

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Adam Jewgraf
Sędziowie:	SSA Ewa Głowacka (spr.) SSA Sławomir Jurkowicz
Protokolant:	Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości we W. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 11 października 2011 r. sygn. akt I C 450/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę nr 5/2011 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. i zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 335 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo Gminy W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) o uchylenie uchwały nr 5 /2011 na podstawie której wspólnota wyraziła zgodę na oddanie stronie powodowej w najem pomieszczeń stanowiących nieruchomość wspólną i ustaliła wysokość czynszu.

Strona powodowa domagając się uchylenia zaskarżonej uchwały argumentowała, iż mające być przedmiotem najmu toalety położone na IV piętrze budynku, jakkolwiek usytuowane w części wspólnej budynku, stanowią jednak pomieszczenia pomocnicze lokali mieszkalnych do których Gminie przysługuje prawo własności. Najemcy lokali gminnych nie ponoszą żadnych dodatkowych kosztów związanych z użytkowaniem tych pomieszczeń, przez co uchwała, na podstawie której Gmina zobowiązana została do uiszczania czynszu najmu, narusza jej interes.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że podejmując zaskarżoną uchwałę, zamierzała uregulować kwestię bezumownego i wyłącznego korzystania z pomieszczeń wspólnych przez jednego właściciela .

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w budynku przy ul. (...) znajduje się 6 mieszkań, będących własnością Gminy W., które nie są wyposażone w sanitariaty. Toalety znajdują się na korytarzu i są pomieszczeniami przynależnymi do lokali, a jednocześnie stanowią nieruchomość wspólną. Z pomieszczeń tych korzystają wyłącznie najemcy lokali gminnych.

Uchwałą nr 5/2011, podjętą większością głosów, właściciele lokali wyrazili zgodę na wynajęcie Gminie W. części nieruchomości wspólnej w której usytuowane są toalety, upoważnili zarządcę do podpisania z Gminą umowy najmu i ustalili wysokość czynszu na kwotę 67 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd oddalił powództwo, uznając, iż zaskarżona uchwała nie narusza interesów Gminy i jest zgodna z przepisami prawa.

W ocenie Sądu niewątpliwie z toalet usytuowanych na IV piętrze budynku korzystają wyłącznie najemcy lokali gminnych, przez co strona powodowa faktycznie jest wyłącznym użytkownikiem tej części nieruchomości wspólnej. To uzasadniało dążenie pozostałych właścicieli lokali do uregulowania kwestii korzystania z pomieszczeń wspólnych, poprzez oddanie ich w najem Gminie W.. Uchwała tym samym nie narusza przepisów prawa, ani interesów właściciela.

Apelację od wyroku wniosła strona powodowa domagając się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa zarzucając:

1. niewyjaśnienie stanu faktycznego i przyjęcie, że z toalet usytuowanych na korytarzu, korzystają tylko najemcy pomimo, że strona pozwana nie wykazała- zgodnie z art. 6 kc- tej okoliczności i przyjęcie, że pozwana wspólnota wyraziła zgodę na wynajęcie Gminie W. tych pomieszczeń,
2. naruszenie art. 7 ust 1 pkt. 3 i art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21.06. 20011 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego przez przyjęcie, że powódka ma możliwość wliczenia ustalonych kosztów z tytułu czynszu, do kosztów najmu lokali.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja podlega uwzględnieniu chociaż z innych przyczyn niż wskazane przez stronę skarżącą.

W ocenie strony powodowej zaskarżona uchwała narusza jej interesy bowiem nakłada obowiązek świadczenia pieniężnego za korzystanie z określonych pomieszczeń pomimo, że najemcy lokali gminnych nie wnoszą z tego tytułu żadnych opłat. Przeciwnie - z uwagi na brak urządzeń sanitarnych w obrębie mieszkań, czynsze zostały obniżone, przez co Gmina nie uzyskuje dodatkowych korzyści.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, 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.

Najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa.

Wskazanie przez stronę jednej z 4 podstaw uchylenia uchwały. o których mowa w art. 25 ust 1 u.w.l. nie oznacza, że sąd nie może uwzględnić powództwa z innej, przewidzianej w tym przepisie, gdy nie podzieli poglądu wyrażonego przez stronę, co do przyczyn jej uchylenia. Sąd dokonuje badań i ustaleń okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały według stanu na dzień jej podjęcia i skoro nie ma przeszkód, by po wytoczeniu powództwa strona mogła powoływać nowe podstawy zaskarżenia, już po upływie terminu 6 tygodni o którym mowa w art. 25 ust 1 a u.w.l.(vide; wyrok

S.N. z dnia 20.04.201r. I CSK 540/10), sąd byłby pozbawiony możliwości badania, niewskazanych przez skarżącego, ustawowych podstaw jej uchylenia, gdy strona nie dostrzeże niezgodność uchwały z przepisami prawa.

Uchylenie uchwały z przyczyn, których strona nie wskazała, nie jest orzekaniem na innej podstawie faktycznej, tylko z innej podstawy prawnej. Podstawę faktyczną stanowi bowiem treść uchwały. Bez względu na to którą z 4 przesłanek, wymienionych w art. 25 ust 1 u.w.l., strona skarżąca wskaże jako podstawę żądania, nie stanowi wyjścia poza jego granice i tym samym nie jest naruszeniem zakazu wynikającego z art. 321 § 1 k.p.c., oparcie rozstrzygnięcia na innej, niż wskazana przez powoda. Jeżeli strona uznaje, że uchwała jest wadliwa i winna zostać uchylona, to do podstawy faktycznej nie należy ocena czy jest ona sprzeczna z prawem, z umową właścicieli czy w inny sposób narusza interes właściciela.

W niniejszej sprawie w pierwszej kolejności rzeczą Sądu, było ustalenie charakteru pomieszczeń z urządzeniami sanitarnymi, biorąc pod uwagę ustawowe kompetencje wspólnoty mieszkaniowej, która może podejmować decyzje wyłącznie w kwestiach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną .

W ocenie Sądu Okręgowego sporne pomieszczenia są „niewątpliwie” przynależne do lokali mieszkalnych, a jednocześnie stanowią nieruchomość wspólną (str. 5 uzasadnienia).

Taka konstatacja jest oczywiście wadliwa.

Zgodnie z art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali, nieruchomość wspólną stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Pomieszczenia przynależne stanowią natomiast części składowe lokalu mieszkalnego, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, a nawet były położone poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, byleby tylko znajdowały się w granicach nieruchomości gruntowej (art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali). 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 ustawy.

Oprócz pomieszczeń przynależnych, które służą zaspokajaniu innych potrzeb niż mieszkalne, poza lokalem mogą znajdować się także pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Jeżeli służą takim celom to, zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust 2 u.w.l., stanowią pomieszczenia pomocnicze lokalu.

Pomiędzy pomieszczeniami z urządzeniami sanitarnymi znajdującymi się poza zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zachodzi taki związek, że wraz nimi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, przez co nie są pomieszczeniami przynależnymi, ale pomocniczymi.

Czy określone pomieszczenie ma charakter pomocniczego w rozumieniu art. 2 ust 2 u.w.l. jest istotne dla oceny samodzielności lokalu mieszkalnego, co stwierdza starosta w trybie administracyjnym. Jednakże zgodnie z art. 4 ust 1 ustawy dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie jest zatem istotne czy lokale gminne zostały wyodrębnione i stanowią samodzielne lokale mieszkalne.

Istotne jest, że pomieszczenia pomocnicze, usytuowane poza obrębem izb mieszkalnych, stanowią integralną część lokalu mieszkalnego, przez co wspólnota nie ma uprawnień do ustalenia sposobu korzystania z nich, a uchwała podjęta w tym przedmiocie jest niezgodna z przepisami prawa, a w szczególności z art. 22 ust 3 ustawy, bowiem uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie zarządu nieruchomością wspólną, a nie praw związanych z odrębną własnością lokali. Wspólnota mieszkaniowa nie ma kompetencji do wkraczania w sferę cudzej własności, a przez to nie może podejmować żadnych decyzji co do przeznaczenia czy sposobu korzystania z pomieszczeń, które nie stanowią nieruchomości wspólnej. Przedmiotem współwłasności są tylko te części budynku i urządzenia, które nie są związane z korzystaniem wyłącznie z jednego lokalu.

Uchwała na podstawie której wspólnota podejmuje decyzję co do pomieszczeń stanowiących własność jednego z właścicieli lokali, jako sprzeczna z prawem, podlega uchyleniu.

Ma rację strona skarżąca, że ustalenie Sądu, że z toalet usytuowanych na piętrze budynku korzystają wyłącznie najemcy lokali gminnych, nie jest poparte żadnym dowodem. Gdyby z tych pomieszczeń korzystali także właściciele innych lokali, to stanowiłyby one nieruchomości wspólną w rozumieniu art. 3 ust 2 u.w.l.

Brak tych ustaleń nie stoi jednak na przeszkodzie merytorycznemu rozpoznaniu sprawy bowiem nawet gdyby sporne pomieszczenia stanowiły przedmiot współwłasności, to uchwała jest sprzeczna z art. 12 ust 1 i 2 oraz art. 13. ust 1 ustawy o własności lokali, co skutkuje jej uchyleniem.

Zważyć należy, że zgodnie z art. 12 ust 1 u.w.l. właściciel lokalu ma 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.).

Właściciel lokalu może korzystać z całej nieruchomości, a nie tylko z części odpowiadającej przynależnemu udziałowi, byleby tylko w sposób określony w powołanych wyżej przepisach.

W sytuacji 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, a nie umowa najmu istotą której jest korzystanie z cudzej rzeczy.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19.06.2007 r. (III CZP 59/07) orzekł, że określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową. W uzasadnieniu Sąd przyjął, że wspólnota mieszkaniowa, jako ułomna osoba prawna, może zawierać umowy ze swoim członkiem i wówczas wspólnotę należy traktować jako ogół współwłaścicieli nieruchomości poza jednym, będącym drugą stroną umowy. W takiej sytuacji wspólnota, która w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu podejmuje decyzję w formie uchwał, może wyrazić zgodę na zawarcie z właścicielem umowy regulującej korzystanie z nieruchomości wspólnej poprzez przyznanie właścicielowi lokalu prawa do wyłącznego korzystania z określonych pomieszczeń i upoważnić zarząd do podpisania z tym właścicielem umowy, ustalając również kwestie finansowe związane z korzystaniem z rzeczy. Dopuszczalne jest też zawarcie umowy pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami. Jest to jednak rzeczą wtórną.

Podstawową kwestią jest, iż sposób korzystania z nieruchomości wspólnej winien być uregulowany w drodze umowy przedmiotem której będzie przyznanie jednemu z właścicieli prawa wyłącznego korzystania z określonych fizycznych części budynku. Na jej podstawie właściciel lokalu, będzie pokrywał koszty utrzymania (zarządu) tej części nieruchomości wspólnej, co zmniejszy obciążenia z tego tytułu pozostałych właścicieli. Skoro w umowie właściciele mogą uregulować zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, to nie można odmówić im prawa do uregulowania kwestii finansowych za korzystanie z rzeczy. Jeżeli z ogółu kosztów zarządu nie da się wydzielić kosztów związanych z pomieszczeniami wydzielonymi do korzystania przez jednego właściciela, to można je ustalić również w inny sposób. Pomiędzy współwłaścicielami mogą też powstać roszczenia wyrównawcze z tytułu przychodów i wydatków.

Opisana wyżej umowa oparta jest na stosunkach wynikających z prawa współwłasności i w żadnym razie na jej podstawie nie powstaje stosunek najmu. Pomiędzy umownym uzgodnieniem sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości, a umową najmu nie zachodzą żadne analogie.

Niezgodność uchwały z prawem wynika także z samej jej treści i przyjętego przez właścicieli sposobu jakim zamierzali nawiązać z Gminą W. stosunek najmu.

W § 2 wspólnota „wyraziła zgodę” na zawarcie ze stroną powodową umowy najmu pomimo, że ta ostatnia nie występowała z ofertą nawiązania tego rodzaju stosunku zobowiązaniowego.

Do zawarcia umowy najmu dochodzi gdy strony uzgodnią jego przedmiot i czynsz (essentialia negotii) oraz złożą zgodne oświadczenia woli. Umowa nie zostaje zawarta w drodze czynności prawnej jednej ze stron. Tylko konstytutywne orzeczenie sądowe, zastępujące oświadczenie woli, o którym mowa w art. 64 kc, może kreować stosunek zobowiązaniowy, jednak takie orzeczenie może być wydane jedynie wówczas gdy, na gruncie prawa materialnego, istnieje podstawa do stwierdzenia obowiązku polegającego na złożeniu oświadczenia woli określonej treści. Żaden przepis nie nakłada na osobę, która bez tytułu prawnego włada cudzą rzeczą, obowiązku zawarcia umowy zobowiązującej. Samo pozostawienie współwłaścicielowi do użytku określonych części nieruchomości wspólnej, przekraczających jego udział właścicielski, nie powoduje powstania stosunku najmu (vide: orzeczenie z dnia 23.01.1958 r. 2 CR 804/57 OSN 1959 nr 3 poz 81).

Na podstawie zaskarżonej uchwały strona pozwana dążyła do wykreowania, stosunku zobowiązaniowego, który powstać może jedynie w drodze zgodnych oświadczeń stron.

Z tych przyczyn wyrok z mocy art. 386 § 1 kpc podlega zmianie poprzez uwzględnienie powództwa. Strona pozwana, jako przegrywająca, z mocy art. 98 § 1 kpc, ponosi koszty postępowania pierwszo i drugoinstancyjnego na które składają się opłata od pozwu i apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z § 10 ust 1 pkt 1 w zw. z § 5 (I instancja) i § 10 ust 1 pkt 1 w zw. z § 5 i § 12 ust 2 (II instancja) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

mw