

Sygn. akt II C 1205/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Wilczyńska
Protokolant:	Marlena Łukanowska

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa J. N.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...)

o uchylenie uchwały nr (...)

oddala powództwo.

Sygn. akt II C 1205/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 czerwca 2017 r. (data prezentaty) powódka J. N. wniosła o uchylenie uchwały z dnia 11 maja 2017 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. W uzasadnieniu powódka wskazała, że zaskarżoną uchwałą Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła uznać przysługującą jej piwnicę za nieruchomość wspólną, bez żadnej podstawy prawnej. Nadto powódka podniosła, że nie wysłano jej wcześniej treści uchwały, a o zebraniu dowiedziała się w rozmowie telefonicznej z sąsiadem (pozew – k. 3-4).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa, wskazując że powódka nie jest właścicielką boksu piwnicznego, bowiem żadne z mieszkań w bloku nie ma pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy, a jedynie są one użytkowane na podstawie podziału quod usum, który może w każdej chwili zostać zmieniony. Nadto powódka została prawidłowo powiadomiona o zebraniu, zaś uchwała nie pozbawia jej piwnicy, ale przyznaje mniejszą, o powierzchni zbliżonej do innych piwnic w nieruchomości (odpowiedź na pozew – k. 51-56).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od 17 listopada 1987 r. J. N. wraz z mężem W. N. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Aktem notarialnym rep. (...) małżonkowie nabyli przedmiotowy lokal składający się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki. W księdze wieczystej nie wskazano żadnych pomieszczeń przynależnych do lokalu.

(akt notarialny – k. 5-10, odpis zwykły księgi wieczystej – k. 39-41, protokół zdawczo-odbiorczy – k. 57)

Pismem z dnia 17 lutego 1992 r. J. N. zwróciła się do Przedsiębiorstwa (...) o wyrażenie zgody na zajęcie przez nią pomieszczenia po liczniku gazowym z przeznaczeniem na piwnicę. Zgodę taką uzyskała i od tego czasu użytkuje pomieszczenie z wyłączeniem innych właścicieli lokali znajdujących się w nieruchomości.

(pismo ze zgodą na zajęcie piwnicy – k. 11, informacja o dopłacie za korzystanie ze światła w piwnicy – k. 12)

W dniu 11 maja 2017 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej przy ul. (...). Właściciele lokali zostali o zebraniu zawiadomieni na piśmie poprzez wrzucenie informacji osobiście przez zarządcę do skrzynek pocztowych na dwa tygodnie przed planowanym zebraniem, a także listami poleconymi. Zawiadomienie wysłane do J. N. zostało awizowane 12 maja 2017 r. W zawiadomieniu wskazano, że porządek obrad obejmie dyskusję i głosowanie w sprawie przebudowy pomieszczenia piwnicznego zajmowanego przez J. N..

(zawiadomienie – k. 37, koperta z adnotacją o awizacji – k. 38, oświadczenie administratora – k. 63)

Na zebraniu w dniu 11 maja 2017 r. podjęto uchwałę o wykonaniu przez Wspólnotę przebudowy piwnicy zajmowanej przez J. N. i podziale jej na dwie odrębne piwnice. Uchwała została podjęta przy rozkładzie głosów za – 60,98%, przeciw 5,17%, wstrzymujących się 5,59 %, liczonym według wielkości udziałów. J. N. była obecna na zebraniu.

(uchwała – k. 15, lista obecności – k. 64-65)

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie i wyżej wymieniony materiał dowodowy, w szczególności w postaci przedłożonych przez strony dokumentów. Wiarygodność znajdujących się w aktach sprawy i będących podstawą ustaleń Sądu dokumentów, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Wiarygodność ta nie budziła również wątpliwości Sądu. Zeznania stron Sąd uznał za wiarygodne, jednak nie okazały się one przydatne do dokonania ustaleń faktycznych. Nadto stan faktyczny nie był co do zasady sporny między stronami, gdyż spór koncentrował się wokół statusu pomieszczenia użytkowanego przez powódkę J. N..

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka domagała się uchylenia podjętej przez pozwaną Wspólnotę uchwały, w której zadecydowano o przebudowie pomieszczenia piwnicznego użytkowanego wyłącznie przez powódkę i jego podziale na dwie odrębne piwnice. W ocenie powódki podjęcie takiej uchwały odbyło się bez podstawy prawnej, bowiem uchwała Wspólnoty nie może dotyczyć pomieszczeń, które służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

Materialnoprawną podstawę powództwa stanowił przepis art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. (dalej: u.w.l.) Stosownie do treści tego przepisu 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. Powołany przepis przewiduje cztery niezależne od siebie podstawy do żądania przez właściciela uchylenia uchwały:

- niezgodność z przepisami prawa (przede wszystkim z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali),
- niezgodność z umową właścicieli lokali, (tj. umową określającą sposób zarządu z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali),
- naruszanie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (jednocześnie powodujące naruszenie interesu właściciela),
- naruszanie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela lokalu.

Niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

Rozważając zasadność powództwa o uchylenie uchwały, w pierwszej kolejności należało odnieść się do kwestii formalnych tj. twierdzeń powódki, że nie otrzymała ona w odpowiednim terminie zawiadomienia o zebraniu Wspólnoty oraz nie otrzymała proponowanej treści uchwały. Zgodnie z art. 32 u.w.l. o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (ust. 1). W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany (ust. 2). Nie ulega wątpliwości, że listy polecane z zawiadomieniami o zebraniu Wspólnoty zostały rozesłane zbyt późno, co przynajmniej sama pozwana. Powódka nie kwestionowała jednak twierdzeń pozwanej, że zawiadomienia zostały także wrzucone do skrzynek pocztowych osobiście przez administratora na dwa tygodnie przed zebraniem, a zatem właściciele lokali zostali powiadomieni w odpowiedni sposób. Ponadto zawiadomienie o zebraniu zawierało porządek obrad i wskazywało, że będzie dotyczyło m.in. kwestii piwnicy użytkowanej przez powódkę. Nie było natomiast konieczne nadesłanie wraz z zawiadomieniem projektu uchwały, tym bardziej, że właściciele lokali nie są takim projektem związani. Za wystarczające w tym zakresie należy uznać umieszczenie informacji w porządku obrad. W ocenie Sądu, przy zwoływaniu zebrania, nie doszło zatem do naruszenia art. 32 u.w.l. Niezależnie od powyższego nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/06, LEX). Wobec powyższego, gdyby nawet powódka nie otrzymała w odpowiednim terminie zawiadomienia o zebraniu, to fakt iż dowiedziała się o nim i brała w nim udział powoduje, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż nieprawidłowość ta miała wpływ na treść uchwały.

Powódka zarzucała również naruszenie art. 3 ust. 2 u.w.l. wskazując, że piwnica jest przypisana do jej lokalu i nie stanowi nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l., nieruchomością wspólną stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Ustawa rozróżnia także pomieszczenia przynależne stanowiące części składowe lokalu mieszkalnego, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, a nawet były położone poza budynkiem (np. piwnica, strych komórka, garaż), w którym wyodrębniono dany lokal, byleby tylko znajdowały się w granicach nieruchomości gruntowej (art. 2 ust. 4 u.w.l.). Pomieszczenia przynależne, jako części składowe lokalu mieszkalnego, dzielą los prawny samego lokalu, przez co nie mogą stanowić nieruchomości wspólnej definiowanej w art. 3 ust. 2 u.w.l.

Oś sporu w niniejszej sprawie koncentrowała wokół statusu pomieszczenia użytkowanego przez powódkę tj. ustalenia, czy stanowi ono nieruchomością wspólną, a co za tym idzie może być objęte uchwałą wspólnoty, czy też, zgodnie z twierdzeniami powódki, stanowi ono pomieszczenie przynależne. Rację ma powódka wskazując, że współwłasnością właścicieli objęte tylko te części budynku, które nie są odrębnymi lokalami i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale i tylko nieruchomości wspólnej może dotyczyć uchwała wspólnoty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 roku, II CSK 600/08, LEX). Aby jednak pomieszczenia przynależne przestały być częścią nieruchomości wspólnej konieczne jest ich prawne wyodrębnienie i przypisanie do lokalu. Nie wystarczy tutaj samo faktyczne użytkowanie pomieszczenia przez wyłącznie jednego właściciela, ale konieczne jest powiązanie pomieszczenia przynależnego z konkretnym lokalem. Przyjmuje się bowiem, że pomieszczenia przynależne są częścią składową lokalu jedynie, gdy zostaną ujęte w dokumentacji technicznej oraz w akcie ustanawiającym odrębną nieruchomością lokalową, zgodnie z art. 7 ust. 1 u.w.l. O ile zatem w akcie wyodrębniającym lokal pomieszczenia nie zostaną wyodrębnione razem z lokalem będą w dalszym ciągu stanowić

część nieruchomości wspólnej. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Powódka nie wykazała, aby użytkowana przez nią piwnica stanowiła pomieszczenie przynależne do lokalu stanowiącego jej własność. J. N. została jedynie upoważniona do użytkowania pomieszczenia w charakterze piwnicy, jednak zezwolenie na użytkowanie nie może skutkować przyjęciem, że pomieszczenie stało się częścią składową lokalu. Zgoda na zajęcie piwnicy nie przekazywała bowiem pomieszczenia na własność powódki, ani nie stanowiła że stanie się ona częścią składową lokalu. Zresztą, jak już wyżej wskazano, niezbędne jest do tego ujęcie pomieszczenia w akcie wyodrębniającym lokal. Tymczasem powódka nie przedstawiła dokumentów świadczących o takim wyodrębnieniu, pomieszczenie nie zostało ujęte, ani w akcie notarialnym na podstawie którego nabyła własność lokalu, ani w księdze wieczystej prowadzonej na lokalu. Wobec powyższego stwierdzić należało, że pomieszczenie, mimo użytkowania go wyłącznie przez powódkę, stanowi nieruchomość wspólną.

Zgodnie natomiast z art. 12 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Fakt iż pomieszczenie piwniczne użytkowane przez powódkę stanowi nieruchomość wspólną powoduje zatem, że wszyscy właściciele lokali mogą z tej nieruchomości wspólnej korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem społeczno-gospodarczym. Jeżeli zaś zgodnie z ustalonym sposobem korzystania z nieruchomości wspólnej, z pomieszczenia tego mogła korzystać wyłącznie powódka, to sposób ten może w każdej chwili zostać zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali.

Mając na uwadze powyższe, uznać należy, że pozwana Wspólnota miała kompetencje podjęcia uchwały dotyczącej pomieszczenia użytkowanego przez powódkę a uchwała ta była zgodna z przepisami prawa.

W ocenie Sądu uchwała nie narusza też interesu powódki, jako właściciela lokalu, w sposób stanowiący podstawę jej uchylenia. Uchwała zmieniająca sposób korzystania z piwnicy z pewnością narusza subiektywny interes J. N.. Nie jest to jednak takie naruszenie, które uzasadniałoby uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m. in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, LEX). Uchwalona przez właścicieli lokali zmiana sposobu korzystania z piwnicy poprzez jej podział na dwa pomieszczenia powierzchnią odpowiadające powierzchni innych pomieszczeń piwnicznych odpowiada zasadom współżycia społecznego, bowiem wszyscy właściciele lokali powinni mieć w równym stopniu prawo do korzystania z piwnic.

Wobec braku podstaw do uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., Sąd oddalił powództwo w całości.