

Sygn. akt V ACa 288/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Iwona Wilk (spr.)
Sędziowie :	SA Jadwiga Galas SA Janusz Kiercz
Protokolant :	Mirosław Kruk

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 28 lutego 2012 r., sygn. akt I C 212/11

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G. z dnia 10 marca 2011r. i zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 (trzysta osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania;
- zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 288/12

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wniosła o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. dotyczącej ustalenia opłaty z tytułu wyłącznego korzystania z części wspólnej nieruchomości.

Podana powódka na uzasadnienie, że jest właścicielem kilku mieszkań w tym mieszkania nr (...) w budynku wspólnoty. Mieszkanie nr (...) ma w swoich granicach pomieszczenie strychowe. Ta część pomieszczeń służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) a co za tym idzie nie zalicza się do nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że lokal nr (...) miał dawniej mniejszą powierzchnię i wskutek przebudowy został znacznie powiększony, jest zaadaptowany na strychu.

Wyrokiem z 28 lutego 2012r. Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej koszty postępowania w kwocie 197 złotych.

Sąd Okręgowy ustalił, że zaskarżoną uchwałą nr (...)z dnia 10.03.2011r. podjętą na zebraniu uchwalono co następuje: z tytułu wyłącznego korzystania z części wspólnej nieruchomości o metrażu 26,63 m² (powiększenie mieszkania nr (...) o część strychu) ustala się dodatkową opłatę w wysokości 10 zł za m²(uchwała k.9).

Przedmiotowy budynek przy ul.(...) w G. był własnością (...)w G.. Wspólnota powstała w 1999 roku z chwilą sprzedaży pierwszego lokalu, następnie zbywano dalsze lokale. W 2002 roku powódka nabyła pozostałe niewyodrębnione lokale aktem notarialnym z dnia 22.03.2000 roku. Powódka kupiła wtedy prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynku wielomieszkaniowego stanowiącego odrębną nieruchomość zawierającego 6 niewydziałonych lokali mieszkalnych numer (...)

o łącznej powierzchni użytkowej 360,34 m² z którymi związany jest udział wynoszący łącznie 292/1000 części w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu. Suma powierzchni wymienionych lokali (poza lokalem nr (...)) stanowi 342,47m² a różnica pomiędzy 360,34 m² a sumą wymienionych lokali stanowi wartość powierzchni lokalu nr (...)

i jest ona równa 17,87 m². W dacie aktu notarialnego z 22.03.2002 r. mieszkanie nr (...) miało w dokumentacji zarządcy powierzchnię użytkową 17,87 m²; ta powierzchnia lokalu była podstawą do obliczenia udziału w nieruchomości i naliczania opłat eksploatacyjnych. W roku 2004 powódka stwierdziła, że powierzchnia mieszkania jest większa i rozpoczęła opłacanie opłat eksploatacyjnych od większej powierzchni. Ostateczne stanowisko pozwanej wspólnoty znalazło wyraz w zaskarżonej uchwale.

Mieszkanie nr (...) znajduje się na ostatnim piętrze budynku i pierwotnie składało się z jednego pokoju o faktycznej powierzchni 17.87 m²; wc było dostępne na korytarzu. W nieustalonym czasie, jeszcze zanim powódka nabyła mieszkania w tym budynku mieszkanie zostało powiększone poprzez przyłączenie dwóch pomieszczeń przedpokojowych z przyległym wc i strychem, do którego wchodzi się obecnie z przedpokojem mieszkania. Dokonane zmiany nie znalazły odzwierciedlenia w dokumentacji budynku.

Zważył w tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, że nie zachodzi żadna podstawa do skutecznego zaskarżenia przedmiotowej uchwały, która jest zgodna z prawem . Jak wynika

z ustaleń faktycznych lokal nr (...) składał się faktycznie z jednego pokoju, o czym świadczy powierzchnia wynikająca z dokumentacji odpowiadająca powierzchni pokoju; przedmiotowy strych nigdy nie był prawnie przynależnością tego lokalu. To powódkę obciąża ciężar dowodu z art.6 kc a powódka nie podjęła inicjatywy dowodowej. Z porównania aktu notarialnego

i udziałów przypisanych poszczególnym mieszkańom wynika, z matematycznych obliczeń, jaki metraż odpowiada danemu udziałowi. Niezaprzeczone twierdzenia pozwanego

o powierzchni poszczególnych lokali potwierdzają takie obliczenia. Przedmiotowy lokal nr (...) zgodnie z prawem miał zatem podany metraż, o połowę mniejszy od obecnej faktycznej powierzchni lokalu; taki mniejszy lokal kupił wraz z innymi lokalami powód w 2002 roku.

O pomieszczeniach przynależnych (art.3ust 3 u.w.l.) w akcie notarialnym, ani w innych dokumentach mowy nie było. Twierdzenia powódki, że obecny stan jest zgodny z prawem są więc ewidentnie gołosłowne. Skoro powódka nie ma

tytułu prawnego do części faktycznie zajmowanego lokalu, zajmuje go bez podstawy prawnej. Jeżeli przedmiotowy strych nie jest częścią lokalu a tego powódka nie wykazała i nie jest jego przynależnością, a tego powódka też nie wykazała- to jest częścią wspólną. Powódka sama przyznaje, że jest rozbieżność między udziałami a metrażem, przy czym zaznacza że opłaty uiszcza wg metrażu. Powódka łamie zatem zasadę z art.12 ust.2 zd. drugie u.w.l. Stan takiej rozbieżności jest nieprawidłowością.

Powódka nie wdała się w spór co do wysokości kwoty opłaty, negując tylko zasadę odpowiedzialności. W tej sytuacji twierdzenia pozwanej, iż takie stawki opłat są stosowane na rynku lokalnym należy uznać za nie zaprzeczone.

Kwestia adaptowanych strychów była już przedmiotem orzecznictwa. W uzasadnieniu wyroku z dnia 5 marca 2009 roku VACa 33/09 Sąd Apelacyjny w Katowicach wyraził pogląd, że faktyczne fizyczne wydzielenie pomieszczenia w części wspólnej nie może stanowić elementu decydującego do rozumienia konstrukcji prawnej „pomieszczenia przynależnego” w ujęciu własności lokali. Dalej wywodził Sąd, że z aktualnego brzmienia art.2ust.4 u.w.l. wynika bowiem, że nie ma pomieszczeń przynależnych z samej istoty do lokalu mieszkalnego. Taka część budynku, fizycznie wyodrębniona, winna być uwzględniona przy wyodrębnieniu już pierwszego lokalu, bo już wtedy konieczne jest określenie nie tylko pomieszczeń przynależnych do tego lokalu, ale także do lokali niewyodrębnionych, bowiem już wtedy należy określić wielkość związanego w wydzieleniu wyodrębnionego lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, a to wymaga ustalenia powierzchni wszystkich lokali przynależnych znajdujących się w danym budynku (por.wyrok SN z 5.08.2007r., I CSK 229/07,lex nr 457733).

Zapisy z ksiąg wieczystych z uwagi na swą ogólnikowość nie nadają się do orzekania, wszak przedmiotowy lokal jest niewyodrębniony. Zaznaczyć należy że powódka jest profesjonalistą, była zarządcą tej nieruchomości i jej stan winien jej być doskonale znany.

Biorąc pod uwagę powyższe z braku przesłanek z art.25 powołanej ustawy orzeczono jak w sentencji. O kosztach postanowiono na zasadzie art.98 kpc.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości apelacją powódka, która zarzucając naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz istotne uchybienia procesowe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie żądania pozwu oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji jako, że ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym ocenionym przez ten Sąd w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

Nie mogą odnieść zamierzonego skutku zarzuty apelacji kwestionujące ustalenia faktyczne przyjęte przez Sąd I instancji za podstawę rozstrzygnięcia.

Przede wszystkim zauważyć trzeba, że sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy zgromadzonym materiałem a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na podstawie tego materiału

i obejmuje wszystkie wypadki wadliwości wynikające z naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. a więc błędy popełnione przy ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego. W istocie tego rodzaju zarzut sprowadza się do zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i dla swej skuteczności wymaga wykazania przez stronę apelującą

tego, iż sąd oceniając materiał dowodowy naruszył kryteria tej oceny określone w art. 233 § 1 k.p.c. przydając bądź odmawiając dowodom mocy dowodowej lub wiarygodności.

W swej apelacji podnosząc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., powódka tym wymogom w żaden sposób nie sprostала gdy nawet nie wskazała tych kryteriów, którym Sąd I instancji miałby uchybić przy ocenie zebranych dowodów. W zasadzie powódka zakwestionowała ten wniosek Sądu I instancji, iż księga wieczysta urządzona dla lokali niewydziałonych, nie daje podstaw do przyjęcia, iż przynależnością lokalu nr (...) jest pomieszczenie strychu, usytuowane nad tym lokalem. Takie stanowisko powódki jest nieuzasadnione ponieważ urządzona księga wieczysta ujawnia prawo współwłasności powódki nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) i nie daje ona podstaw do ustalenia tego, czy do niewydziałonego lokalu mieszkalnego nr (...) przynależało, jako jego część składowa, pomieszczenie strychu, dostępne z tego lokalu (k.10-13). Wniosek ten potwierdza opis nieruchomości stanowiącej współwłasność poprzedniego właściciela w akcie notarialnym z 22 marca 2000r. gdy nie wskazano by powierzchnia lokalu nr (...) obejmowała ponad powierzchnię użytkową tego lokalu także powierzchnię pomieszczenia przynależącego do tego lokalu (k. 79-82).

Trafnie Sąd I instancji wskazał, że art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r.

o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 z 2000r., poz. 903 ze zm.- dalej u.w.l.) wprowadza zasadę ustalania wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej wedle, której udziały przypadające właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej są ułamkowe, a ułamek ten jest określony przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do wszystkich lokali).

Zgodnie z art. 3 ust. 4 u.w.l. do wyznaczenia stosunku o którym mowa w ust. 3 tego przepisu konieczne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Niewątpliwie przepis ten dotyczy wszystkich lokali samodzielnych co oznacza, że należy określić powierzchnię nie tylko lokalu wyodrębnionego lecz także powierzchnię każdego z lokali pozostających w posiadaniu pierwotnego właściciela całej nieruchomości także zatem tych lokali, które nadal nie stanowią odrębnej własności i zabieg ten powinien być wykonany już przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu.

Powyższe zasady przesądzają w istocie o tym, że powierzchnia lokalu nr (...) obejmuje jedynie powierzchnię użytkową tego lokalu i nie zostały temu lokalowi przypisane pomieszczenia strychu jako do niego przynależne a wobec tego przyjąć trzeba, iż strych ten jest częścią wspólną budynku przeznaczoną do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli.

W tak niewadliwie ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji nie dokonał jednak właściwej subsumcji prawa materialnego przyjmując, iż zaskarżona uchwała nie narusza prawa, a w konsekwencji żądanie pozwu nie znajduje podstawy w przepisie art. 25 u.w.l.

Zważyć tu bowiem należało, że stosownie bowiem do art. 12 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w sposób nieutrudniający korzystanie przez innych współwłaścicieli (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Oznacza to, że właściciel lokalu może korzystać z całej nieruchomości, a nie tylko w części odpowiadającej przynależnemu udziałowi, byleby tylko w zgodzie z powołanymi przepisami.

W sytuacji gdy jeden ze współwłaścicieli, z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczenia stanowiącego część wspólną budynku, a więc z naruszeniem art. 12 ust. 1 u.w.l., w konsekwencji także art. 206 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l., to pozostałym współwłaścicielom pozostaje możliwość dochodzenia na drodze sądowej przeciwko współwłaścicielowi wyłącznie korzystającego z części wspólnej budynku roszczenia o dopuszczenie do współposiadania, na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 206 k.c. i art. 12 ust. 1 u.w.l. a także roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej przy odpowiednim zastosowaniu art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 §2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. Wreszcie w takiej sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczenia stanowiącego część wspólną budynku –

właściciele – w ramach zarządu – mogą zezwolić na takie korzystanie z nieruchomości wspólnej. Jednakże taką formę korzystania winna regulować umowa zawarta przez wszystkich współwłaścicieli na podstawie której określony zostanie sposób korzystania z rzeczy wspólnej, także w zakresie ewentualnej odpłatności z tego tytułu. Taką umowę, określającą zasady korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może ze współwłaścicielem zawrzeć także wspólnota mieszkaniowa.

W żadnym jednak przypadku sposób korzystania z części wspólnych budynku w tym oczywiście w zakresie odpłatności za wyłączone korzystanie z pomieszczeń wspólnych przez jednego współwłaściciela, z wyłączeniem pozostałych, nie może być przedmiotem uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Wynika to już z uregulowania art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. wedle którego właściciele lokali mieszkalnych wspólnota może obciążyć tylko kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. Tym samym przedmiotowa uchwała, która nakłada na powódkę obowiązek ponoszenia odpłatności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej z innego tytułu niż koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jest niezgodna z prawem, a to przepisem art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l.

W konsekwencji zaskarżona uchwała z powodu jej niezgodności z prawem, podlegać musi uchyleniu, na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. a zarzut apelacji naruszenia prawa materialnego w powyższym zakresie, musi odnieść zamierzony skutek.

Zarzut apelacji dotyczący istotnych uchybień procesowych mających wpływ na wynik sprawy nie wymaga odniesienia gdy apelująca nawet nie sprecyzowała, którym przepisem procedury cywilnej Sąd I instancji miałby uchybić.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu w obu instancjach orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349, ze zm.).

BK