

Sygn. akt III Ca 164/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Jacek Małodobry

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś (sprawozdawca)

Protokolant: staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa S. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...)

o dopuszczenie do posiadania

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Limanowej

z dnia 5 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 141/13

oddala apelację.

Sygn. akt III Ca 164/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2013r. (sygn. akt I C 141/13) Sąd Rejonowy w Limanowej oddalił powództwo S. B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w L. przy ul. (...) o wydzielenie mu jako członkowi Wspólnoty do wyłącznego użytkowania ogródka działkowego oraz jednego z garaży posadowionego na terenie, którego wszyscy członkowie Wspólnoty są użytkownikami wieczystymi (pkt I) oraz kosztami postępowania obciążył powoda (pkt II).

Powyższy wyrok zaskarżył w całości apelacją powód S. B. wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Apelujący zarzucił obrazę przepisów, stronniczość sędziego referenta oraz brak dopuszczenia dowodów z urzędu, na podstawie których stan faktyczny zostałby ustalony w sposób odmienny, niż uczynił to Sąd Rejonowy. Ponadto wniósł o dołączenie w poczet dowodów zalegających w aktach sprawy o sygn. I Ns 538/13 (prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Limanowej) aktów notarialnych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, o zwrócenie się do Archiwum (...) w N.o udostępnienie wszelkiej dokumentacji dotyczącej garaży, o zobowiązanie wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej do przedłożenia kopii aktów notarialnych dotyczących zakupu mieszkania i garażu, włączenia jako związkowe akt w/w sprawy o sygn. I Ns 538/13. Dołączył także szereg dokumentów w postaci kopii: odpisu z księgi

wieczystej nr (...), decyzji Starosty (...)z dnia 26 lipca 1996r., decyzji i pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w L.- z dnia 9 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem podniesione w niej zarzuty są niezasadne lub nieskuteczne.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek uwzględnić z urzędu.

Sąd Rejonowy przeprowadził wszystkie dowody wnioskowane przez strony i na ich podstawie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy w całości akceptuje te ustalenia, albowiem jednoznacznie wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Również ocena prawna stanu faktycznego sprawy zasługuje na aprobatę, choć wymaga uzupełnienia.

Jeśli chodzi o wnioski dowodowe powoda zawarte w apelacji to jako spóźnione nie mogły zostać przez Sąd Okręgowy uwzględnione. Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Powód nie wykazał, aby w postępowaniu przed Sądem Rejonowym nie miał on możliwości powołania wnioskowanych dowodów, czy też aby potrzeba ich powołania wynika później, dlatego też Sąd II instancji nie miał obowiązku uwzględniania wniosków powoda w tym zakresie.

Apelujący nie wykazał także stronniczości sędziego prowadzącego postępowanie przed Sądem I instancji, nie zaoferował na tę okoliczność żadnych dowodów. Istota procesu sprowadza się do rozstrzygnięcia między – co do zasady - dwoma przeciwstawnymi stanowiskami, reprezentowanymi przez dwie strony procesu. To że Sąd w osobie sędziego – przewodniczącego składu uznaje rację jednej ze stron, nie świadczy o jego stronniczości, lecz jest wyrazem określonej oceny prawnej Sądu, którą musi podjąć i wyrazić, bo na tym polega osąd sprawy. Jeżeli w działaniu Sądu powód dopatrywał się złamania zasady obiektywizmu, powinien był swoje twierdzenia wykazać (art. 6 k.c.). Skoro tego nie uczynił, jego zarzut nie może zostać uwzględniony.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie wniosek powoda o odroczenie rozprawy apelacyjnej wyznaczonej na dzień 8 maja 2014r. Pomijając fakt, iż wniosek został złożony telefonicznie, co uniemożliwia identyfikację rozmówcy (przepisy k.p.c. nie dopuszczają składania wniosków taką drogą), to dodatkowo niemożność brania udziału w sprawie nie została potwierdzona zaświadczeniem wystawionym przez lekarza sądowego (art. 214¹ k.p.c.).

Nie dopatrzył się również Sąd Okręgowy naruszenia prawa materialnego.

W niniejszej sprawie zastosowanie mają w pierwszej kolejności przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903), w sprawach zaś nieuregulowanych – przepisy Kodeksy cywilnego (na mocy odwołania zawartego w art. 1 ust. 2 ustawy).

Jak zostało ustalone, powód jako właściciel lokalu nr (...) jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w L. przy ul. (...), w którym wyodrębnione jest 25 lokali. Z prawem powoda związany jest także udział w nieruchomości wspólnej - w niniejszym przypadku będzie to udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, bowiem budynek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej został wybudowany na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 34 ust. 3 ustawy), dlatego też zgodnie z powołanym przepisem, do prawa tego będą miały zastosowanie odpowiednio przepisy o własności lub współwłasności.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomością wspólną są więc - oprócz gruntu - te części budynku,

które stanowią współwłasność wszystkich osób będących właścicielami lokali w tej nieruchomości. Nie są natomiast nieruchomością wspólną lokale stanowiące wyłączną indywidualną własność poszczególnych właścicieli.

Odrębną (indywidualną własność) stanowi samodzielny lokal mieszkalny (lub lokal o innym przeznaczeniu), do którego mogą przynależeć, jako jego części składowe pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi" (art. 2 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 4 ustawy). Warunkiem zatem określenia np. garażu jako przynależności do lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności jest tożsamość właściciela – zatem zarówno lokal, jak i pomieszczenie przynależne muszą należeć do jednego podmiotu. Jeżeli warunek ten nie będzie spełniony a np. garaż położony jest na gruncie, będącym współwłasnością wszystkich właścicieli Wspólnoty, to uznać należy, iż wlicza się do nieruchomości wspólnej.

Faktem jest, że w niniejszej sprawie status prawny garaży nie został wyjaśniony. Okoliczność ta jednakże nie ma wpływu na treść wyroku, albowiem są tylko dwie możliwości prawne: albo garaże są częściami składowymi poszczególnych lokali stanowiących odrębną własność (jako ich przynależności) albo stanowią część nieruchomości wspólnej. Skoro w skład lokalu powoda żaden garaż nie wchodzi – co jest niesporne – to przy pierwszej z wyżej wskazanych ewentualności roszczenie powoda o przyznanie mu któregośkolwiek z istniejących garaży z oczywistych względów nie mogłoby być uwzględnione. Przy drugiej ewentualności roszczenie powoda nie może być uwzględnione z następujących przyczyn.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o odrębnej własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zgodnie zaś z art. 206 k.c. (stosowanym z mocy odwołania) każdy z współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Przepis ten zatem dopuszcza możliwość odmiennego, umownego uregulowania tej problematyki (E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Oficyna, 2010), jednakże powierzchnia gruntu powinna zapewniać niezbędną możliwość korzystania z budynku oraz dostęp do drogi publicznej (art. 5 ustawy i art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.2010.102.651). Podział nieruchomości wspólnej można przeprowadzić na przykład w ten sposób (art. 5 ust. 1 ustawy o własności lokali), że zostaną wydzielone poszczególne działki, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podział taki jest czynnością przekraczająca zwykły zarząd nieruchomością wspólną i o jej dokonaniu w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych decyduje większość właścicieli wyodrębnionych lokali w uchwale wspólnoty. Oprócz określonego wyżej wyodrębnienia poszczególnych części nieruchomości wspólnej, istnieje także możliwość dokonania takiego podziału quoad usum, czyli podziału do korzystania. Możliwość zawarcia umowy quoad usum nie została wprawdzie wskazana bezpośrednio w przepisach ustawy o własności lokali, jednakże wywodzi się ją z treści art. 1 ust. 2 tej ustawy, który do spraw w niej nieuregulowanych nakazuje odwołanie do przepisów k.c. (w tym przypadku do art. 206 k.c.).

Podział quoad usum jest rodzajem podziału nieruchomości występujący w ramach stosunku współwłasności. Jest instytucją specyficzną, odformalizowaną, a w jej wyniku nie powstaje nowa nieruchomość; jest to raczej porozumienie w zakresie podziału kompetencji właścicielskich do nieruchomości i nie musi spełniać wymogów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (J. Mazurkiewicz, Podział quoad usum – umowna forma podziału nieruchomości, ABC nr (...)). W wyniku takiego podziału współwłaściciel nabywa prawo polegające na możliwości wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości.

Z akt sprawy wynika, że garaże powstały na koszt poszczególnych właścicieli lokali i zostały rozdysponowane, zanim powód stał się członkiem Wspólnoty Nieruchomości w L.przy ul. (...). a w kwestii ich użytkowania przez poszczególnych właścicieli nie było sporów. Jeżeli sporne garaże nie są częściami składowymi poszczególnych lokali, to są częścią nieruchomości wspólnej, objętej tzw. podziałem quoad usum. Umowa quoad usum ma odformalizowany charakter, może być zawarta w każdej formie prawem przewidzianej a także w sposób dorozumiany (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2004r., IV CK 17/03 wskazał, że korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w

sposób wyłączny z określonych lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości wspólnej, przy jednoczesnej akceptacji takiego stanu rzeczy przez każdego z nich, stanowi zachowanie mogące być poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli koniecznych do zawarcia umowy o podziale). Istnienie na nieruchomości wspólnej garaży i fakt ich użytkowania na zasadzie wyłączności przez poszczególne osoby jest okolicznością, która nie da się nie zauważyć przez osobę, która nabywa lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. W takiej sytuacji faktycznej znajduje zastosowanie art. 221 k.c., zgodnie z którym czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich nie wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. W przypadku zatem nawet nieformalnego podziału nieruchomości wspólnej do użytkowania każdy kolejny nabywca, który wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o zaistniałym podziale będzie nim związany. Nabywca taki będzie mógł korzystać z nieruchomości wspólnej (lub z jej części) tylko w zakresie określonym zawartą umową (o ile zgodna jest z prawem i spełnia wymogi omawiane w niniejszym opracowaniu), nie będzie on uprawniony do korzystania z tych części, które przypadły innym właścicielom lokali (jeśli nie spowoduje to utrudnienia w dostępie do jego lokalu), zaś fakt istnienia i umowny sposób korzystania będzie musiał znosić (K. Jędrej, Umowny podział quoad usum nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali, Rejent 2012/9/21-39).

Skoro zatem powód w momencie nabywania lokalu wiedział, iż garaże użytkowane są przez poszczególnych właścicieli, a sam nabywał lokal bez przypisanego do niego garażu, to uznać należy, iż stan jaki zastał, obowiązuje także jego, w związku z czym nie może domagać się innego niż dotychczas podziału użytkowania tych garaży, bowiem nie uległy zmianie okoliczności faktyczne, będące podstawą takiego podziału. Z materiału dowodowego wynika, iż garaży jest mniej niż właścicieli mieszkań, nie jest natomiast możliwe wybudowanie nowych miejsc garażowych (powód nie wykazał okoliczności przeciwnych), zawsze zatem któryś z właścicieli nie będzie miał garażu do dyspozycji. Ponadto istniejące już na gruncie Wspólnoty garaże zostały wybudowane wyłącznym nakładem poszczególnych właścicieli. Ukształtowanie zatem podziału tych pomieszczeń w sposób odmienny niż dotychczasowy, wobec braku woli chociażby większości właścicieli tylko dlatego, że nowemu właścicielowi jednego z lokali ten podział się nie podoba, byłoby krzywdzące dla tych, którzy wybudowali je własnym nakładem i przez lata w sposób nieprzerwany i spokojny je użytkowali.

Uwagi powyższe odnoszą się także do drugiego z roszczeń powoda a mianowicie roszczenia o wydzielenie mu ogródka do wyłącznego użytku. Roszczenie to nie mogłoby być uwzględnione również z tego powodu, że na datę rozstrzygnięcia sprawy sporne ogródki nie istnieją, albowiem zostały zlikwidowane.

Na koniec należy podkreślić, że Wspólnota Nieruchomości przy ul. (...) jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową. O kwestiach istotnych dla tej wspólnoty decyduje większość członków wspólnoty w formie uchwał, której treści mniejszość musi się podporządkować. Z tych powodów właściciel jednego lokalu dysponujący mniejszościowym udziałem we współwłasności nie ma możliwości (podstawy prawnej) do wymuszenia na Wspólnocie, której jest członkiem, działań lub zaniechań realizującym jego potrzeby a sprzecznym z wolą większości. Jeżeli właściciel lokalu dysponuje udziałem 1/10 części we współwłasności nieruchomości wspólnej to może domagać się zwołania zebrania członków wspólnoty a uchwały podjęte na zebraniach kwestionować w drodze powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali.

Podsumowując należy stwierdzić, że roszczenia powoda nie znajdują oparcia w przepisach prawa i jako takie zasadnie zostały przez Sąd Rejonowy oddalone.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

(...)