

**Sygn. akt: I C 381/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Juliusz Ciejek
Protokolant:	stażysta Aleksandra Bogusz-Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. S.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.**

**o uchylenie uchwały Wspólnoty i nakazanie**

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. nr (...) z dnia 10 kwietnia 2015 r. w części obejmującej zawarte w pkt 1 załącznika do tej uchwały ustalenie, iż do nieruchomości wspólnej zalicza się wodomierze zainstalowane w instalacjach lokalowych,

II. w pozostałym zakresie żądanie uchylenia uchwały oddala,

III. umarza postępowanie w zakresie żądania nakazania,

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 381/15**

## UZASADNIENIE

Z. S. wniósł pozew z dnia 2 lipca 2015 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie ustalenia granic części nieruchomości wspólnej, poprzez wykreślenie z załącznika do uchwały sformułowania „wraz z licznikami” oraz sformułowania o uznaniu powierzchni strychu jako części wspólnej, która jest niezgodna z art. 12 ustawy o własności lokali. Jednocześnie wniósł o nakazanie Wspólnocie doprowadzenie strychu do zapisu art. 12 cyt. wyżej ustawy.

W uzasadnieniu swojego pozwu wskazał, że załącznik nr 1 do uchwały w punkcie 1 i 8 narusza jego interes prawny i zasady współzycia społecznego, poprzez obciążanie go kosztami wymiany liczników, które zostały uznane za część wspólną oraz uznanie strychu za część wspólną w sytuacji, kiedy nie ma on do niego dostępu co pozbawia go prawa do współkorzystania z niego (k. 4-7).

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkania wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenia od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa i nie ingeruje w żaden sposób z interesy powoda, ponieważ nie będzie partycypował w ewentualnych kosztach wymiany wodomierzy z uwagi na to, że zawarł indywidualną umowę o zapatrzenie lokalu w wodę bezpośrednio z dostawcą wody. Również uznanie powierzchni strychu za część wspólną nie można uznać za sprzeczne z przepisami prawa, pomimo tego, że z niektórych pomieszczeń strychowych na zasadzie wyłączności korzystają inni właściciele. Ponadto pozwana podniosła brak legitymacji biernej w tym zakresie (k. 34-35).

Na rozprawie w dniu 29 grudnia 2015 r. powód cofnął pozew w zakresie nakazania Wspólnocie doprowadzenie strychu do stanu zgodnie z prawem, zrzekając się tego roszczenia (k. protokół rozprawy z dnia 29 grudnia 2015 r. 75v).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powód razem z żoną jest współwłaścicielem lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w G., którego udział wynosi 0,122. Powód jest członkiem Wspólnoty od 2011 r. Wspólnota liczy pięciu współwłaścicieli, a w budynku znajduje się osiem mieszkań.

(dowód: uchwała nr (...) k. 36, protokół z dnia 29 grudnia 2015 r. – przesłuchanie powoda k. 75-76).

Powód za zgodą Wspólnoty wykonał we wrześniu 2014 r. indywidualne przyłącza wodne do swojego lokalu zlokalizowane za wodomierzem głównym, a następnie zawarł umowę o zaopatrzenie lokalu w wodę bezpośrednio z dostawcą Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. w G..

W dniu 10 kwietnia 2015 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała ustalająca granice nieruchomości wspólnej. Załącznik do uchwały określa, że do nieruchomości wspólnej zalicza się między innymi instalację wodociągową od pierwszego zaworu do wodomierza głównego w budynku poprzez poziomy, pionowy od pierwszego trójnika wraz z zaworem odcinającym na rozgałęzieniu do instalacji lokalowej wraz z wodomierzami (pkt 1 załącznika do uchwały). Jednocześnie w tej samej uchwale powierzchnia strychu została uznana za część wspólną (pkt 8 załącznika do uchwały). Data zakończenia głosowania przypada na dzień 27 maja 2015 r. Za przyjęciem uchwały głosowało 635/1000 udziałów.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 20 sierpnia 2014 r., k. 40, umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków k. 41, uchwała nr (...) z dnia 10 kwietnia 2015 r. k. 36-37).

Liczniki wody w mieszkaniach znajdują się pomiędzy zaworami odcinającymi dostęp wody do lokalu, a urządzeniami odbiorczymi. Za poprzednią wymianę licznika powód zapłacił 120 zł. Homologacja urządzenia jest na 5 lat. Zapłata za wymianę poprzednich liczników została dokonana ze środków pochodzących z funduszu remontowego.

Strych jest podzielony na 7 nierównych pomieszczeń, które są oddzielone drzwiami. Drzwi pozamykane są na kłódki przez właścicieli i lokatorów, którzy korzystają z nich na zasadzie wyłączności. Powód nie ma dostępu do tej części wspólnej.

(dowód: zeznania powoda k. 75-76).

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) 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.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w pierwszej kolejności podkreślić należy, iż bezsporna między stronami pozostawała okoliczność, że pozwana wspólnota podjęła uchwałę numer (...) z dnia 10 kwietnia 2015 r. Jak również treść zaskarżonej uchwały oraz i to, że pozwana Wspólnota, której członkiem jest między innymi powód jest dużą wspólnotą liczącą ponad 7 lokali, w związku z tym do zarządzania nieruchomością wspólną wspólnoty stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, z mocy art. 19 tej ustawy. Na marginesie należy jedynie dodać, że zgodnie z przepisem art. 19 i 20 u.w.l., na liczbę lokali, decydującą o sposobie sprawowania zarządu nad wspólną nieruchomością, składają się lokale już wyodrębnione, a więc będące odrębnymi nieruchomościami, oraz te, które nie są wyodrębnione, ale w przyszłości mogą być odrębnymi nieruchomościami. Mówiąc inaczej, liczbę lokali, od której zależy sposób wykonywania zarządu, tworzą wszystkie samodzielne, w rozumieniu art. 2 u.w.l, lokale znajdujące się w budynku będącym nieruchomością wspólną. (por. uchw.SN z dnia 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, Legalis nr 45321).

Nie było wątpliwości, co do uchwały nr (...) , że w dacie wytoczenia powództwa został dotrzymany termin do jej zaskarżenia, a wynikający z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Przedmiotem niniejszego procesu jest w części zakres prawa własności właściciela lokalu wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej. Z przepisu art. 3 ust. 2 u.w.l wynika, że urządzenia, w części której służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, nie stanowią części wspólnych. Definicja pojęcia części wspólnych nie pozostawia wątpliwości co do tego, że części instalacji, które służą właścicielowi lokalu, stanowią jego własność. Licznik, który jest umiejscowiony pomiędzy zaworem odcinającym dopływ wody do lokalu, a urządzeniami odbiorczymi danego lokalu nie stanowi części wspólnej, albowiem od zaworu instalacja służy wyłącznie właścicielowi lokalu. W okolicznościach niniejszej sprawy, liczniki zamontowane są pomiędzy zaworem odcinającym dopływ wody do lokalu, a urządzeniami odbiorczymi, a więc za zaworem głównym, zatem stanowią one własność powoda i nie mogą być przedmiotem uchwał o treści jak uchwała zaskarżona w tym postępowaniu. Licznik wody jest wyznacznikiem faktycznego użycia wody, więc urządzenie te, zdaniem Sądu stanowi część instalacji, który służy wyłącznie do użytku właściciela. W ocenie Sądu, zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty narusza prawo własności właściciela lokalu.

Pozwana wskazała, że za jej zgodą powód wykonał indywidualne przyłącze wodne do swojego lokalu zlokalizowane przed wodomierzem głównym budynku, a następnie zawarł umowę w dniu 4 września 2014 r. o zaopatrzenie w wodę bezpośrednio z dostawcą wody – Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. w G.. Podniosła również, że taka zmiana sposobu dostawy wody do lokalu powoda powoduje, że pomimo zapisu w załączniku nr 1 do uchwały nr (...) powód nie uczestniczy od momentu zawarcia indywidualnej umowy w kosztach zużycia wody. Koszty te są obecnie rozliczane pomiędzy pozostałymi właścicielami lokali. Niemniej jednak zapis w uchwale, że liczniki stanowią część wspólną wymusiłby na powodzie obowiązek uczestniczenia w kosztach wymiany liczników. Obowiązkiem każdego właściciela lokalu jest wymiana lub legalizacja liczników (w przypadku powoda co 5 lat). W przypadku niewywiązywania się właścicieli lokali z tego obowiązku, pozwana Wspólnota mogłaby obciążyć pozostałych właścicieli partycypowania w kosztach wymiany liczników, w tym powoda. Byłby to wówczas obowiązkowy udział powoda w kosztach zarządu związanego z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13, zd.2 w zw. z art. 14 pkt 2 u.w.l), a środki na ten cel pochodziłyby z funduszu remontowego, który muszą opłacać wszyscy właściciele, w tym także powód.

Mając powyższe na uwadze, uchylono na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali zaskarżoną uchwałę w tym zakresie (vide: pkt I wyroku). W ocenie Sądu uchwała Wspólnoty w tym zakresie narusza też istotne interesy właścicielskie i majątkowego powoda. Funkcjonowanie tej uchwały nakładałoby na powoda dodatkowy obowiązek partycypowania w kosztach wymiany liczników wody, nie tylko w swoim mieszkaniu, ale także w mieszkaniach pozostałych właścicieli. Koszt wymiany, naprawy pochodziłby z funduszu remontowego, na który składają się wszyscy właściciele. Naruszenie interesu stanowi bowiem kategorię obiektywną ocenianą także świetle zasad współżycia społecznego i osadzona w realiach konkretnej sprawy. Powód w sposób dostateczny wykazał, że uchwała w istniejącym stanie spowodowałaby obciążanie go kosztami eksploatacji liczników, a więc narusza jego interes. Dodatkowo należy

wskazać, że uchwała w takim kształcie prowadziłyby również do wywłaszczenia powoda z jego własności, jaką jest licznik, znajdujące się za zaworem głównym, na rzecz Wspólnoty, a takiego uprawnienia Wspólnota nie posiada. Jest to dodatkowy argument przemawiający za jej uchyleniem. Wywłaszczenie jest najdalej idącą ingerencją w prawo własności, które może być dokonane w ściśle określonym celu, jakim jest cel publiczny. Uznanie liczników za część wspólną nie jest realizacją celu publicznego.

Przechodząc do rozważań w zakresie uprawnień współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości wspólnej, należy zauważyć, że art. 12 u.w.l. zawiera odrębną w stosunku do Kodeksu cywilnego regulację uprawnień współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości wspólnej. Każdy właściciel lokalu ma prawa do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Normę związaną z korzystaniem z nieruchomości wspólnej zawiera również art. 13 ust. 1, w którym mowa jest o korzystaniu z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystanie przez innych właścicieli oraz współdziałaniu w zakresie ochrony wspólnego dobra. Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l., zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo 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 wyklucza to umownego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż każdy z właścicieli lokali może posiadać części wspólne do wyłącznego użytku. Ustawa o własności lokali nie reguluje tej kwestii, a zatem posiłkowo można do oceny takich umów zgodnie z art. 1 ust. 2 u.w.l. stosować przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 206.

We wspólnocie przy wyodrębnieniu lokali nie uregulowano kwestii korzystania ze strychu, ani nie przypisano części powierzchni strychowej jako pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali, lecz pozostały one częścią nieruchomości wspólnej. Pozwana przyznała w odpowiedzi na pozew (k. 35), że niektóre pomieszczenia strychowe są użytkowane przez poszczególnych lokatorów budynku (właścicieli i najemców lokali) na zasadzie wyłączności bez tytułu prawnego. Taki stan istniał w chwili powstawania wspólnoty. Przez wiele lat nie było sporne, iż poszczególne pomieszczenia strychu służą do wyłącznego użytku poszczególnym właścicielom lokali. Istniejący wiele lat stan faktyczny korzystania ze strychu – stan spokojnego posiadania wytworzył *per facta concludentia* stan podziału *quoad usum*. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 10 lutego 2004 r. (sygn. akt IV CK 17/03) wyraził pogląd, że korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w sposób wyłączny z określonych lokali znajdujących się we wspólnej nieruchomości, przy aprobowaniu tego stanu przez wszystkich współwłaścicieli, stanowi zachowanie mogące zostać poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli składających się na umowę o podział rzeczy wspólnej do korzystania.

W realiach niniejszej sprawy powierzchnia strychu jest podzielona na 7 nierównych części, które są pozamykane drzwiami na kłódkę. W budynku jest w sumie 8 mieszkań. Taki stan pozbawia powoda dostępu i korzystania z części wspólnej. Pomimo jednak trudności jaki ma powód z dostępem do części wspólnej, nie można uznać, że strych częścią wspólną nie jest. Zgodnie z art. 3 u.w.l. nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zgodnie z tym ujęciem, wszystko co nie jest ujęte w aktach lokalu jako odrębna własność jak lokal mieszkalny lub jego części składowe albo pomieszczenia przynależne stanowi część wspólną nieruchomości. Treść zaświadczenia o samodzielności albo treści aktu notarialnego, na podstawie którego ustanowiona jest odrębna własność lokalu przesądza o zaliczeniu konkretnych izb do powierzchni lokalu, a nie o zakresie i elementach części wspólnej nieruchomości. Ten zakres i elementy nieruchomości wspólnej stanowi grunt oraz części budynku i urządzenie, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli. Obowiązująca regulacja definiuje, że współwłasnością są wszystkie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Innymi słowy, częścią wspólną jest wszystko to, co nie stanowi lokalu lub jego części składowej. Współwłasnością właścicieli lokali objęte są wszystkie urządzenia umożliwiające korzystanie z części budynku przeznaczonych do użytku właścicieli wszystkich, niektórych lub poszczególnych lokali (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 5 marca 2015 r., VI ACa 736/14, Legalis nr 1285007).

Na marginesie należy tylko zauważyć, że współwłaściciele mogą ukształtować zasady korzystania z nieruchomości wspólnej poprzez zawarcie umowy o podział do korzystania (tym razem byłaby to umowa formalna), albo złożyć

wniosek do sądu rejonowy o podział do korzystania części wspólnych nieruchomości. Tym bardziej, że ochrony swoich interesów może poszukiwać w postępowaniu nieprocesowym przed sądem rejonowym.

Mając na uwadze powyższe, uznać należy, że uchwała w zakresie uregulowania części wspólnej odnośnie strychu jest zgodna z prawem, nie naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz nie naruszała interesu powoda. Dlatego Sąd oddalił powództwo w tym zakresie (vide: pkt II wyroku).

Z związku ze skutecznym cofnięciem żądania w zakresie nakazania wspólnocie doprowadzenia strychu do wymogów wynikających z art. 12 u.w.l. tj. dostosowania powierzchni strychu do współkorzystania z części wspólnej przez powoda, Sąd na podstawie art. 355 § 1 w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie (vide: pkt III wyroku).

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 100 § 1 k.p.c. rozstrzygając o nich stosownie do oceny Sądu.

Aczkolwiek powód wygrał ten proces jedynie co do części swojego żądania (uchylenia uchwały w zakresie uznania liczników w mieszkaniach za część wspólną), to w ocenie Sądu wytoczenie powództwa w tym zakresie było oczywiście uzasadnione. Dodanie dodatkowych żądań nie zwiększało opłaty ani stawki wynagrodzenia pełnomocnika strony przeciwnej. Z tych względów powodowi, w ocenie Sądu, należy się od pozwanej całość uiszczonych opłat.

W związku z tym, że powód zmuszony był wytoczyć powództwo co do skarżonej uchwały, która narusza w części jego interesy, co zostało potwierdzone w niniejszym procesie, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu w wysokości poniesionej opłaty w kwocie 200 zł (vide: pkt IV wyroku).