

UZASADNIENIE

W pozwie z 8 maja 2019 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., M. K. i J. K. wnieśli o:

- uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej K. ul. (...), z 29 marca 2019 r, nr (...), nie wyrażającej zgody na podział lokalu mieszkalnego, będącego ich własnością, położonego w K. ul. (...);

- upoważnienie ich do dokonania podziału lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K., będącego ich własnością, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), na 3 odrębne lokale mieszkalne, zgodnie z projektem budowlanym autorstwa (...) s.c. (...) z listopada 2018 r. oraz załączonymi do tego projektu opisami technicznymi, z obowiązkiem wykonania wszelkich prac budowlanych w lokalu i poza jego obrębem, uzyskania odpowiednich dokumentów stwierdzających samodzielność nowopowstałych lokali, poniesienia wszelkich kosztów związanych ze zmianą wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i wpisami do ksiąg wieczystych.

(pozew k. 4-6)

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

(odpowiedź na pozew k. 46-50)

W piśmie z 23 kwietnia 2020 r. powodowie zmienili i sprecyzowali powództwo w zakresie punktu 2 pozwu w ten sposób, że wnieśli o: upoważnienie ich do dokonania podziału lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K., będącego ich własnością, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), na 3 odrębne lokale mieszkalne, po uzyskaniu wymaganej przez przepisy prawa zgody właściwego organu budowlanego, z obowiązkiem poniesienia wszelkich kosztów związanych ze zmianą wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i wpisem do ksiąg wieczystych.

(zmiana powództwa, k. 133-133v.)

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa również w zmienionym zakresie.

(pismo, k. 147-150)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. K. i J. K. są właścicielami, na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), o powierzchni 151,14 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Lokal znajduje się na 1 piętrze tj. 2 kondygnacja nieruchomości.

M. K. i J. K. są właścicielami również innego lokalu w tej nieruchomości, który obecnie wynajmują.

(wydruk KW, k. 11-21; zeznania powódki, k. 152v.-153 – od 00:05:01; zeznania pozwanej w osobie P. T., k. 153-153v. - od 00:33:23)

M. K. i J. K. są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., która składa się z kilku budynków położonych na kameralnym osiedlu przy ul. (...): (...) Zarząd Wspólnoty składa się z 3 osób: K. K., P. T. i M. P.. Wspólnota obejmuje 21 lokali.

M. K. i J. K. na stałe mieszkają w P. i nie zamierzają się przeprowadzić do K..

(zeznania powódki, k. 152v.-153 – od 00:05:01; zeznania pozwanej w osobie P. T., k. 153-153v. - od 00:33:23; uchwała w sprawie powołania zarządu, k. 34-35)

Powodowie nabyli lokal numer (...) przy ul. (...) w atrakcyjnej cenie w celu podziału na 3. Powodowie uznali, że mniejsze lokale łatwiej będzie wynająć. Powodowie nie zamierzają się do tego lokalu przeprowadzić i w nim zamieszkać. Powodowie zlecili pracowni architektonicznej sporządzenie dokumentacji technicznej podziału.

We wrześniu 2020 r. powodowie założyli spółkę cywilną, która zajmuje się wynajmowaniem nieruchomości.

(zeznania powódki, k. 152v.-153 – od 00:05:01; zeznania powoda, k. 153 – od 00:28:47; zeznania pozwanej w osobie P. T., k. 153-153v. - od 00:33:23; dokumentacja w kopercie, k.89 i 91)

Wspólnota Mieszkaniowa w nieruchomości przy ul (...) podjęła, na wniosek M. K. i J. K. z 3 stycznia 2019 r., 29 marca 2019 r. uchwałę nr 5/2019 w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie podziału mieszkalnego. Wspólnota:

I. nie udzieliła zgody na:

- dokonanie podziału istniejącego lokalu mieszkalnego położonego w budynku należącym do Wspólnoty mieszkaniowej oznaczonego, jako (...) na 3-y odrębne lokale mieszkalne, zgodnie z przedłożonym przez właścicieli projektem budowlanym, pod nazwą Przebudowa istniejącego lokalu mieszkalnego celem wyodrębnienia 3 samodzielnych lokali mieszkalnych
- wykonanie prac budowlanych związanych z podziałem lokalu tak w jego obrębie, jak również w częściach nieruchomości wspólnej w zakresie niezbędnym i wynikającym bezpośrednio z projektu podziału,
- zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w pozostałych lokalach tworzących Wspólnotę mieszkaniową będącą wynikiem zmiany powierzchni użytkowej powstałych w wyniku przebudowy 3 lokali mieszkalnych w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu przebudowywanego;

II. Nie zobowiązała inwestora do:

- usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich zniszczeń i uszkodzeń w nieruchomości wspólnej, jak również innych sąsiednich lokalach mogących powstać w trakcie lub w wyniku wykonywanych prac,
- zachowania wszelkich warunków bhp w trakcie wykonywania prac, jak również zminimalizowania uciążliwości dla pozostałych mieszkańców nieruchomości.
- poniesienia wszelkich kosztów wspomnianej inwestycji oraz ewentualnych kosztów notarialnych i wieczysto księgowych związanych ze zmianą wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej;

Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Za uchwałą głosowało 225/10000 udziałów; wstrzymało się 717/10000 udziałów, przeciwko przyjęciu uchwały był 6084/10000 udziałów.

(oryginał uchwały wraz z projektem przebudowy w kopercie, k. 91)

Powodowie zostali poinformowani o uchwale w piśmie datowanym na 1 kwietnia 2019 r.

(pismo, k. 22).

Budynek przy ul. (...) ma 2 piętra. Na parterze są 3 lokale, na pierwszym piętrze są 2 lokale, a na 2 piętrze są również dwa lokale. Jest to niewielki budynek otoczony podobną zabudową. Mieszkańcy zdecydowali się na zakup nieruchomości w tym miejscu m.in. dlatego, że na każdym piętrze były tylko dwa mieszkania. Chodziło również o układ funkcjonalny, zapewnienie ciszy i spokoju. Mieszkańcy nie chcą również remontu, który ingerowałby w przebudowę budynku.

Po proponowanym przez powodów podziale byłyby tam 4 mieszkania na pierwszym piętrze. Co byłoby wyjątkowe dla tej nieruchomości. Klatka schodowa musiałaby zostać powiększona aby można było wstawić drzwi do nowych

lokali. Zmiana obejmowałaby również: budowę dodatkowej wentylacji, przebudowę domofonu, zmianę instalacji elektrycznej, zmianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, przebudowę instalacji TV i internetowej. Powiększyłyby się metraże powierzchni wspólnych i udziały pozostałych właścicieli w częściach wspólnych, a w konsekwencji koszty ich utrzymania. Dla 21 lokali zwiększyłyby się koszty, obciążenia i opłaty. Po podziale byłby również problem z miejscami parkingowymi. Aktualnie dla każdego właściciela są przypisane albo miejsce parkingowe albo garaż. Znajdujący się na nieruchomości teren zielony nie może zostać przeznaczony na dodatkowy parking (odległość od innych nieruchomości). Wspólnota nie chce również likwidować terenu zielonego na terenie nieruchomości.

(zeznania pozwanej w osobie P. T., k. 153-153v. - od 00:33:23)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody, w tym dowody z dokumentów, zeznań stron. Sąd pominął dowód z punktu 3e pozwu, tj. Dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. C. dla stwierdzenia, czy podział lokalu i jego ewentualna przebudowa naruszać będzie prawidłowe i pełne korzystanie z lokali sąsiadujących z lokalem powodów, przeprowadzenie tego dowodu wyłącza przepis kodeksu. W ocenie Sądu zeznania osoby prywatnej nie mogą zastąpić opinii biegłego albo decyzji nadzoru budowlanego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w całości bezzasadne zarówno w zakresie 1 jak i 2 żądania.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 1982 z późn. Zm – dalej WłLokU). W sposób wyczerpujący określa ona zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Pierwsze roszczenie powodów w niniejszej sprawie znajduje swoje normatywne oparcie w art. 25 ust. 1 WłLokU., który stanowi, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przy czym w przypadku ostatniej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej.

Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna i wystarczająca, jako podstawa żądania uchylecia uchwały.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że zdaniem Sądu zaskarżona uchwała nie narusza żadnej z przesłanek wskazanej w art. 25 ust. 1. WłLokU.

Powodowie podnosili, że uchwała rażąco ogranicza prawo ich własności i swobodne korzystanie z lokalu, wskazując, że planowany podział mieszkania nie ma najmniejszego znaczenia dla współwłaścicieli budynku. Jednocześnie uchwała Wspólnoty miała według powodów naruszać prawo swobodnego dysponowania własnością oraz istotne interesy życiowe i majątkowe powodów, uniemożliwiając realizację planu podziału lokalu na mniejsze.

Powyzsza argumentacja strony powodowej jest całkowicie niezasadna.

Wskazać należy, że skoro ustawa przewidziała w pewnych wypadkach konieczność uzyskania zgody właścicieli, to nie można przyjmować, że jej niewyrażenie narusza kodeksową (art. 140 k.c.) czy konstytucyjną (art. 64 ust. 3 Konstytucji) zasadę szerokiej ochrony prawa własności. Właściciel lokalu może korzystać ze swego prawa w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Powszechnie aprobowany jest pogląd, że własność nie jest nieograniczonym prawem dającym właścicielowi absolutną swobodę postępowania z rzeczą (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 1980 r., III CZP 45/80, OSPiKA 1981, nr 7-8, poz. 131 i orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 1993, P 6/92, OTK 1993, nr 1, poz. 8). Powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość jako mieszkalną – jako jeden lokal, a zatem bez uzyskania zgody na podział na 3 lokale, mogą z

niego korzystać na dotychczasowych warunkach w sposób wyznaczony przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Podział zaś nabytego lokalu musi uwzględniać także w tych granicach tak samo chronione prawo innych właścicieli lokali. Po pierwsze planowany przez powodów podział ma duże znaczenie dla innych współwłaścicieli. Budynek, w którym znajduje się lokal składa się z zaledwie 7 lokali (parter 3 lokale, 1 piętro – 2 lokale; 2 piętro – 2 lokale). Natomiast całe osiedle składa się z jednakowych niewielkich budynków, w których jest po kilka lokali – łącznie 21 lokali na całym osiedlu. Podkreślenia wymaga, że osoby, które planowały zakup mieszkania w tym miejscu, nie decydowały się na mieszkanie w osiedlu wielkopłytowym, gdzie na każdym piętrze są po 4 albo i więcej mieszkań. Osoby, które kupiły tam mieszkania postawiły na nowe budownictwo, większy komfort życia i właśnie dwa mieszkania na piętrze. Natomiast proponowany przez powodów podział spowodowałby powstanie dwóch nowych lokali, a na piętrze, na którym były dotychczas 2 lokale miałyby ich być aż 4 – a zatem podwoiłaby się ich liczba. Powyższe znacząco zmniejszyłoby komfort życia w przedmiotowej nieruchomości. Nadto podział możliwy byłby jedynie poprzez wydzielenie dodatkowego korytarza – co zwiększyłoby powierzchnię części wspólnych, a zatem wzrosłyby koszty ponoszone przez dotychczasowych właścicieli na utrzymanie części wspólnych. Konieczny remont doprowadziłby do przebudowy i ingerencji instalacje techniczne znajdujące się w budynku, w tym stworzenie dla dwóch lokali wspólnego pionu wentylacyjnego, który byłby posadowiony w jednym z tych lokali. Nie bez znaczenia jest również to, że naruszona zostałaby zasada przypisania miejsca parkingowego do każdego z lokali.

Powodowie chcą dokonać podziału lokalu o powierzchni 150 m² na trzy mniejsze, aby łatwiej wynająć, a być może sprzedać nowopowstałe mieszkania. Jest to jedynie cel gospodarczy. Jednakże w uzasadnieniu pozwu jako cel powodowie wskazali problemy natury finansowej, a także wskazali, że nabywając lokal pragnęli w nim zamieszkać. Powyższe okazało się całkowicie gołosłowne, a ostatecznie powodowie sami przyznali, że planowali zakup nieruchomości, jej podział i wynajmowanie 3 mieszkań. Na marginesie w tym celu powodowie zawiązali spółkę cywilną we wrześniu 2020 r. W ocenie Sądu powodowie mogą przedmiotową nieruchomość sprzedać albo wynająć. Natomiast nie mogą jej podzielić na 3 mniejsze. Indywidualny interes powodów bowiem należy porównać z interesem pozostałych członków wspólnoty. Sąd rozważając, czy uchwała nie narusza interesu skarżącego właściciela musi brać pod uwagę interesy i pozostałych właścicieli lokali, przy czym powinny być one ocenione przez pryzmat szerokiej ochrony prawa własności. Z jednej strony cel gospodarczy i zysk, a z drugiej komfort codziennego życia pozostałych współwłaścicieli. Przy takim porównaniu interes indywidualny powodów nie powinien stać na pierwszym miejscu. Podkreślenia wymaga, że ustawodawca ustanawiając obowiązek uzyskania przez zarząd wspólnoty zgody właścicieli lokali w formie uchwały na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznał, że tego rodzaju ingerencja w substancję nieruchomości lokalowej może naruszać interesy wszystkich właścicieli lokali członków wspólnoty.

Wobec powyższego pierwsze roszczenie podlegało oddaleniu.

Obok pierwszego roszczenia, powodowie sformułowali drugie, wnosząc o upoważnienie ich do dokonania podziału lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K., na 3 odrębne lokale mieszkalne na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU. Podkreślenia wymaga, że żądanie to ma niekonkurencyjny charakter wobec żądania pierwszego (podobnie SN w wyroku z 26 czerwca 2008 r., II CSK 598/07, Legalis numer: 156391). Ustawodawca przewidział, iż w razie braku zgody wspólnoty na podział, właściciel domagający się podziału może żądać rozstrzygnięcia sporu przez sąd. Artykuł 25 WłLokU nie czyni żadnego rozróżnienia pomiędzy uchwałami z punktu widzenia dopuszczalności ich zaskarżenia do sądu, a zatem uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej z nich, tj. bez względu na to, czy ma charakter pozytywny, negatywny, jest sprzeczna z prawem czy też narusza zasady zarządu nieruchomością, bądź w inny sposób narusza interes skarżącego. Legitymacja czynna do wytoczenia powództwa wynikającego z art. 25 WłLokU przysługuje każdemu właścicielowi lokalu, członkowi wspólnoty mieszkaniowej, a do wystąpienia z roszczeniem na podstawie art. 22 ust. 4, służy "zainteresowanemu" właścicielowi połączeniem lub podziałem lokali. Powództwo z art. 25 ust. 1 WłLokU prowadzi do wyeliminowania podjętej uchwały z obrotu prawnego i jego celem nie jest uzyskanie jakiegokolwiek obowiązku spełnienia świadczenia. Przyznane natomiast właścicielowi zainteresowanemu połączeniem lub podziałem lokali prawo zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie tej kwestii nakierowane jest na wymuszenie określonego zachowania. Mając na uwadze różny zakres przedmiotowy i podmiotowy tych roszczeń należało przyjąć, że jedno z nich nie wyklucza drugiego.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, jak wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia, wspólnota mieszkaniowa zasadnie odmówiła zgody na podział lokalu przez powodów. Nie powielając ponownie przytoczonej już argumentacji niezasadne byłoby udzielenie powodom zgody na ten podział. Dlatego również i drugie roszczenie podlegało oddaleniu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

W tym miejscu wskazać należy, że powodowie powołując się na treść art. 26 ust.1pkt 6 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 z późn.zm) od roszczenia z pkt II pozwu uiścili opłatę w kwocie 600 złotych, argumentując, że roszczenie należy do kategorii roszczeń niemajątkowych. Z argumentacją powodów nie można się zgodzić. O ile roszczenie nie należy do roszczeń pieniężnych, to nie ulega wątpliwości, że ma charakter majątkowy.

Dlatego Sąd uznał, iż nieprawidłowo zostało określone żądanie dla celów pobrania opłaty sądowej. W przepisach ustawy nie określono opłaty od zgłoszonego przez powodów roszczenia. Dlatego w ocenie Sądu należało poszukiwać w przepisach opłaty od roszczenia podobnego charakteru. Skoro żądanie sprowadza się do upoważnienia powodów do dokonania podziału lokalu mieszkalnego, zdaniem Sądu podobny charakter ma żądanie zniesienia współwłasności. Dlatego zastosowano odpowiednio art. 41UKS i ustalono opłatę stałą w kwocie 1000 złotych oraz nakazano pobranie brakującej części opłaty.

Na koszty zasądzone na rzecz pozwanej wspólnoty koszty procesu, złożyło się zasądzone solidarnie od powodów wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości 360 zł ustalonej na podstawie par. 8 ust. 1 pkt. 1 znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800) oraz gdy chodzi o II ze zgłoszonych roszczeń wynagrodzenie w kwocie 5400 złotych na podstawie § 5 pkt 6, obliczone w oparciu wartość lokalu wynikającą z aktu notarialnego tj. kwotę 535.000 złotych.