

Sygn. akt IC 2097/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO (...)

Protokolant: (...)

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2016 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa **W. D., J. K. (1), M. L. i R. M.**

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę pozwanej Wspólnoty z dnia 1 października 2015 r. w sprawie wyłącznego użytkowania części gruntu w obrębie działki nr (...);

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 2097/15

UZASADNIENIE

Powodowie R. M., W. D., J. K. (1) oraz M. L. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w P. o uchylenie uchwały pozwanej z dnia 1 października 2015 r. w sprawie wyłącznego użytkowania części gruntu w obrębie działki nr (...), a ponadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w P., przy ul. (...) na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Na powyższej działce znajduje się budynek z wyodrębnionymi 9 lokalami mieszkalnymi, w tym 4 lokalami stanowiącymi własność każdego z powodów.

D. ód:

1. wydruki z ksiąg wieczystych – k. 13 – 40

Pozostała część działki stanowi część wspólną wszystkich właścicieli lokali. Od dłuższego czasu z wyodrębnionych fragmentów tej części działki korzystają K. F., J. i W. K., a także K. i Z. P..

Fakty przyznane przez stronę pozwaną

W dniu 1 października 2015 roku właściciele lokali tworzący pozwaną wspólnotę mieszkaniową podjęli uchwałę w sprawie wyłącznego użytkowania części gruntu w obrębie działki nr (...).

Zgodnie z treścią uchwały pozwana wyraziła zgodę na wyłączne użytkowanie części gruntu w obrębie działki nr (...) w ten sposób, że:

1. teren oznaczony nr(...)w załączniku do uchwały w sposób wyłączny użytkować będzie właściciel lokalu nr (...) i lokalu nr (...) – K. F.;
2. teren oznaczony nr (...) w załączniku do uchwały w sposób wyłączny użytkować będą właściciele lokalu nr (...) – J. i W. K.;
3. teren oznaczony nr (...) w załączniku do uchwały w sposób wyłączny użytkować będą właściciele lokalu nr (...) – K. i Z. P..

Za podjęcie uchwały głosowali właściciele lokali posiadający łącznie udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 77,20 %, a przeciw – 22,80%

D. ód:

1. odpis uchwały z dnia 1 października 2015 roku wraz z załącznikiem graficznym – k. 41 – 42

Ustaień faktycznych dokonano na podstawie dokumentacji przedłożonej przez powodów.

Oddalono wnioski dowodowe o przesłuchanie stron, a także przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków zawnioskowanych przez stronę pozwaną, gdyż dowody te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest uzasadnione.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi norma art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Zgodnie z powyższym przepisem właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przewidziane w cytowanym przepisie uprawnienie właściciela lokalu do zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Przepis ten ma na celu unicestwienie zaskarżonej uchwały poprzez jej uchylenie. Przepis przewiduje cztery niezależne od siebie podstawy do żądania przez właściciela uchylenia uchwały:

- jej niezgodności z przepisami prawa (przede wszystkim z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali),
- jej niezgodność z umową właścicieli lokali,
- naruszanie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (jednocześnie powodujące naruszenie interesu właściciela),
- naruszanie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela lokalu.

Kwestionując niniejszym procesie zaskarżone uchwały powodowie powoływali zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwał. Stwierdzili, że regulacja przyjęta tą uchwałą jest niedopuszczalna na gruncie przepisów

ustawy o własności lokali, a także narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy każdego z powodów.

Jak wynika z niespornych faktów zaskarżoną uchwałą część wspólna nieruchomości na działce nr (...) została podzielona w sposób ograniczający współkorzystanie przez wszystkich właścicieli. Części działki objęte uchwałą zostały ogrodzone płotem w ten sposób, że mogą z niej korzystać tylko niektórzy właściciele lokali, tj. K. F., K. i Z. P., a także W. i J. K. (2), co pozbawia pozostałych swobodnego dostępu do części wspólnych oraz możliwości poruszania się wokół budynku. Działania te, w ocenie powodów, stanowią bezpośrednią korzyść jedynie dla wspomnianych właścicieli, których celem jest wyłączenie części wspólnej do wyłącznego użytkowania i zagospodarowania osobnych ogrodów.

Odnosząc się do powyższych zarzutów w pierwszej kolejności, należy wskazać, że wspólnoty mieszkaniowe powstają na skutek wyodrębnienia lokali w ramach odrębnej własności lokalu, a tworzy je ogół współwłaścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 1 i 2 ustawy). Zatem wskazana w uchwale część nieruchomości gruntowej stanowi części nieruchomości wspólnej, w której udziały posiadają także powodowie.

W myśl art. 12 ust. 1 ustawy właściciel lokalu uprawniony jest do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Przepis ten jest wyraźnym nawiązaniem do art. 206 k.c., który jednak wyróżnia dwa uprawnienia współwłaścicieli: do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej z uwzględnieniem interesu pozostałych współwłaścicieli.

Ustawa o własności lokali nie zawiera regulacji dotyczącej podziału części wspólnej nieruchomości do korzystania, a do stosunków w niej nieuregulowanych stosuje się kodeks cywilny (art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali). Wobec tego dopuszczalność zawarcia umowy quod ad usum należy rozpatrywać na gruncie przepisów kodeksu cywilnego.

Celem wspólnoty jest zarządzanie nieruchomością wspólną, ale przepis art. 206 k.c. umożliwia współwłaścicielom ukształtowanie zasad korzystania z nieruchomości wspólnej poprzez zawarcie umowy o podział do korzystania (umowy quoad usum). Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/07, OSNC z 2008 r., nr 7-8, poz. 81) zajmował się dopuszczalnością zawarcia umowy o podział do korzystania pomiędzy wspólnotą a właścicielem lokalu, uznając że dopuszczalne jest zawarcie umowy o podział do korzystania pomiędzy członkiem wspólnoty mieszkaniowej a wspólnotą mieszkaniową. Wskazać należy, że uchwała ta dotyczyła umowy, której przedmiotem było wykorzystanie elewacji wspólnej ściany zewnętrznej budynku na cele reklamowe przez jednego ze współwłaścicieli części wspólnych budynku, nie zaś kwestia zawarcia umowy o podział do korzystania pomiędzy wszystkimi właścicielami nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z podziałem pomiędzy niektórych właścicieli lokali części działki stanowiącej nieruchomość wspólną.

Należy wskazać, iż zdania co do dopuszczalności wydzielenia części nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania przez niektórych właścicieli lokali (podział quoad usum nieruchomości wspólnej) są podzielone. Według pierwszego poglądu przeznaczenie wspólnego terenu, np. ogródka, strychu bądź boiska, na potrzeby tylko niektórych właścicieli lokali jest niedopuszczalne. Drugie stanowisko przewiduje możliwość podziału nieruchomości do wyłącznego użytku niektórych grup właścicieli lokali, jednakże pod pewnymi warunkami. Taki podział powinien być skutkiem umowy członków wspólnoty mieszkaniowej, aczkolwiek nie wyklucza się w tym zakresie domniemania faktycznego, że części wspólne w danym budynku służyć mają wyłącznie właścicielom lokali znajdujących się w danym budynku. Przesłanką negatywną dyskwalifikującą podział jest uznanie, że część nieruchomości wspólnej jest niezbędna do korzystania z lokali (np. klatka schodowa, która umożliwia dostanie się do mieszkania).

Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie przychylił się do drugiego stanowiska, przyjmując dopuszczalność w wyjątkowych sytuacjach możliwości podziału rzeczy wspólnej do korzystania, o ile został on dokonany za zgodą wszystkich współwłaścicieli i w taki sposób, aby nie naruszać uzasadnionego interesu żadnego ze współwłaścicieli.

Dopuszczenie do współposiadania przez wydzielenie żądającemu części wspólnej do wyłącznego użytku jest zaprzeczeniem współposiadania przewidzianego w art. 12 ust. 1 ustawy właściciel lokalu, bowiem umowa lub orzeczenie sądu kształtuje w tym przypadku korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób odmienny niż wynika to z ustawy. Z powołanego przepisu wynika, że właściciele mają w takim samym stopniu prawo do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej. Tym samym wszelka zmiana w zakresie tych uprawnień stanowi odstępstwo od regulacji ustawowej i z tego powodu wymaga zgody wszystkich zainteresowanych, tj. właścicieli lokali. W przypadku braku takiej zgody – w formie umowy (zawartej w sposób wyraźny lub dorozumiany) – wyłączną podstawą podziału nieruchomości do korzystania mogłoby być tylko orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 199 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali. Ten pierwszy przepis stanowi, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Sąd dokonuje podziału rzeczy wspólnej *quoad usum* w postępowaniu nieprocesowym. Podstawę tego podziału stanowią art. 199 zdanie drugie i art. 201 zdanie drugie k.c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC - Zb. dodatkowy 2008 nr D, poz. 96, str. 11).

W rozpoznawanej sprawie kwestia sposobu podziału części działki do korzystania nie była przedmiotem uzgodnień wszystkich właścicieli. Brak porozumienia właścicieli w przedmiocie sposobu podziału do korzystania spornej części działki będzie stanowił zarzewie nieporozumień między właścicielami. Tak więc jedyną drogą do podziału nieruchomości do korzystania jest orzeczenie sądu, którego brak w przypadku spornej nieruchomości.

Uwzględniając powyższe należało uznać, że podział części nieruchomości wspólnej do korzystania w drodze uchwały jest niedopuszczalny. Taka czynność prawna jest zatem sprzeczna z prawem, tj. art. 199 k.c. Dlatego też uchwała podlega uchynieniu jako niezgodna z powołanym przepisem. W związku z tym argumenty wskazane przez stronę pozwaną, a mianowicie to, że zaskarżona uchwała zatwierdza jedynie stan faktyczny, nie wprowadza zmian w formie, ani w zakresie sposobu dotychczasowego użytkowania, czy to, że nie znosi ona współwłasności, nie miały znaczenia dla oceny zasadności powództwa.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 11 ust. 1 pkt 1 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 pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. Pozwana zobowiązana jest zwrócić powodowi opłatę sądową od pozwu w kwocie 200 zł oraz kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.