



Sygn. akt V CSK 258/08

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Henryk Pietrkowski

SSN Lech Walentynowicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa E.S.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. W. w W.
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 stycznia 2009 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 14 marca 2008 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Zaskarżonym przez powódkę E.S. wyrokiem z dnia 14 marca 2008 r. Sąd Apelacyjny oddalił jej apelację od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 14 grudnia 2007 r., którym Sąd ten oddalił powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. W. w W. o uchylenie uchwały.

Sąd I instancji dokonał następujących ustaleń:

Powódka jest właścicielką lokalu użytkowego nr 3 przy ul. W., położonego na I piętrze nieruchomości wspólnej. Podczas zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 5 kwietnia 2007 r. jej członkom przedstawiono projekt adaptacji lokalu „a” oraz wniosek o poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przedmiotową przebudowę - w trybie indywidualnego zbierania głosów. W zebraniu udział wzięło 15 właścicieli (na 23), reprezentujących łącznie 85,43% udziałów w nieruchomości. Powódka z udziałem 2,284% w częściach wspólnych budynku (mająca udział 1/46 w wielostanowiskowym garażu) nie wzięła udziału w tymże zebraniu. Wysłała ona pismo z dnia 2 kwietnia 2007 r. do Zarządu Wspólnoty, zarzucając mu bezskuteczność powyższych działań.

Do właścicieli został przesłany projekt uchwały Nr [...] (dotyczący adaptacji lokalu nr „a”) wraz z kartą do głosowania. Przekazywanie kart do głosowania odbywało się osobiście, za pośrednictwem poczty, faksu lub poczty elektronicznej. Projekt przedmiotowej uchwały wraz z kartą do głosowania został doręczony do Kancelarii powódki - pracownikowi tejże Kancelarii - osobiście przez pracownika Zarządcy pozwanej Wspólnoty, tj. pracownika firmy „D.”. Zwyczajowo egzekwowała ona składanie podpisu przez osobę odbierającą korespondencję, na przygotowanej do tego liście, ale przy dostarczeniu tejże uchwały - zaniechała tego. Za uchwałą oddano 88,369% głosów ważnych (za głosowało: 50,84%, przeciwko głosowało: 37,529%, wstrzymało się: 0%).

Przedmiotem zaskarżonej uchwały z dnia 16 maja 2007 r. było wyrażenie zgody na przebudowę w zasobach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej lokalu usługowego na parterze budynku przy ul. W. „a” pod potrzeby zespołów stomatologicznych. Zgodnie z dokumentacją projektową oraz pozwoleniem na budowę w zakresie „oparcia stropu o lekkiej konstrukcji drewnianej na elementach

istniejącej konstrukcji budynku, przebudowy ściany z pustaków szklanych, pomiędzy lokalem a korytarzem w poziomie I piętra polegającą na montażu drzwi prowadzących do lokalu, podłączenie do sieci kanalizacyjnej poniżej stropu nad parkingiem podziemnym.”

Właściciela w/w lokalu obarczono wszystkimi kosztami, jakie będą się wiązały z przebudową, pełną odpowiedzialnością za jakiegokolwiek ujemne skutki tej przebudowy dla Wspólnoty (powstanie usterek w budynku), zobowiązano też do wykonywania tychże prac w taki sposób, aby nie zakłócały oraz nie ograniczały użytkowania obiektu. Sąd nadto ustalił, że korytarz na każdym piętrze w/w budynku pozwanej jest zamykany i wyposażony w domofon o jednakowym kodzie dla wszystkich pięter, który to numer kodu jest znany wszystkim właścicielom lokali i każdy z nich może swobodnie się przemieszczać po poszczególnych piętrach. Indywidualne kody są do poszczególnych kancelarii. Wyjątkiem jest III piętro wykupione przez pana C., który kupił lokal na kancelarię łącznie z korytarzem III piętra.

Pismem z dnia 21 maja 2007 r. (otrzymanym przez powódkę w dniu 29 maja 2007 r.). poinformowano powódkę o przedmiocie zaskarżonej uchwały, bez wskazania daty jej podjęcia. Sąd ustalił również, że powódka otrzymała projekt spornej uchwały wraz z kartą do głosowania. Na tę okoliczność dał wiarę zeznaniom pracownika Zarządcy Wspólnoty A.G., osobie postronnej, nie zainteresowanej bezpośrednio wynikiem niniejszej sprawy, wykonującej swoje obowiązki służbowe, której zeznania znajdują potwierdzenie w innych faktach.

Sąd I instancji zauważył, że gdyby nawet powódka nie otrzymała karty do głosowania wraz z projektem uchwały, obyłoby to naruszenie art. 23 ust. 1 przedmiotowej ustawy, niemniej nie byłoby podstaw do uchylenia podjętej uchwały, ponieważ te naruszenie prawa nie miałoby wpływu na wynik głosowania, za uchwałą głosowało bowiem 50,84% członków Wspólnoty, przeciw 37,529% i nikt się nie wstrzymał od głosu. Gdyby powódka głosowała przeciwko zaskarżonej uchwale, głosów oddanych przeciwko byłoby 39,813% (37,529% + 2,284% udział powódki) i nadal za uchwałą byłoby 50,84% oddanych głosów. Tym samym wynik głosowania z udziałem powódki niczego by nie zmienił.

Sąd I instancji stwierdził także, że powódka nie wykazała, aby naruszono treścią uchwały jej interes bądź zasady prawidłowego zarządzania. Z materiału dowodowego wynika, że wstawienie drzwi w ścianie z luksferów na korytarzu I piętra, który jest częścią wspólną, w żaden sposób nie naruszy interesu powódki.

Oddalając apelację powódki Sąd Apelacyjny stwierdził, że nie potwierdziły się jej liczne zarzuty, natomiast zaskarżony wyrok Sądu I instancji jest zgodny z prawem i poprawnie uzasadniony. Zdaniem Sądu II instancji, stosownie do inicjatywy dowodowej stron, Sąd I instancji zgromadził wystarczający materiał sprawy, należycie go ocenił i na tej podstawie ustalił okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sporu. W konsekwencji Sąd Apelacyjny przyjął te ustalenia bez zastrzeżeń jako podstawę orzekania w toku postępowania apelacyjnego i potwierdził prawidłowe stosowanie przez Sąd I instancji właściwych przepisów prawa materialnego.

Właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządu lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). Okoliczności takich powódka (według wymagań art. 6 kodeksu cywilnego) w toku postępowania przed Sądem I instancji nie udowodniła. Nie przedstawiła bowiem okoliczności mających przemawiać za stwierdzeniem niezgodności z prawem zaskarżonej uchwały. Nie zaprezentowała również okoliczności świadczących o naruszeniu zasad prawidłowego zarządu bądź naruszeniu jej interesu.

Sąd II instancji wykluczył zarzucaną przez powódkę niezgodność z przepisami prawa treści zaskarżonej uchwały. Ponadto stwierdził, że nie narusza ona przysługującego powódce prawa własności jej wyodrębnionego lokalu (jej kancelarii adwokackiej). Według dokumentów powoływanych przez powódkę (akt notarialny, rzut architektoniczny - budowlany I piętra) przysługująca jej własność wyodrębnionego lokalu nie obejmuje korytarza, który stanowi przedmiot nieruchomości wspólnej, a zarządzanie nieruchomością wspólną należy do kompetencji wspólnoty mieszkaniowej. W ramach tej kompetencji, zgodnie z prawem, właściciele lokali zrzeszeni w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej podjęli zaskarżoną uchwałę, wyrażając zgodę na przebudowę korytarza poprzez

instalację dodatkowych drzwi w celu dostępu do przychodni stomatologicznych. Sąd nie zgodził się z tezą powódki, że „lokalizacja przychodni stomatologicznej i zorganizowanie dostępu do niej z korytarza na I piętrze spowoduje faktyczną zmianę przeznaczenia tego korytarza, a nie tylko sposób jego korzystania.”

Podjęcie stosownej uchwały mieszczącej się w granicach kompetencji wspólnoty nie narusza prawa, nie można zaś podważać jej kompetencji do podejmowania uchwał przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, bezzasadne są również przedstawione w apelacji zastrzeżenia powódki dotyczące stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 10 listopada 2006 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej, do kompetencji pozwanej Wspólnoty nie należy bowiem badanie tych wymagań i zastępowanie właściwych organów nadzoru medycznego (organów rejestracyjnych).

Sąd II instancji zauważył ponadto, że na zebraniu właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty w dniu 5 kwietnia 2007 r. omówiono sprawę przebudowy lokalu przy ul. W. „a” i zdecydowano poddać ją później pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Nie można zatem twierdzić, że naruszono przepisy art. 21, 22 i 30 ustawy o własności lokali bądź pozbawiono powódkę prawa do głosowania nad zaprojektowaną uchwałą. Poprawnie ocenił Sąd I instancji na podstawie zeznań świadków, że doręczono do kancelarii powódki projekt uchwały i kartę do głosowania. Nie udowodniła również powódka naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub innego naruszenia jej interesu.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to:

- 1) art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały z dnia 21 maja 2007 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na przebudowę i wykorzystanie korytarza na I piętrze budynku mieszkalno - biurowego

położonego przy ul. W. na cele urządzenia dodatkowego wejścia do lokalu usługowego, położonego na parterze budynku, zaadaptowanego na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej w postaci przychodni stomatologicznej, a w szczególności utworzenie na korytarzu I piętra budynku swoistej „poczekalni”, która miałaby rozładować natężony ruch klientów przychodni stomatologicznej, stanowi sposób korzystania z nieruchomości wspólnej zgodny z jej przeznaczeniem w rozumieniu wskazanego wyżej przepisu;

- 2) art. 13 ust. 1 ustawy przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. W. uchwała stanowi sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, nie utrudniający korzystania z niej przez powódkę, podczas gdy prowadzi do istotnej zmiany funkcji tej części nieruchomości wspólnej, a w szczególności korytarza znajdującego się na I piętrze nieruchomości wspólnej oraz jego przeznaczenia określonego w umowie stron z dnia 22 stycznia 2007 r., a nadto pominięcia, że zmiana funkcji użytkowych korytarza, polegająca na przekształceniu go w swoistą poczekalnię stomatologiczną, pozostaje w sprzeczności z normą z art. 206 k.c.;
- 3) art. 23 ust. 1 i 3 ustawy w zw. z art. 20 ustawy przez jego niezastosowanie i pominięcie przez Sądy obydwu instancji okoliczności, że zaskarżona uchwała nie została podjęta w wyniku zbierania głosów przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. W., jak również, że powódce uniemożliwiono wzięcia udziału w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów;
- 4) art. 25 ust. 1 ustawy poprzez niewłaściwe jego zastosowanie, polegające na błędnym przyjęciu, że zmiana przeznaczenia korytarza na I piętrze budynku mieszkalno-biurowego położonego przy ul. W., określona w zaskarżonej uchwale, jest zgodna z przepisami obowiązującego prawa, jak również nie narusza interesów powódki, będącej właścicielką lokalu użytkowego położonego na tym piętrze budynku, który to korytarz stanowi ciąg komunikacyjny przeznaczony wyłącznie dla tego piętra i prowadzi do lokali na tym piętrze usytuowanych.

- 5) art. 58 § 1 i 2 k.c. przez jego niezastosowanie pomimo sprzeczności zaskarżonej uchwały z zasadami współżycia społecznego oraz z treścią art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz § 9 i 12 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 10 listopada 2006 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła także naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: 1) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. i art. 299 k.p.c., przez przyjęcie, że powódka nie udowodniła swego roszczenia, podczas gdy powódka przedłożyła akt notarialny z dnia 22 stycznia 2007 roku, na podstawie którego powódka nabyła lokal użytkowy o numerze 3, położony przy ul. W. oraz zaświadczenie o położeniu wskazanego lokalu wraz z fragmentem rzutu kondygnacji budynku, stanowiącym integralny załącznik do tego aktu, ze wskazaniem w nim funkcji omawianego korytarza jako prowadzącego wyłącznie do lokali, a nadto przedłożyła wykonane przez siebie zdjęcia lokalu położonego na parterze, oznaczonego numerem „a” wraz z wejściem do tego lokalu, a także zdjęcie korytarza usytuowanego na I piętrze klatki schodowej oznaczonej sąsiednim numerem 10 wraz z domofonami prowadzącymi do lokali położonych na każdym piętrze tego budynku.

2) art. 233 § 1 k.p.c. przez częściowe pominięcie wskazanych wyżej dowodów, a także przyjęcie, że podniesiony w apelacji przez powódkę zarzut sprzeczności zaskarżonej uchwały z prawem, w szczególności z treścią wskazanego wyżej rozporządzenia Ministra Zdrowia, podlega odrzuceniu oraz art. 316 k.p.c. przez dokonanie ustaleń co do przeznaczenia gabinetu stomatologicznego jako służącego członkom Wspólnoty Mieszkaniowej pomimo braku ku temu oparcia w materiale dowodowym;

3) art. 228 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sądy obu instancji, że właściciele lokali użytkowych w sposób zwyczajowo przyjęty korzystają jedynie z korytarzy, które prowadzą do ich lokali, a incydentalnie z innych powierzchni wspólnych, i wyłącznie w ramach potrzeb związanych z dostępem i korzystaniem z lokali własnościowych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa procesowego. Skarżąca zarzuca, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 232, 244 i 299 k.p.c. Nie jest jednak jasne, na czym miałyby polegać naruszenie wskazanych przepisów. Z art. 232 k.p.c. wynika, że to strony są obowiązane dostarczyć dowody oraz iż sąd może także z urzędu dopuścić dowód. Przepis art. 244 k.p.c. określa znaczenie dowodu z dokumentu urzędowego, zaś art. 299 k.p.c. precyzuje warunki dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron. Sąd dopuścił dowody wnioskowane przez powódkę, w tym z aktu notarialnego, o którym mowa w skardze kasacyjnej, a także przesłuchał ją w charakterze strony, nie widać więc jakichkolwiek podstaw do stawiania zarzutu naruszenia powołanych przepisów. Skarżąca w ogóle nie wskazuje, że Sąd powinien dopuścić inne dowody. Jej zarzuty w istocie prowadzą się do kwestionowania dokonanych w trakcie procesu ustaleń oraz sformułowanych przez Sąd Apelacyjny ocen, co wyraźnie podniesiono w kolejnym zarzucie wskazując, iż zaskarżony wyrok narusza art. 233 § 1 k.p.c. Tego rodzaju zarzuty nie mogą stanowić jednak podstawy skargi kasacyjnej, co jednoznacznie wynika z art. 398³ § 3 k.p.c. Brak także jakichkolwiek podstaw aby uznać, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 228 § 2 k.p.c. W uzasadnieniu Sąd odniósł się wyraźnie do kwestii przeznaczenia spornego korytarza, tyle tylko, że odmiennie niż skarżąca uznał, iż stanowi on przedmiot współwłasności wszystkich współwłaścicieli, a nie został przeznaczony do wyłącznego użytku właścicieli lokali, do których wejście znajdowało się na tym korytarzu.

Na marginesie tylko należy zauważyć, że Sąd Apelacyjny, dokonujących trafnych ocen zgromadzonych w sprawie dowodów, bez jakiegokolwiek potrzeby, w sposób nadmiernie emocjonalny, odniósł się do niektórych z nich zarzucając powódce kłamliwość oraz egoizm. Rzeczą sądu nie jest piętnowanie zachowania strony, która w obronie uzasadnionego w jej mniemaniu interesu może przedstawiać różnego rodzaju dowody i wyrażać nawet kontrowersyjne opinie, lecz jedynie wyważona i wszechstronna ocena zebranego materiału dowodowego.

W zarzutach prawa materialnego skarżąca podkreśla, że zaskarżona przez nią uchwała była sprzeczna z ustawą, naruszała umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, a także naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością

wspólną. Ponadto, zdaniem skarżącej, narusza ona również jej interes, gdyż w wyniku prac podjętych w wyniku podjęcia uchwały znacznie pogorszył się komfort pracy lokalu, którego powódka jest wyłącznym właścicielem. Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.), zajęcie każdej z tych okoliczności może być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali. Liczne zarzuty naruszenia prawa materialnego wskazane w skardze kasacyjnej nie uzasadniają, przy ustaleniach Sądu Apelacyjnego, które wiążą Sąd Najwyższy, istnienia podstaw do uchylenia uchwały z dnia 21 maja 2007 r.

Jak trafnie pokreślił Sąd Apelacyjny, powódka jest właścicielem lokalu w budynku przy ul. Włodkowica, natomiast sporny korytarz na I piętrze, którego dotyczy zaskarżona uchwała, stanowi przedmiot objęty współwłasnością wszystkich współwłaścicieli. Zarząd nad tą częścią budynku sprawuje Wspólnota Mieszkaniowa. W tej sytuacji jest oczywiste, że o przeznaczeniu i sposobie korzystania z części wspólnych budynku, w tym i korytarza na I piętrze, decyduje nie powódka jako właściciel jednego z lokali, a nawet wszyscy właściciele lokali, do których wejście znajduje się na korytarzu I piętra, lecz przede wszystkim Wspólnota Mieszkańców działająca poprzez swoje organy.

Bezspornym jest, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. W. powierzył sprawowanie zarządzania nieruchomością wspólną T.W., prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą D. Zarządzanie Nieruchomościami. Z ustaleń Sądu I instancji, akceptowanych przez Sąd Apelacyjny, wynika, że na zebraniu właścicieli lokali w dniu 5 kwietnia 2007 r. udzielono Zarządcy pełnomocnictwa do zawierania umów oraz składania innych oświadczeń woli w zakresie wykonywania czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Zakres tego pełnomocnictwa został szczegółowo określony. Na tym samym zebraniu, w którym udział wzięło 15 spośród 23 właścicieli lokali tworzących wspólnotę (reprezentujących łącznie 85,43% udziałów w nieruchomości wspólnej), zaprezentowano planowaną adaptację lokalu 10a, która przewidywała przebudowę korytarza na I piętrze, wraz z wnioskiem o poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę w trybie indywidualnego zbierania głosów. Z dalszych ustaleń Sądów orzekających w rozpoznawanej sprawie wynika, że powódka, której udział we

wspólnej nieruchomości wynosi 2,284%, wprowadzie nie wzięła udziału we wspomnianym zebraniu, ale wiedział o nim, gdyż wysłała do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej pismo, w którym zarzuciła Zarządowi bezskuteczność podejmowanych działań, a także otrzymała projekt uchwały i kartę do głosowania. Za projektowaną uchwałą oddano głosy właścicieli reprezentujących 50,84% udziałów, a przeciw - głosy właścicieli reprezentujących 37,529% udziałów. Tych ustaleń powódka skutecznie nie podważyła.

W świetle takich ustaleń, brak podstaw do twierdzenia, że zaskarżona przez powódkę uchwała została podjęta w trybie niezgodnym z ustawą. Nie jest zasadny zarzut skarżącej, że uchwała ta narusza art. 23 ust. 1 i 3 w zw. z art. 20 ustawy o własności lokali. Wprowadzie literalnie z art. 23 ust. 1 powołanej ustawy wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście. Jeżeli na mocy art. 18 ustawy o własności lokali zarząd został powierzony osobie fizycznej, tak jak w rozpoznawanej sprawie, nie ma przeszkód, aby głosy w imieniu zarządu, zbierał ustanowiony zarządca. Wbrew odmiennej opinii wyrażonej w skardze kasacyjnej, zbieranie głosów nie jest kompetencją, którą może wykonywać osobiście tylko zarząd. Kompetencje zarządu zostały określone nie tylko w art. 23, ale przede wszystkim w art. 22 ustawy o własności lokali. Gdyby stosować podobne rozumowanie jak skarżąca, to także z powołaniem się na literalną wykładnię tego przepisu należałoby dojść do wniosku, że zarząd osobiście musi podejmować wszystkie czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, nawet wtedy gdy ustanowiony został zarządca. Taka wykładnia podważa sens ustanawiania zarządcy, gdyż pomimo jego ustanowienia, wszystkie czynności związane z zarządem musiałby osobiście podejmować zarząd.

W świetle wiążących ustaleń Sądu, brak także podstaw do przyjęcia, że powódce uniemożliwiono wzięcie udziału w głosowaniu. Sąd Apelacyjny, akceptując ustalenia Sądu I instancji, w przekonujący sposób wykazał, dlaczego dał wiarę świadkom, którzy stwierdzili, że karta do głosowania została dostarczona do kancelarii powódki. Trafnie też oba Sądy podkreśliły, że nawet gdyby uznać, że powódce uniemożliwiono wzięcie udziału w głosowaniu, to i tak nie miałoby to

znaczenia dla podjęcia zaskarżonej uchwały. Zakładając, że powódka głosowałaby przeciw jej podjęciu, uchwała zostałaby podjęta. Za jej przyjęciem oddano głosy reprezentujące 50,84% udziałów w nieruchomości wspólnej, a uwzględniając głos skarżącej przeciwko byłoby 39,813 głosów.

Brak również podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała narusza art. 12 i 13 ustawy o własności lokali. Przebudowa wspólnej części nieruchomości, której zarząd należał do Wspólnoty Mieszkaniowej, została podjęta z zachowaniem wymogów przewidzianych przez prawo. Uchwała ta prowadzi do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, gdyż z korytarza na I piętrze będzie także wejście do lokalu „a”, znajdującego się na parterze. Zmiana ta, dokonana w trybie dopuszczalnym przez ustawę, bo za zgodą właścicieli lokali wyrażoną w uchwale podjętej zgodnie z prawem, nie wyłącza jednak prawa skarżącej do współposiadania rzeczy wspólnej, które gwarantuje jej art. 12 ustawy o własności lokali. Powódka w dalszym ciągu ma bowiem dostęp do swojej kancelarii z korytarza. Jedyna zmiana polegać będzie na tym, że inaczej, niż przed przebudową, dostęp do tego korytarza będzie miał także do swego lokalu właściciel lokalu znajdującego się na parterze oznaczonego jako nr „a”. Nie jest to jednak zmiana, którą można, tak jak sugeruje to skarżąca, traktować jako naruszenie jej prawa do korzystania z rzeczy wspólnej, czyli korytarza na I piętrze. Wprawdzie w subiektywnym odczuciu powódki może ona skutki przebudowy odczuwać jako pogorszenie dotychczasowego standardu, gdyż zasadnie przypuszcza, iż będzie z niego korzystało więcej ludzi niż dotychczas, ale nie jest to równoznaczne z naruszeniem jej prawa do współkorzystania z rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 12 ustawy o własności lokali. Takie samo prawo do korzystania z korytarza w budynku mają bowiem właściciele innych lokali oraz biorąc pod uwagę, że są to lokale użytkowe, także ich klienci. Nie można również wyolbrzymiać tego, że skoro korytarz na I piętrze będzie po przebudowie dostępny dla pacjentów przychodni stomatologicznej, ograniczy to możliwość korzystania z niego powódki i jej klientów. Pacjenci do lekarza stomatologa są umawiani na określone godziny, podobnie jak zazwyczaj klienci kancelarii adwokackiej. Nie będą oni wobec tego stwarzać aż takiego dyskomfortu, jak przedstawia to w skardze kasacyjnej powódka. Takie rozumowanie wspiera również istotna dodatkowa okoliczność, na którą należy

zwrócić uwagę. Z korytarza na I piętrze korzystała przed jego przebudową nie tylko powódka, ale także właściciele innych lokali, do których wejście prowadził właśnie z tego korytarza. Uchwałę zaskarżyła zaś tylko powódka i nie wniosła ona o przeprowadzenie dowodu świadczącego o tym, że właściciele pozostałych lokali znajdujących się na I piętrze głosowali przeciwko uchwale. Samo wyobrażenie powódki o tym, że w wyniku realizacji skarżonej uchwały pogorszy się standard korzystania z części wspólnej nieruchomości, nie znajdujące potwierdzenia w innych faktach, w szczególności w stanowisku innych współwłaścicieli znajdujących się w tej samej sytuacji co powódka.

Z tych samych względów brak także podstaw do uznania, że zaskarżony wyrok narusza art. 13 ustawy o własności lokali. Realizacja zaskarżonej uchwały nie utrudnia bowiem powódce jej prawa do korzystania z korytarza, ale jedynie w jej odczuciu obniża dotychczasowy standard. Po przebudowie zarówno powódka, jak i pozostali współwłaściciele korytarza i ich klienci, będą mogli nadal współposiadać i wspólnie z niego korzystać w sposób, o którym mowa w art. 13 ustawy o własności lokali, jak i w art. 206 k.

Chybiony jest zarzut skarżącej, że wyrok Sądu Apelacyjnego narusza art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz § 9 i 12 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 10 listopada 2006 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Należy zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że nie do Wspólnoty Mieszkańców należy przestrzeganie zachowań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia zakładów opieki zdrowotnej. Dodatkowo trzeba także zwrócić uwagę, że z powołanych przepisów wynika, iż całkowite wyodrębnienie pomieszczenia przeznaczonego na zakład opieki zdrowotnej nie dotyczy tzw. węzłów komunikacji pionowej i poziomej, czyli korytarzy wspólnych dla wszystkich użytkowników budynku, w którym zlokalizowany jest zakład.

Skarżąca zarzuciła również, że zaskarżona uchwała narusza zasady współżycia społecznego. Bez wskazania, jakie zasady współżycia społecznego zostały naruszone, nie można uznać zasadności tego zarzutu.

Powódka zarzuciła też, iż uchwała jest niezgodna z aktem notarialnym o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, jaki zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową.

Jak wskazał na to Sąd Apelacyjny, z aktu tego nie wynika jednak, aby korytarz na I piętrze był przeznaczony tylko do korzystania dla właścicieli lokali, do których wejście znajduje się na tym korytarzu. Zaskarżona uchwała nie jest więc również sprzeczna z umową właścicieli lokali.

Powyżej przedstawione argumenty wskazują, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna ani z ustawą, ani z umową łącząca właścicieli lokali. Nie narusza ona też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością ani interesu powódki. W konsekwencji brak podstaw określonych w art. 25 ustawy o własności lokali do jej uchylenia, a także przyjęcia, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 58 k.c.

Biorąc pod uwagę, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się bezzasadne, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł jak w sentencji.