

Sygn. akt I C 1377/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 29 października 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Piotr Jarmundowicz

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W.

o uchylenie uchwał

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1377/13

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 02.05.2013r. powódka B. G.domagała się uchylenia w całości uchwał strony pozwanej - Wspólnoty Mieszkaniowej W., ul (...)numer (...)i (...)podjętych na zebraniu członków wspólnoty w dniu 27.03.2013r. z powodu ich niezgodności z przepisami art. 3 pkt 3 i 4 ustawy o własności lokali a także z uwagi na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną a także z powodu naruszenia jej interesu prawnego. Roszczenie powódki obejmowało także ustalenie, że pomieszczenie pralni o pow. 12 m² przynależy do lokalu nr (...)oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że powołanych wyżej uchwałach właściciele lokali przy ul. (...)we W., działając jako Wspólnota Mieszkaniowa, zadecydowali o wydzierżawieniu L. S. (1), synowi B. S.(właściciela lokalu nr (...)), M. C. (1), córce A. C.(właściciela lokalu nr (...)) oraz A. U.(właścicielowi lokalu nr (...)) dodatkowych pomieszczeń zlokalizowanych na strychu tj. na V piętrze budynku przy ul. (...). Zdaniem powódki, zapisy uchwał są sprzeczne z art. 3 pkt. 3 i 4 ustawy o własności lokali, bowiem właściciele lokali nr (...)samowolnie zajęli powierzchnię i obecnie posiadają dwie a nawet więcej pomieszczeń piwnicznych. Powódka wyliczyła, że A. U.– jest właścicielem lokalu ar (...)o powierzchni 46,99 m² (lokal ten, według powódki ma powierzchnię 63 m²) i zajmuje dwie piwnice, B. S.– jest właścicielem lokalu nr (...)o powierzchni 50,82 m² i zajmuje dwie piwnice o powierzchni powyżej 16 m², A. C.– jest właścicielem lokalu nr (...)o powierzchni 33,25 m² i zajmuje trzy piwnice, które przekształcił na biuro dla swojego Zakładu (...)c.o. i gazowych a dodatkowo zajmuje powierzchnię równą blisko powierzchni swojego lokalu korzystając z energii elektrycznej opłacanej przez wszystkich właścicieli lokali. Powódka wyjaśniła dalej, że właścicielem lokalu nr (...)o pow. 63,57 m². Dodała, przy tym, że mimo, iż w pionie budynku są lokale identyczne jak jej, to powierzchnia jej lokalu została wyliczona jako największa w całej wspólnotcie. Mimo powyższego powódka zajmuje pomieszczenie piwniczne o powierzchni tylko 5,6 m² Powódka opisała także,

że sprawa pomieszczeń piwnicznych i ich nieprawidłowego zajęcia była poruszana wcześniej, jednakże miała zostać uregulowana gdy właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...)zwrócą zajęte 9 pomieszczeń. Nastąpiło do jesieni 2012 r., po czym natychmiast pomieszczenia te zostały samowolnie zajęte tylko przez niektórych właścicieli bez ich rozdzielenia zgodnie z art. 3 pkt. 3 i 4 ustawy o własności lokali. Powódka podsumowała, że opisane przez nią uchwały winny zostać uchylone na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, gdyż posiadacze pomieszczeń piwnicznych dodatkowo samowolnie zajęli 9 pomieszczeń przejętych od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) wyrażając zadowolenie z posiadanego metrażu zajętych piwnic i nie widząc powodów do jakiegokolwiek zmiany. Nadto zażądali oni dodatkowo wydzierżawienia dalszych pomieszczeń (za symboliczne opłaty) dla zamieszkałych z nimi krewnych, którzy nie są właścicielami lokali tj. pomieszczeń na strychu.

W uzupełnieniu braków formalnych pozwu powódka oświadczyła, iż wartość przedmiotu sporu dla żądania dotyczącego ustalenia wynosi 1.000 zł. W celu wyjaśnienia żądania powódka ponownie opisała, że jesienią w 2012 r. niektórzy właściciele lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)samowolnie zajęli dziewięć dodatkowych piwnic, które oddane zostały przez Wspólnotę Mieszkaniową przy u. (...) Większość dodatkowych pomieszczeń piwnicznych przywłaszczyli sobie posiadacze piwnic już i tak znacznie większych od pomieszczenia jaki zajmuje powódka. Zarzuciła, że nawet osoby posiadający garsoniery przywłaszczyli sobie dodatkowe powierzchnie piwnic (kilkukrotnie większe od piwnicy powódki) rozbijając ściany działowe piwnic. Powódka opisała, że na Zebraniu Wspólnoty w marcu 2013 r. osoby, które zajęły dodatkowe piwnice stanowczo oświadczyły, że: „są zadowolone z posiadanej powierzchni piwnic i nie widzą powodów do jakiegokolwiek zmiany”. W takiej sytuacji, gdy zostały usunięte ściany i pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami (czasem nawet 3 komórki), opisane w pkt 2 pozwu pomieszczenie pomocnicze na strychu stanowiłoby wyrównanie powierzchni przynależnej powódce w udziale w nieruchomości wspólnej budynku, zgodnie z art. 3 pkt 3 i 4 ustawy o własności lokali. W ten sposób, zdaniem powódki, urealnione zostałyby także opłaty obciążające powódkę uzależnione od powierzchni lokalu tj. zarówno opłaty na koszty wspólne jak i media (centralne ogrzewanie) oraz koszty remontowo eksploatacyjne budynku. Powódka wskazała także, że obecnie właściciele lokali małych ale posiadających bardzo duże piwnice, ponoszą opłaty czasem nawet o połowę mniejsze aniżeli powódka.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 23.12.2013r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...)we W.domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania. Pozwana podniosła w pierwszej kolejności, że powódka wniosła pozew z przekroczeniem 6 – tygodniowego terminu opisanego w art. 25 ustawy o własności lokali kierując pozew do Sądu niewłaściwego rzeczowo – Sądu Rejonowego dla Wrocławia Śródmieście. Do Sądu Okręgowego, będącego na podstawie art. 17 ust. 4 (2) k.p.c. sądem właściwym do rozpoznania sprawy, pozew wpłynął dopiero w dniu 20.09.2013r. a więc po upływie 6 tygodni od dnia zebrania. Ustosunkowując się do zarzutów pozwu, wspólnota potwierdziła, że Wspólnota Mieszkaniowa (...)zwróciła 9 pomieszczeń piwnicznych, które bezprawnie zajmowała, jednak w ich kwestii ich podziału nie podjęto żadnych uchwał. Członkowie pozwanej Wspólnoty zgodnie bowiem umownie podzielili piwnice do korzystania i przez okres około roku dwie komórki pozostawały wolne a powódka nie wyrażała nimi żadnego zainteresowania. Pozwana podkreśliła przy tym, że zaskarżone przez powódkę uchwały o nr(...)i (...)nie dotyczą rozdzielenia zwróconych piwnic, natomiast wyrażenia zgody na dzierżawę pomieszczeń wspólnych na V piętrze budynku. Zarzuciła także, że w pozwie powódka błędnie przedstawiła stan faktyczny sprawy, a rozbieżności dotyczą wskazanych w pozwie faktów. Opisała, że A. R.korzysta obecnie wyłącznie z jednej piwnicy, a nie jak opisano w pozwie z dwóch. Piwnica, z której poprzednio korzystał została przekształcona przez zarządcę na pomieszczenie techniczne, w którym jest zawór gazowy oraz studzienka przyłącza kanalizacyjnego. A. C.nie jest właścicielem lokalu nr (...), gdyż jak wynika również z uchwał jest nim M. C. (1). M. C. (1)z kolei posiada obecnie jedną piwnicę, która jest zadbana i oddzielona płytą od pomieszczenia, w którym znajduje się pion kanalizacyjny. Pomieszczenie z oddzielnym pionem kanalizacyjnym ma ok. 2 m² i nie sprzyja użytkowaniu przez kogokolwiek, ponieważ często jest zalewane. Pozwana zaznaczyła dalej, że mijają się z prawdą twierdzenia, iż zaskarżone uchwały nr(...)i (...)zostały podjęte na rzecz rodzin właścicieli lokali, w sytuacji gdy dotyczą wyłącznie właścicieli i zostały podjęte mając na uwadze wspólny interes członków wspólnoty. Dodała, że odpłatna dzierżawa pomieszczeń jest zgodna z interesem wspólnoty, gdyż pozwoli uzyskać dodatkowy dochód. W takim kształcie i treści, uchwalona wolą większości właścicieli uchwała potwierdza prawidłowy zarząd i jest zgodna

z interesem członków wspólnoty. W podjętych uchwałach wskazano ponadto szczegółowo warunki dzierżawy, w tym osoby zobowiązane do ponoszenia kosztów zużycia wody i prądu w wydzierżawionych lokalach. Koszty zużytych mediów będą ponosić dzierżawcy, oni również zobowiązani są do utrzymywania pomieszczeń w należytym stanie. Zaznaczyła także, iż z zaskarżonymi uchwałami nie zgadza się wyłącznie powódka, oraz że jej zarzuty w żaden sposób nie wskazują na niezgodność wskazanych uchwał z przepisami prawa oraz prawidłowym zarządzeniem, a dotyczą w szczególności sposobu zajmowania piwnic i roszczeń powódki o dodatkowy metraż pomieszczeń piwnicznych. Żądania te nie mają jednak związku z podjętymi uchwałami i nie zasługują na uwzględnienie.

Zarządzeniem z dnia 03.12.2013r. roszczenie powódki o ustalenie, że pomieszczenie pralni o powierzchni 12 m² przynależy do posiadanego przez nią lokalu nr (...) zostało wyłączone do odrębnego postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. składa się obecnie z właścicieli 16 lokali mieszkalnych. Od dnia 01.10.2012r. zarząd nieruchomością wspólną strony pozwanej powierzono A. G. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...).

Powódka B. G. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie posiadanego prawa własności do lokalu nr (...) o powierzchni 63,57 m². Przypadający na nią udział w częściach wspólnych budynku wynosi (...) tj. 8,07 %. Powódka ponosi opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do posiadanego przez nią udziału. Powódka korzysta przy tym z pomieszczenia piwnicznego o powierzchni około 5,3 m².

Dowód:

- planowane rozliczenie kosztów po remoncie – k. 7,
- zarządzenie nr (...) Prezydenta Miasta W. – k. 8,
- zaliczkowe naliczanie opłat z dnia 28.03.2013r. – k. 9, 27,
- akt notarialny z dnia 24.07.2012r. – k. 40-41,
- umowa zlecenie zarządzania nieruchomością wspólną – k. 42-44,
- zeznania świadka A. R. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 11:14 - 27:43,
- zeznania świadka E. C. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 27:43 - 55:54,
- zeznania powódki B. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 03:04 - 18:20,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 18:28 – 31:40,

W zakres nieruchomości wspólnej strony pozwanej wchodzi m.in. powierzchnia piwnic budynku, (poprzedzielana różnej wielkości boksami) oraz powierzchnia na V kondygnacji tj. na strychu, gdzie wydzielono dwa pomieszczenia o powierzchni około 12 m².

Dowód:

- zeznania świadka A. R. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 11:14 - 27:43,
- zeznania świadka E. C. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 27:43 - 55:54,
- zeznania powódki B. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 03:04 - 18:20,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 18:28 – 31:40,

- wydruk z Księgi Wieczystej nr (...) – k. 49,

- wyciąg z Księgi Wieczystej nr (...) – k. 50,

Jesienią 2012 roku sąsiadująca ze stroną pozwaną Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...), na skutek działań podjętych przez członków strony pozwanej, zwróciła 9 pomieszczeń piwnicznych, które uprzednio zajmowała. Odnośnie zagospodarowania odzyskanych piwnic strona pozwana nie podjęła żadnych uchwał. Jeden z członków wspólnoty umieścił jednak na klatce schodowej zawiadomienie o możliwości objęcia poszczególnych pomieszczeń do korzystania. Właścicielka lokalu nr (...) zaadaptowała wtedy komórki piwniczne o łącznej powierzchni około 10m². Powódka nie wyraziła wtedy zainteresowania objęciem dodatkowego pomieszczenia.

Dowód:

- zeznania świadka E. C. – e protokół z dnia 31.03.2014r/ 27:43-55:54,

- zeznania świadka A. R. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 11:14 – 27:43,

- zeznania świadka E. C. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 27:43-55:54,

- zeznania powódki B. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 03:04 – 18:20,

- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 18:28 – 31:40,

A. R., będąc właścicielem lokalu nr (...) położonym na zaadaptowanym na cele mieszkaniowe poddaszu, jest członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Do jego mieszkania przylega pomieszczenie o powierzchni 12 m², w którym dawniej była urządzona pralnia. Właściele mieszkań posiadali klucze do tego pomieszczenia, jednak w ostatnim czasie nie korzystali z niego i pozostawało ono do jedynie do jego dyspozycji. A. R., dążąc do uregulowania korzystania przez niego z tego pomieszczenia, zaproponował zawarcie umowy dzierżawy zobowiązując się jednocześnie do przeprowadzenia tam remontu, w tym do przedłużenia infrastruktury wod-kan i elektrycznej ze swojego lokalu oraz regulowania związanym z użytkowaniem lokalu rachunków.

M. C. (1) jest właścicielką lokalu nr (...). Uprzednio lokal ten należał do jej rodziców E. i A. C.. Razem z sąsiadem zamieszkującym lokal nr (...) była ona zainteresowana korzystaniem z połowy pomieszczenia o powierzchni 13 m² przyległego do opisanego powyżej pomieszczenia pralni. Zaproponowali oni w związku z tym zawarcie umowy dzierżawy tego pomieszczenia w zamian za opłacanie czynszu a także przeprowadzenia na własny koszt remontu pomieszczenia.

Dowód:

- zeznania świadka A. R. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 11:14 – 27:43,

- zeznania świadka E. C. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 27:43 - 55:54,

- zeznania powódki B. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 03:04 – 18:20,

- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. G. – e – protokół z dnia 15.09.2014r. 18:28 – 31:40,

- wyciąg z (...) k. 6,

- wydruk z Księgi Wieczystej nr (...) – k. 49,

- wyciąg z Księgi Wieczystej nr (...) – k. 50,

W dniu 27.03.2013r. odbyło się zebranie właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.. W zebraniu brało udział 10 z 16 członków. Członkowie wspólnoty w toku zebrania podjęli następujące uchwały:

- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę pomieszczenia pralni zlokalizowanego na V piętrze budynku przez właściciela mieszkania nr (...). W § 1 opisano, że właściciele wyrażają zgodę A. R., właścicielowi lokalu nr (...) na odpłatne wydzierżawianie na czas nieokreślony pomieszczenia pralni o powierzchni 12 m2 zlokalizowanego na V piętrze budynku. W § 2 zastrzeżono, że A. R. na własny koszt wykona doprowadzenie instalacji elektrycznej do wynajmowanego lokalu z instalacji elektrycznej swojego mieszkania a także dokona montażu wodomierza na instalacji doprowadzonej do pomieszczenia pralni. W pkt. 2 wskazano, że zużycie wody wskazane na wodomierzu zostanie doliczone do zużycia wody w lokalu nr (...). A. R. zobowiązał się do utrzymania pomieszczenia pralni i jej wyposażenia w należyтым stanie technicznym. W § 3 właściciele lokali postanowili, że opłaty za wydzierżawienie pomieszczenia pralni zostaną naliczone proporcjonalnie do opłat ponoszonych na rzecz utrzymania nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowego i będą obciążać rachunek właściciela lokalu nr (...). Właściciele upoważnili jednocześnie zarządcę nieruchomości A. G. do zawarcia umowy dzierżawy w zakresie określonym przedmiotową uchwałą.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 57,97 % udziałów w nieruchomości wspólnej, powódka, posiadając udział w wysokości 8,07 % głosowała przeciw jej przyjęciu.

- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę pomieszczenia przyległego do pralni zlokalizowanego na V piętrze budynku przez właścicieli lokali nr (...). W § 1 opisano, że właściciele wyrażają zgodę L. S. (2), właścicielowi lokalu nr (...) oraz M. C. (1) – właścicielce lokalu nr (...) na odpłatne wydzierżawianie na czas nieokreślony pomieszczenia o powierzchni 13 m2 przyległego do pralni zlokalizowanego na V piętrze budynku. W § 2 zastrzeżono, że L. S. (2) i M. C. (1) we własnym zakresie i na swój koszt wykonają remont powyższego pomieszczenia i zobowiązują się do utrzymania go w należyтым stanie technicznym. Koszty energii elektrycznej zużytej w dzierżawionym pomieszczeniu mieli ponosić dzierżawcy. W § 3 właściciele lokali postanowili, że opłaty za wydzierżawienie pomieszczenia zostaną naliczone proporcjonalnie do opłat ponoszonych na rzecz utrzymania nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowego i będą obciążać rachunek właściciela lokalu nr (...), przy czym każdy z właścicieli będzie obciążony za dzierżawę 1/2 powierzchni pomieszczenia. Właściciele upoważnili jednocześnie zarządcę nieruchomości A. G. do zawarcia umowy dzierżawy w zakresie określonym przedmiotową uchwałą.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 57,97 % udziałów w nieruchomości wspólnej, powódka głosowała przeciwko 8,07 %.

Dowód:

- uchwała nr (...) – k. 4,

- uchwała nr (...) – k. 5,

- wydruk z Księgi Wieczystej nr (...) – k. 49,

- wyciąg z Księgi Wieczystej nr (...) – k. 50,

- zeznania świadka A. R. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 11:14 – 27:43,

- zeznania świadka E. C. – e protokół z dnia 31.03.2014r/ 27:43-55:54,

- zeznania powódki B. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 03:04 – 18:20,

- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. G. – e – protokół z dnia 15.09.2014r. 18:28 – 31:40,

A. R. ani M. C. (2) nie zawarli dotychczas umów dzierżawy lokali z powodu wytoczenia przez powódkę przedmiotowego powództwa.

A. R. przeprowadził prace remontowe związane z zamontowaniem w pomieszczeniu instalacji wod-kan i energii elektrycznej.

Dowód:

- zeznania świadka A. R. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 11:14 – 27:43,
- zeznania świadka E. C. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 27:43-55:54,
- zeznania powódki B. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 03:04 – 18:20,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 18:28 – 31:40,

A. R., właściciel lokalu nr (...) dokonał pomiaru powierzchni poszczególnych pomieszczeń piwnicznych. W sporządzonym przez siebie wykazie wpisał, że korzysta z pomieszczenia piwnicznego o powierzchni 3 m 2, natomiast pozwana z pomieszczenia piwnicznego o powierzchni 5,34 m2.

Dowód:

- zestawienie powierzchni piwnic wraz z rzutem piwnic – k. 110-111,
- zeznania świadka E. C. – e protokół z dnia 31.03.2014r/ 27:43-55:54,
- zeznania świadka A. R. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 11:14 – 27:43,
- zeznania świadka E. C. – e protokół z dnia 31.03.2014r. 27:43-55:54,
- zeznania powódki B. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 03:04 – 18:20,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. G. – e protokół z dnia 15.09.2014r. 18:28 – 31:40,

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, w szczególności uchwał nr (...) oraz (...), kart do głosowania i listy obecności, które świadczyły o ilości osób uczestniczących w zebraniu, treści podjętych uchwał oraz o sposobie ich przyjęcia w tym prawidłowości głosowania. Dokument z dnia 01.04.2013r. stanowił o sposobie naliczania opłat na utrzymanie powierzchni wspólnej natomiast wypis z aktu notarialnego z dnia 24.07.2012r. oraz umowa z dnia 28.09.2012r. stanowiły o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną A. G.prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...)oraz o zakresie jej obowiązków i uprawnień.

Zestawienie powierzchni piwnic oraz rzut piwnic stanowiły o tym, że A. R. sporządził obmiar poszczególnych pomieszczeń piwnicznych ze wskazaniem numerów poszczególnych lokali, których właściciele z nich korzystają.

Sąd przeprowadził także dowód z przesłuchania świadków E. C. oraz A. R. oraz stron postępowania, których relacje, mimo że spójne i logiczne, tylko częściowo przyczyniły się do ustalenia stanu faktycznego i wyjaśnienia okoliczności spornej sprawy. Zarówno świadkowie oraz strony szczegółowo opisywali bowiem okoliczności związane z pomieszczeniami piwnicznymi oraz z ich podziałem do korzystania a także konflikt, jaki zrodził się na tym tle. Okoliczności te były jednak dla rozstrzygnięcia sprawy drugorzędne, ponieważ zaskarżone przez powódkę uchwały dotyczyły wyrażenia zgody na zawarcie z trzema członkami wspólnoty umów najmu powierzchni położonych na V kondygnacji budynku. Ustalony przez właścicieli podział do korzystania z poszczególnych pomieszczeń piwnicznych nie miał, zdaniem Sądu, żadnego związku z dzierżawą powierzchni na strychu, niemniej jednak zeznania świadków oraz stron pozwoliły na jednoznaczne ustalenie, że zarówno powierzchnia na V kondygnacji budynku (na strychu) jak i powierzchnia piwnicy, wchodzi w zakres nieruchomości wspólnej oraz, że powódka korzysta z pomieszczenia piwnicznego o powierzchni około 5 m2 i nie korzystała w przeszłości ani obecnie z pomieszczeń na strychu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka B. G. domagała się uchylenia uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) we W. w dniu 27.03.2013r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę pomieszczenia pralni zlokalizowanego na V piętrze budynku przez A. R. oraz uchwały nr (...). w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę pomieszczenia przyległego do pralni zlokalizowanego na V piętrze budynku przez M. C. (1) oraz L. S. (2). Powódka argumentowała, że uchwały te są sprzeczne z przepisami art. 3 pkt. 3 i 4 ustawy o własności lokali oraz naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz a także naruszają interes powódki jako członkini wspólnoty.

Strona pozwana wskazywała na konieczność oddalenia powództwa w całości zarzucając w pierwszej kolejności, że powództwo zostało złożone z uchybieniem 6-tygodniowego terminu. Pozwana potwierdziła, że jesienią 2012 odzyskała od sąsiadującej z nią wspólnoty mieszkaniowej 9 pomieszczeń piwnicznych, jednak nie podjęła w tej kwestii żadnych uchwał bowiem członkowie wspólnoty umownie podzielili pomieszczenia do korzystania. Pozwana zarzuciła także, że powódka błędnie przedstawiła stan faktyczny wyjaśniając, że A. R. korzysta nie z dwóch a z jednego pomieszczenia piwnicznego a także, że obecnym właścicielem lokalu nr (...) jest M. C. (1) a nie wskazany przez nią A. C.. Pozwana podkreśliła, że odpłatna dzierżawa pomieszczeń jest zgodna z interesem wspólnoty gdyż pozwoli jej na osiągnięcie dodatkowego dochodu. Wskazuje to także, że podjęte w takim kształcie uchwały są zgodne z interesem członków.

Materialno -prawną podstawę powództwa stanowił przepis art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. (dalej: u.w.l.) Zgodnie z hipotezą 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. Powództwo, o którym mowa, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Z treści przywołanego przepisu wynika, że powódka wnosząc o uchylenie uchwał winna wykazać, że spełnione zostały zarówno wymogi proceduralne, jaki i wskazać na podstawy merytoryczne zaskarżenia, które wedle jej oceny miałyby stanowić podstawę uchylenia zaskarżonych uchwał.

Legitymacja powódki do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwał w oparciu o powołany wyżej przepis nie była kwestionowana. Pozwana wskazywała natomiast, że powódka nie zachowała 6 tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwał poprzez wniesienie powództwa o ich uchylenie. Zarzut ten nie jest jednak uzasadniony. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie dał podstawy do ustalenia, że zebranie wspólnoty, na którym przyjęto zaskarżone uchwały odbyło się w dniu 27.03.2013r. Powódka na zebraniu tym była obecna i brała w nim czynny udział. Termin do zaskarżenia uchwał upływał zatem w dniu 08.05.2013r. Powódka wniosła pozew w dniu 02.05.2013r. (data nadania w urzędzie pocztowym), zatem termin wynikający z art. 25 u.w.l. został zachowany. Nie ma przy tym znaczenia złożenie przez powódkę pozwu o uchylenie uchwał w sądzie rzeczowo niewłaściwym dla rozpoznania powództwa, który po stwierdzeniu swojej niewłaściwości rzeczowej, przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Przekazanie sprawy przez sąd niewłaściwy sądowi właściwemu jest bowiem jedynie fragmentem postępowania, które zostało wszczęte przez wniesienie pozwu przed sąd niewłaściwy. Mimo przekazania sprawy postępowanie zachowuje ciągłość, której wyrazem jest m.in. zasada, że pozew wniesiony do sądu niewłaściwego przerywa także bieg przedawnienia i prekluzji. (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 04.07.1961r. sygn.: II CR 233/61).

Rozstrzygnięcie sporu wymagało zatem wyjaśnienia czy zaskarżone przez powódkę uchwały są wadliwe z punktu widzenia kryteriów opisanych w art. 25 ust. 1 u.w.l. Przypomnieć można, że powódka zarzucała, iż podjęte w dniu 27.03.2013r. uchwały są sprzeczne z przepisem art. 3 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali a także z zasadami prawidłowego zarządzania a także naruszają jej interes jako członka wspólnoty.

Należy wspomnieć jeszcze, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest tak zwaną dużą wspólnotą, bowiem liczba lokali wyodrębnionych jest większa niż siedem (art. 20 u.w.l.). Z tych też powodów do zarządu tego rodzaju wspólnotą stosuje się przepisy Ustawy o własności lokali. Nie było w sprawie kwestionowane, że dla Wspólnoty wybrany został zarząd w trybie art. 18 u.w.l. w osobie A. G.. Stosownie z kolei do art. 22 u.w.l. czynności zwykłego zarządu zarząd

podejmuje samodzielnie, zaś dla skuteczności czynności przekraczających zwykły zarząd wymagana jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Przedmiotem zaskarżonych uchwał było wyrażenie zgody na zawarcie umów dzierżawy części powierzchni wspólnych, która to jako czynność przekraczających zwykły zarząd, wymagała podjęcia stosowanych uchwał.

Przechodząc do analizy zarzutów stron, należy wskazać, że zgodnie z art. 3 ust.2 ustawy o własności lokali, nieruchomości 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. (...) Pkt. 4 tego przepisu stanowi z kolei, że do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. 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 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.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd ustalił, że uchwały nr (...) oraz (...), których uchylenia domaga się powódka, dotyczą dzierżawy pomieszczeń wchodzących w zakres nieruchomości wspólnej strony pozwanej.

W tym miejscu przywołać należy przepis art. 12 ust 1 u.w.l. przyznający właścicielom lokalu 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.). Generalną zasadą jest, iż zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l., przy zachowaniu wynikającego z art. 140 k.c. prawa do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie do swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi), i to tylko zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie jest to jednak zakaz bezwzględnie obowiązujący. W sytuacji bowiem 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. Treść zawieranej umowy zależy od woli stron oraz od rodzaju i przeznaczenia rzeczy. W uchwale z dnia 19.06.2007r. (sygn. III CZP 59/07) Sąd Najwyższy wyraził podobne stanowisko stwierdzając, 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 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. 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.

Tak więc rozstrzygnięcia pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zawarte w uchwałach nr (...) i (...)z dnia 27.03.2013r. nie prowadzą do wniosku, że doszło do naruszenia prawa. Podkreślić należy bowiem, że uchwały te dotyczą zarządu nieruchomością wspólną - wspólnota podjęła decyzje odnoszącą się to powierzchni wchodzącej w zakres nieruchomości wspólnej a nie powierzchni (pomieszczeń) przynależnej do lokali mieszkalnych czy też pomieszczeń

pomocniczych lokalu. Treść uchwał, a także konsekwencje ich realizacji nie powoduje również zmniejszenia powierzchni wspólnej i nie ingeruje w prawo własności powódki związane z jej udziałem w nieruchomości wspólnej. Nie ma przy tym znaczenia, że w uchwałach umowy, jakie mają być zawarte z członkami wspólnoty, nazwano umowami dzierżawy. Zdaniem Sądu miały one na celu i dotyczą uregulowania wyłącznego korzystania pomieszczeń oraz kwestii finansowych. Umowa, jaka ma zostać zawarta z członkami wspólnoty, oparta jest zatem na stosunkach wynikających z prawa współwłasności. Nie można także przyjąć, że doszło do naruszenia interesu powódki, jako właścicielki jednego z lokalu.

Z powyższych względów roszczenia pozwanej podlegały oddaleniu, o czy Sąd orzekł, jak w pkt. I wyroku.

Na marginesie jedynie Sąd wskazuje, że w przedmiotowej sprawie właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości dokonali ustnych ustaleń co do sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości położonych w piwnicy budynku. Kwestię tą szczególnie często przywoływała powódka podkreślając, że czuje się pokrzywdzona, że posiada ona do swojej dyspozycji jedynie pomieszczenie w piwnicy wielkości około 5 m². Zaakcentować należy jednak, że nie może budzić wątpliwości, iż podział quoad usum części nieruchomości wspólnej, jaki został ustalony w pomieszczeniach piwnicy, nie jest definitywny (ma charakter tymczasowy) i może ulec zmianie w drodze umowy na skutek porozumienia współwłaścicieli bądź też na mocy orzeczenia sądowego, wydanego na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną, jeśli wystąpią nowe istotne przesłanki uzasadniające taką zmianę. Powódka ma zatem możliwość, w drodze odrębnego powództwa w postępowaniu nieprocesowym, żądać innego ustalenia podziału powierzchni piwnicy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w myśl art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Przez koszty procesu należy rozumieć koszty zastępstwa procesowego i koszty sądowe, a więc opłaty sądowe oraz podlegające zwrotowi wydatki sądowe wymienione w art. 3-5 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Stronie reprezentowanej przez adwokata należą się koszty zastępstwa procesowego w wysokości określonej rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002 r. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.). W związku z faktem, iż powódka w całości proces przegrała, Sąd zasądził od niej na rzecz pozwanej wspólnoty kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyły się: 180 zł z tytułu kosztów zastępstwa adwokackiego (§ 11 ust. 1 pkt 1 i § 2 ust. 1 i 2 powołanego wyżej rozporządzenia oraz 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.