

Sygn. akt: I C 1148/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Sznajder
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Julia Piątek

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2022 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko (...) w Z.

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę nr (...) (...) w Z. w sprawie wyrażenia zgody na zabudowę klatek schodowych;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 560 (pięćset sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Katarzyna Sznajder

Sygn. akt I C 1148/21

UZASADNIENIE

Powód M. G. pozwem z dnia 14 grudnia 2021 roku (k. 3-5) wnosił o uchylenie w całości uchwały nr (...) zebrania ogółu właścicieli (...) w Z., podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, które zakończyło się dnia 3 listopada 2021 roku a także domagał się zasądzenia od pozwanej kosztów procesu na swoją rzecz, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając żądanie powód podał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku, objętym zarządem pozwanej, natomiast kwestionowana uchwała, dotycząca wyrażenia zgody na zabudowę klatek schodowych, narusza interesy powoda oraz zasady zarządu nieruchomością wspólną. Powód wywodził naruszenie swoich interesów z faktu dokonania samowoli budowlanej na klatce schodowej już przed podjęciem uchwały, co było podyktowane jedynie partykularnym interesem części właścicieli lokali. Zarzucał także, że sformułowania uchwały są nieprecyzyjne, a ustalona stawka czynszu najmu nieoparta wyceną rynkową, uchwała nie wskazuje także osób, które mogą stać się najemcami nieruchomości wspólnej lub dokonać jej zabudowy, jak również nie określa sposobu zabudowy klatek schodowych.

Pozwana, w odpowiedzi na pozew z dnia 7 lutego 2022 roku (k. 49-52) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana wskazała, że kwestionowana uchwała miała na celu normalizację sytuacji polegającej na samowolnym zabudowaniu powierzchni wspólnych, wobec czego nie narusza interesu powoda. Zdaniem pozwanej powód nie

wskazał konkretnie żadnego naruszenia jego interesu, co nie pozwala twierdzić, że doszło do dysproporcji między interesem właściciela lokalu a interesem wspólnym. W ocenie pozwanej odpłatność najmu powierzchni korytarzy powoduje polepszenie sytuacji współwłaścicieli.

Sąd ustalił, co następuje:

nieruchomość stanowiąca działkę numer (...) położona w Z., zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi przy ul. (...), zapisana w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Zabrze nr (...), stanowi współwłasność właścicieli wyodrębnionych lokali, które mieszczą się w tych budynkach (lokale (...)). Właściciele wszystkich lokali tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową.

(dowód: odpis księgi wieczystej, k. 12-39)

Powód jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Z..

(fakt bezsporny)

Powód od około maja 2022 roku nie mieszka w lokal , lokal został wynajęty. (dowód: zeznania powoda, k. 158)

Na podstawie uchwały z dnia 12 listopada 2019 roku nr (...) pozwana wyraziła zgodę właścicielowi lokalu nr (...) na najem dodatkowego pomieszczenia przed drzwiami wejściowymi, za kwotę 2 zł za metr kwadratowy. Pomieszczenie miało posiadać szklane drzwi, nie zakłócające komunikacji na klatce schodowej.

(dowód: uchwała, k. 56v)

W 2021 roku z inicjatywą podjęcia uchwał w zakresie zezwolenia „ balnkietowego” na zabudowę klatki schodowej wystąpił zarząd wspólnoty. Dwukrotnie podejmowano próby podjęcia uchwał wyrażających zgodę na zabudowę, jednak nie doszło do ich przyjęcia. Pomimo braku zgody wspólnoty w 2021 roku zabudowę wykonał przy swoim lokalu M. S., będący członkiem zarządu Wspólnoty, na parterze budynku, w którym znajduje się lokal powoda. Na parterze tego budynku powstała także druga zabudowa. Powód wezwał właścicieli lokali, którzy wykonali zabudowy, do ich usunięcia. Jedna zabudowana zajmuje około 2-2,5 metra. Zabudowa sięga drzwi wejściowych lokalu powoda. Zabudowy wykonywane na korytarzach posiadają drzwi otwierane do wewnątrz i na zewnątrz, możliwe jest jednak zamontowanie ogranicznika, uniemożliwiającego ich otwieranie na zewnątrz. W przypadku otwarcia drzwi na zewnątrz, dostęp do poszczególnych lokali może być utrudniony, istnieje też niebezpieczeństwo zablokowania drogi ewakuacyjnej. Drzwi zabudów są zamykane na klucz. Na każdym piętrze istnieją techniczne możliwości zainstalowania zabudów tylko przy dwóch spośród pięciu wyodrębnionych lokali usytuowanych na kondygnacji.

(dowody: zeznania świadka G. Z., k. 138; zeznania powoda, k. 158-159; zeznania złożone za stronę pozwaną przez członków zarządu - M. S., k. 159-160, oraz P. M., k. 151)

Podmiot zarządzający nieruchomością wspólną w imieniu pozwanej wywała właścicieli lokali, którzy wykonali zabudowy do zdemontowania ich i przywrócenia stanu poprzedniego umożliwianego korzystane z części wspólnej jaka jest korytarz wszystkim współwłaścicielom. (dowód: pismo z dnia 7 stycznia 2020 roku, k. 55-56, pisma z dnia 1 lipca 2021 roku 57, 58, 59). Nikt nie zareagował. Zarządca wspólnoty kierował również wystąpienia do jednostki Państwowej Straży Pożarnej, w których informował, że pozwana nakazała właścicielom lokali, przy których postawiono zabudowy, ich rozbiórkę, a także, że demontaż zabudów nie nastąpił.

(dowód: pisma z dnia 7 lipca 2021 roku, k. 61; z dnia 27 lipca 2021 roku, k. 60)

Podczas kontroli przeprowadzonej w budynkach pozwanej przez organ nadzoru budowlanego dnia 27 lipca 2021 roku stwierdzono, że na klatkach schodowych właściciele kilku lokali zabudowali wnęki, tworząc zamykane przedsionki. Stwierdzono również, że zabudowy wykonano bez naruszania konstrukcji budynku i bez wpływu na drogi ewakuacyjne.

(dowód: zawiadomienie o kontroli, k. 62; protokół oględzin obiektu budowlanego nr (...) z dnia 27 lipca 2021 roku, k. 63)

Z uwagi na dążenia powoda od przymuszenia współwłaścicieli do przywrócenia stanu poprzedniego członek Zarządu M. S. podjął inicjatywę podjęcia uchwały o zezwolenie na zabudowę zwłaszcza, że był jedną z osób która taką zabudowę bezprawnie wykonała. W dniu 3 listopada 2021 roku ogół współwłaścicieli nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zabudowę klatek schodowych. W punkcie 1 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na wynajęcie i zabudowę części klatek schodowych, przy czym ustalono, że wynajmujący będzie uiszczał kwotę 2 zł za metr kwadratowy wynajmowanej części. Prace związane z zabudową klatek miały zostać wykonane we własnym zakresie, na własny koszt i odpowiedzialność przez wynajmującego (inwestora), bez prawa zwrotu poniesionych nakładów ze strony wspólnoty. W punkcie 2 postanowiono, że szczegółowe warunki i wytyczne dotyczące zabudowy, materiałów, z których zostanie wykonana zabudowa, zostaną określone w odrębnych wytycznych przygotowanych przez projektanta budynku, zarząd wspólnoty i zarządcę. W punkcie 3 wskazano natomiast, że zgody na poszczególną zabudowę będzie udzielał zarząd wspólnoty każdemu indywidualnie, na podstawie przedłożonego szczegółowego projektu. Ustalono, że po zakończeniu prac należy doprowadzić wszystkie części wspólne do stanu pierwotnego.

Uchwałę podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie od dnia 29 października 2021 roku do dnia 3 listopada 2021 roku, w którym wzięło udział 57 właścicieli (84,85% ogółu), z których 37 (56,32%) głosowało za jej podjęciem, 14 (20,73%) przeciw jej podjęciu, natomiast 6 (7,80%) wstrzymało się od głosu.

(dowód: uchwała pozwanej nr 13/2021 z dnia 3 listopada 2021 roku, k. 9)

Pismem z dnia 8 listopada 2021 roku pozwana zawiadomiła współwłaścicieli nieruchomości o podjęciu uchwały.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 8 listopada 2021 roku, k. 10)

Powyższy stan faktyczny w części pozostawał bezsporny, w pozostały zakresie ustaleń faktycznych dokonano na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań świadka G. Z. a także dowodu z przesłuchania stron. Złożone do akt sprawy dokumenty nie były kwestionowane przez strony, Sąd nie dopatrył się jakichkolwiek przesłanek, które podważałyby ich autentyczność i prawdziwość. Zeznania świadków oraz stron procesu pozostawały logiczne, spójne i korespondowały ze sobą. Odnotować należy jednak nieścisłość pomiędzy oświadczeniami dowodowymi M. S. a zeznaniami powoda w zakresie, w jakim powód twierdził, że zabudowy na klatkach schodowych są zamykane na klucz, natomiast M. S. utrzymywał, że dostęp do nich jest swobodny. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że zabudowy są zamykane, gdyż celem ich wykonania jest właśnie stworzenie przestrzeni, do której wyłączny dostęp będą mieli właściciele lokali. Sam M. S. wskazywał, że czasem przechowuje w zabudowie portfel i rzeczy osobiste. Niewiarygodne jest zatem, aby przedmioty takie przechowywał w niezamykanym pomieszczeniu.

Sąd zważył, co następuje:

zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 u.w.l., 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. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Z kolei naruszenie zasad prawidłowego zarządu odnosi się do zasad prawidłowej gospodarki. Obie przesłanki zaskarżenia uchwały chronią prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty, rozumiane między innymi jako prowadzenie działalności w oparciu o jasne i zrozumiałe kryteria. Przy czym zasada ta ma charakter nadrzędny, a o jej przestrzeganiu nie świadczy bezkonfliktowe wykonywanie uchwał, a potencjalne, ale realne przypuszczenie, że jeśli dana uchwała będzie nadal funkcjonowała w obrocie prawnym to może

doprowadzić do sytuacji niekorzystnej z punktu widzenia interesów samej wspólnoty lub interesów właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 u.w.l.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że wadliwe, z uwagi na naruszenie przepisów ustawy, jest postanowienie zawarte w punkcie 3 kwestionowanej uchwały. Pozwana w treści uchwały przyznała zarządowi kompetencję do wyrażania zgody na zabudowę klatek schodowych. Trafnie zauważa powód, że postanowienia uchwały także w tym zakresie są nieprecyzyjne – z uchwały nie wynika bowiem, czy zgoda taka może zostać udzielona tylko właścicielom lokali czy także osobom niebędącym członkami Wspólnoty, uchwała w żaden sposób nie ustala także kryteriów wyrażenia zgody i nie ogranicza zakresu dopuszczalnej zabudowy. Niezależnie od nasuwających się niejasności, delegowanie na zarząd Wspólnoty kompetencji do decydowania o sposobie zagospodarowania nieruchomości wspólnej i uprawnienia do zawierania stosunków obligacyjnych prowadzących w istocie do pozbawienia ogółu właścicieli lokali prawa do dysponowania częścią nieruchomości, stoi w sprzeczności z art. 22 ust. 2 u.w.l. Powołany przepis stanowi, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formi prawem przewidzianej. Zgoda na zabudowę części klatki schodowej ponad wszelką wątpliwość przekracza zakres zwykłego zarządu, co znajduje potwierdzenie także w treści art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l., zgodnie z którym czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej.

Już wadliwość trybu wyrażania zgody na zabudowę klatek schodowych przesądziła o konieczności uchylecia zaskarżonej uchwały w całości. Skoro bowiem uchwale nadano charakter blankietowy – nie przyznała ona prawa zabudowy klatek schodowych wyrażnie określonemu kręgowi podmiotów oraz nie określiła bezpośrednio zakresu dopuszczalnej zabudowy – to po wyeliminowaniu z jej treści punktu 3 uchwała stawałaby się niewykonalna i bezprzedmiotowa.

Rozpatrując podnoszoną przez powoda kwestię sprzeczności zaskarżonej uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesami powoda, podkreślić należy, że z ustawy o własności lokali nie sposób wywieść zakazu umieszczania w części wspólnej nieruchomości przegród budowlanych oraz odpłatnego udostępniania części nieruchomości wspólnej osobom trzecim. Oczywistym pozostaje jednak, że wspólnota mieszkaniowa ma obowiązek kierować się przede wszystkim zapewnieniem wszystkim właścicielom wyodrębnionych lokali niezakłóconego korzystania z lokali oraz możliwości korzystania także z nieruchomości wspólnej, w zakresie w jakim wynika to z jej przeznaczenia i funkcji. Wspólnota mieszkaniowa nie może zatem doprowadzić do tak istotnego ograniczenia powierzchni korytarzy i klatek schodowych, że korzystanie z poszczególnych lokali stałoby się w jakimkolwiek stopniu utrudnione. Sytuacja taka stanowiłaby niewątpliwie naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz godziłaby w interesy właścicieli lokali. Tymczasem zaskarżona uchwała, zezwalając na zabudowę klatek schodowych, nie wyznacza w tym zakresie jakichkolwiek precyzyjnych ograniczeń – nie określa np. maksymalnej powierzchni, którą może zająć każdy z właścicieli, nie zawiera także szkiców, wskazujących tę część klatki schodowej, która może zostać zabudowana. Wobec nieściśłości postanowień uchwały zasadny staje się zarzut, że treść uchwały może prowadzić do naruszenia interesów właścicieli lokali oraz narusza zasady prawidłowego zarządu. Oceny tej nie zmienia fakt, że pozwana miała odnieść korzyść majątkową z udostępnienia wydzielonych części klatek schodowych właścicielom lokali. Korzyść taka nie jest bowiem proporcjonalna do zagrożenia interesów właścicieli lokali, jakie pociąga za sobą właściwie nieograniczona możliwość zabudowy klatek schodowych. Pozwana nie wykazała, że kwota opłaty za korzystanie z wydzielonych części korytarzy (2 złote za metr kwadratowy) jest ceną adekwatną i rynkową. Na marginesie wskazać należy, że nie wiadomo nawet, czy opłata ta ma być uiszczana w stosunku miesięcznym, kwartalnym czy rocznym. Rację ma pozwana, że kwestionowana uchwała nie prowadzi do dysproporcji między interesem ogółu właścicieli a interesami poszczególnych właścicieli lokali. Naruszenie interesów właścicieli może jednak wynikać nie tylko ze sprzeczności tak określonych interesów. Tym bardziej do pokrzywdzenia właściciela lokali dochodzić może w wyniku podjęcia uchwały, która realizuje interes wybranych właścicieli kosztem pozostałych.

Reasumując, nie narusza zasad prawidłowego zarządu i interesów właścicieli lokali dopuszczenie zabudowy części wspólnych nieruchomości, ani nawet udostępnienie pewnych części nieruchomości wspólnej osobom trzecim, o ile

nie prowadzi to do jakiegokolwiek ograniczenia możliwości korzystania z wyodrębnionych lokali oraz nie pozbawia nieruchomości wspólnej cech funkcjonalno-użytkowych, które są istotne z perspektywy potrzeb właścicieli (np. nie prowadzi do nadmiernego przewężenia ciągów komunikacyjnych czy też nie narusza ustalonych zwyczajów dotyczących przechowywania określonych sprzętów na korytarzach). Zaskarżona uchwała nie stwarza żadnych gwarancji, że kryteria takie zostaną zachowane przy zabudowie klatek schodowych i oddaniu ich części do dyspozycji poszczególnych właścicieli.

Niezależnie od powyższego, wątpliwości wywołuje zgodność z prawem swoistego podziału części wspólnej nieruchomości (klatki schodowej) pomiędzy właścicieli wyodrębnionych lokali. Odróżnić bowiem należy samą dopuszczalność zabudowania części klatek schodowych (która, w zakreślonych jasno granicach, nie budzi zastrzeżeń) od przyznania poszczególnym właścicielom lokali prawa wyłącznego korzystania z pewnych, wydzielonych części nieruchomości wspólnej, pozbawiającego pozostałych właścicieli możliwości korzystania z tych części nieruchomości. Jakkolwiek uchwała posługuje się pojęciem „najmu” części korytarzy, to jednak wykładnia zawartych w uchwale oświadczeń woli prowadzi do wniosku, że jej intencją było dokonanie podziału do używania części klatek schodowych.

Przy interpretacji postanowień uchwały należy kierować się dyrektywami art. 65 § 1 k.c. - uchwała jest bowiem szczególną, wielostronną czynnością prawną, inkorporującą oświadczenia woli osób, które głosowały za jej przyjęciem. Mając na uwadze okoliczności podjęcia uchwały, a zwłaszcza fakt, że celem uchwały było w zasadzie tylko usankcjonowanie istniejącego stanu rzeczy, wnioskować należy, że wolą ogółu właścicieli lokali było wydzielenie z nieruchomości wspólnej części klatek schodowych (korytarzy) oraz udostępnienie ich na wyłączność niektórym właścicielom lokali. Okoliczności towarzyszące podjęciu uchwały wykluczają, aby jej celem było udostępnienie jakichkolwiek części klatek schodowych osobom spoza kręgu właścicieli lokali. W przypadku właścicieli (członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej) prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej wynika z prawa rzeczowego (udziału we współwłasności) i nie wymaga odrębnego tytułu obligacyjnego. Nie sposób przyjąć, że jeden ze współwłaścicieli zawiera z pozostałymi umowę najmu, która musiałaby wówczas dotyczyć nie rzeczy ale prawa (udziałów we współwłasności przysługujących współwłaścicielom). Rozwiązanie takie nie mieści się w konstrukcji umowy najmu. Wolą właścicieli lokali było zatem przyznanie wyłącznego władztwa nad częściami nieruchomości wspólnej wybranym osobom z kręgu właścicieli, w zamian za ustaloną odpłatność. Świadczy o tym fakt, że pomieszczenia, te są zamykane na klucz i tylko właściciel mieszkania ma do nich dostęp, w rzeczywistości właściciele poszczególnych mieszkań wydzielili sobie dodatkową powierzchnię która powiększyła ich i tylko ich mieszkanie. W ten sposób powstałych pomieszczeniach trzymane są rzeczy osobiste, wózki rowery ale również garderoba wierzchnia a także pozostawiane są portfele. W zasadzie przynależą do danego mieszkania. Niewątpliwie inni współwłaściciele nie mogą korzystać z zajętej powierzchni, nie mają też kluczy do tych pomieszczeń, nie mogą tam trzymać swoich rowerów czy wózków dziecięcych. Skutki wynikające z zaskarżonej uchwały w pełni odpowiadają skutkom prawnym umowy o podział nieruchomości quoad usum. Judykatura dopuszcza taki podział w odniesieniu do nieruchomości wspólnych, zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe. W wyroku z 16.09.2015 r., III CSK 446/14, LEX nr 1816593, Sąd Najwyższy stwierdził, że przepis art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. ma charakter dyspozytywny, a zatem dopuszczalne jest zawarcie między współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum, zmieniającej zasady korzystania z tej nieruchomości określone w art. 12 ust. 1 u.w.l. oraz zasady udziału w pożytkach i przychodach, jak również w podziale wydatków i ciężarów, a także zmieniającej reguły określone w art. 12 ust. 2 u.w.l. Podstawę prawną takiej umowy stanowią art. 206 i 207 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. i może być ona zawarta w każdej wspólnotie mieszkaniowej, z tym że jedynie w odniesieniu do odrębnych pomieszczeń wspólnych, które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu. Dopuszczalne jest w drodze umowy przekazanie nieruchomości wspólnej podzielonej quoad usum do korzystania tylko niektórym właścicielom lokali, z wyłączeniem pozostałych – za ich zgodą. Umowa o podziale rzeczy quoad usum może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. Nie muszą być w niej określone zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów. Dokonując takiego podziału, strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych.

Zaakcentować jednak należy, że podział quoad usum nieruchomości wspólnej może nastąpić w zgodzie z obowiązującymi przepisami jedynie na podstawie umowy współwłaścicieli. W odróżnieniu od uchwały, do zawarcia umowy konieczne jest złożenie zgodnych oświadczeń woli przez wszystkich współwłaścicieli. Ustanowienie na mocy uchwały pozwanej oraz ewentualnych dalszych umów obligacyjnych podziału klatek schodowych quoad usum stanowi zatem obejście prawa. Zaskarżona uchwała zmierza bowiem do skutki zakazanego przez prawo – jej celem jest podział nieruchomości wspólnej do używania, następujący jednak bez zgody wszystkich właścicieli, jedynie na mocy woli większości spośród nich. Czynność prawna stanowiąca obejście ustawy jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.), a zatem pozostaje w sprzeczności z prawem.

Istotne pozostaje również, że podział quoad usum nieruchomości wspólnej, dokonany w przewidzianej prawem formie umownej, skutkować powinien modyfikacją proporcji ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wydatki związane z częściami tej nieruchomości, które oddano do wyłącznego korzystania poszczególnych współwłaścicieli, powinny być ponoszone tylko przez nich. Zaskarżona uchwała nie odnosi się w ogóle do tej kwestii, ustalając jedynie zasady ponoszenia wydatków związanych z wykonaniem zabudowy, nie natomiast wydatków na utrzymanie zabudowanych części nieruchomości. Wydaje się zatem, że – pomimo wydzielenia z klatek schodowych części przeznaczonych do wyłącznego użytku współwłaścicieli – nie ulega zmianie ustawowa reguła ponoszenia kosztów utrzymania tych części korytarzy proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej. Mimo że z określonych części korytarzy mogliby korzystać wyłącznie poszczególni współwłaściciele, pozostali współwłaściciele byliby obciążeni kosztami ich utrzymania. Także z tej przyczyny zaskarżona uchwała prowadzi do pokrzywdzenia właścicieli lokali, w tym powoda.

Zaskarżona uchwała jest obejściem art. 206 i 207 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l., które normują dopuszczalność i sposób podziału nieruchomości wspólnej quoad usum, wyłączając dopuszczalność dokonania takiej czynności na mocy uchwały. W konsekwencji pozostaje sprzeczna z obowiązującym prawem, a sprzeczność ta dotyczy całości jej postanowień. Z tej przyczyny, z mocy art. u.w.l. orzeczono w punkcie 1 sentencji wyroku o uchyleniu uchwały.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto na art. 98 § 1 k.p.c. Powód wygrał proces w całości, jest zatem uprawniony do zwrotu od pozwanego całości kosztów procesu, obejmujących uiszczoną opłatę (200 złotych) oraz koszty zastępstwa procesowego (360 zł).

Katarzyna Sznajder