

**Sygn. akt I ACa 435/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa P. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w K.

z udziałem interwenientek ubocznych po stronie powodowej: E. G. (1) i M. F. (1) oraz interwenientów ubocznych po stronie pozwanej: W. K., J. D. (1) i J. D. (2)

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej i o nakazanie określonego działania

na skutek apelacji interwenientów ubocznych W. K., J. D. (1), J. D. (2)

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 16 listopada 2016 r. sygn. akt I C 1776/14

1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie II i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego związanych z roszczeniem o świadczenie;
2. oddala apelacje w pozostałych częściach;
3. zasądza na rzecz powoda P. P. od każdego z interwenientów ubocznych: W. K., J. D. (1), J. D. (2) kwoty po 180 zł (słownie: sto osiemdziesiąt złotych) tytułem części kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Teresa Rak SSA Barbara Górczanowska SSA Grzegorz Krężolek

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r.

Powód P. P. domagał się uchYLENIA uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...)w K. z dnia 28 maja 2014 r.: nr (...) – wyrażającej zgodę na odpłatne wydzierżawienie części wspólnej nieruchomości (...)w K., przylegającej do lokali nr (...)pod tarasy dla tych lokali na warunkach określonych przez Wspólnotę i nr (...)ustalającej wynagrodzenie za wydzierżawienie części wspólnej nieruchomości dla w/w lokali, oraz nakazania usunięcia metalowych przegród poprzecznych biegnących od bariery ochronnej do ściany budynku przy ulicy (...)w K. przy lokalach mieszkalnych oznaczonych numerami (...) wraz z wypełniającymi je matami drewnianymi i ratanowo-trzciniowymi; uniemożliwiających dostęp do klatek schodowych osobom niepełnosprawnym na wózkach inwalidzkich i zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu. Powód powoływał się na rażące naruszenie przez wymienione uchwały przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz to, że wyrządzają krzywdę nie tylko osobom niepełnosprawnym mieszkającym w budynku przy ul. (...), ale także młodym matkom korzystającym z wózków dla dzieci oraz pozostają w rażącej sprzeczności z powszechnie obowiązującymi zasadami współżycia społecznego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...)w K. wносиła o oddalenie powództwa zarzucając, że nie naruszyła przepisów prawa podejmując uchwałę w sprawie wydzierżawienia części wspólnej, gdyż stan ten (zagrodzenie przejścia) istnieje od początku istnienia Wspólnoty i nigdy przejście to nie było wykorzystywane przez niepełnosprawnych, dla których wykonano w 2013r. podjazdy dla wózków na schodach prowadzących do klatek wejściowych.

Do niniejszego postępowania przystąpili w charakterze interwenientów ubocznych - po stronie powodowej M. F. (1) i E. G. (1) popierając powództwo a po stronie pozwanej - W. K., J. D. (1) i J. D. (2), wnosząc o jego oddalenie.

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny uchylił w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...)w K. z dnia 28 maja 2014 roku Nr (...) i Nr (...); nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...)w K. usunięcie metalowych przegród poprzecznych biegnących od bariery ochronnej do ściany budynku przy ulicy (...) w K. przy lokalach mieszkalnych oznaczonych numerami (...) - wraz z wypełniającymi je matami drewnianymi i ratanowo-trzciniowymi; nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 509,65 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.497 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Wnioskiem z dnia 15 grudnia 2008r. inwestor (...)Sp. J. w K. wystąpił o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi: wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, centralnego ogrzewania zasilaną z kotłów gazowych, gazową, wentylacji mechanicznej i urządzeń techniczno-budowlanych związanych z budynkiem, zlokalizowanych na terenie działek nr ewid. (...)i części działki(...)położonych w obrębie (...) w K. przy ul. (...). Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor załączył wymagane przepisami art. 33 ust. 2 ustawy z 1994r. – Prawo budowlane dokumenty: cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania projektu; oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; ostateczną decyzję Prezydenta Miasta K. Nr (...) z dnia 8 stycznia 2008r. znak: (...)o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzją Nr (...) z dnia 13 lutego 2009r. znak: (...)Prezydent Miasta K. po rozpatrzeniu wniosku (...)Sp. J. o pozwolenie na budowę złożonego w dniu 15 grudnia 2008r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił (...)Sp. J. w K. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi: wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, centralnego ogrzewania zasilaną z kotłów gazowych, gazową, wentylacji mechanicznej i urządzeń techniczno-budowlanych związanych z budynkiem, która to inwestycja ma być zlokalizowana na terenie działek nr ewid. (...)i części działki(...)położonych w obrębie (...) w K. przy ul. (...). W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że: projekt budowlany przedmiotowej inwestycji jest kompletny, składa się z projektu zagospodarowania terenu i z projektu wielobranżowego architektoniczno- budowlanego, zawiera także informację dotyczącą bezpieczeństwa i

ochrony zdrowia; projekt został sporządzony przez projektantów posiadających wymagane uprawnienia budowlane i legitymujących się aktualnym, na dzień sporządzenia projektu, zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego; posiada niezbędne uzgodnienia rzeczoznawcy ds. p.poż.; projektanci dołączyli do przedmiotowego projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu tego projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Wobec powyższych ustaleń inwestor spełnił wszelkie wymagania do uzyskania pozwolenia na budowę wynikające z przepisów Prawa budowlanego.

Sąd Okręgowy podał, że projekt budowlany stanowiący załącznik graficzny do w/w decyzji Nr (...)z dnia 13 lutego 2009r. znak: (...)nie przewidywał budowy pochylni dla osób niepełnosprawnych. Projekt ten przewidywał dostęp osobom niepełnosprawnym do klatek schodowych bezpośrednio z chodnika zaprojektowanego wzdłuż ściany zachodniej budynku. W w/w projekcie balkony do mieszkań nr (...)zostały zaprojektowane na zachodnio-północnej ścianie budynku, a płyta balkonowa została osadzona bezpośrednio na terenie wokół budynku. Również w projekcie zagospodarowania zatwierdzonym decyzją Nr(...)nie było potrzeby zaprojektowania podjazdu dla osób niepełnosprawnych, ponieważ dojście i dojazd dla osób niepełnosprawnych do klatek schodowych przewidziano z poziomu terenu wprost z chodnika zlokalizowanego przy zachodniej ścianie budynku (na mapie oznaczonego kolorem żółtym), nieprzylegającego bezpośrednio do ściany budynku. Decyzją z dnia 11 października 2010r. znak: (...)Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. udzielił firmie (...)Sp. J. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wybudowanego na działkach nr ewid. (...)i części działki (...) przy ul. (...) w K. Upřednio, przed wydaniem w/w decyzji, w dniu 11 października 2010r. przy udziale inwestora przeprowadzono obowiązkową kontrolę zakończonej budowy, w wyniku której stwierdzono, że budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego zrealizowana została zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i warunkami udzielonego pozwolenia na budowę. W dacie w/w obowiązkowej kontroli zakończonej budowy przeprowadzonej w dniu 11 października 2010r. przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta K. nie stwierdzono żadnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego w zakresie dostępności obiektu dla osób niepełnosprawnych. W toku czynności kontrolnych podczas przedmiotowej obowiązkowej kontroli inspektorzy organu nadzoru budowlanego w asyście przedstawiciela inwestora – inspektora nadzoru inwestorskiego bez żadnych przeszkód przeszli chodnikiem prowadzącym do klatek schodowych. Przy narożnych mieszkaniach od strony ul. (...) na parterze budynku balustrady nie były założone. Wyjścia z tych mieszkań prowadziły na balkony, których poziom odpowiadał poziomowi chodnika, chodnik ten przylegał bezpośrednio do balkonów. W projekcie budowlanym przy tych balkonach przewidziano wąski pas zieleni. W dniu kontroli pas ten był jedynie przesunięty za chodnik. Zmiana taka nie została uznana za istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego.

Według ustaleń Sądu Okręgowego, zarówno w dniu 11 października 2010r., jak i w chwili zamknięcia rozprawy przedmiotowy budynek posiadał i posiada wykonane pochylnie, przejścia i dojścia przeznaczone dla osób niepełnosprawnych – posiadają one parametry techniczne na poziomie przewidzianym ustawowo lub nawet znacząco od nich korzystniejsze, np. średnia szerokość przejść wynosi około 1,90 m zamiast oczekiwanej minimalnie 1,50 m. Podobnie lepsze niż normatywne (norma do 6%) jest nachylenie pochylni na początku trasy dojścia. Nie stwierdza się na nich uskoków, załamań czy innych mankamentów wykonawczych bądź użytkowych. Są wyłożone kostką brukową typu (...) w kolorze ciemnopiaskowy melanz i częściowo płytami gresowymi w podobnym odcieniu kolorystycznym, o dobrych parametrach antypoślizgowych. Opiswane pochylnie i dojścia wyposażone są w masywne bariery ochronne koloru ciemnego grafitu w układzie poziomym, o wysokości 110 cm. Korzystanie z przedmiotowych pochylni i dojść zarówno przez osoby niepełnosprawne, jak również przez ogół mieszkańców jest jednak aktualnie całkowicie niemożliwe. Barię to uniemożliwiającą są zamontowane po dniu 11 października 2010r. metalowe przegrody trwałe o wysokości 110 cm, przebiegające od opisanej wyżej bariery ochronnej do ściany budynku przy lokalach mieszkalnych nr(...), powiązane z nim na stałe poprzez przyspawanie i zakotwienie, wypełnione szczelnie przewyższającymi je w granicach 10-30 cm blendami w postaci mat drewnianych i ratanowo-trzciniowych. Użyte materiały i technologia wykonania barier ochronnych oraz poprzecznych są tożsame. Na trasie przejścia od strony północnej i zachodniej ustawione są pokaźnej wielkości drewniane donice skrzyniowe, które również ograniczają korzystanie z tego ciągu przez osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich czy przewożące w wózkach małe dzieci.

Sąd pierwszej instancji ustalił następnie, że po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie uruchomiony został proces przenoszenia własności poszczególnych lokali. Aktem notarialnym z dnia 19 października 2010r. zawartym przed notariuszem V. T. w Kancelarii Notarialnej w K. Rep. (...) A. N. działająca w imieniu i na rzecz spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka (...)z siedzibą w K. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o pow. użytkowej 57,80 m2 położonego w budynku wielorodzinnym, zlokalizowanym w K. przy ul. (...), sprzedając go wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali oraz w gruncie pod budynkiem za cenę 327.800 zł na rzecz P. i H. małżonków (...) i M. P., którzy lokal ten wraz z udziałem w części wspólnej kupili na współwłasność. W §(...)tegoż aktu notarialnego A. N. oświadczyła m.in. że: balkony i tarasy, przylegające do poszczególnych lokali, na zasadach wyłączności używane będą przez właścicieli lokali, do których przylegają; do lokali na parterze oznaczonych numerami (...)przylegają tarasy, które na zasadach wyłączności (bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz właścicieli innych lokali) używane będą przez właścicieli tych lokali; do lokali na (...)piętrze oznaczonych numerami (...)przylegają tarasy, które na zasadach wyłączności (bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz właścicieli innych lokali) używane będą przez właścicieli tych lokali; do lokalu nr(...)przylega teren (ogródek), który na zasadzie wyłączności będzie używany przez właścicieli tych lokali (bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz właścicieli innych lokali); tarasy i ogródek wskazane są na planie stanowiącym załącznik do aktu. Aktem notarialnym z dnia 22 października 2010r. zawartym przed notariuszem V. T. w Kancelarii Notarialnej w K. Rep. (...) K. K. działająca w imieniu i na rzecz spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka (...)z siedzibą w K. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o pow. użytkowej 66,80 m2 położonego na parterze w budynku przy ul.(...)w K., sprzedając go wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali oraz w gruncie pod budynkiem za cenę 296.592 zł na rzecz W. K.. W §(...) tegoż aktu notarialnego K. K. oświadczyła m.in. że: balkony i tarasy, przylegające do poszczególnych lokali, na zasadach wyłączności używane będą przez właścicieli lokali, do których przylegają; do lokali na parterze oznaczonych numerami (...)przylegają tarasy, które na zasadach wyłączności (bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz właścicieli innych lokali) używane będą przez właścicieli tych lokali; do lokali na (...)piętrze oznaczonych numerami (...)przylegają tarasy, które na zasadach wyłączności (bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz właścicieli innych lokali) używane będą przez właścicieli tych lokali; do lokalu nr (...)przylega teren (ogródek), który na zasadzie wyłączności będzie używany przez właścicieli tych lokali (bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz właścicieli innych lokali); tarasy i ogródek wskazane są na planie stanowiącym załącznik do aktu; do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem(...) sprzedanego następnie interwenientowi ubocznemu, przylega balkon. W § (...) strony umowy oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło. Aktem notarialnym z dnia 3 listopada 2010r. zawartym przed notariuszem V. T. w Kancelarii Notarialnej w K. Rep.(...) K. K. działająca w imieniu i na rzecz spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka (...)z siedzibą w K. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem(...) o pow. użytkowej 33,40 m2 położonego na parterze w budynku przy ul. (...) w K., sprzedając go wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali oraz w gruncie pod budynkiem za cenę 157.000 zł na rzecz J. D. (2) i J. D. (1), którzy lokal ten wraz z udziałem w części wspólnej kupili na współwłasność. W § (...)tegoż aktu notarialnego K. K. oświadczyła m.in. że: balkony i tarasy, przylegające do poszczególnych lokali, na zasadach wyłączności używane będą przez właścicieli lokali, do których przylegają; do lokali na parterze oznaczonych numerami (...)przylegają tarasy, które na zasadach wyłączności (bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz właścicieli innych lokali) używane będą przez właścicieli tych lokali; do lokali na (...) piętrze oznaczonych numerami (...)przylegają tarasy, które na zasadach wyłączności (bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz właścicieli innych lokali) używane będą przez właścicieli tych lokali; do lokalu nr (...) przylega teren (ogródek), który na zasadzie wyłączności będzie używany przez właścicieli tych lokali (bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz właścicieli innych lokali); tarasy i ogródek wskazane są na planie stanowiącym załącznik do aktu; do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), sprzedanego następnie interwenientom ubocznym, przylega balkon. W § (...) strony umowy oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło. Zawarcie opisanej umowy notarialnej z dnia 3 listopada 2010r. poprzedziło zawarcie w dniu 10 czerwca 2009r. między firmą „(...)Sp. J. z siedzibą w K. reprezentowaną przez M. G. a J. D. (1) i J. D. (2) umowy przyrzeczenia-sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. około 33,4 m2 usytuowanego na

parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce położonej w K. przy ul. (...). Po kupnie mieszkań nr (...)ich właściciele, w tym interwenienci uboczni W. K. i małżonkowie D., na przełomie roku 2010 i 2011 urządzili tarasy przylegające do ich mieszkań, gdyż inwestor nie wybudował przynależnych do ich mieszkań balkonów. Tarasy te zajęły część ciągu komunikacyjnego dla osób niepełnosprawnych. Zajmują one większą powierzchnię niż powierzchnia zaprojektowanych uprzednio balkonów. Metalowe przegrody poprzeczne przebiegające od bariery ochronnej do ściany budynku na zlecenie inwestora wykonywał jego podwykonawca. Następnie użytkownicy tych trzech mieszkań przylegające do nich tarasy otoczyli matami z elementów drewnianych i ratanowo-trzciniowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 12 maja 2011r. została wydana decyzja Prezydenta Miasta K. Nr (...) z dnia 12 maja 2011r. znak: (...)zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca inwestorowi pozwolenia na budowę obejmującą przebudowę części budynku mieszkalnego wielorodzinnego związaną ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń gospodarczych na dwa lokale mieszkalne wraz z instalacjami wewnętrznymi wody ciepłej i zimnej, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, elektryczną na terenie działek nr ewid. (...)w obrębie 0010 przy ul. (...) w K.. Po zrealizowaniu przebudowy nie powstał obowiązek ponownego pozwolenia na użytkowanie czy zgłoszenia użytkowania budynku. Projekt budowlany stanowiący załącznik graficzny do w/w decyzji z dnia 12 maja 2011r. znak: (...)nie obejmował budowy pochylni dla osób niepełnosprawnych. Budowa schodów zewnętrznych uwidoczniła na projekcie zagospodarowania terenu będącym załącznikiem do wniosku w sprawie przebudowy części budynku mieszkalnego wielorodzinnego związaną ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń gospodarczych na dwa lokale mieszkalne nie była przedmiotem postępowania zakończonego w/w decyzją z dnia 12 maja 2011r. Dostęp do klatek nr(...), również dla osób niepełnosprawnych przewidziano z poziomu terenu wprost z chodnika zlokalizowanego przy zachodniej ścianie budynku, przylegającego bezpośrednio do ściany budynku. Do zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej od 2013r. wchodzi: M. J., J. O. i W. K.. Pismem z dnia 28 sierpnia 2013r. J. D. (1) i jego żona zwrócili się do „(...)” Sp. z o.o. w K. o podanie podstawy prawnej i faktycznej wybudowania przez firmę adresata pod oknami ich mieszkania przy ul. (...) w K. podjazdu dla niepełnosprawnych, zaznaczając, iż w dacie podpisania umowy o zakupie lokalu nie zostali poinformowani o zamiarze zlokalizowania pod ich oknami tego typu podjazdu. Drugim pismem z tego samego dnia jako właściciele mieszkania przy ul. (...) w K. w związku z przepisami o rękojmi poinformowali spółkę „(...)” o wadzie zakupionego lokalu polegającej na sprzecznym z projektem budowlanym oraz projektem zagospodarowania terenu zlokalizowaniu pod oknami lokalu naniesienia polegającego na wybudowaniu podjazdu dla niepełnosprawnych.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w październiku 2013r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez Zarządcę Wspólnot Mieszkaniowych – Zespół Wspólnot Mieszkaniowych (...) w K. zleciła firmie (...)z siedzibą w B. wykonanie podjazdów dla wózków w (...) klatce schodowej budynku mieszkalnego przy ul. (...)w K. za kwotę 3.500 zł. Podjazdy te zostały wykonane przez zleceniobiorcę w listopadzie 2013r. Powyższe podjazdy tworzą dwutorowe pochylnie zamontowane na schodach z kostki brukowej prowadzących do klatek nr (...), pochylnie te położone z lewej strony schodów są wykonane z ażurowych profili z ocynkowanego metalu. Przed klatką nr(...) długość pochylni wynosi 3,15 m, szerokość torów – 25 cm przy rozstępie 26 cm, szerokość ciągu schodowego – 200 cm. Różnica poziomów w przybliżeniu 0,9 m powoduje kąt nachylenia 28 %. Same schody stanowi 8 sztuk stopni o wysokości 11,5 cm i szerokości 35 m. Schody są wyposażone w jednostronną barierę metalową o wysokości 0,90 m, umiejscowioną z prawej strony schodów. Przed klatką nr (...) długość pochylni wynosi 3,86 m, szerokość torów – 25 cm przy rozstępie 26 cm, szerokość ciągu schodowego – 200-369 cm. Różnica poziomów w przybliżeniu 1,05 m powoduje kąt nachylenia 26%. Same schody stanowi 10 sztuk stopni o wysokości 11,5 cm i szerokości 36 m. Schody są wyposażone w jednostronną barierę metalową, umiejscowioną z ich prawej strony. Pochylnie zamontowane na schodach przed klatkami nr(...)nie spełniają warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) – w zakresie parametrów dotyczących dostępności przedmiotowego budynku dla niepełnosprawnych.

W dniu 28 maja 2014r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...)w K.. Na zebranie przybyło 24 z 37 właścicieli indywidualnych, których udziały stanowiły 71,76 % udziałów budynku. W zebraniu oprócz właścicieli wzięli udział: B. K. – dyrektor (...), I. K. – radca prawny i I. C. – pełnomocnik (...). Uprzednio właściciele lokali w osobach A. W., E. G. (2), A. K. i D. K., M. K., E. G. (1) i A. S. upoważnili

pisemnie inne wskazane osoby do reprezentowania ich na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w K. oraz do głosowania w ich imieniu nad uchwałami podejmowanymi na tym zebraniu. Przedmiotowe zebranie uchwaliło łącznie 4 uchwały, w tym uchwały Nr (...)w sprawie wydzierżawienia części wspólnej nieruchomości i Nr (...) w sprawie ustalenia wynagrodzenia za wydzierżawienie części wspólnej nieruchomości. Wyżej wymienioną uchwałą Nr (...)pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na odpłatne wydzierżawienie części wspólnej nieruchomości (...)przylegającej do lokali (...) pod tarasy dla tych lokali na warunkach określonych przez Wspólnotę, upoważniając Zarząd Wspólnoty do określenia warunków umowy oraz do jej podpisania w imieniu Wspólnoty. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty, stwierdzając w uchwale, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Za przyjęciem uchwały głosowało 18 właścicieli lokali, tj. 52,71% udziałów, przeciw zagłosowało 6 właścicieli lokali, tj. 19,05% udziałów (lokale nr (...)), nikt nie wstrzymał się od głosowania. Uchwałą Nr (...)pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ustaliła wynagrodzenie za wydzierżawienie części wspólnej nieruchomości dla lokali (...) w kwocie 40 zł od każdego lokalu, płatne do 10-go dnia każdego miesiąca, stwierdzając, że wpływy z dzierżawy będą zasilały fundusz remontowy. Wykonanie uchwały powierzono Zarządcy i Zarządowi Wspólnoty, uznając w uchwale, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Za przyjęciem uchwały głosowało 18 właścicieli lokali, tj. 52,71% udziałów, nikt nie zagłosował przeciw, wstrzymało się od głosowania 4 właścicieli lokali, tj. 13,71% udziałów (lokale nr (...)). Pismem z dnia 10 kwietnia 2015r. J. D. (2), J. D. (1), W. K., D. K., A. K. i A. O. wnieśli o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 11 października 2010r. znak: (...)Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. w przedmiocie udzielenia firmie (...) Sp. J. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wybudowanego na działkach nr ewid. (...)i części działki (...) przy ul. (...)w K.. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem z dnia 11 maja 2015r. znak: (...)odmówił wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji (...) dla Miasta K. z dnia 11 października 2010r. Na w/w postanowienie organu wojewódzkiego z dnia 11 maja 2015r. w ustawowym terminie wnieśli zażalenie J. D. (2), J. D. (1), W. K. i A. O., natomiast A. K. i D. K. wnieśli zażalenie z uchybieniem terminu do jego wniesienia. W złożonym zażaleniu J. D. (2) i J. D. (1) twierdzili, że pozwolenie na użytkowanie budynku wydane zostało według stanu faktycznego innego niż pierwotny projekt budowy, co narusza ich prawo jako właścicieli mieszkania umiejscowionego na parterze bloku; twierdzili nadto, że inwestor zrealizował obiekt z odstępstwami, czyli nie wybudował balkonu dla ich mieszkania nr(...) i umiejscowił ciąg komunikacyjny w bezpośrednim styku ze ścianą bloku od strony północnej, a wejście do klatek nr(...) jest inne niż przewidywał projekt. Po rozpatrzeniu zażalenia J. D. (2), J. D. (1), W. K. i A. O. na postanowienie (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 11 maja 2015r. znak: (...)w przedmiocie odmowy wszczęcia postępowania Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem z dnia 15 lipca 2015r. znak: (...)utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie. Na postanowienie Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 15 lipca 2015r. znak: (...) J. D. (2) i J. D. (1) złożyli skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W.. Wskutek jej rozpoznania Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 22 czerwca 2016r. sygn. akt VII SA/Wa 1936/15 uchylił zaskarżone postanowienie Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 15 lipca 2015r. znak: (...)oraz poprzedzające je postanowienie organu pierwszej instancji. W uzasadnieniu swego wyroku Sąd stwierdził m.in., że skarżący konsekwentnie wskazywali na brak zgodności przedmiotowej inwestycji przy ul. (...) w K. z decyzją Prezydenta Miasta K. Nr (...) z dnia 13 lutego 2009r. o pozwoleniu na budowę. Twierdzili, że w projekt budowlany przewidywał dostęp do klatek nr (...) bezpośrednio z poziomu 0, czyli z chodnika zaprojektowanego wzdłuż ściany zachodniej budynku, podczas gdy teren jest dużo zawyżony i do klatek prowadzą schody, ponadto zgodnie z projektem do klatek nr (...) prowadzi chodnik usytuowany ponad metr od obrzeży balkonów do mieszkań(...) podczas gdy ciąg przebiega przy samej ścianie bloku i prowadzi przez balkony. Od zapadłego w/w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 22 czerwca 2016r. nie wpłynęła skarga kasacyjna – wyrok ten jest prawomocny od dnia 13 września 2016r.

Sąd pierwszej instancji podał nadto, że powód posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym z powodu niepełnosprawności ruchowej, przyznane na czas nieokreślony. Jego niepełnosprawność datuje się od 1994r. Powód choruje na zeszytniające zapalenie stawów kręgosłupa, lekarze przewidują, że już za 2-3 lata może być zmuszony do poruszania się na wózku inwalidzkim. Interwenientka uboczna M. F. (1) i jej mąż H. F. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...)(oznaczonego wcześniej jako (...)) położonego w K. przy ul. (...) nabytego na podstawie umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 13 września 2011r.

Interwientka uboczna ma syna M. F. (2) urodzonego (...), który orzeczeniem Miejskiego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w K. z dnia 11 lutego 2014r. został zaliczony do osób niepełnosprawnych, przy ustaleniu, że niepełnosprawność datuje się od urodzenia i orzeczeniu, iż wymaga on konieczności zaopatrzenia w przedmioty ortopedyczne, środki pomocnicze oraz pomoce techniczne, ułatwiające funkcjonowanie, jak też wymaga usług terapeutycznych i rehabilitacyjnych. Interwientka uboczna E. G. (1) i jej mąż Ł. G. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) nabytego na podstawie umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 29 listopada 2010r. Matka interwientki ubocznej – K. W. orzeczeniem lekarza orzecznika ZUS z 1999r. została uznana za osobę częściowo niezdolną do pracy, a orzeczoną niezdolność do pracy uznano za trwałą. E. G. (1) ma syna F. G. urodzonego (...).

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd Okręgowy do uznania powództwa za uzasadnione w całości.

Przytaczając treść art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015r. poz. 1892) Sąd pierwszej instancji wskazał, że w niniejszej sprawie roszczenie pozwu zostało sformułowane jako żądanie uchylenia zaskarżonych uchwał i takie roszczenie było zgłaszane konsekwentnie w toku całego procesu, jednakże w pismach procesowych z dnia 24 lutego 2015r. i 3 sierpnia 2016r. powód podnosił okoliczności mające świadczyć wg niego o tym, że uchwały zapadły, nie uzyskując wymaganej liczby głosów. W ocenie Sądu podnoszone przez powoda nieprawidłowości w rzeczywistości nie wystąpiły. I tak powód zarzucił, że w głosowaniu nad uchwałami wzięła udział osoba będąca lokatorem, a nie właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) (zamiast właściciela T. C. miał głosować jego ojciec J. C.). Jak jednak jest widoczne na odpisie listy podpisów właścicieli lokali głosujących nad uchwałami podejmowanymi na zebraniu w dniu 28 maja 2014r., w rubryce dotyczącej lokalu nr (...) widnieje nieczytelny podpis, z którego nie można wnioskować, czy złożyła go osoba o imieniu J. czy T., powód zaś poza własnymi twierdzeniami na tę okoliczność wbrew dyspozycji przepisu art. 6 k.c. nie przedstawił żadnych innych dowodów, a powyższe kwestionując pozostali zainteresowani, np. interwientka uboczna J. D. (2) w piśmie procesowym z dnia 26 września 2016r., zaś członkowie zarządu pozwanej wspólnoty tej okoliczności nie pamiętali. Za niezasadny Sąd uznał także drugi z zarzutów powoda związany z lokalem garażowym. Odwołując się do utrwalonego orzecznictwa Sąd wskazał, iż większość głosów wymaganą przepisem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali określają głosy właścicieli, a nie współwłaścicieli, także wtedy, gdy lokal garażowy ma wielu współwłaścicieli; ze względu na niepodzielność udziału i związanego z nim prawa głosu uzasadnione jest przyjęcie analogicznych reguł również w przypadku głosowań na zasadach ogólnych, gdy większość głosów liczona jest według wielkości udziałów (Sąd Najwyższy w uzasadnieniach wyroku z dn. 30.09.2015r. sygn. I CSK 773/14, OSNC 2016/9/104, i uchwały z dn. 12.12.2012r. sygn. III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75). Takie stanowisko zajmowali w sprawie także interwienienci uboczni J. D. (2) i W. K.. Wreszcie ostatni z zarzutów powoda dotyczący pełnomocnictw również nie może się ostać, skoro powód twierdzi, że udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania wymaga dla swej skuteczności pełnomocnictwa rodzajowego, a przecież takie właśnie odpisy upoważnień powód sam złożył – jest w nich wyraźnie mowa o tym, że dana osoba upoważnia inną osobę „do reprezentowania mnie na Zebraniu Wspólnoty Mieszkańcowej przy ul. (...)w K. w dniu 28 maja 2014r. oraz do głosowania w moim imieniu nad uchwałami podejmowanymi na tym zebraniu”.

W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności opinię biegłego z zakresu budownictwa K. P. Sąd pierwszej instancji uznał, że przedmiotowa uchwała nr (...)jest niezgodna z przepisami prawa, a konkretnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Kąty nachylenia zamontowanych na schodach prowadzących do klatek schodowych nr(...)pochylni, określonych przez biegłego na 28% i 26% nie są prawidłowe, bowiem dopuszczalny parametr nachylenia zewnętrznej pochylni pod kątem dostępności budynków dla osób niepełnosprawnych wynosi 6%. Ponadto przy schodach do klatek nr (...) jest jednostronna bariera poręczowa podczas gdy wymagana jest bariera dwustronna, nadto bariera powinna być przy samej pochylni, natomiast w rzeczywistości znajduje się ona przy schodach przy trawniku, a nie przy pochylni, co uwidoczniają zdjęcia wykonane przez biegłego oraz złożone przez powoda.

Sąd Okręgowy pozytywnie ocenił opinię biegłego K. P. dzieląc jej wnioski. Z opinii biegłego wynika, że plan zagospodarowania terenu, który stanowił część zatwierdzonej dokumentacji budowlanej (decyzja z dn. 27.08.2008r.)

przewidywał inne niż ostatecznie zrealizowane rozwiązanie dostępu do budynku przez osoby niepełnosprawne, a mianowicie dostęp do klatek schodowych był zaprojektowany poprzez ciąg pieszy od rejonu wejściowego wokół strony północnej oraz zachodniej do pierwszego zewnętrznego naroża, wszelako jednak w pewnym oddaleniu (w przybliżeniu 2 m) od ścian zewnętrznych. Graficznie jest to uwidocznione na kopii fragmentu „Planu podziału tarasów i terenu wokół budynku Wojewódzka”, stanowiącej załącznik N(...) do opinii, gdzie przedmiotowy ciąg pieszy zamarkowany jest kolorem szarym. Rozwiązanie ostateczne dojścia do budynku, zrealizowane i odebrane do użytkowania na podstawie decyzji (...)z dnia 11 października 2010r. jest uwidocznione na „Szkicu inwentaryzacji powykonawczej budynku wielorodzinnego K. ul. (...)”, a jest to dokument wykonany przez branżową firmę geodezyjną (...) w okresie bezpośrednio przed odbiorem – pozwoleniem na użytkowanie budynku (jest datowany na sierpień/wrzesień 2010r.). Szkic ten jednoznacznie wskazuje, że dojście – ciąg pieszy przylega bezpośrednio do północnej i zachodniej ściany budynku. Nie zostały na nim uwidocznione przegrody poprzeczne ciągu pieszego, co oznacza, iż fizycznie ich nie było, a zatem nie stanowiły bariery dla osób niepełnosprawnych. Według biegłego zmiana miejsca usytuowania ciągu komunikacyjnego – nie jak miało być pierwotnie w odległości około 2 m od ściany budynku, a przylegającego bezpośrednio do jego ściany północnej i zachodniej – nie była zmianą istotną i za taką nie została uznana, zatem nie wymagało do projektu zamiennego. Powyższe potwierdza pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta K. z dnia 9 maja 2016r., w którym stwierdzono, że w projekcie budowlanym przy balkonach przewidziano wąski pas zieleni, w dniu kontroli pas ten był jedynie przesunięty za chodnik, ale zmiana taka nie jest istotnym odstępianiem od zatwierdzonego projektu budowlanego. Ostatecznie w piśmie tym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdza, że balustrady w tych konkretnych mieszkaniach (przez biegłego nazwane metalowymi przegrodami poprzecznymi) zostały zamontowane niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym dopiero po uzyskaniu przez inwestora pozwolenia na użytkowanie budynku, co świadczyć może o celowym działaniu inwestora w porozumieniu z zainteresowanymi właścicielami lokali. W konkluzji Inspektor Nadzoru oświadcza, że jeżeli inwestor wykonałby te balustrady przed obowiązkową kontrolą zakończonej budowy, to z pewnością nie uzyskałby pozwolenia na użytkowanie obiektu z uwagi na wprowadzenie oczywistej bariery architektonicznej w tym budynku – zmiana taka byłaby niezgodna z projektem budowlanym, z przepisami techniczno-budowlanymi oraz warunkami udzielonego pozwolenia na budowę. Wnioski Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta K. zawarte w cytowanym wyżej piśmie są zgodnie z wnioskami biegłego K. P., który jednoznacznie zaopiniował, że przy przedmiotowym budynku istnieją bariery architektoniczne i są one niezgodne z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na użytkowanie budynku. Nadto biegły, z uwagi na okoliczność, iż użyte materiały i technologia wykonania barier zabezpieczających (ochronnych) oraz przegród poprzecznych wydają się być tożsame, wysnuł domniemanie, które Sąd Okręgowy podzielił, że wykonał je ten sam wykonawca, czyli inwestor, zapewne w porozumieniu z osobami zainteresowanymi, czyli właścicielami mieszkań nr (...). Z tego względu okoliczności podnoszone przez przedstawiciela spółki(...)w piśmie z dnia 5 lipca 2012r. do Zespołu Wspólnot Mieszkaniowych (...) K., iż na budowę przedmiotowych tarasów spółka nigdy nie wyrażała zgody, Sąd potraktował tylko jako nieudolną próbę odcięcia się od sytuacji, gdy powstałe tarasy przegradzają ciąg komunikacyjny dla osób niepełnosprawnych, ale przecież tarasy te powstały tylko dlatego, że nie zostały wykonane zaprojektowane balkony.

Sąd Okręgowy wyraził zrozumienie dla właścicieli przedmiotowych mieszkań, że nie chcieli mieć ciągu komunikacyjnego bezpośrednio przy swoich oknach, skoro zgodnie z aktami notarialnymi umów ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży kupowali oni mieszkania z balkonami, które de facto nie zostały wykonane w sposób, w jaki każdy wyobraża sobie typowy balkon. Nawet gdyby to miał być balkon usytuowany praktycznie tuż nad powierzchnią ziemi, przy poziomie gruntu, to jednak w jakiś sposób spełniałby swoją rolę, czyli zapewnienie pożądanej intymności i poczucia względnego bezpieczeństwa użytkownikom spornych mieszkań. O zaistniałą sytuację ich właściciele, w tym interwenienci uboczni W. K. i małżonkowie D., ewentualne pretensje i roszczenia winni zgłaszać względem inwestora (spółki(...)), który sprzedał im lokale w stanie niekompletnym, bez faktycznych balkonów.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że przedmiotowa uchwała nr (...) nie tylko jest niezgodna z przepisami prawa, ale jednocześnie narusza interesy powoda (jest to kolejna przesłanka skutkująca ich uchyleniem), bowiem P. P. posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym z powodu niepełnosprawności ruchowej, przyznane na czas nieokreślony, gdyż choruje na zeszywniające zapalenie stawów kręgosłupa, a lekarze przewidują, że już za



2-3 lata może być zmuszony do poruszania się na wózku inwalidzkim (wyjaśnienia m.in. w tej kwestii składał na początku stycznia 2015r., które następnie potwierdził w swych zeznaniach, i wyjaśniał wówczas, że perspektywa poruszania się na wózku inwalidzkim grozi mu już nawet za 4-5 lat). W sytuacji, gdy z uwagi na stan swego zdrowia będzie już wymagał korzystania z wózka inwalidzkiego, będzie potrzebował dogodnego, niczym nieograniczonego ani utrudnionego dostępu do należącego do niego mieszkania, zatem ma on ewidentny osobisty interes w wytoczeniu przedmiotowego powództwa.

Na koniec Sąd Okręgowy zaznaczył, że powód wytaczając powództwo w dniu 7 lipca 2014r. nie uchybił przewidzianemu ustawą 6-tygodniowemu terminowi zaskarżenia spornych uchwał, który należy liczyć od dnia podjęcia uchwał na zebraniu ogółu właścicieli lokali, czyli od dnia 28 maja 2014r. (art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali). Sąd Okręgowy nadto nadmienił, iż oddalił wnioski powoda o przesłuchanie w charakterze świadków M. G. i A. S., ponieważ okoliczności, na jakie powoływał ich powód, nie wpłynęłyby na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, bowiem przesądzające w tym zakresie są opinia biegłego i zgromadzona dokumentacja, nadto wniosek o przesłuchanie tychże świadków był zdecydowanie spóźniony

Jako konsekwencję uchylecia zaskarżonej przez powoda uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) z dnia 28 maja 2014r., Sąd pierwszej instancji wskazał potrzebę uchylecia również uchwały Nr (...), o czym orzekł w pkt I wyroku. W związku z tym, zdaniem Sądu, istnieje także potrzeba uwzględnienia żądania w pozostałej części, a mianowicie nakazanie pozwanej Wspólnocie usunięcia metalowych przegród poprzecznych biegnących od bariery ochronnej do ściany budynku przy ul. (...) w K. przy lokalach mieszkalnych nr (...) wraz z wypełniającymi je matami drewnianymi i ratanowo-trzciniowymi (pkt II wyroku).

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Okręgowy oparł o przepis art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. oraz art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. (pkt III i IV).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli interwenienci uboczni po stronie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej – J. D. (2), J. D. (1) i W. K..

J. D. (2) zaskarżyła w całości wyrok Sądu Okręgowego wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego J. D. (2) kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego. Interwenientka uboczna zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 36a ust. 1a pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U.2016.290 j.t. ze zm.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w efekcie przyjęcie, że zawyżenie poziomu „o” bloku i niewybudowanie chodnika od strony zachodniej bloku zapewniającego dostęp osobom niepełnosprawnym do bloku mieszkalnego wielorodzinnego - mimo, że niezgodne z zatwierdzonym projektem budowlanym - nie jest istotnym odstępianiem od zatwierzonego projektu budowlanego i nie wymaga zmiany pozwolenia na budowę;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 36a ust. 1a pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U.2016.290 j.t. ze zm.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w efekcie przyjęcie, że uchwała nr (...) (i w efekcie (...)) Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K. jest niezgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie;

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na niepełnym materiale dowodowym, na skutek przeprowadzenia przez sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji nieprzyjęcie, że doszło do zawyżenia poziomu „(...)”, co skutkowało niewybudowaniem chodnika od strony zachodniej bloku mieszkalnego zapewniającego - zgodnie z projektem budowlanym - dostęp osobom niepełnosprawnym do całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne dokonanie ustaleń faktycznych poprzez przyjęcie, że w projekcie budowlanym przewidziano przy balkonach mieszkań nr (...) wąski pas zieleni, który w dniu kontroli był jedynie przesunięty za chodnik i przyjęcie, że jedynie do takiej zmiany zatwierdzonego projektu budowlanego doszło;

5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne dokonanie ustaleń faktycznych poprzez przyjęcie, że barierą architektoniczną dla niepełnosprawnych są tarasy J. J. małż. D.;

6. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne dokonanie ustaleń faktycznych poprzez przyjęcie, że osoby niepełnosprawne, w tym P. P. nie mają dostępu do całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Interwenient uboczny J. D. (1) zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania w razie, gdyby Sąd Apelacyjny uznał, że zachodzą ku temu przesłanki; zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego po stronie pozwanej - J. D. (1) kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego. Skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że uchwała nr (...) (i w efekcie (...)) Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K. jest niezgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie;

2. naruszenie art. 59 a ust. 2 pkt 2f ustawy Prawo budowlane poprzez jego niezastosowanie;

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że w wyniku kontroli budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego stwierdzono, że budowa zrealizowana została zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę;

4. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. gdyż w uzasadnieniu wyroku Sąd nie wyjaśnił podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa a jedynie wskazał ogólnie, że uchwała jest niezgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie. Tymczasem Sąd powinien wskazać konkretny przepis prawa; nie zawarł w uzasadnieniu wyroku wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie nie ustalił przyczyn, dla których niektórym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej;

5. naruszenie praw materialnego, tj. art. 36a ust. 1a pkt 5 ustawy Prawo budowlane poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zawyżenie poziomu „(...)” bloku i niewybudowanie chodnika od strony zachodniej bloku mieszkalnego zapewniającego dostęp osobom niepełnosprawnym do całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mimo że niezgodne z projektem, nie jest istotnym odstępianiem od zatwierdzonego projektu budowlanego i nie wymaga zmiany pozwolenia na budowę;

6. naruszenie art. 222 § 1 k.c. i 344 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie, w wyniku czego wykonanie orzeczenia naruszy posiadanie i pozbawi właścicieli lokali mieszkalnych (...) faktycznego władztwa nad ich balkonami.

Interwenient uboczny W. K. zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów postępowania cywilnego:

1. art. 191 k.p.c. w zw. z art. 17 pkt 4 k.p.c. oraz art. 200 § 1 i 2 k.p.c. poprzez rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy o roszczenie powoda w zakresie żądania nakazania pozwanej wspólnocie mieszkaniowej usunięcia barier architektonicznych, podczas gdy w przedmiotowej sprawie tego rodzaju kumulacja roszczeń nie jest możliwa, a sąd okręgowy jest wyłącznie właściwy do rozpoznania sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zaś drugie z określonych przez powoda żądań należało przekazać sądowi rejonowemu na podstawie art. 200 § 1 i 2 k.p.c.;

2. art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, uznanie dowodów powołanych przez stronę powodową za wystarczające do wykazania zasadności żądania pozwu pomimo niewywiązania się powoda ze spoczywającego na nim ciężaru udowodnienia swojego roszczenia, co skutkowało błędnym wnioskowaniem przez sąd I instancji na podstawie wadliwie zebranego, niepełnego materiału dowodowego, a ponadto ujęciem w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia ww. wniosków w sposób lakoniczny, powierzchowny, wewnątrznie sprzeczny i miejscami nielogiczny, bez odniesienia się do zarzutów i twierdzeń m.in. interwenientów ubocznych po stronie pozwanej, co częściowo uniemożliwia bądź znacznie utrudnia kontrolę instancyjną w tym zakresie;

3. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej w skrócie: u. w.l.) poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, co doprowadziło do błędnego ustalenia, iż zarzuty w zakresie braku udowodnienia przez powoda jego roszczenia nie zasługują na uwzględnienie, a ponadto poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w przyjęciu przez Sąd, iż dla uznania niezgodności z przepisami prawa, tj. przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie, wystarczające jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego i oparcie się na zaprezentowanych w niej wnioskach i ustaleniach, zwłaszcza w zakresie stwierdzenia, że przy przedmiotowym budynku istnieją bariery architektoniczne i są one niezgodne z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na użytkowanie budynku, podczas gdy przedmiotowa kwestia może zostać stwierdzona wyłącznie w oparciu o prawomocną decyzję administracyjną wydaną we właściwym postępowaniu (w sprawach likwidacji barier architektonicznych) - w niniejszej sprawie - po przeprowadzeniu i prawomocnym zakończeniu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dn. 11.10.2010 r. Znak: (...)w przedmiocie udzielenia firmie (...)Sp. j. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wybudowanego na działkach nr ewid. (...)i części działki (...) przy ul. (...) w K., z uwagi na realizację ww. obiektu budowlanego z istotnymi odstępstwami od warunków pozwolenia na budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego (niewybudowanie balkonów dla lokali nr (...), przeprowadzenie w ich miejsce ciągu komunikacyjnego w bezpośrednim styku ze ścianą budynku), na temat którego wszczęcia i prowadzenia sąd I instancji miał wiedzę, wyrazem czego jest treść także treść uzasadnienia zaskarżonego Wyroku, tj. str. 15-16, a mimo to poprzestał na ustaleniach opinii biegłego sądowego;

4. art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. przez niezawieszenie postępowania z urzędu, pomimo że rozstrzygnięcie niniejszej sprawy jest zależne od wyniku innego toczącego się postępowania, tj. postępowania administracyjnego w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dn. 11.10.2010-O r. Znak: (...)w przedmiocie udzielenia firmie (...), G. Sp. j. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wybudowanego na działkach nr ewid. (...)i części działki (...) przy ul. (...) w K., z uwagi na realizację ww. obiektu budowlanego z istotnymi odstępstwami od warunków pozwolenia na budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego (niewybudowanie balkonów dla lokali m (...), przeprowadzenie w ich miejsce ciągu komunikacyjnego w bezpośrednim styku ze ścianą budynku), na temat którego wszczęcia i prowadzenia sąd I instancji miał wiedzę (treść uzasadnienia zaskarżonego Wyroku, str. 15-16), a które stanowi postępowanie prejudycjalne, tj. jego przedmiot stanowi element podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, bowiem wyłącznie jego wynik może przesądzić o rzeczywistym występowaniu (lub nie) spornych barier architektonicznych w kontekście prawidłowości realizacji rozwiązań dostępu do budynku przez osoby niepełnosprawne, a tym samym - o niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa;

5. art. 233 § 1 k.p.c., art. 232 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym m.in. poprzez przyjęcie, że:

a) zaskarżone przez powoda w niniejszej sprawie uchwały naruszają zarówno przepisy prawa, jak i interes powoda, choć de facto nie dotyczą samych barier architektonicznych, ale stricte: wyrażenia zgody na wydzierżawienie części wspólnej nieruchomości Wojewódzka 19, a w dalszej kolejności - ustalenia opłaty za dzierżawę, zatem, że ich przedmiotem nie jest ukonstytuowanie faktu utworzenia barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych

(ani żadnych innych), ale wyłącznie zgody na dokonanie czynności prawnej z właścicielami trzech lokali, podczas gdy dopiero uchwała w przedmiocie wyrażenia zgody przez Wspólnotę na zabudowę istniejącego podjazdu (ciągu komunikacyjnego) mogłaby podlegać ocenie pod kątem rozstrzygnięcia kwestii, czy godzi (lub nie) w przepisy prawa bądź interesy mieszkańców pozwanej wspólnoty mieszkaniowej;

b) biegły sądowy jednoznacznie zaopiniował, że przy przedmiotowym budynku istnieją bariery architektoniczne i są one niezgodne z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na użytkowanie, podczas gdy dowód ten nie odnosi się wprost do faktu zaistnienia niezgodności z przepisami prawa, o jakim mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l., a ponadto nie może prowadzić do uznania go za podstawę dowiedzenia przez powoda jego twierdzeń w tym zakresie, bowiem w do tego celu służy prejurykat w postaci decyzji administracyjnej wydanej we właściwym trybie, a sąd cywilny w tej sytuacji nie jest władny - choćby w oparciu o opinię biegłego sądowego - przesądzać tej kwestii z pominięciem faktu toczącego się postępowania administracyjnego w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę;

c) to wyłącznie interes powoda zasługuje na ochronę w niniejszym stanie faktycznym, choć jednocześnie w treści uzasadnienia zaskarżonego Wyroku sąd I instancji sam podkreśla, iż nie sposób dziwić się właścicielom przedmiotowych mieszkań, że nie chcieli mieć ciągu komunikacyjnego bezpośrednio przy swoich oknach, skoro zgodnie z aktami notarialnymi umów ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży kupowali oni mieszkania z balkonami, które de facto nie zostały wykonane w sposób, w jaki każdy wyobraża sobie typowy balkon, a mimo poczynienia takiego wniosku nie dokonuje konfrontacji interesów właścicieli lokali nr (...) z interesem powoda, choć przy założeniu postulatu obiektywności w ocenie żądania powoda sąd miał obowiązek ich uwzględnienia i wzięcia pod uwagę, a ponadto rozważenia okoliczności, że interes właścicieli mieszkań nr (...) został już w rzeczywistości naruszony, podczas gdy "interes" powoda nie zrealizował się dotychczas i ma charakter przyszłościowy, „projektowany”: lekarze przewidują, że już za 2-3 lata może być zmuszony do poruszania się na wózku inwalidzkim - jest to zatem stan hipotetyczny, a nie istniejący w dacie orzekania;

d) uznanie, że powód ma [. . .] ewidentny osobisty interes w wytoczeniu przedmiotowego powództwa, podczas gdy funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej musi godzić różne interesy różnych jej członków, a naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., gdyż naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną i jego ocena nie może następować w oderwaniu od innych, uzasadnionych interesów pozostałych właścicieli lokali - w tym przypadku - interwenientów ubocznych po stronie pozwanej;

Skarżący zarzucił także naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.: art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 6 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności w świetle opinii opracowanej przez biegłego z zakresu budownictwa K. P. należy uznać, że przedmiotowa uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa, a konkretnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie, a ponadto, że ww. uchwała jednocześnie narusza interesy powoda [. . .], bowiem P. P. posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym, [. . .] a lekarze przewidują, że już za 2-3 lata może być zmuszony do poruszania się na wózku inwalidzkim, w wyniku czego sąd uwzględnił żądanie powoda w całości pomimo faktycznego niewykazania okoliczności, z których wywodził on skutki prawne z uwagi na to, że u podstaw rozstrzygnięcia znalazł się niepełny materiał dowodowy, nieobejmujący m.in. prejurykatu w postaci prawomocnej decyzji administracyjnej: stwierdzającej istnienie barier architektonicznych (postępowanie w sprawie likwidacji barier architektonicznych), czy też decyzji prawomocnie kończącej toczące się równoległe postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dn. 11.10.2010 r. Znak:(...) w przedmiocie udzielenia firmie (...), G. Sp. j. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wybudowanego na działkach nr ewid. (...) i części działki (...) przy ul. (...) w K., z uwagi na realizację ww. obiektu budowlanego z istotnymi odstępstwami od warunków pozwolenia na budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego, a dodatkowo - poprzez uznanie, iż subiektywny interes powoda o charakterze przyszłym i hipotetycznym przesądza o wypełnieniu przesłanki uchylenia zaskarżonej uchwały, mimo oderwania oceny sądu od rozważenia go w kontekście

realnych, istniejących w dacie orzekania przez sąd I instancji interesów właścicieli lokali nr(...) pozbawionych balkonów na skutek działań inwestora, co skutkowało nieuwzględnieniem zarzutów interwenientów ubocznych po stronie pozwanej i orzeczeniem w sposób niezgodny z prawem materialnym.

Wskazując na powyższe zarzuty W. K. wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie, na wypadek uznania przez sąd, że nie zachodzi podstawa do uchylenia zaskarżonego wyroku, o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego W. K. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Ponadto, skarżący wnosił o rozpoznanie w trybie art. 380 k.p.c. przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji z dn. 2.11.2016 r. oddalającego wniosek interwenienta ubocznego W. K. o zawieszenie postępowania w trybie art. 177 ust. 1 k.p.c. z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dn. 11.10.2010 r. Znak: (...)w przedmiocie udzielenia firmie(...)Sp. j. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wybudowanego na działkach nr ewid. (...)i części działki (...) przy ul. (...)w K.; zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego W. K. kosztów postępowania sądowego za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego w I instancji według norm przepisanych;

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja interwenientów ubocznych w zakresie, w jakim kwestionuje uchylenie przez Sąd Okręgowy zaskarżonych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w K. z dnia 28 maja 2014 roku Nr (...) i Nr (...), jest nieuzasadniona, a zarzuty w niej podniesione nie prowadzą do wzruszenia zaskarżonego wyroku w tej części albowiem odpowiada on prawu (punkt I uzasadnienia). Odmienne natomiast Sąd Apelacyjny ocenił apelację w części dotyczącej uwzględnienia roszczenia o usunięcie metalowych przegród poprzecznych biegnących od bariery ochronnej do ściany budynku przy ulicy (...)w K. przy lokalach mieszkalnych oznaczonych numerami(...) - wraz z wypełniającymi je matami drewnianymi i ratanowo-trzciniowym, a do objętych tą częścią zarzutów odniósł się odrębnie (punkt II uzasadnienia).

**I.** Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, a podjęte rozstrzygnięcie w omawianym zakresie (punkt I zaskarżonego wyroku) znajduje oparcie w obowiązujących przepisach oraz w wywiedzionych na ich podstawie niewadliwych rozważaniach prawnych, które Sąd Odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy przeprowadził ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy a z zebranego materiału dowodowego wyciągnął uzasadnione i logiczne wnioski co do zaistniałych faktów. Zarzut orzekania przez Sąd pierwszej instancji na niepełnym materiale dowodowym jest całkowicie bezpodstawny, tym bardziej, że apelujący interwenienci nie podali o które konkretnie dowody chodzi. Wprawdzie Sąd Okręgowy pominął niektóre dowody wnioskowane przez strony, jednakże swoje stanowisko co do oddalenia wniosków przedstawił w uzasadnieniu, zaś apelacje nie zawierają zarzutów w tym przedmiocie. W istocie żaden z apelujących interwenientów nie wskazał konkretnych faktów, które zostały ustalone przez Sąd Okręgowy niezgodnie z ich twierdzeniami, ich zarzuty koncentrowały się bowiem jedynie na ich ocenie i wyprowadzonych z nich przez Sąd wniosków, na tle określonego stanu prawnego, ale pozostają one poza zakresem przepisu art. 233 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutu przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi to i z nim zgodzić się nie można. Tego rodzaju zarzut może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z wymienionych w art. 233 § 1 k.p.c. kryteriów, a tego apelujący nie uczynili. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. W sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku Sąd pierwszej instancji dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku w zakresie dotyczącym kwestionowanych uchwał i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa. Apelujący w żaden sposób nie wykazali, że Sąd Okręgowy uchybił zasadom

logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny wskazanych dowodów i czyniąc na ich podstawie ustalenia, które zresztą w dużej części oparł na faktach niekwestionowanych przez żadną ze stron. Apelacja stanowi jedynie polemikę z wnioskami Sądu pierwszej instancji, która dla przeforsowania tezy skarżących nie jest w świetle art. 233 § 1 k.p.c. wystarczająca. Prawidłowe procedowanie oraz wyrokowanie w tej sprawie uchyla konieczność analizowania całości postępowania, oraz wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich poglądów prezentowanych przez strony, jeżeli nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2012 r., IV CSK 373/11, czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1998 r., II UKN 282/98, OSNP 1999/23/758). Z tego względu Sąd Apelacyjny odniósł się do istotnych z punktu widzenia niniejszej sprawy zarzutów i poprzestał na ogólnym nieuwzględnieniu podnoszonych w sprawie okoliczności drugorzędnych, mających jedynie charakter polemiczny.

Apelujący skupiają się zwłaszcza na negowaniu uprawnień Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę do oceny zaistniałej sytuacji związanej z zajęciem części wspólnej nieruchomości przez niektórych właścicieli lokali w odniesieniu do praw powoda jako właściciela lokalu w przedmiotowym budynku, stojąc na stanowisku, że jedynie w postępowaniu administracyjnym możliwa jest ocena naruszenia przepisów prawa budowlanego w zakresie spełniania przez nieruchomość wymogów związanych z przebiegiem barier architektonicznych. Tymczasem analiza powyższych przepisów niezbędna jest dla oceny, czy zaskarżone uchwały naruszają interesy powoda, gdyż jest to przesłanka do uchylenia uchwał.

Rozważając zarzuty naruszenia prawa materialnego w pierwszym rzędzie należy wskazać, że stosownie do treści przepisu art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), właściciel lokalu może zaskarżyć do Sądu uchwałę z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zaskarżenie uchwały w trybie ustawy o własności lokali powoduje, że sąd orzekający bada zarówno zgodność uchwały z przepisami prawa, jak i umową właścicieli lokali a także interes właściciela lokalu. Niezgodność z prawem to sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i może ona wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Sąd Okręgowy stwierdził, że przedmiotowa uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa, a konkretnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.), gdyż wyrażono w niej zgodę na wydzierżawienie właścicielom lokali nr (...) części wspólnej stanowiącej ciąg komunikacyjny, bez którego niemożliwy jest dostęp do klatek schodowych dla osób niepełnosprawnych, gdyż kąty nachylenia zamontowanych na schodach do nich prowadzących pochylni, nie są prawidłowe. Jest to stanowisko trafne i nie podważają go zarzuty apelujących interwenientów ubocznych, w szczególności opierające się na kwestionowaniu prawidłowości wykonania tego ciągu komunikacyjnego pod względem, czy to zgodności z projektem technicznym będącym podstawą udzielenia pozwolenia na budowę a następnie pozwolenia na użytkowanie, czy to zgodności z przepisami prawa (szerokość, brak barier z dwóch stron chodnika, itp.). Tego rodzaju zarzuty mogą być przedmiotem postępowania administracyjnego bowiem wiążą się z oceną prawidłowości procesu budowlanego ze względu na ochronę interesu publicznego, związanego z ochroną bezpieczeństwa powszechnego, życia i mienia ludzi oraz uzasadnionych interesów osób trzecich. Natomiast z punktu widzenia przesłanek z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, do uchylenia podjętej przez właścicieli lokali uchwały, są to okoliczności nieistotne. Tym niemniej, przy ocenie prawidłowości podjęcia zaskarżonych uchwał należało mieć na uwadze, że stosownie do § 16 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690) do wejść do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej powinny być doprowadzone od dojeżdż i dojazdów, o których mowa w § 14 ust. 1 i 3 tego rozporządzenia, utwardzone dojeżdżia o szerokości minimalnej 1,5 m, przy czym co najmniej jedno dojeżdżie powinno zapewniać osobom

niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać. Oznacza to, że do drzwi wejściowych (klatek schodowych) do budynku przy ul. (...) w K. powinno być zapewnione dojście umożliwiające osobom niepełnosprawnym do nich dostęp. Według pozwanej Wspólnoty, takie dojścia dla osób niepełnosprawnych stanowią podjazdy dla wózków w (...) klatce schodowej budynku, które tworzą dwutorowe pochylnie zamontowane na schodach z kostki brukowej z ich lewej strony i wykonane z azurowych profili z ocynkowanego metalu. Jednakże jak wynika z opinii biegłego pochylnie te nie spełniają warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie, wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) – w zakresie parametrów dotyczących dostępności przedmiotowego budynku dla niepełnosprawnych, gdyż są wyposażone tylko w jednostronną barierę metalową a kąt ich nachylenia wynosi 28%. Nie można zatem uznać, że czynią zadość wymaganiom określonym w powołanym § 16 ust. 1 cyt. rozporządzenia i że umożliwiają osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku lub klatek schodowych, z których osoby te mogą korzystać. Dotyczy to także powoda.

Zgodnie z ustaleniami Sądu pierwszej instancji, przedmiotowy budynek przy ul. (...) w K. posiada wykonane przejście przeznaczone dla osób niepełnosprawnych w postaci pasa bezpośrednio przylegającego do strony północnej i zachodniej budynku, posiadający odpowiednie parametry techniczne. Korzystanie z tego dojścia do budynku przez jego mieszkańców jest aktualnie niemożliwe z uwagi na posadowione na niej od października 2010r. metalowe przegrody trwałe o wysokości 110 cm, przebiegające od bariery ochronnej wzdłuż przejścia do ściany budynku przy lokalach mieszkalnych nr (...) powiązane z nim na stałe poprzez przyspawanie i zakotwienie, wypełnione szczelnie przewyższającymi je w granicach 10-30 cm blendami w postaci mat drewnianych i ratanowo-trzciniowych. Tego właśnie terenu, stanowiącego część wspólną nieruchomości, dotyczy zaskarżona uchwała nr (...)w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne wydzierżawienie tej części wspólnej właścicielom lokali nr (...). Sąd pierwszej instancji uznał, że uchwała ta narusza przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz interes powoda jako właściciela lokalu w przedmiotowym budynku.

O ile bezpośrednio naruszenie przez sporną uchwałę nr (...)przepisu § 16 ust. 1 cyt. rozporządzenia może budzić wątpliwości, to niewątpliwie skutek jej podjęcia doszło do istotnego naruszenia interesu powoda. Wyrażenie zgody przez Wspólnotę na przekazanie części wspólnej nieruchomości stanowiącej podjazd dla niepełnosprawnych do budynku (nieistotne czy podjazd ten spełnia wszystkie wymagania przepisów budowlanych) pozbawia w sposób co najmniej długotrwały, osoby niepełnosprawne dostępu do budynku, czym pośrednio narusza ww. przepis. Okoliczność, że uchwała ta sankcjonuje rzeczywiste użytkowanie tego terenu wyłącznie przez właścicieli lokali nr(...), nie ma tu znaczenia, bowiem pozbawia pozostałych właścicieli prawa domagania się usunięcia barier. Apelujący podnosili, że istnieje możliwość innego dostępu do budynku przez osoby niepełnosprawne, jednakże nie przeczyli temu, że w dacie podjęcia przedmiotowych uchwał, takiego dostępu nie było, oprócz wspomnianych już nakładek na schody do klatek wejściowych, które nie nadają się do korzystania przez osoby na wózkach inwalidzkich. Potwierdza to zresztą powołana w toku postępowania apelacyjnego decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta K. z dnia 17 lipca (...) i uchylająca ją częściowo (w zakresie terminu) decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 13 listopada 2017 r., mocą których nakazano pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej wykonanie prawidłowych pochylni dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich, w rejonie istniejących schodów terenowych prowadzących do klatek schodowych nr (...) budynku, spełniające wymagania § 70 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. (karta 1288-1295). Natomiast na ocenę wadliwości podjęcia zaskarżonych uchwał z dnia 28 maja 2014 r. decyzje te nie mogą mieć wpływu, skoro decyzje nie określają sposobu wykonania owych prawidłowych pochylni a termin w nich wskazany jeszcze nie nadszedł.

Wbrew zarzutom apelujących, dla oceny zaistnienia przesłanek uchylenia zaskarżonych uchwał, znaczenia nie mają także przyczyny, dla których doszło do ich podjęcia, a szczególności uchybienia inwestora w procesie budowlanym i niewykonanie na rzecz właścicieli lokali nr (...) w przedmiotowym budynku balkonów, o których mowa w umowach nabycia własności wymienionych lokali, czy też fakt podniesienia poziomu budynku i wejść do niego, w stosunku do poziomu gruntu, co czyniłoby jego wykonanie niezgodne z zatwierdzonym projektem budowlanym. Tego rodzaju

uchylenia i ocena ich znaczenia dla prawidłowości wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, istotnie należy do postępowania administracyjnego, jednak rozstrzygnięcie tej kwestii nie ma znaczenia w niniejszej sprawie.

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut apelujących, że zaskarżone uchwały mogłyby podlegać ocenie pod kątem rozstrzygania kwestii, czy godzą (lub nie) w przepisy prawa bądź interesy mieszkańców pozwanej wspólnoty mieszkaniowej tylko wówczas gdyby wyrażały zgodę przez Wspólnotę na zabudowę istniejącego podjazdu (ciągu komunikacyjnego) a nie tylko jego wydzierżawienie. Jak wyżej wskazano, fakt zabudowy ciągu komunikacyjnego, choć rzeczywisty, nie ma umocowania ani w przepisach prawa ani w treści umów nabycia lokali ani też w treści innych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, która nie wyrażała na tę zabudowę żadnej zgody, co bezsporne. Pierwszą czynnością Wspólnoty Mieszkaniowej akceptującą faktyczny stan rzeczy, było podjęcie zaskarżonych uchwał, zatem to one muszą być oceniane pod kątem naruszenia przepisów prawa bądź interesów właściciela lokalu, który się im sprzeciwia. Niezależnie od powyższego należy dodać, że ww. wymogi dotyczące dostępu osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich (art. 5 ust. 1 pkt 4 prawa budowlanego), odnoszą się do wszystkich obiektów budownictwa wielorodzinnego bez względu na to czy mieszkają w nim osoby niepełnosprawne czy nie. Zatem argumentacja apelujących odnosząca się do tego, czy powód jest osobą niepełnosprawną i w jakim zakresie może się poruszać, nie mają znaczenia dla oceny czy przepisy prawa bądź interes powoda, zostały naruszone.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że przedmiotowa uchwała nr (...) jednocześnie narusza słuszne interesy powoda i jest to stanowisko uzasadnione. Powód miał prawo oczekiwać, iż budynek, w którym nabył lokal mieszkalny, będzie miał zapewniony dostęp do klatki schodowej, z której może przecież korzystać, co gwarantowały odpowiednie przepisy prawa. Wyłączenie części wspólnej, jaką jest ciąg komunikacyjny położony wzdłuż ściany budynku, z użytkowania przez wszystkich właścicieli lokali w budynku i ograniczenie ich kręgu wyłącznie do właścicieli lokali nr (...) narusza interesy powoda. Zarzuty apelujących, że Sąd uwzględnił interes powoda a nie uwzględnił interesu interwenientów obocznych, są nietrafne. Pojęcie „interesów” na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Ocena, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że interes powoda oraz interwenientów ubocznych po jego stronie przeważa nad indywidualnym interesem właścicieli lokali nr (...). Za taką oceną przemawia nie tylko naruszenie przepisów prawa, o czym wyżej była mowa, ale i interes społeczny, który w tym wypadku powinien być chroniony w większym stopniu niż interes indywidualny. Istotnie, właściciele lokali nr(...) mogą mieć słuszne żądania związane z przekazaniem im przez sprzedającego lokali mieszkalnych w stanie nieodpowiadającym treści umowy czy nawet niezgodnym z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę. Jednakże te żądania mogą skierować w stosunku do podmiotów odpowiedzialnych za ten stan rzeczy. Nie mogą natomiast realizować własnych interesów kosztem interesów pozostałych właścicieli lokali, w tym powoda i interwenientów ubocznych po jego stronie, którzy za niewypełnienie przez dewelopera swoich obowiązków nie ponoszą odpowiedzialności, i wbrew przepisom prawa. Okoliczności sprawy nie dają podstaw do przyznania większej ochrony racjom, które legły u podstaw zaskarżonej uchwały, niż naruszenie interesu członka wspólnoty tj. powoda.

Mając na uwadze powyższe, wobec trafności zaskarżonego wyroku w zakresie uchylenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. z dnia 28 maja 2014 r.: nr (...) i nr (...), Sąd Apelacyjny oddalił w tej części apelację interwenientów ubocznych, orzekając na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zakwestionowania stanowiska Sądu Okręgowego co do wniosku interwenienta ubocznego W. K. o zawieszenie postępowania w trybie art. 177 ust. 1 k.p.c. z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego



w K. z dn. 11.10.2010 r. Znak:(...)w przedmiocie udzielenia firmie (...)Sp. j. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wybudowanego na działkach nr ewid. (...)i części działki (...) przy ul. (...) w K.. Zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. ma charakter fakultatywny i zależy od oceny sądu, czy rozstrzygnięcie sprawy zależy od wydania decyzji administracyjnej, jeżeli jej treść stanowić będzie podstawy merytorycznego lub formalnego rozstrzygnięcia sprawy cywilnej. Jak wskazał słusznie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 grudnia 1995 r. III CRN 50/95 (Prokuratura i Prawo nr 4, s. 42) przesłanką do zawieszenia na wskazanej wyżej podstawie jest sytuacja, gdy decyzja administracyjna powinna jako rozstrzygająca o kwestiach prejudycjalnych poprzedzać rozstrzygnięcie sądu. Jak wyżej wskazano, postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania pozwolenia na użytkowanie, a więc zagadnienia zupełnie odmiennego, nie było niezbędne dla rozstrzygnięcia żądania pozwu, a przede wszystkim nie miało znaczenia dla uprawnień powoda do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwał właścicieli lokali o wydaniu zgody na wydzierżawienie części wspólnej nieruchomości.

**II.** Za uzasadnione należało natomiast uznać apelacje w zakresie, w jakim kwestionują rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego nakazujące pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...)w K. usunięcie metalowych przegród poprzecznych biegnących od bariery ochronnej do ściany budynku przy ulicy (...) w K. przy lokalach mieszkalnych oznaczonych numerami (...) - wraz z wypełniającymi je matami drewnianymi i ratanowo-trzciniowymi. Rozstrzygnięcie w tej części Sąd Okręgowy uznał jedynie jako konsekwencję uchylenia zaskarżonych przez powoda uchwał Nr (...)z 28 maja 2014r., wskazując na taką „potrzebę”. Jednakże Sąd ani nie zidentyfikował tego żądania (nie określił jego charakteru prawnego) ani też nie podał podstawy prawnej swojego rozstrzygnięcia w tej części. Tymczasem nie ulega wątpliwości, że podstawy takiej nie stanowi przepis art. 25 ustawy o własności lokali. Sąd Najwyższy, w jednym ze swych orzeczeń przyjął, że powództwo z art. 25 cytowanej ustawy zmierza, co do zasady, do uchylenia uchwały wspólnoty, a w związku z tym, taka sprawa nie jest sprawą o świadczenie. W sprawie o świadczenie powód żąda wydania przez sąd orzeczenia nakazującego pozwanemu oznaczone zachowanie się, polegające na działaniu lub zaniechaniu (daniu, czynieniu, nieczynieniu, zaprzestaniu lub znoszeniu). Natomiast przedmiotem powództwa z art. 25 u.w.l. jest żądanie uchylenia przez sąd uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a więc inne ukształtowanie stosunków prawnych niż przyjęte w zaskarżonej uchwale (zniweczenie stosunków prawnych ukształtowanych w uchwale). Przedmiotem tego powództwa nie jest zatem żądanie nakazania spełnienia przez pozwanego określonego świadczenia (uzasadnienie do post. SN z 27.2.2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001, Nr 7–8, poz. 124).

W świetle powyższego Sąd Okręgowy nie mógł poprzestać na stwierdzeniu, że uwzględnienie żądania określonego zachowania się przez pozwaną Wspólnotę stanowi jedynie „konsekwencję” uchylenia przedmiotowych uchwał, tym bardziej że bariery, usunięcie których Sąd nakazał, nie zostały zamontowane w wykonaniu kwestionowanych uchwał lecz przed ich podjęciem. Sąd pierwszej instancji powinien był zatem rozważyć, czy tego rodzaju powództwo o świadczenie może być przedmiotem rozpoznania w ramach powództwa o ukształtowanie stosunku prawnego w ramach art. 25 ustawy o własności lokali, jaki jest jego charakter i podstawa prawna roszczenia. Brak tego rodzaju oceny a przy tym brak stosownych ustaleń faktycznych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, oznacza nierozpoznanie istoty sprawy i nie pozwala na kontrolę instancyjną rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uchylił w tej części zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

O kosztach postępowania apelacyjnego w części dotyczącej roszczenia o uchylenie uchwał, Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 z późn.zm.).

SSA Grzegorz Krężolek	SSA Barbara Górczanowska	SSA Teresa Rak
-----------------------	--------------------------	----------------