

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO. Arkadiusz Marcia

Protokolant : Magdalena Kielbus

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B. przy ulicy (...)

o uchylenie uchwał

I. uchyla uchwały nr (...) oraz nr (...) podjęte w dniu 24 maja 2011 roku przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w B. przy ulicy (...),

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda koszty procesu w kwocie 580 zł.

UZASADNIENIE

Powód Z. D. domagał się w pozwie uchylenia uchwał nr (...) i nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. przy ulicy (...) z powodu ich niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali oraz naruszających obowiązujące przepisy prawa cywilnego i zasady współżycia społecznego. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów sądowych.

W uzasadnieniu podał, że zaskarżone uchwały są niezgodne z prawem. W jego ocenie przy podejmowaniu uchwał nie brali udziału uprawnieni właściciele lokali w przedmiotowej wspólnotcie. Wskazał też, że użytkuje pomieszczenie będące przedmiotem skarżonej uchwały i płaci za nie czynsz w wysokości 19,04 zł miesięcznie, a zatem nie jest dopuszczalna uchwała WM nakazująca mu opróżnienie i opuszczenie pomieszczeń, bowiem w tym zakresie korzysta z ochrony prawa cywilnego. Zdaniem powoda uchwała jest nieważna, ponieważ zezwala osobie spoza wspólnoty, a więc nie będącej członkiem, na dokonanie tak istotnych zmian w przedmiotowej współwłasności skutkujących faktycznym pozbawieniem współwłaścicieli własności. Nadto - w ocenie powoda - większość właścicieli nie jest uprawniona do pozbawienia w jakimkolwiek zakresie własności współwłaściciela na korzyść osoby trzeciej, a taką osobą jest E. I.. Powód naprowadzał także, że uchwała nie precyzuje w stopniu dostatecznym zakresu, sposobu i charakteru zmian, jakie mają na jej podstawie zostać we wspólnej nieruchomości wprowadzone.

Strona pozwana swoje stanowisko w sprawie wyraziła na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2013 r., wnosząc o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Z. D. na mocy umowy darowizny z dnia 21.10.2010 r. dokonanej między nim a matką - O. D. stał się właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z przynależnymi prawami, położonego w B. przy ulicy (...).

dowód: wypis z aktu notarialnego rep. A numer (...) i numer (...) –k. 5

Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. położonej przy ulicy (...). Nieruchomość ta składa się z 8 lokali o ogólnej powierzchni użytkowej 412,39 m². Lokali wykupionych stanowiących własność osób fizycznych jest 3 i zajmują łączną powierzchnię 168,01 m². Gmina jest właścicielem 5 lokali.

Dowód: przesłuchanie powoda- k. 82

Budynek jest dwukondygnacyjny. Lokal stanowiący własność powoda znajduje się na parterze.

dowód: przesłuchanie powoda- k. 82

Od momentu nabycia nieruchomości przez matkę powoda, tj. od dnia 5 września 2005 r. użytkowała ona pomieszczenie gospodarcze- komórkę o powierzchni 12,69 m², znajdującą się w sąsiedztwie budynku, wnosząc regularnie opłaty za użytkowanie w wysokości 19,04 zł na rzecz Gminy. Użytkowanie w takiej formie kontynuuje powód. Komórkę tą zaadaptował do swoich potrzeb- wykonał w niej prace remontowe (wykonanie drzwi do budynku, pokrycie dachu papą).

Pomieszczenia gospodarcze znajdujące się na poddaszu są częścią wspólną nieruchomości przeznaczoną do zaspokojenia potrzeb wszystkich mieszkańców.

W rzeczywistości pomieszczenie gospodarcze na II piętrze- za zgodą pozostałych właścicieli- zajął powód i tylko on z niego korzystał. Pozwana Wspólnota nigdy nie zwracała się do powoda o zmianę sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Nigdy też nie podejmowano uchwał w zakresie nowego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Pozostałe pomieszczenia gospodarcze stanowiące część wspólną są użytkowane- zgodnie z ustaleniami- przez resztę właścicieli lokali, każdy w swoim zakresie.

dowód: pismo Prezesa Zarządu Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Sp.z o.o. w B. z dnia 10.06.2011 r.- k. 7

decyzja (...) w D. z dnia 15.12.2010 r.- k. 7

uchwała nr (...) z dnia 20.12.2010 r. - k. 7

rozliczenie opłat- k. 7

zawiadomienia o wysokości opłat- k. 7

pismo Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w B.- k. 7

przesłuchanie powoda- k. 82

przesłuchanie pozwanej D. K.- k. 82

pozwanego B. P.- k. 82

Jeden z najemców lokali wystąpił z wnioskiem o przydzielenie mu pomieszczenia gospodarczego użytkowanego przez powoda.

dowód: przesłuchanie powoda- k. 82

pozwanej D. K.- k. 82

W dniu 24 maja 2011 r. właściciele lokali nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) podjęli dwie uchwały.

Uchwałą nr(...) właściciele lokali wyrazili zgodę E.I., najemcy lokalu mieszkalnego nr (...)na adaptację dwóch pomieszczeń gospodarczych znajdujących się na II piętrze i części korytarza o pow. 3,58% z przeznaczeniem na cele mieszkalne (przedpokój) zgodnie z załączonym szkicem, pod warunkiem wyprowadzenia instalacji elektrycznej oświetlenia korytarzowego poza planowane zagrodzenie. Uchwałą podjęto większością udziałów 82,90%.

Uchwałą nr (...) zobowiązano Z. D.do opróżnienia i wydania pomieszczenia gospodarczego znajdującego się na II piętrze w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uchwałą podjęto większością udziałów 67,53%.

dowód: uchwała nr (...) – k. 5

uchwała nr(...) – k. 5

przesłuchanie powoda- k. 82

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Konstruując stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na zgromadzonych w sprawie dokumentach, których treści, prawdziwości, rzetelności żadna ze stron nie kwestionowała, wobec czego uznać należało je za wiarygodne, a także zeznaniach stron, które korespondują ze wskazanymi wyżej dokumentami, wzajemnie się uzupełniają, co pozwala na przypisanie im waloru wiarygodności, a tym samym na poczynienie na podstawie tychże dowodów ustaleń w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia niniejszego sporu.

Oddaleniu natomiast podlegał wniosek powoda o przesłuchanie w charakterze świadka J. P., albowiem okoliczności, które miały zostać wykazane tym środkiem dowodowym są bądź to nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu, bądź też pozostają poza sporem. W szczególności wskazać należy, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny; pozwany nie przeczył okolicznościom faktycznym podnoszonym przez powoda. Natomiast ustalenie takich faktów jak: kiedy powód nabył prawo do lokalu, czy zawierał umowy pisemne na temat sposobu korzystania z pomieszczenia i warunków w jakich mieszkał, w kontekście podstaw stojących u podstaw żądania powoda pozostają bez znaczenia. Nie budzi żadnych wątpliwości, iż część nieruchomości, której dotyczą sporne uchwały stanowi część wspólną; powód nigdy nie podnosił, iż był właścicielem części, z której wyłącznie korzystał, zaś ustalenia czy i w jaki sposób z części tej przed powodem korzystali inni właściciele nie są istotne dla wyrokowania.

Powód żądał w niniejszym postępowaniu uchylenia dwóch uchwał z dnia 24 maja 2011 r. tj. uchwały nr(...)oraz (...), podnosząc iż naruszają one jego interesy jako właściciela lokalu położonego w B.przy ulicy (...). Stanowisko strony pozwanej w toku procesu było konsekwentne- domagała się oddalenia powództwa, jednakże nie potrafiła racjonalnie uzasadnić przyczyn, dla których powództwo w jej ocenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania uchylenia uchwały jest art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 00.80.903 j.t.). Zgodnie z jego treścią 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 (ust. 1). Z powyższego wynika, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Zatem uchwała zgodna z przepisami prawa i umową właścicieli lokali oraz zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być kwestionowana na drodze postępowania sądowego z powodu innego sposobu naruszenia interesów właściciela lokalu. Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Legitymacja powoda do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwał w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa. Pozostawało zatem do wyjaśnienia czy zaskarżone uchwały są wadliwe z punktu widzenia kryteriów

opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy. Było przy tym niewątpliwe, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanych przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa.

W sprawie okolicznością będącą poza sporem jest, iż uchwały, których uchyleń domaga się powód, dotyczą pomieszczenia gospodarczego, które jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego od wielu lat było użytkowane przez właścicieli lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) (przed powodem pomieszczenie to użytkowała jego matka).

Pomieszczenie to- zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali- stanowi część wspólną nieruchomości (służącą jedynie do użytku właścicieli lokali), a fakt wyłącznego korzystania z tego pomieszczenia przez powoda wynikał ze zgodnego podziału dokonanego przez członków wspólnoty. W tym miejscu przywołać należy przepis art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali przyznający właścicielom lokalu prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz w sposób nieutrudniający korzystanie przez innych współwłaścicieli (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Generalną zasadą jest, iż zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l., przy zachowaniu wynikającego z art. 140 k.c. prawa do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie do swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi), i to tylko zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie jest to jednak zakaz bezwzględnie obowiązujący. W sytuacji bowiem gdy jeden z właścicieli lokali, z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku, właściciele - w ramach zarządu - mogą zezwolić na taki sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, nawet gdy przydzielona do wyłącznego użytku część przekracza jego udział właścicielski. Taką formę korzystania winna regulować umowa zawarta przez wszystkich współwłaścicieli, na podstawie której określony zostanie sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Treść zawieranej umowy zależy od woli stron oraz od rodzaju i przeznaczenia rzeczy. Możliwe jest np. rozdzielenie w czasie pomiędzy poszczególnych współwłaścicieli posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej (tj. wyłączne korzystanie i posiadanie przez kolejnych, poszczególnych współwłaścicieli w pewnych, uzgodnionych odstępach czasu). Możliwe jest także przyznanie przez współwłaścicieli prawa bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej jednemu z nich, z zastrzeżeniem oddawania pozostałym odpowiedniej części pożytków w naturze (lub ich równowartości).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy zauważyć należy, iż właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ulicy (...) dokonali ustaleń co do sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości w ten sposób, że każdemu z właścicieli został przydzielony do korzystania inny fragment części wspólnej (każdy z właścicieli użytkuje po 2 pomieszczenia gospodarcze). Dokonując takiego podziału quoad usum właściciele lokali wewnętrznie "zorganizowali" sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Zaakcentować należy, iż nie może budzić wątpliwości, iż podział quoad usum części nieruchomości wspólnej nie jest definitywny (ma charakter tymczasowy) i może on ulec zmianie w drodze umowy na skutek porozumienia współwłaścicieli bądź też na mocy orzeczenia sądowego, wydanego na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną, jeśli wystąpią nowe istotne przesłanki uzasadniające taką zmianę. Ewentualnie działania zmierzające do zmian w tym zakresie, tj. dotyczące zagospodarowania części wspólnej mogą jednak dotyczyć tylko i wyłącznie wszystkich części wspólnych, a nie jak w miało to miejsce w przypadku uchwały nr (...) jedynie części, z której korzystał sam powód (tj. z wyłączeniem pozostałych właścicieli). W sytuacji braku dalszej zgody właścicieli co do sposobu korzystania z części wspólnej na zasadach ustalonych dotychczas istnieje możliwość dokonania nowego podziału do korzystania z części wspólnych, jednakże nie może się to odbyć w sposób, w jaki dokonano tego mocą uchwały nr (...). Nie do zaakceptowania jest, by nowy podział polegał na pozbawieniu prawa do korzystania z części wspólnej jednego z właścicieli lokali i przydzieleniu pomieszczenia gospodarczego najemcy lokalu mieszkalnego. Powyższe działania w sposób ewidentny naruszają interes powoda jako właściciela lokalu, bowiem pozostają w sprzeczności z zasadą, w myśl której każdy ze współwłaścicieli ma uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej (podział do korzystania dotyczy więc jedynie

współwłaścicieli). Realizacja uchwały nr(...)skutkowałaby bowiem powstaniem sytuacji, w której dochodzi do pozbawienia jednego z właścicieli (powoda) korzystania z przydzielonej mu na drodze umowy między właścicielami części wspólnej, czyli pomieszczenia gospodarczego na rzecz osoby niebędącej właścicielem (a jedynie najemcą), przy jednoczesnym pozostawieniu bez zmian sposobu korzystania z pozostałych pomieszczeń przez resztę właścicieli. Tym samym doszłoby do kuriozalnej sytuacji, w której wszyscy właściciele nadal korzystają z pomieszczeń gospodarczych stanowiących część wspólną na zasadzie wyłączności (każdy z właścicieli korzysta jedynie z przydzielonych mu pomieszczeń z wyłączeniem pozostałych właścicieli), za wyjątkiem powoda, którego mocą w/w uchwały prawa do korzystania z przydzielonego mu pomieszczenia gospodarczego pozbawiono. Taka sytuacja nie może być aprobowana, gdyż skutek podjęcia spornej uchwały powód został wyeliminowany z korzystania z rzeczy wspólnej, a co za tym idzie podjęcie uchwały nr (...) odbyło się z naruszeniem uzasadnionego interesu powoda, co uzasadniało jej uchYLENIE.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie ulega również wątpliwości, iż przydzielenie części wspólnej nieruchomości osobie, która nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego, co nastąpiło w drodze uchwały nr (...), jest działaniem na szkodę członków wspólnoty, czyli poszczególnych właścicieli lokali. To oni bowiem są uprawnieni do korzystania z części wspólnej nieruchomości. Działania, które powodują odebranie części pomieszczenia wspólnego, a użytkowanego od wielu lat- zgodnie z dokonanymi z pozostałymi właścicielami ustaleniami- przez jednego z właścicieli lokalu bez żadnego uzasadnionego interesu pozostałych właścicieli i przydzielenie tego pomieszczenia na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego, są bezzasadne. Z całą pewnością podstawą takich działań nie może być interes najemcy, na który powoływali się pozwani, ponieważ przy ustalaniu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej kierować należy się interesem współwłaścicieli, a nie osoby trzeciej, którą jest najemca.

Tak więc rozstrzygnięcia pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zawarte w uchwale nr (...) jako naruszające interes właścicieli lokali mieszkalnych położonych w B.przy ulicy (...)uznać trzeba za sprzeczne z interesem tychże właścicieli.

Z powyższych względów należało wyeliminować zaskarżone uchwały z porządku prawnego, co nastąpiło w drodze rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Przez koszty procesu należy rozumieć koszty zastępstwa procesowego i koszty sądowe, a więc opłaty sądowe oraz podlegające zwrotowi wydatki sądowe wymienione w art. 3-5 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2005 r. nr 167 poz. 1398 z późn. zm.) S. reprezentowanej przez adwokata należą się koszty zastępstwa procesowego w wysokości określonej rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002 r. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

W związku z uwzględnieniem żądania powoda w całości uznać go należy za wygrywającego proces, zaś stronę pozwaną za przegrywającą.

Mając na uwadze powyższe zasądzono od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 580 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na powyższą kwotę składa się: opłata od pozwu- 400 zł (art. 27 pkt 8 Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) koszty zastępstwa adwokackiego- 180 zł (§ 11 ust. 1 pkt 1 i § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie (...)).