uzasadnionej podstawy do uznania, że ten właśnie podmiot powinien mieć przyznane prawo do korzystania z toalety (...) na zasadzie wyłączności. Zaznaczyli, że Sąd pominął okoliczność związaną z tym, że w toalecie tej przebiega instalacja doprowadzająca wodę do pomieszczeń usytuowanych na II piętrze i zamontowane są w tej toalecie liczniki wody. Właściciele lokali usytuowanych na II piętrze mają zatem potrzebę aby z tej toalety (...) korzystać, co potwierdził świadek J. M.. Powodowie wskazali również, że nie ma żadnego uzasadnienia do uznania przez Sąd, że nie powinno im przysługiwać prawo do korzystania z więcej niż jednej toalety położonej w budynku w sytuacji gdy innym właścicielom takie prawo zostało sporną uchwałą przyznane.

Powodowie zarzucili również naruszenie przez Sąd I instancji art. 207 § 7 k.p.c. oraz art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227, 230 i 232 k.p.c. polegające na dopuszczeniu przez Sąd jako dowodu w sprawie na rozprawie w dniu 10.02.2017 r. złożonych przez pozwaną wraz z pismem z dnia 06.02.2017 r. załączników i zamknięcie tego dnia rozprawy bez uwzględnienia wniosku powodów o zakreślenie terminu koniecznego na ustosunkowanie się do tych nowych, obszernych dokumentów i jednocześnie oddalenie przez Sąd wniosku o przesłuchanie zgłoszonych przez powodów świadków - G., G. i J. na okoliczności z tych dokumentów wynikające, związane ze sposobem korzystania i przegradzania nieruchomości wspólnej. Podnieśli, że na kilka dni przed terminem rozprawy wyznaczonej na dzień 10 lutego 2017 r. pełnomocnik powodów otrzymał od strony pozwanej pismo procesowe z dnia 6 lutego 2017 r. wraz z 14 załącznikami i wnioskiem o dopuszczenie tych dokumentów jako dowodu w sprawie. W ich ocenie każdy z tych dokumentów mógł być powołany wcześniej przez stronę pozwaną jako dowód w sprawie. Nadto pismo pozwanej nie stanowiło odpowiedzi na zobowiązanie Sądu do jego złożenia. Zdaniem strony powodowej Sąd powinien pominąć dowody zgłoszone przez pozwaną pismem z dnia 06.02.2017 r. stosownie do dyspozycji art. 207 § 6 k.p.c. jako dowody co najmniej spóźnione, a jeżeli Sąd z jakichś względów uznał, że należy je dopuścić, powinien był umożliwić stronie powodowej przeanalizowanie treści tych dokumentów i ustosunkowanie się do niej, zakreślając stosowny termin, jak również powinien był uwzględnić wnioski dowodowe powodów związane z treścią twierdzeń zawartych w tych dokumentach, czego Sąd nie uczynił.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie, a nadto o zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda podlegała częściowemu uwzględnieniu. Zmiana wyroku spowodowana była jednak wyłącznie odmienną oceną uchwały nr (...) w płaszczyźnie normy art. 25 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu Apelacyjnego

zaskarżona uchwała narusza bowiem interes powodów, a naruszenie to nie jest uzasadnione w świetle celów i dobra Wspólnoty, rozumianego zwłaszcza jako zapewnienie prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną i częściami wspólnymi budynku.

Wstępnie wyjaśnienia wymaga, iż stosownie do art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Z brzmienia cytowanego przepisu wynika, iż sąd odwoławczy przy rozpoznawaniu środka zaskarżenia jest związany granicami apelacji określonymi przez skarżącego, przy czym podkreślić należy, iż w polskiej procedurze cywilnej realizowana jest zasada pełnej apelacji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja, 2014 r., II CZ 8/14). Jak przyjmuje się w orzecznictwie, obowiązkiem sądu odwoławczego jest nie tylko rozpoznanie zarzutów podniesionych w apelacji, lecz szerzej rozpoznanie sprawy, choć w granicach zaskarżenia. Nakłada to na sąd obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i poddanie ich ocenie prawnej przez pryzmat mających zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013 r., V CSK 347/12, LEX nr 1381043). Powyższy obowiązek sądu drugiej instancji wynika z faktu, iż postępowanie apelacyjne ma z jednej strony charakter merytoryczny, z drugiej zaś strony - kontrolny.

W pierwszej kolejności wykonując prawnoprosesowy obowiązek własnej oceny zgromadzonego materiału procesowego Sąd Apelacyjny uznał, że Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Trafna też i nie wymagająca uzupełnienia jest kwalifikacja prawna żądania pozwu, odwołująca się do eksplikowanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm. dalej powoływana jako ustawa o własności lokali lub u.w.l.).

Zasadnie też Sąd Okręgowy ocenił, że uchwała nr (...) za swój przedmiot ma dokonanie tzw. podziału *quoad usum*, czyli wydzielenie części nieruchomości w celu oddania ich poszczególnym współwłaścicielom do wyłącznego korzystania. Ocena uchwały w płaszczyźnie normy art. 25 ustawy o własności lokali musi być więc poprzedzona uwagami dotyczącymi celu oraz sposobu podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania.

Zgodnie z art. 12 ust 1 ustawy o własności lokali jednym z zasadniczych praw każdego właściciela lokalu jest prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Norma ta dotyczy zasadniczo wszystkich elementów nieruchomości wspólnej. Analogiczne uprawnienie wynika z art. 206 k.c. w myśl której każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Regulacja ta znajduje zastosowanie do współwłasności objętej u.w.l. z mocy art. 1 ust 2 ustawy o własności lokali.

Na tle przepisu art. 206 k.c. ukształtowania została w praktyce instytucja *quoad usum*, jak określa się umowę między współwłaścicielami kształtującą prawo do korzystania z części nieruchomości z wyłączeniem pozostałych.

Wyjaśniono już w judykaturze i piśmiennictwie, że umowa tego rodzaju może być zawarta także przez współwłaścicieli lokali tworzących wspólnotę lokalową na podstawie art. 12 ust 1 i 2 u.w.l. Przyjęto bowiem że przepis ten ma charakter dyspozytywny co uzasadnia możliwość zawarcia umowy inaczej określającej prawa właścicieli do korzystania z części wspólnej (a zatem zawarcie umowy o *quoad usum* - por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015, III CSK 446/14). Podkreślić należy w tym miejscu, że umowne ustanowienie podziału do korzystania wymaga jednomyślności wszystkich właścicieli lokali.

Zarazem dostrzec trzeba, że umowa o podziale rzeczy *quoad usum* może być też zawarta w sposób dorozumiany. Koniecznej jest jednak, aby sposób korzystania był utrwalony w czasie i nie budził sporów między współwłaścicielami.

Podział taki uzasadnia odstępstwo od zasad udziału w pożytkach i przychodach jak również zasad podziału wydatków i ciężarów określonych w art. 12 ust 2 u.w.l.

Wywodzi się także, że w przypadku braku zgody współwłaścicieli na zawarcie umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, możliwe jest zgłoszenie żądania ustanowienia takiego podziału przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym (por. np. uchwałę SN z dnia 29 listopada 2007, III CZP 94/07 OSNC-ZD 2008/4/96).

W literaturze prawniczej i w judykaturze ukształtował się pogląd, że umowa o podział *quoad usum* wywiera skutki wyłącznie w sferze obligacyjnej (nie pociąga za sobą następstw prawnorzeczowych, a więc nie zmienia struktury stosunku współwłasności). Podział *quoad usum* ma ze swej natury charakter przejściowy (tymczasowy). Z tej racji podział powinien mieć na celu ułatwienie (w zasadzie w jednakowym stopniu) korzystania z odrębnych lokali przez ich właścicieli a podstawowym kryterium jest zawsze zwiększenie użyteczności odrębnych lokali przez wykorzystanie wygod i ułatwień które dawać mają (w zasadzie jednakowe wszystkim) używanie tego co pozostaje we współwłasności – por. np. postanowienie SN z dnia 5 stycznia 1981 III CRN 2563/80).

W związku z tym formułuje się kilka zasadniczych cech, jakim powinna odpowiadać umowa o podział. Wywodzi się, że powinna ona zmierzać z jednej strony do usuwania konfliktów na tle współkorzystania z części wspólnej a zarazem do zwiększenia użyteczności lokali przez korzystanie z wygod i ułatwień jakie daje nieruchomość wspólna, ale nie może przy tym ograniczać (utrudniać) innych współwłaścicieli w korzystaniu przez nich z lokali i pozbawiać tych wspólnych ułatwień które zwiększają także ich użyteczność. Zaznacza się bowiem, że skoro co do zasady nieruchomość wspólna służy wszystkim współwłaścicielom to ewentualny podział do korzystania musi pozostawać w zgodzie z ich interesem wynikającym z eksploatacji ich lokali (por. J. Grela, Podział *quoad usum* na tle ustawy o własności lokali, Przegląd Sądowy, nr 2/2014 str. 81 -93 i tam cytowana judykatura oraz piśmiennictwo).

W tym kontekście stwierdzić należy, że podział *quoad usum* może być ustanowiony umową w przypadku braku możliwości uzyskania porozumienia między współwłaścicielami - w drodze rozstrzygnięcia sądowego.

Obok przyjmowanego poglądu o umowie jako źródle podziału rzeczy wspólnej do korzystania w judykaturze wskazano, że możliwa jest zmiana umownie ustalonego podziału przez uchwałę wspólnoty (por. np. wyrok SN z dnia 29 czerwca 2010 II CSK 325/09). Również w piśmiennictwie formułuje się tezę o dopuszczalności kształtowania podziału *quoad usum* w drodze uchwały wspólnoty (por. J. Grela, *ibidem*). Biorąc pod uwagę powyższe w pierwszej kolejności poddać należy ocenie zaskarżoną uchwałę nr (...) (przy założeniu dopuszczalności dokonania przez wspólnotę podziału *quoad usum* w drodze uchwały oraz mając na względzie przedstawione wyżej uwagi dotyczące istoty i charakteru prawnego podziału rzeczy wspólnej do korzystania).

Odnosząc się w tym kontekście do materiału procesowego w niniejszej sprawie stwierdzić należy po pierwsze, że zbyt daleko idące jest stwierdzenie iż uchwała nr (...) jedynie porządkowała stan prawny i stanowiła wyraz „akceptacji” dla określonego sposobu korzystania. Zdaje się wynikać z tej części argumentacji Sądu Okręgowego, że za punkt wyjścia przyjmuje on tezę o wynikającym z wieloletniej praktyki, zgodnym między współwłaścicielami, sposobie korzystania z nieruchomości, ukształtowanym stopniowo począwszy od czasów, gdy poszczególne lokale były wyodrębniane i sprzedawane przez syndyka masy upadłości.

Teza ta sugeruje, że *de facto* doszło do zawarcia dorozumianej umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania. Przeczy jednak temu niewątpliwym w świetle materiału procesowego fakt konfliktu dotyczącego części pomieszczeń (o czym świadczą choćby ustalenia dotyczące kwestionowania wcześniejszych uchwał oraz sporów dotyczących pomieszczeń na I piętrze, którego stroną są powodowie. Nie można więc przyjąć, by uchwała stanowiła wyłącznie konsekwencję umowy o *quoad usum* zawartej wcześniej w sposób dorozumiany. Faktu zawarcia takiej umowy nie sposób dopatrywać się w świetle materiału procesowego. Przeciwnie – każdy z właścicieli lokali (*per facta concludetnia*) starał się raczej poprawić funkcjonalność swojego lokalu kosztem części wspólnej, zabudowując fragmenty ciągów komunikacyjnych czy też przyłączając pomieszczenia wspólne do własnych lokali (faktycznie powiększając powierzchnię użytkową jaką miał do wyłącznej dyspozycji). Czynności te odbywały się wprawdzie za

przyzwoleniem czy to syndyka czy też następnie części właścicieli, były jednak równocześnie zarzewiem sporów z innymi współwłaścicielami.

W świetle wcześniejszych uwag nie można więc twierdzić, by istniał utrwalony stan zgodnego podziału części wspólnych nieruchomości do korzystania. W rezultacie też uchwała (...) nie może być uznana za formę jedynie uporządkowania tego stanu, lecz raczej postrzegać ją należy jako próbę prawnego usankcjonowania aktów przejęcia do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej, mimo braku na to zgody wszystkich członków wspólnoty. Uchwała zatem zmierza nie tyle do optymalizacji korzystania z części wspólnych co do „zalegalizowania” działań poszczególnych właścicieli, które doprowadziły do zmiany ich przeznaczenia czy też faktycznego uczynienia części wspólnych fragmentami ich lokali. Ta kwestia musi rzutować na ocenę naruszania przez uchwałę obiektywnie ujmowanego interesu poszczególnych właścicieli.

Należy dostrzec, że uznając poprawność uchwały poddanej pod osąd jako dotyczącej podziału quoad usum, Sąd Okręgowy pominął motywy i cele Wspólnoty deklarowane w preambule do uchwały. Zwłaszcza z jej pkt.5) wynika wprost, że celem uchwały nie było bynajmniej dokonanie jedynie podziału do korzystania, lecz uchwała miała być czynnością dokonywaną w ramach „stopniowej realizacji zakładanego przez Wspólnotę procesu sprzedaży części nieruchomości wspólnej, z których w sposób wyłączny korzystają poszczególni członkowie wspólnoty”. Z tym też nierozdzielnie wiążą się postanowienia uchwały zawarte w §3 ust 3 i 4, uznane przez Sąd Okręgowy prawomocnie za sprzeczne z art. 25 prawa własności lokali.

Jak wskazano wyżej, podział quoad usum ma ze swej istoty charakter tymczasowy i nie może prowadzić do stanu trwałego. Jako taki podział części wspólnych do korzystania nie może zwłaszcza służyć umożliwieniu właścicielom korzystającym z części wspólnych przysposobienia tych części wspólnych do innych celów (w tym przede wszystkim trwałej zmiany ich przeznaczenia i powiększenia własnych lokali kosztem nieruchomości wspólnej). Taki cel uchwały niewątpliwie narusza interes współwłaścicieli, którzy prawa do korzystania (a finalnie w przypadku zrealizowania dalszych celów uchwały także prawa współwłasności w odniesieniu do części wspólnych wydzielonych w uchwale do wyłącznego korzystania). Już z tej przyczyny uzasadnione jest stanowisko skarżących wskazujące na sprzeczność uchwały z interesem współwłaścicieli.

Należy ponowić w tym miejscu też uwagę, że cele umowy o podział quoad usum powinny oscylować wokół zwiększenia użyteczności części wspólnych, z których nie korzystają wszyscy współwłaściciele i przyczyniać się do ich zagospodarowania. Nie może zatem podział ten powodować faktycznej zamiany części wspólnej w część lokalu (przebudowy części wspólnej powodującej jej ścisłą integrację z lokalem – na co wskazywano już w cytowanym wyżej orzeczeniu SN z 5 stycznia 1981 roku). Podział quoad usum nie powinien więc pociągać za sobą takich implikacji, ani też służyć dokonaniu ex post akceptacji działań faktycznych poszczególnych właścicieli zmieniających przeznaczenie części wspólnych.

Niewątpliwie zaś (wbrew wywodom Sądu I instancji) podział przyjęty w niniejszej sprawie pozbawia współwłaścicieli możliwości korzystania z części wspólnych immanentnie wpływających na użyteczność i funkcjonalność poszczególnych lokali. Dość stwierdzić, że samo istnienie kilku alternatywnych ciągów komunikacyjnych, pozwalających na przemieszczanie się wewnątrz budynku i dostęp do lokalu z zewnątrz za pośrednictwem różnych (usytuowanych w różnych miejscach) wejść, niewątpliwie zwiększa wygodę i funkcjonalność lokalu (jako rzeczy nieruchomej). Jest to kwestia obiektywna a zatem niezależna od tego, czy aktualny właściciel korzysta zazwyczaj tylko z jednego wejścia do budynku.

Nie może zatem zwłaszcza ująć uwadze przy ocenie stanu rzeczy sankcjonowanego przez uchwałę nr (...), że lokale w budynku są lokalami użytkowymi, przeznaczonymi między innymi także do obsługi klienteli przedsiębiorców prowadzących w nich działalność. Budynek Wspólnoty stanowi stosunkowo rozległą i złożoną bryłę, a wejścia do budynku mają różną lokalizację względem otaczających ulic i parkingu usytuowanego bezpośrednio przy budynku (umieszczone są zarówno od frontu jak i od strony parkingu) a zatem ich (alternatywna) dostępność niewątpliwie ułatwia dojście do poszczególnych lokali dla klientów. „Zaanektowanie” części ciągów komunikacyjnych przez

właścicieli poszczególnych lokali według propozycji zawartej w zaskarżonej uchwale i uczynienie ich w istocie częścią lokali z odcięciem (przerwaniem) ciągu komunikacyjnego, w istocie pozbawia pozostałe lokale dostępu do zablokowanych ciągów komunikacyjnych, wyraźnie zmniejszając ich walory związane z dostępnością i łatwością skomunikowania z poszczególnymi częściami budynku i wejściami do niego.

Niewątpliwie jest więc w tym świetle, że uchwała narusza interes właścicieli lokali wyrażający się w zapewnieniu korzystania z tych części wspólnych lokalu, które bezpośrednio rzutują na funkcjonalności i walory użytkowe lokalu użytkowego.

Ta sama uwaga dotyczy pomieszczeń użytkowych, objętych wspólnością (przede wszystkim sanitariatów wokół prawa do korzystania z których istniał zadawniony spór jeszcze przed podjęciem zaskarżonej uchwały). Skoro więc istnieje spór co do prawa korzystania z sanitariatów położonych na pierwszym piętrze budynku a uchwała (jak wynika z jej preambuły) zmierzać ma do przygotowania procesu sprzedaży części nieruchomości wspólnej, z której korzystają poszczególni członkowie, to niewątpliwie jej obowiązywanie oznaczałoby doprowadzenie (co najmniej przez fakty dokonane) do sytuacji, w której podmioty wskazane w uchwale uzyskiwałyby trwałe prawo do pomieszczeń użytkowych będących częścią wspólną i mogłyby podejmować dalsze działania w celu ich wyodrębnienia i nabycia (przyłączenia do swoich lokali jako pomieszczeń przynależnych - części składowych lokalu zgodnie z art. 2 ust 4 ustawy o własności lokali). Z tej przyczyny także w tym zakresie uchwała musi być uznana jako naruszająca interes skarżących właścicieli.

Uchwała jako (w swoich skutkach) nadużywająca instytucji podziału do korzystania i powodująca petryfikację stanu, w którym poszczególni właściciele z wyłączeniem pozostałych, korzystają z części wspólnych (wpływających na użyteczność innych lokali), faktycznie przyłączając je do swoich lokali, sprzeciwia się nadto prawidłowemu zarządzaniu nieruchomością wspólną. Celem zarządzania powinno być bowiem zachowanie lub podnoszenie użyteczności części wspólnych w interesie ogółu właścicieli i odpowiednie zagospodarowanie tych części, które nie są optymalnie wykorzystywane. Celem tym nie może być natomiast realizacja interesów właścicieli poszczególnych lokali kosztem praw i interesów pozostałych.

Stwierdziwszy, że uchwała (...) narusza obiektywnie rozumiany interes powodów zmniejszając walory użytkowe ich lokalu i pozbawiając możliwości korzystania z ciągów komunikacyjnych i pomieszczeń użytkowych, należy rozważyć, czy naruszenie to jest uzasadnione. W judykaturze i nauce wskazuje się, że nawet obiektywnie oceniane naruszenie interesu właściciela nie może uzasadniać żądania uchylenia uchwały, jeśli jest racjonalnie uzasadnione dobrem ogółu członków wspólnoty. Wywodzi się, że ochrona wynikająca z art. 25 ustawy o własności lokali została ustanowiona także w interesie wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości (co do zasady niepodzielnej – por. np. R. Dzikiek, Własność lokali Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VII, Wolters Kluwer 2016, Komentarz do art. 25 teza 8.). Wywodzi się w związku z tym, że funkcją art. 25 ust. 1 u.w.l. jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniem większości członków wspólnoty, którym nie można przypisać cechy racjonalności, a które uszczuplają prawa jednego właściciela (por. np. wyrok SA w Katowicach z dnia 6 marca 2015, I ACa 854/14).

W realiach sprawy stwierdzić należy, że uchwała nie realizuje celów wspólnych dla członków Wspólnoty i nie optymalizuje sposobu gospodarowania nieruchomością wspólną. Zmierza ona bowiem jedynie do uczynienia zadość interesom tych właścicieli lokali, którzy faktycznie przysposobili poszczególne elementy nieruchomości wspólnej (części wspólne) do korzystania z wyłączeniem innych właścicieli i zamierzają w przyszłości uzyskać prawo własności tychże części. Nie wykazano w toku sporu żadnego argumentu, który wskazywałby na inne cele (czyniące uchwałę racjonalną z punktu widzenia gospodarki i zarządzania nieruchomością wspólną i w tym kontekście uzasadniające istotną ingerencję w sferę interesów właściciela lokalu). Za takie nie może być uznane wyłącznie dążenie do dokonania uporządkowania sposobu korzystania z nieruchomości. Ten cel w realiach sprawy służy nie tyle interesom wspólnoty (rozumianej jako całość) lecz partykularnym interesom poszczególnych właścicieli które nie mogą przeważać nad interesami innych właścicieli lokali. Zatem uchwała wspólnoty nie może służyć realizacji wyłącznie interesów właścicieli posiadających wspólnie większość udziałów, kosztem interesów właścicieli będących w mniejszości.

Jak już wcześniej wyjaśniono, w przypadku sprzeczności interesów poszczególnych współwłaścicieli i braku zgody między nimi, podział *quod usum* może być dokonany na podstawie orzeczenia sądu w postępowaniu nieprocesowym. Dodać należy, że w judykaturze dopuszcza się nadto możliwość regulacji zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości, także na podstawie umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową (por. np. uchwałę SN z dnia 19 czerwca 2007, III CZP 59/07).

Z tych przyczyn uznając, że w sprawie wykazano przesłanki z art. 25 ust. 1 u.w.l. Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania o zasadności zarzutu naruszenia tego przepisu i konieczności uchylenia uchwały nr (...) w całości.

Ta konkluzja powoduje, że zbędne stało się odnoszenie do dalszych zarzutów apelacji dotyczących uchwały nr (...).

Odnosząc się do zarzutów kwestionujących poprawność orzeczenia dotyczącego drugiej z zaskarżonych uchwał, stwierdzić należy, że w sposób prawidłowy i nie wymagający uzupełnienia wywodzi Sąd Okręgowy, iż nie każda sytuacja, w której poddana pod głosowanie uchwała nie uzyskuje wymaganej większości, powodować będzie możliwość przyjęcia, że doszło do podjęcia tzw. uchwały negatywnej. Głosowanie przeciwko uchwale oznacza co do zasady brak zgody na jej projekt. Nie oznacza natomiast *eo ipso* woli podjęcia uchwały o treści przeciwnej do głosowanej.

Taka konkluzja będzie uzasadniona jedynie wówczas, gdy akt głosowania przeciwko projektowi uchwały będzie mógł zostać zinterpretowany jako wyrażający wolę podjęcia uchwały o innej (skonkretyzowanej) treści (np. wyrażenie lub odmowa wyrażenia zgody na dokonanie określonej czynności, ewentualnie dokonanie lub odmowa dokonania wyboru określonej osoby do składu organów osoby prawnej itp.). W realiach niniejszej sprawy nie można ustalić skonkretyzowanej treści uchwały „negatywnej”, jaka miałaby zostać podjęta w wyniku głosowania przeciwko projektowi uchwały przedstawionemu przez powodów. Brak jest podstaw do przyjęcia (jak tego chcą powodowie), by przyjęta w wyniku głosowania uchwała miała wyrażać wolę nieobciążania poszczególnych właścicieli opłatami za korzystanie z zajętych powierzchni, czy też o braku zgody na dokonanie pozostałych czynności określonych w pkt. b) – d) projektu. Pamiętać bowiem należy, że wspólnota głosowała zarazem projekt uchwały nr (...) regulujący kwestię korzystania z powierzchni. Zatem nieuzyskanie większości głosów przez projekt uchwały poddany pod obrady zebrania wspólnoty przez powodów może świadczyć jedynie o tym, że proponowane przez nich rozwiązania nie zyskały aprobaty większości (a nie o tym, że wspólnota odmówiła zgody na obciążenie kosztami „bezumownego korzystania, ustalenie opłaty za korzystanie oraz zobowiązanie zarządu do dokonania inwentaryzacji powierzchni wspólnej, czy też dokonanie analizy przebiegu instalacji wspólnej i ciągów komunikacyjnych pod kątem bezpieczeństwa).

Wywody apelacji odwołujące się do art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali oparte są błędnie wniosku wywodzone z wykładni tego przepisu (sprowadzają się do próby sugestii, że w każdej sytuacji gdy przeciwko uchwale (jej projektowi) głosuje większość, przyjmować już należy, że doszło do podjęcia uchwały). Takie wnioski, jak wskazano wyżej, uznać należy za nieuzasadnione w kontekście obradowanych na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 16 czerwca 2014 projektów (w istocie konkurencyjnych) uchwał oraz wobec treści projektu uchwały proponowanej przez powodów.

Marginalnie dodać należy, że nie wyjaśnia skarżący z jakiej przyczyny zgoda wspólnoty miałaby być konieczna dla dochodzenia przez zarząd roszczeń z tytułu tzw. bezumownego korzystania z części wspólnych (czy też ściślej rzecz ujmując wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej z wyłączeniem innych współwłaścicieli, ponad prawa wynikające z udziału we współwłasności). Ujmując sprawę teoretycznie, ewentualne orzeczenie o uchyleniu uchwały negatywnej o treści wynikającej z twierdzeń powodów nie mogłoby oznaczać, że doszło do podjęcia uchwały o treści proponowanej przez powodów, lecz jedynie powodować ponowne poddanie uchwały pod głosowanie. Ponownemu przedstawieniu propozycji dotyczącej regulacji kwestii określonych w projekcie nie sprzeciwia się fakt, że uchwała nie uzyskała w roku 2014 większości głosów.

Z przedstawionych przyczyn w tej części apelacja podlegała oddaleniu.

W rezultacie stosując normę art. 386 §1 k.p.c. Sąd Apelacyjny częściowo apelację uwzględnił. Oddalenie w pozostałym zakresie uzasadnia treść normy art. 385 k.p.c.

Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy spowodowała konieczność modyfikacji orzeczenia o kosztach procesu za postępowanie pierwszoinstancyjne, o czym orzeczono stosując normę art. 100 k.p.c. Przedmiotem sporu były dwie uchwały. Skoro uchyleniu podlegała jedna z nich a co do drugiej powództwo oddalono, to uznać należało, że każda ze stron wygrała proces w 50% i w takiej proporcji ma prawo żądać zwrotu kosztów procesu. Na koszty powodów składa się opłata od pozwu (400 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego oraz koszty opłaty od pełnomocnictwa i wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w sposób wskazany w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Suma tych kosztów wynosi 685,30 zł, a 50% tej wartości to 342,80 zł.

Koszty pozwanej zamykają się wskazaną przez Sąd Okręgowy kwotą 285,30 zł, z czego 50% wynosi 142,80 zł. Po wzajemnym obrachunku należało zasądzić na rzecz powodów kwotę 200 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji powodów co do jednej z dwóch objętych nią uchwał powodowie winni stosownie do wyniku sprawy zwrócić stronie pozwanej 50% kosztów i mają prawo do żądania połowy kosztów poniesionych przez siebie.

Na koszty powodów składa się opłata od apelacji (400 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (270 zł). Powoła wartości podlegającej zwrotowi wynosi 335 zł.

Koszty pozwanej wspólnoty zamykają się kwotą 270 zł (wynagrodzenie pełnomocnictwa procesowego) zwrotowi podlega z tego kwota 135 zł (jako 50%)

Po wzajemnym obrachunku należało zasądzić na rzecz powodów kwotę 200 zł.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocników obu stron, z uwagi na przedmiot zaskarżenia oraz, ustalona została na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 i §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.) oraz analogicznych przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z tej samej daty w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

Agnieszka Sołtyka Krzysztof Górski Joanna Kitłowska - Moroz