

*Sygn. akt I ACa 31/12*

*Sygn. akt I ACa 31/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 14 września 2012 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Hanna Muras (spr.)

SO (del.) Robert Obrębski

Protokolant: sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa B. S.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 17 października 2011 r., sygn. akt II C 565/10

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz B. S. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 31/12

## UZASADNIENIE

Powódka B. S. wniosła o uchylenie uchwały nr 35/2009 podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) dnia 14.01.2009r. w sprawie zmiany przeznaczenia pralni wraz z wydzielonym pomieszczeniem znajdującym się obok pralni oraz pomieszczenia znajdującego się przy schodach do piwnicy w klatce III podnosząc, iż uchwała ta jest niezgodna przepisami prawa tj. art. 206 k.c. i narusza uzasadnione interesy powódki oraz umowę współwłaścicieli. Wniosła też o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

**Wyrokiem z 17 października 2011r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie:** 1. uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 14 stycznia 2009r. w sprawie zmiany przeznaczenia pralni wraz z wydzielonym pomieszczeniem znajdującym się obok pralni oraz pomieszczenia

znajdującego się przy schodach do piwnicy w kl. III, 2. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

***Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Okręgowego:***

Powódka jest właścicielką lokalu nr (...) oraz na podstawie spadkobrania współwłaścicielką lokalu nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Przysługuje jej też w tym samym budynku prawo najmu lokalu użytkowego nr (...) - pracowni wyodrębnionej ze strychu i stanowiącej własność miasta stołecznego W.. Powódka dotychczas korzystała z pomieszczeń piwnicznych w postaci piwnicy nr 35 oraz pomieszczenia pod schodami w klatce trzeciej i pomieszczenia obok pralni. Jej poprzednicy prawni weszli w posiadanie pomieszczenia pod schodami oraz pomieszczenia obok pralni co najmniej w latach 70-tych. W umowach sprzedaży lokali zawieranych przed 1995r. wskazywano ogólnie, iż właściciel lokalu jest uprawniony do korzystania nieodpłatnie z przydzielonej mu ewentualnie piwnicy, ale bez wskazywania jej numeru. Piwnice stanowią część nieruchomości wspólnej, nie zostały wpisane do ksiąg wieczystych jako pomieszczenia przynależne do lokali. Pierwotnie przydział ich odbywał się w ten sposób, iż administracja pisała na drzwiach kredą numer mieszkania. Budynek został wybudowany w 1959r. W budynku są 34 lokale i trzy klatki schodowe. Nie wszystkie piwnice są zajęte, niektórzy właściciele lokali korzystają z więcej niż jednego pomieszczenia piwnicznego. Zajęli je sami bez pytania współwłaścicieli czy administratora o zgodę, bowiem stały puste. Pomieszczenia przy pralni oraz pod schodami posiadają pełne ściany i drzwi. Pomieszczenie pod schodami jest bardzo wąskie, pierwotnie miało pełnić rolę wózkowni, ale od początku nie było dostępne dla mieszkańców, bo było przez kogoś zajęte na magazyn. Z pralni mieszkańcy też rzadko korzystali, gdyż było tam brudno. Pomieszczenie przy pralni było zawsze zamknięte. Powódka mieszka w tym budynku od dzieciństwa, jej rodzice korzystali, odkąd pamięta, z pomieszczenia przy pralni jako piwnicy. Powódka stała się właścicielką lokalu nr (...) po sąsiadce S. D., a wraz z nią otrzymała klucze do pomieszczenia pod schodami - po jej śmierci w 1993r. Jej rodzice czasami wcześniej też korzystali z tego pomieszczenia na zasadzie dobrosąsiedzkich stosunków. Na początku lat 90-tych powódka zaadaptowała fragment strychu na pracownię architektoniczną; lokal ten (nr 35) stanowi własność (...) W.. Również na początku lat 90-tych powódka zajęła puste pomieszczenie piwniczne oznaczone obecnie nr 35. W 2008r. Zarząd kilkakrotnie wzywał powódkę do opuszczenia pomieszczenia wózkowni oraz pomieszczenia przy pralni, podnosząc, iż są to pomieszczenia wspólne. Powódka nie zastosowała się do wezwania. Powódka była przez pewien czas w zarządzie Wspólnoty, doszło do konfliktu między powódką a innymi członkami zarządu; w sądzie toczyły się już sprawy między tymi stronami o uchylene uchwał. Stosunki między stronami nadal nie uległy poprawie, o czym świadczy chociażby brak współdziałania stron przy wskazaniu powódce innych pomieszczeń piwnicznych, do których mogłaby się przenieść w ramach rozmów ugodowych. Pozwana proponowała jej m.in. piwnicę nr 35 w zamian za pomieszczenia objęte przedmiotową uchwałą. Pozwana uważa, iż do pracowni żadna piwnica nie powinna przynależeć.

Uchwałą Nr 35/2009 z 14 stycznia 2009r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła decyzję o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia pomieszczenia pralni wraz z wydzielonym pomieszczeniem znajdującym się obok pralni na pomieszczenia na zebrania dla Wspólnoty Mieszkaniowej i prace Zarządu Wspólnoty oraz na zmianę przeznaczenia pomieszczenia znajdującego się przy schodach do piwnicy w kl. III na pomieszczenie wózkowni. Nadto tą samą uchwałą wyrażono zgodę na przeprowadzenie remontu ww. pomieszczeń. Wspólnota motywowała podjęcie zaskarżonej uchwały koniecznością znalezienia sali na zebrania Wspólnoty i zebrania zarządu. Dotychczas Wspólnota wynajmowała na zebrania salę w szkole, raz do roku płacąc za nią ok. 100 zł. Administracja Wspólnoty prowadzona jest przez firmę zewnętrzną, która ma siedzibę w innym miejscu i tam przechowuje bieżące dokumenty. Administrator dostał polecenie wykonania inwentaryzacji piwnic celem odzyskania wspólnych pomieszczeń i uporządkowania sytuacji w piwnicach. Inwentaryzacji jednak nie ukończono, gdyż nie było takiej woli zarządu. Oprócz pomieszczeń zajmowanych przez powódkę są jeszcze inne pomieszczenia wspólne, które mogą być według powódki ewentualnie wykorzystane przez Wspólnotę na inny cel, np. pomieszczenie wentylatorni, druga pralnia, pomieszczenie filtrów. Wózkownia zajmowana przez powódkę ma ok. 60 cm szerokości. Pomieszczenie przy pralni wg powódki ( jest ona architektem) ma wymiary 1,5m na 1,5m, na ścianie jest dużo instalacji, które trzeba byłoby przelożyć w przypadku wyburzenia ścian celem połączenia z pomieszczeniem pralni. Pomieszczenie pralni ma ok. 8m<sup>2</sup>. W budynku jest

też pomieszczenie byłej kotłowni o powierzchni ok. 80 m<sup>2</sup>, z czego część niewykorzystywana ma ok. 60m<sup>2</sup>. Przed podjęciem uchwały zarząd Wspólnoty nie badał kwestii kosztów remontu, nie sporządzono kosztorysu. Obecnie na terenie nieruchomości rozpoczyna się remont budynku (prace związane z dociepleniem ścian), na ten cel Wspólnota dostała kredyt z banku z braku wystarczających własnych środków. W planie gospodarczym na rok 2011r. nie było przewidzianego remontu pomieszczeń, o których mowa w uchwale. Koszt adaptacji tych pomieszczeń to kwota co najmniej kilku tysięcy złotych.

Sąd Okręgowy na wstępie swych rozważań wskazał na treść art. 12 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (u.w.l.) zawierającą odrębną w stosunku do kodeksu cywilnego regulację uprawnień współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości wspólnej a to, że każdy właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Normę związaną z korzystaniem z nieruchomości wspólnej zawiera również art. 13 ust. 1, w którym mowa jest o korzystaniu z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałaniu w zakresie ochrony wspólnego dobra. Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l., zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie do swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi), i to tylko zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie wyklucza to umownego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż każdy z właścicieli lokali może posiadać części wspólne do wyłącznego użytku. Ustawa o własności lokali nie reguluje tych kwestii, a zatem posiłkowo można do oceny takich umów zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali stosować kodeks cywilny, w tym art. 206 k.c. Sąd Okręgowy dalej zwrócił uwagę, że w tej wspólnocie przy wyodrębnianiu lokali nie przypisano piwnic jako pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali, lecz pozostały one częścią nieruchomości wspólnej. Jednakże nie było przez wiele lat sporne, iż poszczególne pomieszczenia piwniczne służyły do wyłącznego użytku poszczególnym właścicielom lokali. Niektóre pomieszczenia piwniczne pozostały niezagospodarowane, inne zostały samodzielnie zajęte przez niektórych właścicieli przy braku sprzeciwu ze strony pozostałych. Istniejący przez wiele lat stan faktyczny korzystania z piwnic - stan spokojnego posiadania wytworzył per facta concludentia stan podziału quoad usum. Sąd Okręgowy przywołał orzeczenie Sądu Najwyższego z 10 lutego 2004r. sygn. IV CK 17/03, zawierające pogląd, iż korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w sposób wyłączny z określonych lokali znajdujących się we wspólnej nieruchomości, przy aprobowaniu tego stanu przez wszystkich współwłaścicieli, stanowi zachowanie mogące zostać poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli składających się na umowę o podział rzeczy wspólnej do korzystania. Wprawdzie powódka dysponowała pomieszczeniami nieprzeznaczonymi pierwotnie jako piwnice lokatorskie, lecz jako pomieszczenia służące wszystkim mieszkańcom, jednak zmiana przeznaczenia tych pomieszczeń została dokonana wiele lat temu - za zgodą ówczesnego właściciela czy administratora budynku. Stan ten nie uległ zmianie po wyodrębnieniu lokali i powstaniu wspólnoty mieszkaniowej. Nie oznacza to jednak, iż powódka nabyła dożywotnie prawo do korzystania z tych pomieszczeń, bowiem nadal stanowią one części wspólne budynku, a nie przedmiot jej własności, bowiem umowa o podział quoad usum może być zmieniona umową właścicieli lub orzeczeniem Sądu. Zdaniem Sądu zmiana takiej umowy powinna być dokonana nie uchwałą, lecz umową wszystkich współwłaścicieli, bowiem nie jest to czynność z zakresu zarządu. Jednakże niezależnie od tego czy możliwa jest zmiana podziału quoad usum uchwałą, czy też niezbędna jest do tego umowa wszystkich współwłaścicieli, to w niniejszej sprawie nie doszło dotychczas do zmiany istniejącej wcześniej umowy. Zarówno pomieszczenie pod schodami, jak i obok pralni są obecnie przeznaczone do wykorzystywania jako pomieszczenia piwniczne dla właścicieli lokali nr (...), a powódka ma prawo z nich korzystać zgodnie z dotychczasowym podziałem quoad usum. Zaskarżona uchwała narusza zatem nie sam art. 206 k.c. (powódka mogłaby nadal korzystać z pomieszczeń w czasie zebrań wspólnoty), ale istniejącą umowę. Uchwała o zmianie przeznaczenia części wspólnych może być dokonana, jeśli jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, ale powinna być poprzedzona zmianą umowy o podziale pomieszczeń piwnicznych do korzystania. Zdaniem Sądu Okręgowego, wymaga to przeprowadzenia inwentaryzacji całych piwnic, ustalenia z ilu i jakich (o jakiej powierzchni) pomieszczeń piwnicznych korzystają poszczególni właściciele, przypisania tych pomieszczeń do poszczególnych lokali zgodnie z wielkością udziału właściciela w nieruchomości wspólnej i ustalenia zasad korzystania na przyszłość z tych pomieszczeń. Dopiero po przekazaniu powódce innych pomieszczeń piwnicznych i uzgodnieniu nowego podziału quoad usum, wspólnota odzyska możliwość dysponowania pomieszczeniami zajmowanymi przez nią poprzednio i

będzie mogła zmienić ich przeznaczenie. Nadto zmiana przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń wymaga najpierw zbadania czy rzeczywiście one się nadają do planowanego celu (ze względu na położenie, wielkość, możliwości techniczne adaptacji) oraz jakie będą koszty ich przystosowania do nowego celu. Decyzja o remoncie danych pomieszczeń powinna być poprzedzona kosztorysem, aby ustalić czy wspólnotę stać na taki remont i czy jest to opłacalne. Same zebrania zarządu to zebrania trzech osób, które mogą się spotykać z mieszkaniu którejkolwiek z nich. Bieżąca dokumentacja księgową przechowywana jest z reguły w biurach administratorów czy księgowych. Jeżeli wspólnota posiada pomieszczenia, które mogą być udostępnione na taki cel, to po przeanalizowaniu ww. okoliczności może podjąć taką decyzję. Jednakże podjęta uchwała nie została poprzedzona taką analizą. Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że co się tyczy pomieszczenia pod schodami, to również nikt ze wspólnoty nie zbadał czy pomieszczenie to nadaje się do trzymania tam rowerów czy wózków ze względu na powierzchnię czy położenie, czy w ogóle są obecnie w budynku osoby zainteresowane użytkowaniem tego pomieszczenia w takim celu. Decyzja co do ilości przysługujących powódce pomieszczeń piwnicznych powinna zapaść po sporządzeniu inwentaryzacji piwnic. Jeżeli jest ich więcej niż lokali mieszkalnych, to nie ma przeszkód, aby takie pomieszczenie było przynależne również do lokali o innym przeznaczeniu, w tym przypadku - pracowni, stanowiącej własność(...)W., które również ma udział w nieruchomości wspólnej i przysługuje mu prawo do korzystania z części wspólnych w granicach wyznaczonych przez normę art. 12 u.w.l. Sąd Okręgowy nadto poczynił uwagę, iż sposób podjęcia przez wspólnotę próby zmiany przeznaczenia tych pomieszczeń budzi wątpliwości, czy celem tej uchwały nie jest wyłącznie szykanowanie powódki czy swoisty rewanż za proces o lokal wyodrębniony ze strychu, skoro część piwnic stoi pusta, niektórzy posiadają po więcej niż jedno pomieszczenie piwniczne, a tylko powódce nakazuje się opuszczenie części wspólnych.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę w całości na podstawie art. 25 u.w.l, o kosztach orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

**Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana** zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) poprzez uznanie, że przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy powódka nie zaskarżyła przedmiotowej uchwały w tym zakresie;
2. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) poprzez błędne przyjęcie, że zaskarżona uchwała narusza uzasadniony interes powódki;
3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów z zeznań świadków H. S. (1) i M. P. oraz z zeznań stron co w konsekwencji doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że w budynku przy ul. (...) została zawarta per facta concludentia umowa o podział quad usum części nieruchomości wspólnej, w sytuacji, gdy zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do wyprowadzenia takiego wniosku;
4. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie przez Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku podstaw rozstrzygnięcia.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Pozwana podniosła zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną podczas gdy powódka nie zaskarżyła w tym zakresie uchwały.

Powyższy zarzut jest chybiony. Należy wskazać, iż treść art. 25 ust. 1 u.w.l. nie stoi na przeszkodzie badaniu przez sąd ustawowych podstaw zaskarżenia wskazanych po upływie przewidzianego w tym przepisie 6 tygodniowego terminu na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, czy też w ogóle nie wskazanych przez stronę powodową. Przyjęty jest pogląd w orzecznictwie, iż uchylenie uchwały z przyczyn, których strona nie podała, nie jest orzekaniem przez sąd na innej podstawie faktycznej, lecz orzekaniem z innej podstawy prawnej. Podstawę faktyczną stanowi bowiem treść zaskarżonej uchwały (vide wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 02.02.2012r. I ACa 1386/11, publ. Lex nr 1120015).

Wobec tego, sąd pierwszej instancji odnosząc się do zaskarżonej uchwały z punktu widzenia prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, nie naruszył art. 25 ust. 1 u.w.l. Przy czym wypada w tym miejscu nadmienić, że poczynione w powyższym zakresie przez Sąd Okręgowy uwagi są trafne, uzasadnione w świetle prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych w sprawie.

Wbrew zarzutom pozwanej, Sąd Okręgowy bez naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, wywiódł, iż trwający od szeregu lat stan spokojnego posiadania części nieruchomości wytworzył stan podziału quoad usum – chodzi tu o pomieszczenia, wykorzystywane przez właścicieli lokali za piwnice, w tym pomieszczenia zajmowane przez powódkę, o których traktuje zaskarżona uchwała.

Skarżąca w apelacji podnosi, że z zeznań świadków i stron nie wynika czy i kiedy oraz w jakich okolicznościach piwnice zostały przydzielone. Powołuje się jedynie na zeznania świadka H. S. (1), która podała, że była zainteresowana korzystaniem z pomieszczeń zajmowanych obecnie przez powódkę, ale były w tym zakresie trudności.

Tymczasem jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 13.10.2001r. (k 130-131) świadek H. S. (1) rzeczywiście zeznała, iż chciała korzystać z pomieszczenia dla wózków, lecz jednocześnie wskazała, że miało to miejsce 50 lat temu, gdy jej syn miał trzy latka. Zaś w późniejszych latach świadek nie była już zainteresowana korzystaniem z tego pomieszczenia.

Sąd Okręgowy nie ustalił dokładnej daty powstania istniejącego obecnie sposobu korzystania z pomieszczeń wspólnych, ale zasadnie, w świetle dowodów osobowych (także zeznań świadka H. S.) stwierdził, że pomieszczenia: znajdujące się obok pralni i znajdujące się przy schodach do piwnicy w klatce III znalazły się w posiadaniu powódki (jej poprzedników prawnych) co najmniej w latach 70- tych XX wieku, a zatem wiele lat temu, i ten stan nie uległ zmianie ani po wykupie lokali ani po powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...).

Nie jest kwestionowane ustalenie przez Sąd Okręgowy, że w umowach sprzedaży lokali zawieranych przez 1995 rokiem, czyli przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, wskazywano ogólnie, iż właściciel lokalu jest uprawniony do korzystania nieodpłatnie z przydzielonej mu ewentualnie piwnicy, ale bez wskazywania numeru; piwnice nie zostały wpisane do ksiąg wieczystych jako pomieszczenia przynależne do lokali.

Z powyższego wynika, że od chwili powstania pozwanej Wspólnoty pomieszczenia te jako stanowiące część nieruchomości wspólnej (bezsporne jest bowiem, że nie są częścią składową lokalu mieszkalnego czy użytkowego po myśli art. 2 ust. 4 u.w.l.), podlegają kompetencji pozwanej Wspólnoty.

To wspólnota mieszkaniowa – ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 u.w.l.), mających zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l. prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem - jest uprawniona do decydowania o przeznaczeniu i sposobie korzystania z części nieruchomości wspólnej. Właściciele w ramach wspólnoty mieszkaniowej mogą zatem ustalać zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, mogą także zmieniać reguły jej dotyczące wcześniej ustalone (vide wyrok Sądu Najwyższego z 29.06.2010r. III CSK 325/09, publ. Lex nr 602266, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 08.09.2010r. VI ACa 76/10, publ. Lex nr 785514).

Powyższe rozważania prowadzą zatem do wniosku, że powstały stan podziału quoad usum części nieruchomości wspólnej przy ul. (...), obejmującej pomieszczenia wykorzystywane przez właścicieli lokali na piwnice, może być w każdej chwili zmieniony podjętą przez większość właścicieli lokali uchwałą o zmianie sposobu korzystania z tej części nieruchomości wspólnej. Zmiana dotychczasowego stanu podziału pomieszczeń piwnicznych do korzystania z nich przez współwłaścicieli nie musi więc zostać dokonana, jak uznał Sąd Okręgowy, w drodze umowy wszystkich współwłaścicieli.

Niemniej w okolicznościach niniejszej sprawy uchylenie przez Sąd Okręgowy przedmiotowej uchwały znajduje uzasadnienie. Uchwała nr 35/2009 z 14.01.2009r. narusza bowiem interes powódki. Sąd pierwszej instancji nie odniósł się wprost do tej kwestii, nadmieniał jedynie, że budzi wątpliwości czy celem uchwały nie jest szykanowanie powódki, skoro część pomieszczeń stoi pusta, niektórzy (poza powódką) również posiadają więcej niż jedno pomieszczenie piwniczne.

Przywołane przez Sąd okoliczności nie są bez znaczenia dla oceny zaistnienia powyższej przesłanki uchylenia uchwały. Wypada zauważyć, że zmiana zaskarżoną uchwałą przeznaczenia części nieruchomości wspólnej ogranicza się jedynie do pomieszczeń, z których korzysta powódka. Uchwała nie obejmuje zaś żadnych innych pomieszczeń z części nieruchomości wspólnej wykorzystywanych przez pozostałych właścicieli na piwnice. Konsekwencją podjęcia uchwały nr 35/2009 jest zatem odebranie pomieszczeń piwnicznych wyłącznie jednej osobie tj. powódce a tym samym zmiana istniejącego dotąd stanu podziału quoad usum tylko w stosunku do powódki – i z tego też względu zaskarżona uchwała w świetle zasad współzycia społecznego, narusza uzasadniony interes powódki.

Pozwana Wspólnota, jak już zostało wskazane, może w drodze uchwały dokonać zmiany sposobu korzystania z pomieszczeń objętych podziałem quoad usum. Dokonana zmiana winna jednakże pozostawać w zgodzie z zasadami współzycia społecznego, czyli regulować kwestie korzystania z pomieszczeń wspólnych, bez pokrzywdzenia części członków pozwanej Wspólnoty.

Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co również stanowi podstawę do uchylenia przedmiotowej uchwały na podstawie art. 25 u.w.l.

Jak słusznie zauważa sąd pierwszej instancji, uchwała nr 35/2009 o zmianie przeznaczenia pralni oraz dwóch pomieszczeń zajmowanych przez powódkę nie została poprzedzona jakąkolwiek analizą możliwości dostosowania tych pomieszczeń do użytkowania na cele określone w zaskarżonej uchwale tj. na zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej i prace jej zarządu oraz na wózkownię. Tymczasem pomieszczenia pralni łącznie z sąsiadującym mają niewielką powierzchnię, mogą okazać się zbyt małe na zebrania Wspólnoty. Jednocześnie pozostają wolne inne pomieszczenia, w tym znacznie większe o pow. około 80 m<sup>2</sup> (była kotłownia), pomieszczenie wentylatorni, drugiej pralni. Pozwana nie przeprowadziła inwentaryzacji wszystkich piwnic. Nie zbadała również, jakie byłyby koszty adaptacji pomieszczeń, czy to przedsięwzięcie jest dla Wspólnoty opłacalne, w szczególności porównując je z dotychczas ponoszonymi wydatkami w wysokości około 100 zł na wynajęcie raz w roku sali w szkole na zebranie Wspólnoty. Nadto pozwana nie poczyniła ustaleń, czy aktualnie są osoby zainteresowane użytkowaniem pomieszczenia wózkarni, i czy pomieszczenie przy schodach do piwnicy na klatce III nadaje się do tego celu.

Zaskarżona uchwała podjęta bez przeprowadzenia powyższych analiz niewątpliwie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną - jej wykonanie mogłoby bowiem narazić członków Wspólnoty, w tym powódkę, na poniesienie nieuzasadnionych, zbędnych wydatków w znacznej wysokości.

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną, orzekając o kosztach zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.