

Sygn. akt I ACa 604/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Roman Dżiczek (spr.)

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz

SO del. Anna Strączyńska

Protokolant: stażysta Konrad Stanilewicz

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 kwietnia 2018 r., sygn. akt I C 864/16

I. prostuje oczywistą omyłkę pisarską w wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2018 r. sygn. akt. I C 864/16 w ten sposób, że po oznaczeniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) dodaje słowo „ (...)”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (...) w W. na rzecz T. K. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Anna Strączyńska Roman Dżiczek Dorota Markiewicz

Sygn. akt 604/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2018 roku Sąd Okręgowy w Warszawie po rozpoznaniu sprawy z powództwa T. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) podjętą w dniu 15 czerwca 2016 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz ustalił, że powód i pozwana ponoszą koszty postępowania po połowie, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Ustalił przy tym następujący stan faktyczny:

T. K. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (...) w W. jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w W. przy ul. (...) (dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 27 – 37).

Uchwałą nr (...)z dnia 29 maja 2006 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci przebudowy części nieruchomości wspólnej, to jest strychu usytuowanego na ostatniej kondygnacji budynku znajdującego się w W. przy ul. (...), w części północnej tej kondygnacji, który to strych usytuowany jest jedną kondygnacją powyżej lokalu mieszkalnego nr (...), bezpośrednio nad tym lokalem należącym do T. K., w celu stworzenia możliwości dołączenia tego strychu do lokalu mieszkalnego w wyniku czego strych ten objęty będzie księgą wieczystą prowadzoną dla lokalu mieszkalnego nr (...), a w szczególności do montażu wszelkich mediów, przyłączy i instalacji oraz dokonywania wszelkich prac budowlanych celem adaptacji tego strychu na potrzeby mieszkaniowe (dowód: akt notarialny k. 148 – 154).

W dniu 22 lutego 2007 roku powód zawarł z pozwaną Wspólnotą umowę w której zostały uregulowane zasady prowadzenia inwestycji – przebudowy strychu, w tym określono zmiany do zatwierdzonego projektu budowlanego, sposób i czas prowadzenia inwestycji, zobowiązanie do wpłaty przez powoda na rzecz pozwanej kaucji zabezpieczającej w wysokości 10 000 złotych, która po zakończeniu prac budowlanych miała być zaliczona na poczet ceny sprzedaży oraz zobowiązanie powoda do uiszczania w okresie trwania prac budowlanych miesięcznego czynszu za przebudowaną nieruchomość wspólną, a także zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży powierzchni mieszkalnej, która powstanie w wyniku nadbudowy strychu ze środków własnych za cenę wykupu ustaloną przez biegłego rzeczoznawcę i po zgromadzeniu niezbędnych dokumentów (dowód: umowa k. 92 – 99).

Powód zrealizował inwestycję budowlaną polegającą na zburzeniu części strychu oraz rozbudowie w powstałej przestrzeni należącego do niego lokalu mieszkalnego. Z technicznego punktu widzenia powiększony został lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy (...) (...), a następnie dla tak powiększonego lokalu zostało wydane zaświadczenie o samodzielności lokalu oraz w dniu 19 marca 2008 roku dokonano odpowiednich wpisów w ewidencji gruntów i budynków. Zrealizowanie inwestycji polegało na całkowitej likwidacji strychu. W ramach robót budowlanych z dotychczasowego strychu pozostały jedynie belki poprzeczne stropu, a pozostała część stropu została zlikwidowana lub wymieniona, dotychczasowy dach został zlikwidowany, a w jego miejsce został wzniesiony nowy dach, a nadto wykonano izolację termiczną stropodachu.

Powyzsza inwestycja została wykonana na podstawie pozwolenia na budowę, a powód zawiadomił (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W. o zakończeniu inwestycji (dowód: decyzja k. 52 – 53; zawiadomienie o zakończeniu budowy k. 55; zaświadczenie k. 56; zaświadczenie k. 58; wypis i wyrys k. 60 – 62, zawiadomienie k. 63 – 65; wypis i wyrys k. 68 – 70; projekt budowlany k. 72 – 90;).

Powód dokonał prac adaptacyjnych za własne środki wynoszące szacunkowo 146 480 złotych oraz wpłacił kaucję w kwocie 10 000 złotych (niekwestionowane).

Na wezwanie powoda z dnia 29 listopada 2008 r. do zawarcia umowy sprzedaży pozwana uchyliła się od jej zawarcia pismem z dnia 16 grudnia 2008 r. wskazując na to, że pismem z dnia 05 grudnia 2008 r. pozwana została poinformowana o zgłoszeniu roszczeń przez byłych właścicieli nieruchomości i wypowiedzeniu umowy zgodnie z § 5 pkt. 2 lit. a umowy (dowód: pismo pozwanej z dnia 16 grudnia 2008 r. k. 111).

W dniu 15 czerwca 2015 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) (...) ustaliła wynagrodzenie za korzystanie przez powoda T. K. z części nieruchomości wspólnej opisanej w § 1 zaskarżonej uchwały na kwotę 20 złotych za 1 m⁽²⁾ tj. 802 złotych miesięcznie (§ 3 uchwały nr (...)). W treści uchwały dodano zastrzeżenie, że wysokość opłat za media regulują stawki obowiązujące we Wspólnocie Mieszkaniowej. W § 2 zaskarżonej uchwały nr (...) zawarto stwierdzenie, iż z uwagi na roszczenia dekretowe byłych właścicieli do nieruchomości przy ulicy (...) w W., zgodnie z § 5 umowy z dnia 22 lutego 2007 r. zawartej między Wspólnotą Mieszkaniową a T. K. nie doszło do sprzedaży opisanej w § 1 części wspólnej nieruchomości ani do ustanowienia

odrębnej własności tej części powierzchni wspólnej; nadto na podstawie pkt 5 umowy z dnia 22 listopada 2007 roku Wspólnota Mieszkaniowa odstąpiła od przedmiotowej umowy, o czym poinformowała T. K., który korzysta z niej ponad swój udział wynikający z własności lokalu nr (...) w sposób bezumowny. Zgodnie z § 4 uchwały, ustalono że uchwała wchodzi w życie z dniem 15 czerwca 2016 r. (dowód: uchwała nr(...) z dnia 15 czerwca 2016 r. k. 41, 46).

W dniu 15 czerwca 2015 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) (...) upoważniła Zarząd Wspólnoty w osobach D. R., A. Z., M. K. do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną polegającą na wystąpieniu z powództwem o wynagrodzenie zaległe oraz przyszłe za bezumowne korzystanie przez T. K. z części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) (...) w W., położonej na siódmej kondygnacji budynku, w części północnej budynku o powierzchni 40,10 m⁽²⁾, powyżej wykupionego lokalu mieszkalnego nr (...) należącego do T. K., na której to przebudowę oraz odpłatne rozporządzenie na rzecz T. K., Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę uchwałą numer (...) z dnia 29 maja 2006 roku i co do której z uwagi na roszczenia dekretowe nie doszło do przeniesienia własności na rzecz T. K., który w związku z niepodpisaniem umowy najmu tej części wspólnej nieruchomości korzysta z niej w części ponad swój udział (dowód: uchwała nr (...) z dnia 15 czerwca 2016 r. k. 43, 49).

Za przyjęciem uchwał głosowali właściciele których udział wynosił 0,856. Powód T. K. nie głosował (listy głosowania k. 47, 50).

Uchwały pozwanej Wspólnoty z dnia 15 czerwca 2016 roku zostały doręczone powodowi w dniu 1 lipca 2016 roku za pośrednictwem poczty elektronicznej uchwały (niekwestionowane).

Pomiędzy T. K. a pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową istnieje nierozwiązany spór dotyczący korzystania przez powoda z zaadoptowanego strychu. Pozwana Wspólnota dążyła do zawarcia z powodem umowy najmu dotyczącej zaadoptowanego strychu, natomiast powód nie wyrażał zgody na zawarcie takiej umowy i proponował zawarcie umowy quo ad usum. Ponadto spór dotyczył i dotyczy opłat za korzystanie z zaadoptowanego strychu albowiem powód płacił na rzecz pozwanej Wspólnoty opłatę miesięczną za korzystanie z zaadoptowanego strychu w wysokości 8 złotych za m², natomiast pozwana Wspólnota doszła do przekonania, że skoro powód nie chce podpisać umowy najmu to stawka powinna wynosić 20 złotych jak w przypadku bezumownego korzystania z lokali użytkowych (...) W..

Powód obecnie nie płaci Wspólnocie za korzystanie z zaadoptowanego strychu (dowód: zeznania świadków: J. K., D. D. (elektroniczny protokół rozprawy z 29 sierpnia 2017 roku), A. S., R. D. (2), A. W. (elektroniczny protokół rozprawy z dnia 30 listopada 2017 roku), W. G. (elektroniczny protokół rozprawy z dnia 15 lutego 2018 roku), G. G., M. L. (elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 kwietnia 2018 roku); zeznania powoda T. K. oraz za pozwaną Wspólnotę członków zarząd D. R. i A. Z. (elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 kwietnia 2018 roku).

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że pozew T. K. jest tylko częściowo zasadny.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm. - dalej "u.o.w.l.") 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. W myśl ust. 1a cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnotie 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.

Wynikające z art. 25 u.o.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli, albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania

nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na stronie powodowej żądającej uchylecia uchwały.

Dokonując oceny uchwały nr (...) Sąd doszedł do przekonania, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaskarżoną uchwałą w sposób władczy, w zawartym w § 3 uchwały oświadczeniu woli, obciążyła powoda miesięcznymi opłatami za korzystanie przez powoda z zaadoptowanego strychu, który jest usytuowany bezpośrednio nad mieszkaniem powoda, a który obecnie z technicznego punktu widzenia jest częścią lokalu mieszkalnego nr (...). Przy czym wobec tego, że nie doszło do przeniesienia własności powierzchni zaadoptowanego strychu na rzecz powoda to nadal stanowi on część nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Sądu pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie może w drodze uchwały obciążyć powoda opłatami za korzystanie z nieruchomości wspólnej ponad udział przypadający powodowi w nieruchomości wspólnej albowiem przepisy prawa nie dają wspólnocie takiego uprawnienia.

Niewątpliwie wspólnota mieszkaniowa ma uprawnienie do podejmowania decyzji w formie uchwały w przedmiocie wysokości obciążenia właścicieli poszczególnych lokali (członków wspólnoty mieszkaniowej) kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, kosztami zarządu nieruchomością wspólną (art. 12 ust. 2 i art. 14 u.o.w.l.), ale do tych kosztów nie można zaliczyć wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej ponad udział przypadający jednemu ze współwłaścicieli.

Wobec tego pozwana Wspólnota nie miała uprawnienia do jednostronnego obciążenia powoda T. K. miesięcznym wynagrodzeniem w wysokości 802 złote za korzystanie z części nieruchomości wspólnej tj. zaadoptowanego strychu, ponad udział przypadający powodowi albowiem pozostaje to w sprzeczności z przepisami art. 12 ust. 2 i art. 14 u.o.w.l..

W związku z tym Sąd ten uznał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa.

Nadto uznał, że uchwała nr (...) narusza interesy właściciela lokalu mieszkalnego nr (...).

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.o.w.l. stanowi kategorię obiektywną, która powinna zostać oceniona między innymi w świetle zasad współżycia społecznego. Ustalenie czy zaskarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela lokalu musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W doktrynie i orzecznictwie zauważono, że rozpatrując przesłankę naruszenia przez uchwałę interesów właściciela lokalu nie chodzi tu o uchybienia formalnoprawne, lecz o każdą uchwałę, która z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia dla skarżącego jest niekorzystna. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą.

Zaskarżona uchwała w sposób arbitralny zobowiązuje powoda do uiszczania miesięcznego wynagrodzenia w wysokości 802 złote za korzystanie z części nieruchomości wspólnej tj. zaadoptowanego strychu. W ocenie Sądu uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie może nakładać na jednego ze współwłaścicieli obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z części wspólnych ponad przysługujący mu udział, w tym przypadku z zaadoptowanego strychu albowiem w przypadku sporu takie zobowiązanie może zostać ustalone jedynie w oparciu o przepisy prawa powszechnie obowiązującego w postępowaniu sądowym, w którym wspólnota powinna udowodnić roszczenie zarówno co do zasady jak i wysokości.

Tymczasem przeprowadzone postępowanie dowodowe, w tym zeznania świadków i stron wskazuje, że pomiędzy powodem a pozwaną Wspólnotą istnieje spór co do tego czy powód powinien uiszczać jakieś dodatkowe opłaty za korzystanie z zaadoptowanego strychu, poza opłatami związanymi z eksploatacją i zarządzaniem, a nadto istnieje spór co do wysokości tych opłat. Wobec tego swoich roszczeń pozwana Wspólnota powinna dochodzić przed Sądem.

Ponadto, wysokość wynagrodzenia określona w uchwale na 802 złote miesięcznie została ustalona w sposób arbitralny i dowolny przez pozwaną Wspólnotę. Nie sposób bowiem w oparciu o treść zaskarżonej uchwały zweryfikować prawidłowość tego wyliczenia, co wynika z tego, że uchwała nie odwołuje się do żadnych kryteriów, stawek, czy

dokumentów, które stanowiły podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z części nieruchomości wspólnej tj. zaadoptowanego strychu. Dopiero w toku niniejszego procesu dowodami z zeznań świadków oraz dokumentami starała się uzasadnić wysokość wynagrodzenia określonego w zaskarżonej uchwale.

Natomiast w ocenie Sądu Okręgowego uzasadnienie i kryteria pozwalające na weryfikację wysokości ustalonego wynagrodzenia powinny znaleźć się w podejmowanej uchwale.

W takiej sytuacji Sąd doszedł do przekonania, że uchwała nr(...) narusza interes powoda T. K. i uchylił ją.

Przechodząc do oceny uchwały nr (...) Sąd ten uznał, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w rozumieniu art. 6 u.o.w.l. jest uprawniona do dochodzenia przed Sądem wynagrodzenia za korzystanie z części nieruchomości wspólnej przez jednego z członków wspólnoty mieszkaniowej ponad przysługujący mu w nieruchomości wspólnej udział albowiem jest to związane z zarządzaniem i gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepis art. 22 ust. 3 u.o.w.l. jedynie przykładowo wymienia czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną i nie jest to katalog zamknięty. W tej sytuacji jeżeli mamy do czynienia z jakąś kwestią dotyczącą nieruchomości wspólnej, nie wymienioną w treści wskazanego przepisu, należy ustalić czy jest to związane z gospodarowaniem i zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji kwestia korzystania z części wspólnych czy to przez właściciela wyodrębnionego lokalu, czy też osobę obcą, niewątpliwie dotyczy zarządzania nieruchomością wspólną, a tym samym to Wspólnota Mieszkaniowa w takiej sytuacji powinna reprezentować ogół współwłaścicieli. W ocenie Sądu racjonalny ustawodawca uchwalając art. 6 u.o.w.l. miał na celu uproszczenie obrotu prawnego poprzez umożliwienie Wspólnocie Mieszkaniowej pozywania w sprawach związanych z nieruchomością wspólną bez konieczności angażowania po stronie powodowej wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa miała uprawnienie do upoważnienia zarządu do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną polegającej na wystąpieniu z powództwem o wynagrodzenie za korzystanie przez T. K. z części nieruchomości wspólnej tj. zaadoptowanego strychu ponad przysługujący mu udział. W ocenie Sądu nie ma racji strona powodowa podnosząc, że powyższa uchwała narusza przepisy art. 22 ust. 2 i 3 u.o.w.l. oraz art. 23 u.o.w.l., jak również pośrednio narusza art. 206 k.c. albowiem zdaniem powoda korzysta on z nieruchomości wspólnej za zgodą pozostałych współwłaścicieli, a nadto zaadoptowany strych został oddany do wyłącznego korzystania powodowi. Podnoszone przez powoda argumenty nie mają wpływu na prawidłowość uchwały (...)albowiem zdaniem Sądu nie można zabronić Wspólnocie Mieszkaniowej dochodzenia roszczeń przed Sądem, a niewątpliwie do tego żeby zarząd mógł w imieniu pozwanej Wspólnoty dochodzić wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej ponad przysługujący powodowi udział musi mieć zgodę Wspólnoty na podjęcie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Jeżeli pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wystąpi do Sądu z roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie ponad udział to dopiero ten Sąd będzie władny ocenić jego zasadność. Nie ma podstaw do tego aby w procesie o uchylenie uchwały upoważniającej zarząd do wystąpienia w imieniu Wspólnoty do Sądu z powództwem badać przesłankowo czy to powództwo będzie zasadne i na tej podstawie decydować czy uchwała Wspólnoty jest prawidłowa. Jeszcze raz należy podkreślić, że Wspólnota ma prawo dochodzenia swoich roszczeń przed Sądem i upoważnienie zarządu do wytoczenia powództwa w imieniu Wspólnoty o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości ponad udział jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jest zgodne z przepisami prawa.

Ponadto zdaniem tego Sądu, uchwała nr (...) nie narusza w znaczeniu obiektywnym interesów powoda, który niewątpliwie w ewentualnym procesie o wynagrodzenie za korzystanie z części nieruchomości wspólnej ponad udział będzie mógł bronić swoich praw. Natomiast podnoszone przez powoda argumenty, które mają uzasadnić naruszenie jego interesów znowu dotyczą samej zasadności obowiązku powoda do uiszczania wynagrodzenia na rzecz Wspólnoty, natomiast nie mają wpływu na prawidłowość uchwały.

Wobec braku spełnienia przesłanek z art. 25 u.o.w.l. roszczenie o uchylenie uchwały nr (...) należało oddalić jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. W związku z uchyleniem jednej z zaskarżonych uchwał i oddaleniem powództwa o uchylenie drugiej uchwały Sąd doszedł do przekonania, że powód i pozwana Wspólnota powinni ponieść koszty procesu po połowie. Szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu stosownie do treści art. 108 § 1 k.p.c.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się strona pozwana, która wniosła apelację.

Zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo, zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

- naruszenie prawa materialnego – art. 12 ust. 2, art. 12 i art. 25 ustawy o własności lokali poprzez ich wadliwe niezastosowanie,
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego.

Wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i uchylenie wyroku oraz zasądzenie kosztów sądowych na rzecz pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że wspólnota mieszkaniowa ma uprawnienie do dochodzenia należności z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości wspólnej; nie ma jednak uprawnienia do samodzielnego ustalania obowiązków właściciela ani osoby trzeciej z tego tytułu, w sposób wiążący tę osobę.

Sąd drugiej instancji podziela w całości poczynione ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, a ocenę materialnoprawną uzupełnia jedynie w ten sposób, że uznaje, iż kompetencja wspólnoty mieszkaniowej do samodzielnego decydowania o czynnościach zwykłego zarządu lub przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną nie mogą być rozumiane w ten sposób, że wspólnota mieszkaniowa może w sprawach nieuregulowanych w ustawie o własności lokali lub umowie właścicieli, ustalać jednostronnie warunków bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnej, wiążąco dla zobowiązanych właścicieli lokali lub osób trzecich.

I. Zgodnie z uchwałą (3) Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 r. (III CZP 25/12, OSNC 2012/142), zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali. Odpowiednio, może także dochodzić od właściciela lokalu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej, ponad jego udział (jak w sprawie niniejszej).

Dodać przy tym trzeba, co wynika wprost z powołanej uchwały oraz z jej uzasadnienia, że Sąd Najwyższy uznał, iż owa kompetencja wspólnoty mieszkaniowej mieści się spektrum czynności zwykłego zarządu, a więc przynależy zarządowi.

Powyższe nie oznacza, że właściciele lokali w drodze stosownej uchwały nie mogą zobowiązać zarządu lub upoważnić go do podjęcia czynności zmierzających do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej, tak jak notabene uczyniono w uchwale (...)

Dalej jednak idące wywodzenie, że owa kompetencja pozwala ustalić wiążąco wobec właściciela stawkę opłaty za bezumowne korzystanie, nie ma usprawiedliwionych podstaw ani w przepisach prawa (ustawie o własności lokali), ani w umowie właścicieli, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., której brak. W szczególności, brak takich podstaw w art. 12 – 15 ustawy o własności lokali. Innymi słowy, ani w tych przepisach, ani w tych dotyczących ustawowego modelu zarządzania wspólnotą mieszkaniową, brak umocowania wspólnoty mieszkaniowej do samodzielnego, władczego

kształtowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej przez właściciela lokalu, z którym jest spór, czy owo korzystanie mieści się w prawach wynikających z dotychczasowej umowy, czy też ma postać bezumownego korzystania.

Wbrew stanowisku zajętemu w apelacji, w wyroku tutejszego Sądu Apelacyjnego z dnia 7 marca 2013 r. (I ACa 847/12) chodziło jedynie o ustalenie stawki opłaty za korzystanie z części nieruchomości wspólnej zajętej przez właściciela w ramach niespornego podziału quo ad usum. W tamtej sprawie zaskarżona uchwała była z jednej strony akceptacją owego podziału części nieruchomości wspólnej i ustalenie nie tyle wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, ale właśnie za umowne korzystanie. Stąd końcowa konkluzja, że skoro art. 207 k.c. (a także art. 12 ust. 2 u.w.l.) mają charakter dyspozytywny, w związku z czym nie można twierdzić, że właściciele lokali nie mogą odmiennie uregulować zakresu i sposób posiadania wspólnej rzeczy lub korzystania z niej i wzajemnych rozliczeń z tego tytułu (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2011 r., IV CSK 496/10, LEX nr 1050470). W konsekwencji tego, uchwała wspólnoty mieszkaniowej może – w zmienionym (umową quo ad usum) i niespornym spektrum korzystania – ustalić udział właściciela w kosztach utrzymania tej części, przy odpowiednim zastosowaniu reguły z art. 12 ust. 2 u.w.l., stosownie do owego zakresu korzystania.

Jednakże w sprawie niniejszej zasadniczym, podstawowym przedmiotem sporu między stronami jest:

- po pierwsze, istnienie umowy zobowiązującej pozwaną do przeniesienia własności lokalu zaadaptowanego ze strychu i włączonego techniczno – architektonicznie do lokalu powoda oraz ukształtowania na nowo kształtu owego powiększonego lokalu powoda, na warunkach uzgodnionych w tej pierwotnej umowie;

- po drugie, ustalenie charakteru korzystania z zaadaptowanej i włączonej do lokalu powoda, części strychu; czy ma ono postać umowną, wynikającą z przyznanej ekspektatywy odrębnej własności, a tym samym zasadniczo pozwalającej na korzystanie na warunkach właściwych dla właściciela korzystającego z udziału w nieruchomości wspólnej (odpowiednio do art. 12 ust. 2 u.w.l.), czy też bezumownie, przy zastosowaniu reguły z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa za podstawę zaskarżonej uchwały nr(...)r. przyjęła, że powód korzysta z części nieruchomości wspólnej bezumownie.

W takiej sytuacji, pozwana – w tak powstałym sporze i przy założonym nieistnieniu umowy zobowiązującej ją do zawarcia umowy z powodem - może na zasadach ogólnych dochodzić zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

W takim sporze – jak trafnie dostrzegł Sąd Okręgowy – strona pozwana musi wykazać zarówno brak związania umową, jak i wysokość należnego wynagrodzenia, odpowiednimi dowodami. Druga zaś strona może podważać zarówno rozwiązanie umowy zobowiązującej wspólnotę mieszkaniową do przeniesienia zaadaptowanej zgodnie z umową części strychu, włączonej do lokalu powoda, jak i co do wysokości dochodzonego wynagrodzenia. Te ostatnie, w przypadku dalszego istnienia sporu, przy wykazaniu braku umowy, wymagają opinii biegłego sądowego odpowiedniej specjalności.

Reasumując: w realiach sprawy, pozwana wspólnota podejmując uchwałę nr (...) naruszyła prawo, działając poza swoją kompetencją do samodzielnego, wiążącego powoda, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej. Nadto, owa uchwała naruszała także interes powoda, albowiem ustalała ową stawkę opłaty dowodami nieadekwatnymi.

II. Z tych względów, uzupełniając ocenę materialnoprawną Sądu pierwszej instancji w sposób wskazany w punkcie pierwszym uzasadnienia, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 i art. 108 § 1 k.p.c., zasadzając od pozwanej na rzecz powoda wynagrodzenie adwokackie w stawce minimalnej obowiązującej w dacie wniesienia apelacji.

Anna Strączyńska Roman Diczek Dorota Markiewicz