

UZASADNIENIE

Powodowie – M. K. i E. K. (1) wnieśli pozew przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości położonej w (...), przy ul. (...) o dopuszczenie do współposiadania pomieszczeń znajdujących się na strychu i piwnic stanowiących części wspólne nieruchomości pod tym adresem. W uzasadnieniu pozwu podali, że są właścicielami wyodrębnionego lokalu mieszkalnego przy ul. (...)/(...) i z prawem własności lokalu związany jest udział w 26/100 części w nieruchomości wspólnej. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej odmówili powodom dostępu do pomieszczeń na strychu i poddaszu nieruchomości wspólnej, a także korzystają z wyłączeniem powodów z pomieszczeń piwnicznych. Powodowie uczestniczą w kosztach związanych z remontem nieruchomości wspólnej, a pomimo tego nie mają dostępu do wymienionych pomieszczeń.

Pismem z dnia 4 maja 2016 roku powodowie zostali wezwani do sprecyzowania pozwu, poprzez podanie czy pozwaną w sprawie jest wspólnota mieszkaniowa czy też członkowie tej wspólnoty oraz dokładne określenie żądania poprzez oznaczenie jakich pomieszczeń dotyczy żądanie pozwu oraz czy obejmuje także żądanie dopuszczenia do współposiadania urządzeń służących współwłaścicielom.

W piśmie procesowym z dnia 12 maja 2016 roku powodowie wskazali, że pozwaną w sprawie jest wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) składająca się z właścicieli i współwłaścicieli 4 wyodrębnionych w niej lokali mieszkalnych: B. J. i A. J., Ł. J. (1), D. S. oraz powodów. Precyzując żądanie pozwu powodowie podali, że żądają udostępnienia całej powierzchni strychu o pow. 98 m kw. i całej powierzchni piwnicy o pow. 68 m kw. położonych w budynku przy ul. (...) w (...), a także dopuszczenia do współposiadania urządzeń służących współwłaścicielom, tj. licznika energii elektrycznej.

Na rozprawie w dniu 1 września 2016 roku powodowie podtrzymali żądanie pozwu, występujący w imieniu pozwanej wspólnoty jej członkowie wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Podnieśli brak legitymacji procesowej biernej wspólnoty mieszkaniowej, sposób korzystania pomieszczeń piwnicznych został ustalony we wspólnocie przed wieloma laty, a powodowie nie zwracali się o udostępnienie im strychu do korzystania. B. J. podała ponadto, że strych jest dla powodów dostępny, nie jest zamykany na klucz i powodowie mogą swobodnie z niego korzystać. Pomieszczenia piwniczne, z których korzystają członkowie wspólnoty nie zostały ujawnione w księgach wieczystych lokali jako pomieszczenia do nich przynależne.

Na rozprawie w dniu 20 października 2016 roku strony nie zmieniły żądań, powodom został przekazany klucz do klatki schodowej, na której znajdują się liczniki energii elektrycznej oraz wejście na strych i do piwnic.

Na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016 roku i 19 stycznia 2017 roku strony nie zmieniły dotychczasowych żądań. Pozwana w dniu 17 stycznia 2017 roku udzieliła pełnomocnictwa procesowego pełnomocnikowi członka wspólnoty B. J., a ponadto zatwierdziła wszystkie dokonane dotychczas przez niego czynności procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową sprzedaży z dnia 17 grudnia 2013 roku E. i M. K. nabyli od A. K. prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku numer (...) położonym przy ul. 30 stycznia w (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). Z prawem własności lokalu związany jest udział w wysokości 26/100 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych księgą wieczystą (...).

- umowa sprzedaży z dnia 17.12.2013r.. - k. 23-25

E. i M. K. nie mieli dostępu do korytarza i pomieszczeń piwnicznych, zamykanych na klucz. Na piętrze klatki schodowej prowadzącej na strych wykonane zostały drzwi wejściowe, które są zamykane na klucz. E. i M. K. nie posiadali klucza do tych drzwi. E. K. zamierzał wejść na strych, uzyskał tam dostęp, drzwi zostały mu otworzone przez żonę Ł. J..

- przesłuchanie E. K. – k. 110v-111

W nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w (...) części wspólne stanowią: 3 pomieszczenia piwniczne, do których prowadzi korytarz, klatka schodowa oraz strych z poddaszem. Pomieszczenia piwniczne użytkują: D. S., Ł. J. (1) oraz wspólnie B. J. i A. J.. Na strychu znajdują się dwa poziomy dostępnej powierzchni, w niższym znajdują się dwa pomieszczenia zamykane na kłódkę, z których korzystają B. J. i A. J., poziom wyższy stanowi poddasze, które jest ograniczone stropem i dachem.

- protokół oględzin nieruchomości wspólnej – k. 63

E. i M. K. dysponują kluczem do klatki schodowej, na której znajdują się liczniki energii elektrycznej dla wyodrębnionych lokali.

- przesłuchanie E. K. – k. 110v-111.

Z prawem własności lokalu niemieszkalnego należącym do D. S., dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) związany jest udział w 8/100 części w nieruchomości wspólnej. Do lokalu nie przynależy pomieszczenie piwniczne.

Z prawem własności lokalu niemieszkalnego nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), należącym do D. S., związany jest udział w 16/100 części w nieruchomości wspólnej. Do lokalu nie przynależy pomieszczenie piwniczne.

Z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), należącym do A. i B. J., związany jest udział w 36/100 części w nieruchomości wspólnej. Do lokalu nie przynależy pomieszczenie piwniczne.

Z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), należącym do Ł. J. (1), związany jest udział w 14/100 części w nieruchomości wspólnej. Do lokalu nie przynależy pomieszczenie piwniczne.

Dowód:

- akta księgi wieczystej GW1M/00021039/5.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Powodowie domagali się dopuszczenia do współkorzystania z pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz art. 206 k.c.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Stosownie do art. 206 k.c. każdy ze 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.

Niespornymi okolicznościami sprawy było wydzielenie w ramach nieruchomości wspólnej trzech pomieszczeń piwnicznych, z których korzystają członkowie wspólnoty mieszkaniowej z wyłączeniem powodów oraz wykonanie przed wejściem na strych na piętrze drzwi wejściowych, zamykanych na klucz. Pozwana wspólnota mieszkaniowa zaprzeczała jakoby powodowie nie mają dostępu do pomieszczeń znajdujących się na strychu, ponadto w toku procesu powodom został przekazany klucz do klatki schodowej, na której znajdują się liczniki energii elektrycznej dostarczanej do lokali wyodrębnionych we wspólnocie mieszkaniowej. Faktem bezspornym było ponadto nieujawnienie w księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali jakichkolwiek pomieszczeń przynależnych.

Przeszkodą do uwzględnienia powództwa był brak legitymacji procesowej po stronie pozwanej. Powodowie wyraźnie wskazali, że stroną pozwaną jest wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej w (...), przy ul. (...). Z kolei pozwana wspólnota mieszkaniowa, w której imieniu występowali w procesie pozostali, obok powodów członkowie wspólnoty mieszkaniowej twierdziła, że powództwo winno zostać skierowane przeciwko konkretnym członkom wspólnoty, którzy w sposób nieuprawniony posiadają pomieszczenia należące do nieruchomości wspólnej, pozbawiając współposiadania tych pomieszczeń powodów. Stanowisko pozwanej wspólnoty mieszkaniowej należy podzielić. Roszczenie, mające swoje źródło w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali i art. 206 k.c. winno zostać skierowane przeciwko osobie, która przez nieuprawnione zajęcie części budynku i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, udaremniła współkorzystanie z tych pomieszczeń powodom.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2).

Przeznaczeniem nieruchomości wspólnej jest przede wszystkim zagwarantowanie członkom wspólnoty minimum swobody przestrzennej w korzystaniu z odrębnych lokali, dlatego też właściciele lokali mają prawo do wspólnego korzystania z dojść, dojazdów do bloków, miejsc parkingowych, kontenerów na odpadki, klatek schodowych, wind, placów zabaw itp. "Wymóg uzyskania zgody właścicieli na każdorazowe wykorzystanie części wspólnej nieruchomości przez właścicieli na własne potrzeby, takie jak: przechowywanie, parkowanie, czy składowanie narusza art. 12 ust. 1 WłLokU, ogranicza bowiem prawa właścicieli w większym stopniu, niż to konieczne dla uregulowania zasad współkorzystania z nieruchomości wspólnej" (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3.11.2010 r. (VI ACA 264/10, L.). W przypadku naruszenia prawa do współposiadania nieruchomości wspólnej, właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie o dopuszczenie do współposiadania.

Przenosząc powyższe na grunt okoliczności faktycznych sprawy należało przyjąć, że powodowie w istocie zostali pozbawieni możliwości współkorzystania z pomieszczeń stanowiących nieruchomość wspólną, w postaci piwnic i korytarza piwnicznego. Pomieszczenia te nie stanowią przynależności poszczególnych lokali wyodrębnionych we wspólnocie, a zostały objęte w posiadanie przez konkretnych członków wspólnoty: D. S., Ł. J. (1), B. i A. J.. Sposób wykonywanego władztwa nad tymi pomieszczeniami wyklucza możliwość współkorzystania przez powodów jako uprawnionych tym samym zakresie do korzystania i posiadania tych pomieszczeń. Taki sposób korzystania z piwnic nie wynika ani z umów o wyodrębnieniu poszczególnych lokali mieszkalnych we wspólnocie mieszkaniowej ani z umownego podziału części wspólnych w nieruchomości do korzystania. Powodowie zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali zachowują uprawnienie do współkorzystania z tych pomieszczeń, ale realizacja tego roszczenia winna nastąpić poprzez powództwo skierowane przeciwko osobie, która uniemożliwia korzystanie z konkretnego pomieszczenia, części budynku bądź urządzenia, stanowiącego część nieruchomości wspólnej. Wspólnota mieszkaniowa jako podmiot prawa nie korzysta, ani nie zajmuje żadnych części budynków. Zgodnie z art. 6 ustawy tworzą ją właściciele lokali wyodrębnionych w konkretnej nieruchomości. I to oni są adresatami normy art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali i 206 k.c.

Współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w art. 206 KC, narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam, w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, działa bezprawnie. W uchwale Sądu Najwyższego z 10.5.2006 r., III CZP 9/06, stwierdzono m.in., że posiadanie, które wykracza poza "uprawniony" zakres, narusza natomiast ustawowo ukształtowane stosunki między współwłaścicielami, co z kolei rodzi dla pozostałych współwłaścicieli roszczenia służące ochronie ich sytuacji prawnej. Podstawę tych roszczeń stanowi art. 206 KC, który - określając wewnętrzne relacje między współwłaścicielami - stwarza tym samym możliwość doprowadzenia do stanu równowagi, naruszonej przez jednego ze współwłaścicieli korzystaniem niemieszczącym się w sferze korzystania "uprawnionego".

Wskazać także należy, że w wyniku przeprowadzonych oględzin nieruchomości wspólnej trudno uznać za uzasadnione żądania powodów co do umożliwienia im współkorzystania z powierzchni strychu, która w znacznej części pozostaje niezagospodarowana, a wstęp na nią nie jest powodom zabroniony. Okoliczność nieprzychylnych komentarzy ze strony członka rodziny właściciela lokalu nie stanowi o braku możliwości współkorzystania z części wspólnej. W toku zeznań powód przyznał, że taka sytuacja miała miejsce jednorazowo, ale mimo tego mógł wejść na strych. W toku procesu powodowie otrzymali ponadto klucz do klatki schodowej, w której znajdują się liczniki energii, zatem w tej części żądania dopuszczenia do współkorzystania z nieruchomości wspólnej nie jest zasadne.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, powództwo oddalono jako w sposób niezasadny skierowany przeciwko pozwanej wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w (...).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015, poz. 1800 ze zm.) oraz art. 100 kpc. Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W myśl § 3 do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Zgodnie z art. 99 kpc stronom reprezentowanym przez radcę prawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata.

Pozwana wygrała proces w całości, zatem poniesione przez nią koszty procesu winny zostać zwrócone przez powodów. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 120 zł.