

Sygn. akt I ACa 895/15

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 15 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościółek (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) W. S. przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 19 marca 2015 r. sygn. akt I C 1587/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Wojciech Kościółek SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I ACa 895/15

## UZASADNIENIE

Powód A. S. domagał się uchylenia w całości uchwały nr(...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) W. S. przy ul. (...) w K. na zebraniu w dniu 05.08.2013 r. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) W. S. przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił w całości uchwałę nr (...)w sprawie przeprowadzenia inwestycji w nieruchomości wspólnej podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) W. S. przy ul. (...) w K. na zebraniu Wspólnoty w dniu 5 sierpnia 2013 roku i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 397 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W motywach orzeczenia wskazał na niewątpliwe okoliczności dotyczące stosunków własnościowych panujących na nieruchomości oraz związane z charakterem prawnym pozwanej („jako dużej”) wspólnoty. Wskazał, że do części wspólnych nieruchomości należą: klatki schodowe, krużganki, piwnica, podwórze a także lokal strychowy o pow. 320 m<sup>2</sup> oraz sień znajdująca się na parterze kamienicy o pow. 82,11 m (2), a nadto, że funkcję zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) W. S. przy ul. (...) w K. sprawuje jednoosobowo W. Ł.. Sąd Okręgowy wskazał, że treścią decyzji administracyjnych obiekt stanowiący przedmiot oceny w niniejszym postępowaniu jest zabytkiem i wymaga prac remontowa-zabezpieczających. W zakresie objętym przedmiotem sporu ustalili, że pismem z dnia 10 lipca 2013 r. powód został powiadomiony o zwołaniu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) W. S. na dzień 18 lipca 2013 r. W zawiadomieniu o zebraniu poinformowano, że przedmiotem zebrania będzie m.in. podjęcie uchwały w przedmiocie akceptacji opinii dotyczącej prac przygotowawczych, koncepcyjnych, projektowych, wykonawczych związanych z remontem i adaptacją na cele hotelowe budynku znajdującego się przy ul. (...) tj. w szczególności w pierwszym etapie prac wykonawczych związanych z realizacją projektu w zakresie prac dotyczących windy, schodów, stolarki drzwiowej oraz zagospodarowanie sieni. W zawiadomieniu podano treść proponowanej uchwały. Wskazano, że opinia jest dostępna do wglądu w siedzibie Kancelarii P., D., (...) i (...) przy ul. (...) w K..

Zgodnie z koncepcją na temat remontu na cele hotelowe budynku przy ul. (...) w K. autorstwa arch. M. J. i arch. J. Ś. (1) z czerwca 2012 r. przewidywany zakres remontu dotyczył przebudowy jedynie części budynku tj. I, II, III piętra i poddasza, zaś parter budynku miał pozostać na obecnym etapie bez zmian. W niewielkiej odległości od wejścia do lokalu powoda miał być zlokalizowany zewnętrzny szyb windy . Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym a istniejące instalacje nadają się do całkowitej wymiany .Konieczne jest wykonanie kompleksowego remontu budynku w celu przywrócenia jego dawnej świetności a przede wszystkim celem zapobieżenia dalszej degradacji technicznej obiektu i zapewnieniu bezpieczeństwa jego użytkowania . W dniu 18 lipca 2013 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) W. S. przy ul. (...) w K.. Została podjęta uchwała nr(...)o udzieleniu upoważnienia Zarządowi Wspólnoty w sobie W. Ł. do zawarcia w imieniu pozwanej z (...) Urzędem Wojewódzkim w K. Wydziałem Rewaloryzacji (...) K. i (...) Narodowego umowy o dotację ze środków Narodowego Funduszu Rewaloryzacji (...) K. w kwocie 77 735,450 zł (50%) przyznaną Wspólnocie przez (...) Komitet (...), deklarując równocześnie udział własny w finansowaniu w kwocie 77 735,40 zł, z przeznaczeniem na realizację zadania pod nazwą „(...) P. wraz z Wymianą S. i (...)” o wartości 155 470,80 zł, a w związku z tym do realizacji w imieniu Wspólnoty wszystkich postanowień tej umowy, a w szczególności do składania wniosków o wypłatę dotacji i do dysponowania otrzymanymi środkami finansowymi. Równocześnie Wspólnota upoważniła W. Ł. – zarząd Wspólnoty do przeprowadzenia procedury wyboru wykonawcy i zawarcie z nim umowy na wykonanie przedmiotu umowy o dotację. Za uchwałą głosował zarówno powód jak i W. Ł..

Z uwagi na konieczność omówienia wielu kwestii związanych z adaptacją nieruchomości na cele mieszkaniowe zebranie wspólnoty przerwano do dnia 05 sierpnia 2013 r. W tym dniu została podjęta m.in. uchwała nr (...) na mocy której Zebranie Wspólnoty mieszkaniowej powołało na kolejną kadencję Zarząd w osobie W. Ł..

Powód w trakcie zebrania zaznajomił się z elektroniczną wersją projektu inwestycji autorstwa architekta M. J. z czerwca 2012 r., gdyż nie została mu udostępniona jego wersja papierowa.

Kolejno podjęto głosowanie nad uchwałą nr (...)w sprawie przeprowadzenia inwestycji w nieruchomości. Uchwała przewidywała , że w związku z (...) polegającymi na adaptacji budynku do celów hotelowych Wspólnota Mieszkaniowa postanawia przeprowadzić następujące prace:

a) projektowo-adaptacyjno-budowlane zmierzające do adaptacji sieni budynku od strony ul. (...),

- b) remontowo-budowlane klatki schodowej, w tym obejmujące między innymi wymianę schodów i stolarki drzwiowej,
- c) polegające na zagospodarowaniu poddasza,
- d) polegające na wykonaniu windy zewnętrznej od strony dziedzińca,
- e) wykonanie prac związanych z remontem (w miarę potrzeby wymianą) instalacji elektrycznej, gazowej oraz ciągów kanalizacyjnych.

Za podjęciem uchwały nr(...)głosowała W. Ł. posiadająca 97% udziałów, zaś przeciwko uchwale głosował powód posiadający 3% udziałów. Uchwała została podjęta.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) W. S. przy ul. (...) w K. na koniec roku 2012 r. posiadała ujemne saldo finansowe kosztów w wysokości – 7 221,95 zł. W funduszu remontowym były dostępne środki w kwocie 8 356,08 zł. Bilans rachunkowy na dzień 31.12.2012 r. wyniósł zaś 13 553,39 zł. Zgodnie ze sprawozdaniem Zarządu nieruchomości za 2012 r. w roku tym zostały przeprowadzone na nieruchomości przy ul. (...) w K. prace wynikające w znacznym stopniu z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...) Wykonano takie prace jak prace zabezpieczające konstrukcję części głównej budynku przed katastrofą budowlaną, których koszt wyniósł 346 519,11 zł oraz remont elewacji frontowej od ul. (...) oraz bocznej od ul. (...) – całkowity koszt 451 224,92 zł (przy dofinansowaniu Ministerstwa Kultury w wysokości 250 000,00 zł). Uchwałą nr(...) z dnia 05 sierpnia 2013 r. Zebranie pozwanej przyjęło sprawozdanie Zarządu za rok 2012 i udzieliło mu absolutorium za rok 2012.

Powód sam przygotowywał plany remontu swojej części oficyny, jednak nie dostał od Wspólnoty Mieszkaniowej zgody na te działania. Dojście do jego lokalu użytkowego od strony ul. (...) jest możliwe od lokalu W. Ł., która planowała zapewnić powodowi w tej kwestii odpowiednią służebność. Ruch turystyczny na ulicy (...) jest nieporównywalnie mniejszy niż na ulicy (...). Lokal należący do powoda wymaga generalnego remontu, nie jest użytkowany od chwili zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, które trwało ponad dwadzieścia lat.

Poza okolicznościami, które zostały przez strony przyznane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd I instancji ustalił w oparciu o przedstawione dokumenty prywatne i urzędowe, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była przedmiotem zarzutów stron postępowania.

Ponadto wskazał Sąd Okręgowy - ustalenia stanu faktycznego poczynione zostały także na podstawie zeznań powoda A. S., którym Sąd dał wiarę w całości. Zeznania te co do istotnych okoliczności nie budzą wątpliwości z rzeczywistym stanem, znajdują również oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu I instancji zaskarżona uchwała narusza interesy powoda, jako członka pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, jak również zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała ta wprost wskazuje, że jej celem jest wykonanie planów inwestycyjnych większościowej współwłaścicielki W. Ł. polegających na adaptacji budynku przy ul. (...) w K. na hotel, jednak w żadnym stopniu nie odnosi się ona do inwestycji w całość nieruchomości, w tym w oficynę stanowiącą w części własność powoda. Zaskarżona uchwała jeśli nie uniemożliwi, to wyraźnie utrudni powodowi korzystanie z części wspólnych nieruchomości, do czego jako współwłaściciel mniejszościowy ma prawo.

Zasadny – w ocenie Sądu Okręgowego - okazał się podniesiony przez powoda zarzut, iż uchwała ta nie jest precyzyjna, a bardzo lakoniczna ponieważ nie określa dokładnie jaki jest zakres planowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową prac remontowo-adaptacyjnych, jedynie ogólnie wskazując ich przedmiot. Może to zatem rodzić zupełną niekontrolowaną dowolność w działaniach pozwanej w tym zakresie.

Zdaniem Sądu Okręgowego - pomimo istniejącego projektu inwestycji autorstwa architekta M. J. i architekt J. Ś. (1) z czerwca 2012r., powód miał do niej dostęp jedynie na zebraniu wspólnoty i to w wersji elektronicznej, zatem nie mógł zapoznać się w sposób pełny i właściwy ze wszystkimi szczegółami. Powód nie wiedział jaki będzie zakres prac prowadzonych na parterze nieruchomości, gdyż ani z przedłożonego planu koncepcji architektonicznej ani z rozmów z W. Ł. zakres tych prac szczegółowo nie wynikał. Projekt ten dotyczył zaś remontu na piętrach od I do III oraz poddasza kamienicy, nie przewidując zmian na parterze nieruchomości, zaś podjęta uchwała wprost przewidywała przeprowadzenie prac w sieni nieruchomości znajdującej się na parterze. Powód jako właściciel udziału 3/100 w nieruchomości wspólnej powinien zostać rzetelnie poinformowany przed podjęciem uchwały o tym jakie prace zostaną przeprowadzone, wraz z dokładnymi danymi, rozpisaniem ich etapów, całego procesu budowy. Konieczne było również wskazanie wartości kosztorysu każdej z tych prac, cenników budowy czy podania z jakich źródeł będą one finansowane.

Wskazane zapisy zawarte w uchwale pozostawiają – zdaniem Sądu Okręgowego - zbyt dużą dowolność i możliwość arbitralnego określania prac zarówno projektowych jak i budowlanych i adaptacyjnych budynku, bez możliwości ich faktycznej i skutecznej weryfikacji przez powoda.

Ponadto zdaniem Sądu I instancji - zaadaptowanie strychu i sieni jak również ciągów komunikacyjnych na strychu na pomieszczenia hotelowe będzie de facto prowadziło do ich wyłączenia z części wspólnych nieruchomości, nawet jeśli prawnie będą one nadal współwłasnością powoda i W. Ł. ,pozbawiając powoda prawa do korzystania z tej części nieruchomości wspólnej . Tym samym prowadzone prace będą powodowały podporządkowanie wydatków zarówno własnych pozwanej wspólnoty jak i ze środków publicznych na cele większościowego współwłaściciela.

Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała narusza istotny interes powoda przewidywana inwestycja w postaci budowy windy dla hotelu na podwórzu. Winda ta ma zostać umiejscowiona naprzeciwko lokalu użytkowego powoda w niewielkiej od niego odległości. Budowa windy jest inwestycją opłacalną jedynie z punktu widzenia działalności hotelowej i gości budynku głównego. Również zabudowa sieni na recepcję hotelu i zmuszenie powoda do korzystania z wejścia od strony ul. (...) na zasadach służebności jest działaniem szkodliwym dla powoda, z uwagi na atrakcyjność wejścia od ul. (...). Z całą pewnością nie przyczyni się to do zwiększenia atrakcyjności planowanej przez niego działalności w jego lokalu użytkowym, a wręcz przeciwnie sprawi, że straci ona na znaczeniu.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo.

W myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu o kosztach procesu Sąd I instancji orzekł w pkt. II sentencji wyroku w oparciu o art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461), na które składa się uiszczona przez stronę powodową opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł oraz opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Apelację od wyroku złożyła pozwana zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła;

- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na;

\* uznaniu, że uchwała jest nieprecyzyjna, skoro stanowiący jej wykonanie projekt architektoniczny M. S.- (...) i J. Ś. (2) z czerwca 2012r. w sposób kompleksowy opisuje plan remontu kamienicy;

\* uznaniu, że uchwała narusza interesy powoda, skoro efektem przeprowadzenia prac jest wzrost atrakcyjności użytkowej i gospodarczej kamienicy, a jedynym czynnikiem wstrzymującym ich podjęcie jest stanowisko powoda związane z wygórowanymi oczekiwaniami finansowymi od większościowego współwłaściciela;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie częściowo dowolnej oceny dowodów; a w szczególności

\* przesłuchania powoda, który wbrew poczynionym w sprawie ustaleniom miał zachowaną możliwość zapoznania się z opisanymi materiałami architektonicznymi dotyczącymi inwestycji;

\* przesłuchania powoda, którego zeznanie o uciążliwości związanej z usytuowaniem planowanej windy zostało bezkrytycznie uznane za wiarygodne.

Na tych podstawach domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa ewentualnie uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania za przyznaniem kosztów postępowania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów

Sąd Apelacyjny zważył;

apelacja nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny za własne uznaje ustalenia faktyczne, jakkolwiek nie wszystkie z ustalonych faktów były niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, której istota łączyła się zgodności uchwały z prawem i usprawiedliwionym interesem skarżącego. Niewątpliwe jest bowiem w sprawie, że projekt architektoniczny mający stanowić (mimo, że nie opisany uchwałą) podstawę podjętej uchwały nie rozstrzyga o zakresie prac budowlano adaptacyjnych na terenie sieni, jak i uchwała nie wskazuje zasad rozliczania korzyści pozwanej wspólnoty ( a w tym zakresie powoda tj. czy wykorzystanie strychu ma być pod tytułem darmym czy też odpłatnie a jeżeli tak to w jaki sposób) z wykorzystywania strychu mającego celom cele hotelowym. Także sposób usytuowania windy nie zawiera dokładnego opisu jej umieszczenia i w tym kontekście nie wyjaśnia ograniczenia sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości przy nieistotnym z punktu widzenia interesu powoda jej znaczeniu , czy też w zakresie zagospodarowania korytarzy położonych na wyższych kondygnacjach, a także standardu tego urządzenia i jego wpływu wykorzystania tej części wspólnej (szybu windowego i działających tam urządzeń - porównaj treść opisową rysunku architektonicznego z którego wynika jedynie, że opisana tam winda ma zostać wykonana w drugim etapie prac) na wyodrębniony lokal powoda.

Wbrew zatem zarzutom apelacji pozwanej wspólnoty nie zachodzą w sprawie uchybienia w zakresie ustaleń faktycznych, gdyż te w opisanym wyżej zakresie są niewątpliwe między stronami i wynikają z treści dołączonych przez strony dokumentów (niekwestionowanych co do treści przez strony postępowania). W ocenie Sądu Apelacyjnego podstawową wadą uchwały jest – w obiektywnej ocenie jej treści - jej generalny charakter tj. narzucający powodowi w blankietowy sposób bliżej nieokreślone wykorzystanie części wspólnej związanej prawnie z wyodrębnionym lokalem jego własności. W pewnym sensie okoliczność tę dostrzegała także większościowa współwłaścicielka wspólnej części nieruchomości, skoro nie jest w sprawie sporne, że złożyła wniosek do sądu rejonowego o zniesienie współwłasności (k.265 akt).

W swej istocie sprawa niniejsza możliwa była zatem do rozstrzygnięcia wyłącznie na podstawie niewątpliwych w sprawie okoliczności bez potrzeby prowadzenia jakiegokolwiek postępowania dowodowego w sprawie.

W tym ostatnim kontekście należy też zwrócić uwagę, że pojęcia nieruchomości wspólnej, która w ramach wspólnoty łączy jej członków nie jest dla stron kwestyjna, podobnie jak i sposób rozumienia regulacji prawnej dotyczącej uprawnień członków wspólnoty.

Nie jest także sporne, że zarząd (zarządzanie) rzeczą wspólną obejmuje permanentny cykl zachowań i działań współwłaścicieli w procesie gospodarowania rzeczą wspólną, a istotą tego zarządu jest podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych lub przydatnych w toku gospodarowania rzeczą w warunkach zwykłych i ekstremalnych, obejmujących sferę utrzymania,

zabezpieczenia i eksploatacji rzeczy Pozwała to przyjąć, że obie strony są świadome tego, że podjęcie uchwały upoważniającej zarząd wspólnoty do określonego działania w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie musi być zgodne z wolą każdego członka wspólnoty, jak i to, że uchwała uwzględniać winna społeczno-gospodarcze przeznaczenie tej części nieruchomości.

W ustawie o własności lokali wymieniono przykładowo czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 u.w.l.). Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są m.in.: zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej oraz udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Uwzględniając powyższe należy zatem wskazać, że dysponowanie nieruchomością na cele budowlane zmierza do zrealizowania na nieruchomości wspólnej określonych robót budowlanych (wymagających z reguły pozwolenia na budowę i z tego względu zgody współwłaścicieli).

W tym kontekście określone zaskarżoną uchwałą zadania związane z adaptacją sieni i strychu uznać należy co najmniej na naruszające interesy powoda a nawet jego prawa, skoro z treści zaskarżonej uchwały wynikać mają bliżej nieokreślone: prace zmierzające do adaptacji sieni budynku od strony ul. (...) (co ograniczać może gospodarcze wykorzystanie tej części wspólnej przez powoda), a określone roboty budowlane polegające na zagospodarowaniu poddasza (w czym trudno dociec na czym opierać miałyby się teza o korzyści powoda – brak w tym zakresie opisu w zaskarżonej uchwale sposobu czerpania z tego tytułu korzyści przez powoda w ramach istniejącej wspólnoty) nie chronią interesów powoda.

Z treści art. 140 k.c. wynika, że właściciel może korzystać z rzeczy zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a granice w tym zakresie wyznaczone są przez ustawy i zasady współżycia społecznego. W świetle tej regulacji nie sposób twierdzić, że korzystanie z wyodrębnionego lokalu położonego w budynku mieszkalnym na cele użytkowe - co do zasady i w sposób generalny - jest sprzeczne z przeznaczeniem tego lokalu (co usprawiedliwia działania właściciela w zakresie przeznaczenia własnych lokali na cele hotelowe). Natomiast takie samo tj. generalne określenie sposobu przeznaczenia rzeczy wspólnej współwłaścicieli nieruchomości narusza prawo i interesy współwłaścicieli, gdyż wprowadza zagrożenie dla możliwości wykorzystania tej rzeczy zgodnie z treścią prawa przysługującego powodowi. Dopiero skonkretyzowany opis sposobu korzystania z rzeczy (w sposób pozwalający identyfikację rzeczową określonych prac i ich wpływu na korzystanie przedmiotu współwłasności i wyodrębnionych lokali) może podlegać ocenie, czy wykonywanie prawa własności mieści się w ramach porządku prawnego (przeznaczenia gospodarczego przedmiotu, skoro ten w perspektywie czasu służyć ma celom hotelowym dla jednego ze współwłaścicieli i gastronomiczno- cukierniczym dla drugiego). Takich cech (z wyłączeniem poddasza o ile uznać, że w domyśle podstawą tych prac miałyby być opisany projekt) nie zawiera zaskarżona uchwała.

Uznać zatem należy, że ingerencja w prawo własności nie może być dokonana przez osoby trzecie (w tym wspólnotę mieszkaniową lub właściciela innego lokalu) wówczas, gdy sposób wykonywania tego prawa przekracza granice ustanowione przez normy prawne. Z taką sytuacją i to w stopniu godzącym w prawa powoda mamy do czynienia w sprawie. Nie ma bowiem usprawiedliwionych przesłanek dla uznania, że bliżej nieokreślone prace remontowo adaptacyjne sieni nie ograniczają praw powoda do korzystania z tej sieni, zaś z projektu adaptacji strychu jednoznacznie wynika ograniczenie praw powoda (skoro działać ma tam hotel), przy nieokreślonych uchwałą zasadach (brak umowy stron, co do takiego sposobu zachowania) sposobu czerpania korzyści (pożytków) czerpania przez wspólnotę korzyści z tak gospodarczo kształtowanej części wspólnej, jak i zakresu obciążenia tym kosztem wspólnoty (w tym powoda).

Należy też wskazać, że ograniczenie prawa własności wynikać może także z tzw. prawa sąsiedzkiego (powód posiada wyodrębniony przedmiot własności w bezpośrednim sąsiedztwie z przedmiotem wspólnym). Zgodnie z art. 144 k.c., właściciel nieruchomości (wspólnota w realiach sprawy) powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze

społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Ostatnia z okoliczności posiada znacznie z uwagi na sposób opisu lokalizacji windy w sąsiedztwie wyodrębnianego lokalu powoda.

Rozwiązanie architektoniczno - budowlane dotyczące usytuowania windy planowanej w części wspólnej nieruchomości wymagało zatem wykazania przez pozwaną wspólnotę nieprawdziwości twierdzeń powoda, co do zakłócenia stosunków sąsiedzkich (czego nie uczyniono w sprawie). W warunkach, w których powód w przekonujący sposób przedstawiał zagrożenia wynikające z określonego sposobu usytuowania windy (której opis ogranicza się wyłącznie do opisu jej umieszczenia) rzeczą pozwanej było wykazanie, że jest inaczej (art. 6 k.c.). W tym zakresie apelacja nie dostarcza doniosłych argumentów, gdyż za takowy nie można uznać wniosku o przeprowadzenie oględzin miejsca inwestycji (fakt określonego umiejscowienia urządzenia nie jest w sprawie sporny). W tej sytuacji podnoszone w apelacji zarzuty formalno-prawne, co do wad podstaw rozstrzygnięcia Sądu I instancji nie są zasadne. Mający stanowić podstawę uchwały projekt architektoniczny nie jest dostatecznym uzasadnieniem dla podjętej uchwały, której zakres jest szerszy od treści projektu (kwestia sieni), a nadto nie rozstrzyga w sposób czytelny o prawach powoda, co do korzyści wynikających z zagospodarowania strychu i nie wyjaśnia zagrożeń związanych z opisanym tym projektem miejscem usytuowania windy. Okoliczności te są w sprawie niewątpliwe, co czyni zarzuty apelacji chybionymi. W tym ujęciu nie ma znaczenia w sprawie ocena dowodu z przesłuchania powoda, jak i nie są istotne okoliczności dotyczące możliwości zapoznania się przez powoda z dokumentacją architektoniczną oraz dotyczące wzrostu atrakcyjności użytkowej i gospodarczej kamienic a także faktycznego sposobu wykorzystania strychu przez powoda, czy też skali żądań finansowych mających stanowić podstawę negatywnego stanowiska powoda dla oczekiwań drugiego współwłaściciela części wspólnej nieruchomości. Okoliczności te hipotetycznie mogłyby wpływać na ocenę postawy powoda jedynie w sytuacji, w której treść zaskarżonej uchwały poddawałyby się racjonalnej ocenie w opisanym wyżej zakresie. A skoro tak nie jest z uwagi na blankietowy charakter uchwały, to i apelacja nie może odnieść postulowanego w niej rezultatu. Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji na podstawie wskazanych przepisów, a nadto art.385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. uwzględniając normatywnie określoną stawkę wynagrodzenia dla pełnomocnika procesowego powoda.

SSA Zbigniew Ducki SSA Wojciech Kościołek SSA Józef Wąsik