

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świnoujściu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alicja Targońska
Protokolant:	stażysta Ewelina Sowińska

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2016 roku w Świnoujściu na rozprawie

sprawy z powództwa S. K. (1) i S. K. (2)

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

o dopuszczenie do współkorzystania z części wspólnych

I. oddała powództwo w całości;

II. zasądza od powodów S. K. (1) i S. K. (2) solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ś. kwotę 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 834/15**

## UZASADNIENIE

Powód S. K. (1) wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. 11 (...) w Ś., w którym domagał się dopuszczenia go do współkorzystania z części wspólnych budynku mieszkalno-usługowego położonego w Ś. przy ul. (...) poprzez nakazanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażenia zgody na montaż trzech urządzeń pełniących funkcję klimatyzatorów na elewacji powyżej wskazanego budynku mieszkalnego – po prawej stronie patrząc na wejście do lokalu usługowego powoda oznaczonego jako (...), ewentualnie dopuszczenia go do współkorzystania z działki gruntu o numerze (...) na której posadowiony jest budynek mieszkalno-usługowy położony w Ś. przy ul. (...) poprzez nakazanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażenia zgody na montaż trzech urządzeń pełniących funkcję klimatyzatorów na powyżej wskazanej działce gruntu – po prawej stronie patrząc na wejście do lokalu usługowego powoda oznaczonego jako (...). Ponadto, powodowie wnieśli o zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu podano, iż S. K. (1) jest współwłaścicielem lokali usługowych oznaczonych jako (...) i (...) położonych w Ś. w budynku przy ul. (...), z którym to prawem jest związany udział w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu, na której posadowiony jest ten budynek. Powód zamierza wynająć lokal (...) pod sklep (...), do czego konieczny jest montaż instalacji klimatyzacji, na co pozwana nie wyraziła zgody, wskazując w piśmie z 20 lipca 2015 r., iż nie jest to czynnością zwykłego korzystania z części wspólnych budynku. Tymczasem strona powodowa oparła swoje roszczenie na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 206 k.c., wskazując, iż ściana nośna budynku służy do umieszczania na niej także urządzeń i powód ma prawo w ten sposób z niej korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem, tym bardziej, że budynek ma charakter mieszkalno-usługowy, a planowane do montażu agregaty spełniają wszelkie normy prawem przewidziane.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w Ś. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Pozwana wskazywała, że powództwo jest pozbawione podstaw, a żądanie jest błędnie sformułowane. Argumentowano, iż elewacja nie służy umieszczeniu na niej urządzeń, co jest już stanowiskiem ugruntowanym w orzecznictwie, a zatem nie da się pogodzić korzystania powoda z elewacji poprzez zajęcie jej pod zamontowanie agregatów klimatyzacyjnych, gdyż w ten sposób pozbawia pozostałych właścicieli lokali możliwości korzystania z elewacji w zakresie objętym przez agregaty, zmienia wygląd elewacji, jej właściwości izolacyjne, powoduje wprowadzenie czynnika generującego hałas itd. Stąd w judykaturze podkreśla się, że nie stanowi to normalnego wykorzystywania ścian budynku zgodnie z jej przeznaczeniem i przekracza zakres współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, a na dokonanie takiej czynności jest wymagana zgoda właścicieli lokali, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu.

Na rozprawie w dniu 10 lutego 2016 r. Sąd na podstawie art. 195 § 1 k.p.c. zawiadomił S. K. (2) o toczącym się procesie, która w dniu 17 lutego 2016 r. na piśmie przystąpiła do sprawy po stronie powodowej jako drugi ze współwłaścicieli lokali usługowych oznaczonych jako (...) i (...) położonych w Ś. w budynku przy ul. (...), podtrzymując w całości żądanie pozwu wywiedzione przez S. K. (1), tyle że dotyczące dopuszczenia obu powodów do współkorzystania z części wspólnych budynku bądź działki gruntu.

Na rozprawie w dniu 21 marca 2016 r. pełnomocnik powodów doprecyzował, iż montaż urządzeń pełniących funkcję klimatyzatorów miałby nastąpić w sposób zobrazowany na zdjęciach załączonych do pozwu, przy czym na rozprawie w dniu 23 marca 2016 r. powód S. K. (1) doprecyzował, iż żądanie pozwu dotyczy montażu urządzeń pełniących funkcję klimatyzatorów o oznaczeniu (...) wedle specyfikacji załączonej do pozwu, natomiast strona pozwana konsekwentnie podtrzymywała swoje stanowisko, żądając oddalenia powództwa w całości.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

S. K. (1) i S. K. (2) są współwłaścicielami lokali usługowych oznaczonych jako (...) i (...) położonych w Ś. w budynku przy ul. (...) który jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami i garażami, posadowionym na działce gruntu o nr (...). Z własnością lokalu oznaczonego jako (...), stanowiącego lokal niemieszkalny, związany jest udział w nieruchomości wspólnej rzędu (...). Natomiast z własnością lokalu oznaczonego jako (...), stanowiącego lokal niemieszkalny, związany jest udział w nieruchomości wspólnej rzędu (...). Budynek składa się z lokali usługowych na parterze oraz z lokali mieszkalnych na piętrach.

**Niesporne, a nadto dowód:** przesłuchanie S. K. (2) k. 96-97, przesłuchanie S. K. (1) k. 99-100, wydruki z elektronicznej księgi wieczystej k. 9-18, 20-35, akt notarialny k. 36-38

S. K. (1) i S. K. (2) wynajmowali ich lokal (...) pod działalność usługową, ostatnio było tam prowadzone biuro (...). W 2015 r., gdy lokal został opróżniony przez poprzedniego najemcę, zgłosił się z ofertą H. S., który wyraził zainteresowanie wynajęciem tego lokalu na okres dziesięciu lat na prowadzenie sklepu (...). Z uwagi na specyfikę tego rodzaju działalności warunkiem takiego wynajmu pozostaje jednak posiadanie przez lokal zamontowanych na zewnątrz (na elewacji lub działce gruntu) dwóch agregatów chłodniczych typu (...), a jednego wewnątrz, które spełniają normy prawem przepisane.

W związku z tym S. K. (2) zwróciła się do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ś. z prośbą o wyrażenie zgody na zamontowanie klimatyzatorów na zewnętrznej ścianie budynku. Następnie doszło do spotkania z jednym z członków Zarządu tej Wspólnoty, zaś na kolejnym spotkaniu stawiała się już tylko S. K. (2). Wobec tego pismem z dnia 14 lipca 2015 r. pełnomocnik S. K. (2) i S. K. (1) ponowił wniosek do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na montaż agregatów chłodniczych na elewacji budynku mieszkalno-usługowego położonego w Ś. przy ul. (...). Pismem z dnia 20 lipca 2015 r. zarządca nieruchomości przy ul. (...) w Ś. poinformował powodów, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie wyraził zgody na zamontowanie klimatyzatorów oraz że ich montaż na częściach wspólnych nieruchomości nie jest czynnością zwykłego korzystania z części wspólnych budynku i narusza prawa pozostałych właścicieli.

**Dowód:** przesłuchanie S. K. (2) k. 96-97, przesłuchanie S. K. (1) k. 99-100, pismo z 13.05.2015 r. k. 39, pismo z 14.07.2015 r. k. 40-41, pismo z 20.07.2015 r. k. 42, zdjęcia k. 43-46, specyfikacja k. 47-48

Powodowie nie występowali o wyrażenie zgody przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w Ś. na montaż urządzeń klimatyzacyjnych na elewacji budynku lub działce gruntu nr (...). Powodowie kierowali się stanowiskiem wyrażonym w ich obecności przez (...), reprezentującą zarządcę nieruchomości, która sugerowała im, że adresatem ich żądania powinien być Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, a nie wszyscy właściciele lokali, gdyż w praktyce wielu z nich nie mieszka tam na stałe i byłoby trudności z zebraniem od nich podpisów.

Wśród lokali znajdujących się w przedmiotowym budynku nie ma lokali usługowych z zamontowanymi na zewnątrz urządzeniami klimatyzacyjnymi.

We Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w Ś. obowiązuje uchwała, która przewiduje odpłatność za montaż banerów reklamowych na elewacji budynku.

H. S. jest w dalszym ciągu zainteresowany wynajęciem lokalu powodów oznaczonego jako (...), przy czym do czasu uzyskania zgody na montaż urządzeń klimatyzacyjnych powodowie wynajęli ten lokal dla przedsiębiorcy zajmującego się (...), gdyż posiadają w banku zobowiązanie kredytowe dotyczące tego lokalu.

**Dowód:** przesłuchanie S. K. (2) k. 96-97, przesłuchanie S. K. (1) k. 99-100

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w całości nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wypada przypomnieć, iż powodowie S. K. (1) i S. K. (2), reprezentowani przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, domagali się w niniejszej sprawie dopuszczenia ich jako współwłaścicieli lokalu usługowego oznaczonego jako (...) do „współkorzystania z części wspólnych budynku mieszkalno-usługowego” położonego w Ś. przy ul. (...) poprzez nakazanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażenia zgody na montaż trzech klimatyzatorów na jego elewacji, ewentualnie dopuszczenia ich do „współkorzystania z działki gruntu o numerze (...)”, na której posadowiony jest ten budynek, poprzez nakazanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażenia zgody na montaż trzech klimatyzatorów na tej działce gruntu.

Sąd niewątpliwie jest związany żądaniem pozwu i nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). Przy tym sąd jest związany podstawą faktyczną żądania, co oznacza m.in. niedopuszczalność uwzględnienia roszczenia na innej podstawie faktycznej niż przywołana przez powoda. Natomiast oznaczanie fakultatywnie przez stronę podstawy prawnej ma to znaczenie, że w określonych sytuacjach konkretyzuje żądanie strony, przez pryzmat zakresu zastosowania normy, o której aktualizacji strona twierdzi, albowiem pośrednio określa to także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu.

Strona powodowa upatrywała podstawy prawnej swego roszczenia o dopuszczenie do współkorzystania z części wspólnych nieruchomości w przepisach art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), zwanej dalej „u.w.l.”, oraz art. 206 k.c.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

W myśl zaś art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

W art. 12 ust. 1 u.w.l. zostało określone uprawnienie właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Uprawnienie właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej ma zatem charakter niewyłączny w

odróżnieniu od uprawnień posiadanych przez właścicieli do wyodrębnionych lokali. Powyższy przepis nie określa precyzyjnie zakresu uprawnień do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Uzupełniającą regulację w tym przedmiocie zawiera natomiast art. 13 ust. 1 u.w.l. wskazując, że właściciel ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Uprawnienie to ma charakter zbliżony do uprawnień współwłaścicieli wynikających z art. 206 k.c.

Nie ma sporu co do tego, że ściana budynku, elewacja czy grunt, na którym posadowiony jest budynek, stanowią część wspólną budynku. Wynika to wprost z uregulowania art. 3 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Elementy te stanowią zatem obszar, co do którego uprawnienie do korzystania posiadają wszyscy współwłaściciele nieruchomości i w obrębie którego dochodzi do ścierania się interesów wszystkich współwłaścicieli. Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r. (I ACa 587/12, LEX nr 1246862) każdy właściciel lokalu ma prawo do bezpośredniego korzystania z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że może korzystać z całej nieruchomości wspólnej. Należy jednak pamiętać, że równolegle identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego z właścicieli lokalu splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest więc ograniczone poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu "pogodzić" wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli.

Tymczasem w istocie powodowie występując z roszczeniem o „dopuszczenie do współkorzystania” dążą do wyłączenia spod takiego identycznego wszak prawa współkorzystania, które przysługuje każdemu współwłaścicielowi, tego zakresu części wspólnych, jaki miałby zostać zajęty pod montaż urządzeń klimatyzacyjnych. W ten sposób pozostali współwłaściciele zostaliby pozbawieni ich jednakowego prawa do korzystania z tego właśnie fragmentu elewacji czy działki, które pozostałyby w wyłącznym władaniu powodów. Nie można też zapominać, że powodom z racji współwłasności w częściach wspólnych nieruchomości nie przysługuje prawo do jakiejś fizycznie wydzielonej ich części na zasadzie wyłączności, gdyż uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Co więcej, powodowie domagali się „dopuszczenia ich do współkorzystania”, a nie przekazania im tych części wspólnych nieruchomości w wyłączne korzystanie, do czego wszak niechybnie prowadziłyby realizacja planowanego przez nich przedsięwzięcia.

Należy przy tym dalej pamiętać, że współkorzystanie z nieruchomości wspólnej, jak wynika z art. 12 ust. 1 u.w.l., ogranicza się wyłącznie do wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem, co należy utożsamiać z wykorzystaniem związanym, czy to bezpośrednio z zajmowanym lokalem, czy wynikającym ze zwyczajowo pojmowanego przeznaczenia danej części nieruchomości wspólnej. Element wspólny budynku jakim jest elewacja, nie jest, zdaniem Sądu, niezbędnym do korzystania przez właścicieli z własnego lokalu, nawet jeśli ma on charakter użytkowy. Ingerencja w elewację budynku, jako nie mająca związku z koniecznością korzystania z własnego lokalu, a zmieniająca co najmniej estetykę budynku, o ile nie mieści się w pewnych dopuszczalnych zwyczajowo granicach, może w związku z powyższym być traktowana jako ingerencja w sferę uprawnień pozostałych właścicieli, a zatem przekraczać dopuszczalne w świetle przepisów art. 12 ust. 1 ustawy współkorzystanie z nieruchomości wspólnej (zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 marca 2013 r., I ACa 912/2012, LEX nr 1294716). W judykaturze wielokrotnie już było wyrażane stanowisko, że nie jest typowym wykorzystaniem ścian, elewacji budynku, korzystanie z niej poprzez zamieszczanie szyldów, banerów reklamowych, czy innych przedmiotów nie związanych bezpośrednio z funkcjonalnością nieruchomości wspólnej bądź jej części. Takie wykorzystanie nie mieści się zatem we współkorzystaniu określonym w art. 12 ust. 1 u.w.l., które ogranicza się wyłącznie do korzystania zgodnie z przeznaczeniem. Jak wskazuje się w orzecznictwie, a które to zapatrywanie podziela Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, podstawową funkcją ścian zewnętrznych budynku jest funkcja konstrukcyjna, służąca ociepleniu, ewentualnie estetyce budynku. Szyld informacyjny, czy baner reklamowy nie wiąże się natomiast z typowym korzystaniem z elewacji budynku (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 października 2012 r., I ACa 544/2012, LEX nr 1237880).

Nadto Sąd podziela ocenę, iż podobnie nie mieści się we współkorzystaniu określonym w art. 12 ust. 1 u.w.l. wykorzystywanie części wspólnych nieruchomości (budynku lub gruntu) poprzez umieszczenie na nich klimatyzatorów, które ingerowałyby w nie w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem, a równocześnie naruszałoby współposiadanie innych osób (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 maja 2014 r., VI ACa 1420/13, LEX nr 1483880; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 lutego 2014 r., I ACa 867/13, LEX nr 1459064). Zamontowanie urządzeń klimatyzacyjnych pozbawiałoby pozostałych właścicieli lokali możliwości korzystania z elewacji w zakresie objętym przez te urządzenia, zmieniałoby wygląd elewacji, jej właściwości izolacyjne, służąc w zasadzie wyłącznie interesom właściciela lokalu zainteresowanego tym montażem, nie zaś interesom wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Umieszczenie klimatyzatora przez powodów nie jest więc normalnym korzystaniem z części wspólnych nieruchomości, ale służyłoby wyłącznie celom komercyjnym, spełnieniu warunku postawionego przez przedsiębiorcę zainteresowanego wynajmem ich lokalu pod prowadzenie sklepu (...). Na marginesie wypada tu zaznaczyć, iż jak wyjaśnił S. K. (1) wystarczyłoby zamontowanie na zewnątrz (na elewacji lub działce gruntu) nie trzech (jak podano w pozwie), ale już nawet dwóch agregatów chłodniczych, a jeden mógłby zostać zamontowany wewnątrz. Sąd jest również zdania, że sam nawet fakt bycia właścicielem lokalu o charakterze użytkowym, wykorzystywanego dla prowadzenia działalności gospodarczej nie wpływa na zmianę przeznaczenia części wspólnych nieruchomości, które nie służą do umieszczania tam tego typu urządzeń, ingerowania w ten sposób w ich substancję i nie jest typowym korzystaniem z elewacji budynku czy z gruntu (zob. też wyrok Sądu Okręgowego w Siedlcach z dnia 28 listopada 2013 r., I C 418/13, LEX nr 1717858).

Gdyby zaś przyjmować inaczej, jak chciałaby tego dowieść strona powodowa w niniejszej sprawie, iż współkorzystanie z elewacji budynku czy wspólnej działki gruntu zgodnie z ich przeznaczeniem zawiera w sobie uprawnienie do swobodnego wybudowania klimatyzatora przez każdego ze współwłaścicieli lokali, to należałoby w konsekwencji przyjąć, że każdy z takich współwłaścicieli miałby prawo swobodnego zamontowania klimatyzatora czy podobnego urządzenia w zakresie tych części wspólnych, nawet na ścianie zewnętrznej lokalu powodów. Takiego rozwiązania nie sposób zaakceptować. Poza tym, o czym już wyżej wspomiano, zamontowanie klimatyzatora powodowałoby faktycznie wyłączenie z prawa korzystania z tego akurat miejsca przez pozostałych współwłaścicieli, co z kolei można byłoby uznać za naruszenie ich prawa do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, równoważnemu prawu powodów. Ściana czy grunt nie służą więc do wieszania czy umieszczania tam wszelkich urządzeń przez wszystkich współwłaścicieli, gdzie, jak i kiedy im się to podoba, nawet jeśli spełniają wszelkie normy prawem przewidziane. Także z takiej oto okoliczności, iż rzeczywiście można zaobserwować zamontowane na elewacjach budynków urządzenia typu anteny telewizyjne czy właśnie klimatyzatory, nie można wywodzić tak dalece idących wniosków, jak proponuje strona powodowa, gdyż sam taki fakt nie świadczy o legalności tych działań, ani o podstawie ich podjęcia, źródle takiego uprawnienia.

Stąd też właśnie w judykaturze wyrażane jest stanowisko, iż skoro takie zajęcie części wspólnych nieruchomości pod banery reklamowe czy klimatyzatory stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej, to zgodnie z treścią przepisu art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. stanowi to czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na dokonanie której wymagana jest zgoda właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Podejmowanie decyzji w kwestiach związanych z przeznaczeniem części wspólnych budynku na cele inne niż wynika to z ich standardowego przeznaczenia są bowiem czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd, gdyż nie mieszczą się w zwyczajowo przyjętych czynnościach związanych z utrzymaniem nieruchomości w należyтым stanie, stanie nie pogorszonym. Zarząd wspólnoty ma zaś uprawnienie do dokonywania w imieniu wspólnoty wyłącznie czynności mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu (zob. cytowane wyżej orzeczenia).

Dlatego również w ocenie Sądu orzekającego w analizowanym przypadku ewentualne wykorzystanie elewacji czy gruntu pod montaż urządzeń klimatyzacyjnych wymaga ingerencji samych właścicieli lokali tworzących wspólnotę poprzez podjęcie stosownej uchwały. Uchwał właścicieli nie wymagają bowiem jedynie takie zachowania członków wspólnoty, które można zakwalifikować jako mieszczące się w ustawowych granicach współkorzystania określonych w art. 12 i 13 u.w.l., a jak już powyżej wyjaśniano nie mieści się w takich granicach planowane przez powodów przedsięwzięcie. Natomiast to, że byłaby wymagana taka uchwała właścicieli lokali niejako potwierdza samo żądanie

niniejszego pozwu, w którym powodowie domagali się dopuszczenia do współkorzystania poprzez „nakazanie Wspólnocie Mieszkaniowej (...) wyrażenia zgody na montaż”, co stanowiłoby obejście uregulowanego ustawą trybu uchwałodawczego. Także zarządca nieruchomości pismem z dnia 20 lipca 2015 r. informował powodów, że montaż klimatyzatorów na częściach wspólnych nieruchomości nie jest czynnością zwykłego korzystania z części wspólnych budynku i narusza prawa pozostałych właścicieli. Wynika stąd a contrario, że decyzja w tym zakresie stanowi wyłączną prerogatywę wszystkich właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, co jednocześnie ma ten właśnie wymiar, że uniezależnia treść tej decyzji od woli jednostkowych osób wchodzących w skład zarządu, którzy mogliby się kierować własnym interesem, a co sugerowali w tym przypadku powodowie.

Tymczasem powodowie jak dotąd nie występowali o wyrażenie przez właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej zgody na montaż urządzeń klimatyzacyjnych na elewacji budynku lub działce gruntu, a ewentualne względy praktycznych utrudnień z racji tego, iż wielu z nich nie mieszka tam na stałe, nie mogą mieć tu relewantnego znaczenia. Tym bardziej, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź też uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Co więcej, jak przyznawał S. K. (1) w trakcie przesłuchania, we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w Ś. została podjęta i obowiązuje uchwała, która przewiduje możliwość montażu banerów reklamowych na elewacji budynku, ale nie na zasadzie swobody, lecz za odpłatnością.

Sąd pragnie więc wskazać, że powodowie nie mogli osiągnąć rezultatu w postaci uzyskania zgody przez Wspólnotę Mieszkaniową w drodze przedmiotowego powództwa. Niniejsza skarga para-windykacyjna nie jest bowiem adekwatnym środkiem nacisku na zarząd i zdaniem Sądu nie może zastępować inicjatywy powodów w zakresie wniesienia projektu odpowiedniej uchwały pod obrady właścicieli lokali tworzących tę Wspólnotę.

Trzeba wreszcie zważyć, iż przepis art. 206 k.c., na który powołała się strona powodowa żądając dopuszczenia do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, jest właśnie pochodną skargi windykacyjnej z art. 222 § 1 k.c. Konstrukcja tych roszczeń jest zbliżona, a różni się tym, że w art. 206 k.c. te roszczenia są korygowane zakresem współposiadania i korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej, którego granice zakreślają uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. U podstaw roszczenia leży to, że jeden ze współwłaścicieli, z wyłączeniem pozostałych, korzysta z części wspólnych nieruchomości. W rozpatrywanym przypadku nie mamy zaś do czynienia z taką sytuacją. Nie jest bowiem tak, że inni właściciele posiadają zamontowane takie urządzenia, a tylko powodowie są pozbawieni takiej możliwości, ponieważ sami przyznawali w trakcie przesłuchania, że pośród lokali znajdujących się w przedmiotowym budynku nie ma lokali usługowych z zamontowanymi na zewnątrz urządzeniami klimatyzacyjnymi.

Rozstrzygając sprawę Sąd oparł się na dowodach z dokumentów złożonych do akt sprawy, które uznał za wiarygodne, podobnie jak ocenił wyjaśnienia złożone przez powodów.

Tym niemniej spór w niniejszej sprawie w rzeczywistości nie dotyczył okoliczności faktycznych, ponieważ co do zasady nie były one pomiędzy stronami sporne. Zadaniem Sądu, była zatem ocena tych okoliczności i żądania na gruncie przepisów prawa, natomiast z przyczyn szczegółowo powyżej przytoczonych Sąd uznał powództwo w całości za niezasadne, czego wyrazem stało się oddalenie powództwa w całości w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu należnych pozwanej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 105 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c., na które składały się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 240 zł (§ 8 pkt 7 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów niepłatnej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800)) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

(...)

**ZARZĄDZENIE**

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)

SSR Alicja Targońska