

Sygn. akt I ACa 94/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SSA Jadwiga Chojnowska SSO del. Jolanta Fedorowicz (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. (...)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 23 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 710/13

**oddala apelację.**

## UZASADNIENIE

Powodowie H. i J. małżonkowie (...) wnieśli o uchylenie uchwały Nr (...) podjętej przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. w dniu 16 marca 2013 r. w sprawie wezwania ich, jako właścicieli lokali nr (...), do usunięcia bezprawnie ustawionej ściany na klatce schodowej, stanowiącej nieruchomość wspólną i przywrócenie klatki do stanu pierwotnego w terminie do 31 maja 2013 r. oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pismem z dnia 10 października 2013 r. powodowie rozszerzyli powództwo, domagając się „dodatkowo” stwierdzenia nieważności wskazanej uchwały.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa na koszt powodów.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 23 grudnia 2013 r. oddalił powództwo.

Sąd ten ustalił, że powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych nr (...) przy ul. (...) w B., zlokalizowanych na ostatniej III kondygnacji - to jest na poddaszu budynku, a tym samym członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Dnia 10 stycznia 2005 r. powód poinformował zarząd Wspólnoty o zamiarze wstawienie dodatkowych drzwi na klatce schodowej na III kondygnacji, zgodnie z rysunkiem na k. 105. Sprawę powoda poddano pod głosowanie i w dniu 7 marca 2005 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) zezwalającą powodom na postawienie wnioskowanej ścianki kartonowo - gipsowej i montaż dodatkowej pary drzwi na wysokości III kondygnacji. Uchwała ta była głosowana częściowo na zebraniu członków Wspólnoty w dniu 7 marca 2005 r., częściowo zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów przez J. O.. Na zebraniu głosów „za” uchwałą oddało 17%, „przeciw” było 0,00%, „wstrzymało się” 13,66%, z kolei w drodze indywidualnego zbierania głosów „za” głosowało kolejne 59,11%.

Powodowie przystąpili do wykonania ścianki jeszcze przed datą podjęcia w/w uchwały. Następnie złożyli do Urzędu Miejskiego w B. Wydział Architektury, wniosek o przyjęcie zgłoszenia na wykonanie w/w robót. Powodowie wnieśli ściankę z drzwiami zamykanymi na klucz na półpiętrze pomiędzy II i III piętrem oraz wycieli balustradę na klatce schodowej na odcinku od spocznika pomiędzy II a III piętrem, co spowodowało, że w ich wyłącznym posiadaniu znalazła się część wspólna nieruchomości w postaci części klatki schodowej na odcinku od w/w spocznika do III piętra włącznie, zgodnie z planem z k. 14. Ścianka została posadowiona zatem niezgodnie z przyjętą przez Wspólnotę uchwałą nr (...).

Po wzniesieniu ścianki pomiędzy powodami a pozostałymi członkami Wspólnoty powstał spór na tle prawidłowości wykonania przez powodów w/w uchwały. Powodowie wnioskowali o obciążenie ich przez Wspólnotę miesięczną opłatą w wysokości 25 zł za wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie wyraziła na to zgody.

Na wniosek pozwanej Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w B. w dniu 15 marca 2006 r. wszczął postępowanie administracyjne w przedmiocie „samowoli budowlanej” powodów. Wobec niestwierdzenia nieprawidłowości, zostało ono umorzone decyzją nr (...) z 27 marca 2006 r., która stała się prawomocna.

Zawiadomieniem z dnia 8 marca 2013 r. zostało zwołane zebranie Wspólnoty na dzień 16 marca 2013 r. i wskazano w nim proponowany porządek obrad. Powodowie nie przybyli na to zebranie. Na zebraniu tym Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), będącą przedmiotem niniejszej sprawy, mimo że nie była przewidziana w podanym do wiadomości właścicieli lokali porządkiem obrad. Głosowanie nad tą uchwałą zostało zaproponowane po rozpoczęciu zebrania i wciągnięte do porządku obrad. Głosowanie odbyło się w obecności członków reprezentujących 54,02% udziałów, którzy jednomyślnie głosowali za jej przyjęciem.

Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie nie wykazali by kwestionowana uchwała była sprzeczna z prawem.

Sąd podkreślił, że zaskarżoną uchwałą Wspólnota wezwała powodów do usunięcia ściany, którą bezspornie postawili oni niezgodnie z uchwałą nr (...), udzielającą im zgody na budowę ścianki, lecz w innym miejscu. W konsekwencji w ich wyłącznym posiadaniu znalazło się niemal 3 razy więcej powierzchni nieruchomości wspólnej, niż wyraziła na to zgodę Wspólnota, co obrazują rysunki z k. 105 i 14 - miało być około 3 m<sup>2</sup>, a zajęto około 10 m<sup>2</sup>.

Wobec jednoznacznego oświadczenia powoda na rozprawie w dniu 12 grudnia 2013 r., Sąd za ostatecznie bezsporny i przyznany uznał fakt, że powód przedstawiając członkom Wspólnoty projekt budowy ścianki według szkicu z k. 105, a faktycznie jeszcze przed podjęciem uchwały rozpoczynając prace według planu na k. 14, wprowadził członków Wspólnoty w błąd co do rzeczywistego zakresu budowy. W tej sytuacji nie mogą powodowie, zdaniem Sądu I instancji, zasadnie twierdzić, że słusznie nabyli prawo do aktualnie istniejącej zabudowy, że członkowie wspólnoty podejmując uchwałę nr (...) byli świadomi zamiarów powodów, tudzież, że zaskarżona uchwała nr(...) pozbawia ich uprzednio przyznanego uprawnienia do wykonania istniejącej zabudowy, w związku z którą ponieśli koszty.

Wobec bezspornego faktu postawienia ścianki niezgodnie z uchwałą nr (...), odzwierciedlającą wolę Wspólnoty, Sąd przyjął, że bez znaczenia pozostaje powoływany przez powodów dowód z dokumentów i decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B., który nie stwierdził nieprawidłowości i samowoli budowlanej. Umocowanie

powodów do wykonania spornej ścianki leżało bowiem w uchwale nr (...), co do której nie toczyło się postępowanie o jej uchylenie albo stwierdzenie nieważności. Sama decyzja administracyjna, nie stwierdzająca nieprawidłowości w budowie nie ma charakteru wiążącego przeciwko treści uchwały. Sąd jednocześnie wskazał, że z materiału dowodowego wynika, że powodowie inny rysunek przedstawili członkom Wspólnoty przed głosowaniem nad uchwałą (...) (to jest projekt z k. 105), inny zaś dołączyli do zgłoszenia wykonania robót. Świadczy o tym treść pozwu, do którego powodowie dołączyli dokumentację z postępowania administracyjnego wraz z projektem budowy ścianki, oświadczenie powoda na rozprawie 12 grudnia 2013 r. oraz zeznania świadka T. D., który wskazał, że powód rozpoczął budowę jeszcze przed podjęciem uchwały nr (...).

Zeznania świadka T. D. Sąd uznał za wiarygodne, ponieważ były one zbieżne z ostatecznym oświadczeniem powoda oraz uzupełniały się z materiałem dowodowym z w/w dokumentów.

Mając na względzie powyższe, jak również fakt, że w toku postępowania powód nie wskazywał, z którym bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy zaskarżona uchwała miałaby być sprzeczna, a Sąd dokonując oceny prawnej sprawy sam takiej sprzeczności się nie dopatrył, roszczenie o stwierdzenie nieważności uchwały nie mogło zostać uwzględnione.

Sąd Okręgowy uznał też, że brak jest podstaw, by podzielić stanowisko powodów, iż w trakcie procedowania nad zaskarżoną uchwałą doszło do naruszenia art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokalu, co mogło mieć wpływ na jej treść i uzasadniać tym samym uchylenie uchwały. O ile bowiem faktem bezspornym jest, że porządek obrad zaproponowany przez Zarząd Wspólnoty w zawiadomieniu z 8 marca 2013 r., nie zawierał punktu dotyczącego podjęcia uchwały zobowiązującej powodów do usunięcia przedmiotowej ścianki, powodowie nie braki udziału zebraniu z 16 marca 2013 r., a wprowadzenie głosowania nad tą uchwałą do porządku obrad odbyło się spontanicznie podczas tego zebrania, o tyle, w ocenie Sądu, w świetle materiału dowodowego brak jest podstaw, by twierdzić, że fakt ten miał wpływ na treść uchwały.

W ocenie Sądu I instancji nie świadczy o tym w szczególności pismo Zarządu Mienia Komunalnego z dnia 2 sierpnia 2013 r., które zawiera wniosek o podjęcie uchwały w drodze indywidualnego zebrania głosów w sprawie uchylenia uchwały nr (...). Uzasadnienie tego wniosku, według Sądu wskazuje, że w momencie podejmowania uchwały Gmina nie posiadała wiedzy na temat budowy przedmiotowej ścianki, z kolei w dniu 2 sierpnia 2013 r., po przedstawieniu jej dokumentów przez powodów, pozostawała w przekonaniu o zgodności jej wzniesienia z uchwałą nr (...) i legalności.

Mając na względzie ustalony powyżej, bezsporny fakt, że ścianka została zbudowana niezgodnie z chwałą nr (...), co w pełni potwierdza przedstawiona przez powodów i pozwaną dokumentacja, którą powód posiadał w czasie podejmowania przez Wspólnotę zaskarżonej uchwały nr (...), brak jest podstaw by przyjąć, że zapoznanie się z nimi przez przedstawiciela Gminy wpłynęłoby na zmianę sposobu głosowania przez ten podmiot. Ponadto, zgodnie z zasadą przyjętą przez Gminę, którą stanowczo wyraziła świadek E. W., że w głosowaniach opowiada się po stronie większości, która na zebraniu w dniu 16 marca 2013 r. liczyła 24,69% udziałów, udział w głosowaniu pozwanych, którzy dysponują łącznie 6,58% udziałów, nie miałby wpływu na treść podjętej uchwały.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji na mocy art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

#### ***Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając w całości i zarzucając mu:***

1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i uchybienie sformułowanej w tym przepisie zasadzie wszechstronności nakazującej poddać ocenie całość zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek:

a) pominięcia uchwały (...) (k. 122v) oraz pisma z załącznikami - zarzutem poddasza (k. 13 - 14) wskazujących, że powodowie w sposób słuszny nabyli uprawnienie do odgródnienia części klatki schodowej, natomiast zebranie właścicieli lokali podejmując uchwałę w tym przedmiocie byli świadomi na czym polega zamierzenie powodów;

b) pominięcia decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. z 27 marca 2006 r. (k. 23) wskazującej na legalność działań powodów polegających na odgrozzeniu części klatki schodowej;

c) pominięcia zawiadomienia o zwołaniu zebrania właścicieli (k. 24) wskazującego, że sprawa, która jest przedmiotem zaskarżonej uchwały, nie była objęta porządkiem obrad wskazanym w zawiadomieniach o zwołaniu zebrania właścicieli lokali;

d) pominięcia protokołu zebrania właścicieli lokali (k. 25 – 27) i pisma Zarządu Mienia Komunalnego w B. (k. 82) wskazujących, że wprowadzenie na zebraniu właścicieli lokali do porządku obrad sprawy objętej uchwałą (...) dotyczącej praw i obowiązków właściciela lokalu nieobecnego na tym zebraniu miało wpływ na treść zaskarżonej uchwały;

2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że uchwała (...) nie narusza prawa, a także zasad zarządzania nieruchomością wspólną i interesu powodów w sytuacji, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy uzasadnia wniosek przeciwny, albowiem:

a) zaskarżona uchwała pozbawia wspólnotę mieszkaniową ewentualnych korzyści, gotowość przekazania których deklarują powodowie oraz naraża wspólnotę mieszkaniową na odpowiedzialność odszkodowawczą wynikającą z bezspornego faktu poniesienia przez powodów nakładów w wykonaniu uprawnienia przyznanego uchwałą (...);

b) zaskarżona uchwała pozbawia powodów uprzednio przyznanego uprawnienia na podstawie uchwały (...) (k. 122v), w wykonaniu którego ponieśli nakłady, a w zebranym materiale brak jest dowodów przemawiających za tym, że jego cofnięcie jest uzasadnione zaistniałymi pomiędzy jego przyznaniem a kolejną uchwałą cofającą to uprawnienie okolicznościami faktycznymi i prawnymi;

c) zaskarżona uchwała została podjęta wskutek wadliwego procesowania mającego wpływ na jej treść;

3) art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 Nr 80 poz. 903 ze zm.) [dalej: ustawa o własności lokali] poprzez brak uchylenia uchwały (...) w sytuacji, gdy:

a) niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały wynika z pozbawienia właściciela lokalu praw przyznanych poprzednio podjętą uchwałą pomimo braku argumentów przemawiających za tym, że takie pozbawienie jest uzasadnione zaistniałymi pomiędzy przyznaniem uprawnieniem a kolejną uchwałą okolicznościami faktycznymi i prawnymi;

b) niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały wynika z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, albowiem będąca jej przedmiotem sprawa, która dotyczy praw i obowiązków właściciela lokalu nieobecnego na zebraniu właścicieli lokali, została wprowadzona do porządku obrad na tym zebraniu, co skutkowało pozbawieniem właściciela lokalu możliwości obrony praw, a w konsekwencji miało wpływ na jej treść;

c) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, albowiem cofnięcie uprzednio przyznanego na podstawie uchwały (...) uprawnienia wiązać się będzie nie tylko z utratą ewentualnych korzyści – wspólnota nie uzyska korzyści majątkowej z tytułu korzystania przez właścicieli lokali nr (...) z tej części nieruchomości wspólnej, która z przyczyn faktycznych (posadowienie lokali (...) na ostatnim piętrze) jest nieprzydatna do korzystania właścicielom innych lokali – ale również z odpowiedzialnością odszkodowawczą względem powodów;

d) narusza interes majątkowy powodów z uwagi na zrealizowany proces inwestycyjny i poczynione nakłady na podstawie uchwały (...) przyznającej uprawnienie, którego są pozbawieni na podstawie uchwały (...);

4) art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez nieuwzględnienie, że wprowadzenie w trakcie zebrania właścicieli lokali do porządku obrad sprawy dotyczącej zmiany praw i obowiązków właściciela lokalu nieobecnego na tym zebraniu stanowi podstawę do uchylenia uchwały podjętej w przedmiocie tych praw i obowiązków wówczas, gdy brak przedstawienia stanowiska nieobecnego właściciela lokalu ma wpływ na treść uchwały;

5) art. 2 Konstytucji RP poprzez nieuwzględnienie, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej kreująca prawo na rzecz określonego adresata nie może być dowolnie zmieniana lub uchylana kolejną uchwałą w myśl konstytucji zasady ochrony praw nabytych.

Z uwagi na powyższe wnosili o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały nr (...) w sprawie wezwania właścicieli lokali (...) do usunięcia bezprawnie ustawionej ściany na klatce schodowej stanowiącej nieruchomości wspólną i przywrócenie klatki do stanu pierwotnego w terminie do dnia 31 maja 2013 r. oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego w pierwszej instancji według norm przepisanych;

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego w II instancji według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Sąd I instancji prawidłowo ustalił okoliczności faktyczne sprawy; Sąd Apelacyjny te ustalenia jako znajdujące oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym podziela i przyjmuje za własne.

Trafnie w szczególności Sąd Okręgowy przyjął, że kwestionowana przez powodów uchwała nr (...) podjęta w dniu 16 marca 2013 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w B. nie była sprzeczna z prawem i brak jest podstaw do jej uchylenia.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Skarżący w toku postępowania przed Sądem I instancji oraz w apelacji wskazywali jako podstawę uchylenia uchwały nr(...) podjęcie jej na zebraniu w dniu 16 marca 2013 r. podczas ich nieobecności i wbrew porządkowi zebrania przedstawionego do wiadomości członków wspólnoty w zawiadomieniu oraz naruszenie przez Wspólnotę praw nabytych przez powodów na podstawie wcześniejszej uchwały Wspólnoty nr (...).

Odnosnie pierwszego zagadnienia należy podkreślić, że ustawodawca w ustawie o własności lokali nie sformalizował trybu podejmowania uchwał przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej. Nie zakazał również podejmowania uchwał, które nie były objęte porządkiem obrad.

Porządku obrad zebrania właścicieli lokali dotyczy jedynie art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze Ustawy o własności lokali, według którego w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. Nie ma natomiast takiej regulacji jak art. 41 § 1 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie.

Powoływanie się zatem przez skarżących na uregulowanie dotyczące spółdzielni mieszkaniowych i orzecznictwo Sądu Najwyższego odnoszące się do uchwał walnego zgromadzenia, zdaniem Sądu Apelacyjnego należało uznać za nietrafne.

Sąd Najwyższy odnośnie uchwał zebrania wspólnot mieszkaniowych konsekwentnie prezentuje stanowisko liberalne w zakresie wymagań formalnych.

W wyroku z 16 października 2002 r. (IV CKN1351/00, OSN 0004/3/40) Sąd Najwyższy stwierdził, że niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść.

W uzasadnieniu wyroku z 8 lipca 2004 r. (IV CKN 543/03, OSNC 2005/7-8/132) Sąd Najwyższy uznał, że uchwały podjęte na zebraniu zwołanym z naruszeniem procedury przewidzianej w ustawie o własności lokali są skuteczne, a jedynie podlegają zaskarżeniu na podstawie jej art. 25. Regulacja tej ustawy nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania.

Także w wyroku z 11 stycznia 2007 r. (II CSK 370/06 Lex nr 271507) Sąd Najwyższy przyjął, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawionych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczając poza te projekty lub zmieniając je.

W wyroku z 5 października 2011 r. (IV CSK 664/10, Lex nr 1129164) Sąd Najwyższy stwierdził, że nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 ustawy o własności lokali bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Tylko więc wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleniem na podstawie art. 25 ust. 1 tej ustawy.

W zakresie porządku obrad, a więc zagadnienia istotnego w niniejszej sprawie, Sąd Najwyższy w wyroku z 29 września 2010 r. (V CSK 52/10, OSNC 2011/4/48) wyraził jednoznaczne stanowisko, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd.

W świetle powyższego, zdaniem Sądu Apelacyjnego, trzeba stwierdzić, że pozwana Wspólnota miała prawo podjąć uchwałę nr(...) pomimo tego, że nie była ona objęta porządkiem obrad przedstawionym w zawiadomieniu. W związku z tym zarzuty apelacji naruszenia art. 25, art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali, jak też art. 233 § 1 kpc w zakresie dotyczącym sposobu podjęcia przez pozwaną Wspólnotę uchwały nr (...) należało uznać za bezzasadne.

Według też Sądu II instancji prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że powodowie nie wykazali, iż ich nieobecność na zebraniu mogła mieć wpływ na treść uchwały nr(...).

Nie przekonuje w szczególności o tym treść pisma Zarządu Mienia Komunalnego w B. z 2 sierpnia 2013 r. zawierającego wniosek o podjęcie uchwały w sprawie uchylenia uchwały nr(...), albowiem w 2005 r. Wspólnota udzieliła zgody na montaż dodatkowych drzwi (k. 82). Przedstawiciel ZMK głosował w imieniu Gminy „za” uchwałą jako współwłaściciel nieruchomości, albowiem dał wiarę zarządcy, że ścianka postawiona jest bezprawnie (k. 148 odwrot).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego pismo to wskazuje jedynie, że powodowie przekonali Zarząd Mienia Komunalnego, że sporną ściankę i drzwi wybudowali zgodnie z wcześniejszą uchwałą nr (...).

Tymczasem materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, że powodowie wprowadzili w błąd zarówno Urząd Miejski Wydział Architektury w B. kiedy w 2005 r. zgłaszali wykonanie robót (k. 19 - 20), jak też Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w B., który w 2006 r. prowadził na wniosek pozwanej Wspólnoty postępowanie w sprawie zabudowy klatki schodowej (k. 21 - 23), ale też usiłował wprowadzić w błąd Sąd i Gminę.

Z akt sprawy wynika bowiem, że powodowie występując przed organami administracji, ale też składając pozew w niniejszej sprawie posługiwali się innym szkicem sytuacyjnym niż ten, który stanowił załącznik do ich wniosku o podjęcie uchwały Wspólnoty w 2005 r.

Ze szkicu przedstawionego Wspólnocie w 2005 r. - k. 105 akt wynika, że dodatkowe drzwi miały być wstawione na ostatniej kondygnacji pomiędzy mieszkaniami nr (...), których właścicielami są powodowie.

W podjętej w dniu 7 marca 2005 r. na zebraniu Wspólnoty uchwale wyrażono powodom zgodę na montaż dodatkowych drzwi na wysokości III kondygnacji w IV klatce schodowej - w oparciu o pismo właściciela mieszkania nr (...) - k. 107 odwrót. Na kartach do głosowania, w trybie indywidualnego zbierania głosów wyraźnie wpisano, że dodatkowe drzwi mogą być wstawione pomiędzy lokalami mieszkalnym nr (...) oraz postawiona ścianka z płyty kartonowo - gipsowej przez właścicieli lokali nr (...) na ich koszt - k. 114 - 121.

Niewątpliwie więc uchwała wspólnoty nr (...) uprawniała powodów do postawienia ścianki oraz zamontowania dodatkowych drzwi, ale na ostatniej kondygnacji między mieszkaniami nr (...).

Powodowie do pozwu jako załącznik uchwały nr (...) przedstawili inny szkic (k. 14) tj. taki jakim posłużyli się w toku postępowania administracyjnego zgłaszając wniosek o przyjęcie zgłoszenia na wykonanie robót (k. 20). Ten sam szkic stanowił podstawę oceny wykonania prac w toku postępowania przez Inspektorat Nadzoru Budowlanego, które zakończyło się jego umorzeniem - k. 23).

Szkic ten różni się w sposób oczywisty od tego jaki powodowie przedstawili w 2005 r. Wspólnocie, albowiem ścianka i drzwi zostały wstawione w innym miejscu tj. na spoczniku klatki schodowej między II a III kondygnacją. Według też tego szkicu, a nie pierwotnego powodowie postawili ściankę i drzwi zajmując w ten sposób część klatki schodowej stanowiącej nieruchomość wspólną. Obrazują to zdjęcia z k. 58.

Okoliczność tę przyznał ostatecznie powód słuchany na rozprawie przed Sądem I instancji w dniu 12 grudnia 2013 r. (k. 148 odwrót, nagranie 00:56:31) wskazując, że pierwotny szkic stanowił tylko projekt i że ostatecznie ścianka została przesunięta.

Wobec tego zgodzić się należy z Sadem Okręgowym, że twierdzenia powoda, że gdyby był obecny na zebraniu Wspólnoty i mógł wyrazić swoje stanowisko, to do podjęcia uchwały by nie doszło są nieuzasadnione. Obiektywnie ustalony stan faktyczny wskazuje bowiem, że ścianka i drzwi zostały postawione w innym miejscu niż wyraziła zgodę pozwana Wspólnota w 2005 r.

W związku z tym, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powodowie nie mogą powoływać się na ochronę praw nabytych, albowiem na podstawie uchwały nr (...) nie nabyli prawa do postawienia ścianki i drzwi na połowie spocznika między II a III kondygnacją oraz zajęcia części schodów.

Dlatego też zarzuty apelacji odwołujące się do pozbawienia powodów praw przyznanych uchwałą nr (...) Sąd Apelacyjny uznał za bezpodstawne.

Nietrafnie też skarżący zarzucają, że uchwała nr (...) nakazująca im rozebranie spornej ścianki narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, albowiem pozbawia Wspólnotę potencjalnych dochodów jakie uzyskiwałyby, gdyby wyraziła zgodę na proponowane przez powodów opłaty z tytułu użytkowania nieruchomości wspólnej oraz że narusza ich interes majątkowy.

Zdaniem bowiem Sądu Apelacyjnego Wspólnota nie może być działaniami właściciela lokalu przymuszana do określonych decyzji zgodnie z jego oczekiwaniami.

Powodowie, wbrew uchwale nr (...), wybudowali ściankę i postawili dodatkowe drzwi na spoczniku między II a III kondygnacją zamiast pomiędzy lokalami nr (...) zajmując w ten sposób część klatki schodowej, w tym schodów, do czego nie mieli prawa. Nie mogą więc obecnie domagać się ochrony takiego działania, które należy ocenić jako samowolę. Decyzje finansowe z tym związane powodowie podejmowali na własne ryzyko. Rozstrzygnięcie zaś w przedmiocie zgody na uiszczanie opłat za zajętą w ten sposób część nieruchomości wspólnej zależało od woli Wspólnoty.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że nie występuje żadna z przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali, która uzasadniałaby uchylenie uchwały nr(...). W związku z tym brak było podstaw do uwzględnienia żądań pozwu i apelacji. Podniesione w niej zarzuty okazały się bezzasadne i dlatego na mocy art. 385 k.p.c. podlegała ona oddaleniu.