

Sygn. akt VI ACa 736/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Krzysztof Tucharz

Sędziowie: SA Ewa Stefańska

SO (del.) Marian Kociołek (spr.)

Protokolant: stażysta Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa R. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały nr (...)

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 stycznia 2014 r., sygn. akt IV C 1068/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie pierwszym powództwo oddala;

b) w punkcie drugim zasądza od R. R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w P. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od R. R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w P. kwotę 335 zł (trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt. VI ACa 736/14

UZASADNIENIE

Powód R. R. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w P. w sprawie uznania dźwigu osobowego jako części nieruchomości wspólnej oraz ustalenia opłat dla właścicieli lokali za korzystanie z powyższego dźwigu oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. w całości oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 380 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest projektantem i developerem, który wybudował budynek mieszkalny przy ul. (...) w P. na działce nr (...), stanowiącej wspólność majątkową jego i jego żony. W nieruchomości tej zostały wyodrębnione lokale, których własność została przeniesiona na rzecz członków pozwanej Wspólnoty. Powodowi przysługuje własność lokali nr (...) wraz z odpowiednimi udziałami w częściach wspólnych, odpowiednio: 21208/77177 i 5812/77177. Dla pierwszego z lokali Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), zaś dla drugiego - kw nr (...). Do części wspólnych przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) należą wc, pomieszczenie gospodarcze, przedsionek, śmietnik, hall z klatką schodową, węzeł cieplny i komunikacja w piwnicy. Takie sprecyzowanie części wspólnych znalazło odzwierciedlenie w aktach notarialnych wyodrębniających poszczególne lokale oraz w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla całej nieruchomości przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...). W ten sam sposób zostały określone części wspólne w zaświadczeniach o samodzielności lokali wydanych przez Starostę (...).

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy ustalił, że przy rozpoczęciu budowy nie było planowane wybudowanie windy. Powód z własnych środków finansowych wybudował dźwig osobowy i przez jakiś czas ponosił koszty związane z jego eksploatacją i konserwacją. Pomędzy stronami prowadzone były rozmowy dotyczące uregulowania kwestii ponoszenia tych opłat oraz korzystania z dźwigu przez pozostałych mieszkańców. Były proponowane różne rozwiązania, jednak nie osiągnięto porozumienia. W dniu 31 grudnia 2011 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) na mocy której uznała przedmiotowy dźwig za część wspólną nieruchomości i ustaliła warunki ponoszenia opłat przez mieszkańców za korzystanie z niego.

Powód nie godzi się z tą uchwałą zarzucając, że dźwig jest jego własnością, a sama uchwała została podjęta bez udziału notariusza i nie na zebraniu.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że argumentacja powoda jest trafna a powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy powołał się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 listopada 2012 r. I ACa 621/12, według którego zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali powołując się na niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub gdy w inny sposób narusza jego interesy. W oparciu o ten wyrok Sąd Okręgowy stwierdził, że jest uprawniony do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron. Sąd Okręgowy powołał się też na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2011 r., sygn. akt I ACa 232/11, w którym stwierdzono, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała narusza interesy powoda, ponieważ jej skutkiem jest uznanie za część wspólną dźwigu osobowego zakupionego i zainstalowanego kosztem własnym powoda.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że pozwana nawet nie kwestionowała, że poza powodem nikt nie partycypował w tych kosztach, a podjęcie uchwały uzasadniła tylko tym, że zaistniała potrzeba uregulowania tej kwestii i zakończenia istniejącego sporu między stronami, zrobiła to na wniosek właściwie jednej osoby, która uważa, iż powód jako developer nie wywiązał się ze swoich zobowiązań. W ocenie Sądu Okręgowego taka argumentacja nie zasługuje na uwzględnienie. Zgadzając się, że istnieje potrzeba rozwiązania spornej kwestii w sposób satysfakcjonujących obie strony, wskazał, że nie można tego zrobić podejmując uchwałę, którą uznaje się częścią wspólną – dźwig będący własnością powoda.

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała jest sprzeczna z aktami notarialnymi, księgą wieczystą oraz zaświadczeniami o samodzielności lokali, wydanymi przez Starostę (...), z których treści jasno wynika jakie pomieszczenia są częścią wspólną w nieruchomości przy ul. (...) w P.. Potwierdzeniem tego stanowiska ma być wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r. II CK 98/04, w którym stwierdzono, że o tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone

do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc zarzuty:

1. obraży prawa materialnego poprzez:

a/ błędną wykładnię przepisu art. 2 ust. 2 i 4 u.w.l. poprzez nieuprawnione przyjęcie, że dźwig osobowy zainstalowany w budynku mieszkalnym, w obrębie klatki schodowej, nie stanowi części wspólnej budynku z tej przyczyny, że nie został wymieniony jako część wspólna w zaświadczeniu o samodzielności lokali, w akcie notarialnym oraz w księdze wieczystej;

b/ błędną wykładnię przepisu art. 47 §1 k.c. poprzez nieuprawnione przyjęcie, że dźwig osobowy nie stanowi części składowej nieruchomości pozostając własnością powoda, który dokonał jego zakupu, aż do chwili podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o uznaniu go za część wspólną nieruchomości;

c/ błędną wykładnię przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez nieuprawnione przyjęcie, że podstawą uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być także naruszenie interesu członka wspólnoty, który nie jest bezpośrednio związany z własnością lokalu lecz z jego statusem jako developera budynku;

2) naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a w szczególności naruszenie art. 328 §2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku bez wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku i bez przytoczenia przepisów prawa materialnego, które naruszają treść zaskarżonej uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Podnosząc powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest w całości uzasadniona.

Dokonując oceny zgromadzonego przed Sądem I instancji materiału dowodowego w zakresie podniesionych zarzutów, niezbędne było - w ocenie sądu odwoławczego - częściowe uzupełnienie stanu faktycznego.

Dodać należy, że z budynku nr (...), położonym przy ulicy (...) w P. zostały wyodrębnione lokale, co dowiedzione zostało zaświadczeniem wydanym przez Starostę (...) z 11 stycznia 2005 r. (akt notarialny Repertorium A nr (...) – k. 22-24). W czasie, gdy powstał projekt zamienny dotyczący budowy windy istniała już Wspólnota Mieszkaniowa i już wówczas powód rozmawiał z członkami wspólnoty by współfinansowali budowę windy lecz członkowie wspólnoty nie zgodzili się (zeznanie powoda – k. 172-176, CD 8:40). Winda została oddana do użytkowania w 2011 r. (świadek G. – k. 141-144, CD 00:10:00) i zaraz potem powód ustanowił odrębną własność lokali o nr (...), które sam użytkuje. Do chwili obecnej powód ma żal, że Wspólnota Mieszkaniowa nie uczestniczyła w kosztach zainstalowania windy, które sam szacuje na kwotę około 200 tysięcy zł. Jednak powód nie ma nic przeciwko ponoszeniu przez Wspólnotę kosztów użytkowania windy, zresztą (...) jest już opłacany przez Wspólnotę.

Ustalenia powyższe mają znaczenie, gdyż z chwilą wyodrębnienia odrębnej własności pierwszej grupy lokali nieruchomość powoda (dewelopera) uległa podziałowi **na trzy** części, a to: 1) wyodrębnione lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi - stanowiące przedmiot odrębnej własności pierwszej grupy właścicieli, 2) samodzielne lokale niewyodrębnione wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi - stanowiące nadal przedmiot własności powoda (dewelopera), 3) nieruchomość wspólną obejmującą grunt oraz te części budynku i urządzenia,

które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przy czym odnotować należy, że nieruchomości wspólną stanowi nieruchomości wyjściowa (cały budynek) pomniejszona o wszystkie samodzielne lokale (wyodrębnione i niewyodrębnione) oraz pomieszczenia do nich przynależne. Współwłaścicielami tej nieruchomości są wszyscy właściciele samodzielnych lokali, tzn. właściciele lokali wyodrębnionych oraz właściciele lokali niewyodrębnionych. Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. „nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Przepis art. 3 ust. 1 u.w.l. mówi z kolei, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Odrębna własność lokalu jest zatem prawem głównym, a udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym. Z powołanego już zaświadczenia Starosty (...) z 11 stycznia 2005 r. wynika, że częściami wspólnymi są: wc, pomieszczenia gospodarcze, przedsionek śmietnik, hall z klatką schodową, węzeł cieplny i komunikacja w piwnicy. Powód podjął się w budowania windy w części wspólnej nieruchomości, a konkretnie wewnątrz klatki schodowej. Powód poczynił nakłady na nieruchomość stanowiącą współwłasność własną i innych właścicieli lokali. Z chwilą odbioru windy przez służby budowlane, stała się ona częścią składową budynku, bowiem winda nie może być od budynku odłączona bez istotnej zmiany całości budynku, o czym stanowi przepis art. 47 §1-3 k.c. Budynek sześciokondygnacyjny musi mieć bowiem dźwig osobowy. Wymóg ten jest zapisany w §54 pkt. 1 w zw. z §8 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75, poz. 690).

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, iż skarżący miał rację wywodząc, że Sąd Okręgowy wyrażając pogląd, iż sporna winda stanowi własność powoda naruszył tym samym dyspozycję art. 47 § 1 k.c., albowiem z chwilą zamontowania windy w budynku nie może być ona - jako jej część składowa - odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

Przechodząc do kolejnego z zarzutów pozwanej wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 2 ust. 2 u.w.l. przez samodzielny lokal mieszkalny należy rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Zatem odmiennie niż przyjął Sąd Okręgowy, treść zaświadczenia o samodzielności oraz treść 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 urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Obecnie obowiązująca ustawa zrezygnowała z poprzednio obowiązującego rozwiązania, które zawierało wyraźne wyliczenie, które części budynku stanowią współwłasność właścicieli lokali. Obowiązująca regulacja definiuje, że współwłasnością są wszystkie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Innymi słowy, częścią wspólną jest wszystko, co nie stanowi lokalu lub jego części składowej. Współwłasnością właścicieli lokali objęte są wszelkie urządzenia umożliwiające korzystanie z części budynku przeznaczonych do użytku właścicieli wszystkich, niektórych jak i poszczególnych lokali. Takie urządzenia, jak np. instalacje c.o, elektryczne, wodne, są częścią wspólną nieruchomości nawet wówczas, gdy znajdują się w obrębie wyodrębnionych lokali. (tak: Sąd Najwyższy w uchwale III CZP 36/97, OSN 1998/1/póz. 4). W tych okolicznościach jest niewątpliwe, że winda osobowa zainstalowana w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w P. nie jest częścią składową żadnego lokalu, a to z dwóch powodów. Pierwszy to ten, że nie jest wymieniona w żadnym z analizowanych dokumentów jako pomieszczenie pomocnicze lub przynależne do któregośkolwiek z lokali. Drugi powód to ten, że skoro powierzchnia klatki schodowej, czy też szybu windy zlokalizowanego w obrębie tej klatki, nie wchodzi w skład powierzchni użytkowej żadnego z lokali, to należy tym samym do części wspólnej budynku, co stało się z chwilą podjęcia decyzji o wyodrębnieniu pierwszego z lokali i to niezależnie od tego, w którym momencie i przez kogo zamontowany został mechanizm windy. Przywołany przez Sąd Okręgowy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r. II CK 98/04 potwierdza to stanowisko.

Sąd Okręgowy bezpodstawnie uznał, iż kwestionowana treść uchwały jest sprzeczna z zaświadczeniem o samodzielności lokali oraz księgą wieczystą całkowicie pomijając, iż zarówno w treści wspomnianego zaświadczenia oraz w dokumentach znajdujących się w aktach księgi wieczystej, hall z klatką schodową oznaczony jest jako

powierzchnia wspólna. Z faktu, że szyb windy znajduje się w obrębie wspólnej klatki schodowej umożliwiając komunikację pomiędzy piętami należy wyciągnąć właściwy wniosek. Wobec tego, że swoboda właścicieli lokali jest znacznie ograniczona w określaniu elementów lokalowych, wpływa tym samym na zakres nieruchomości wspólnej. Cel, któremu służy nieruchomość wspólna, powoduje, że istnieją pewne elementy nieruchomości, które nie mogą być wyłączone z jej zakresu, a zatem bezwzględnie muszą być objęte współwłasnością. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 października 2004 r. II CK 98/04 takie elementy jak ściany zewnętrzne, dach i klatkę schodową uznaje za elementy współwłasności koniecznej. Nie ma zatem powodu aby funkcjonujący w obrębie klatki schodowej dźwig osobowy miał być traktowany odmiennie. Pamiętać przecież należy, że wymienienie w akcie notarialnym części wspólnych nie jest wyczerpujące, nie wymienia przecież takich elementów jak dach i ściany zewnętrzne, niewątpliwie stanowiące część wspólną nieruchomości.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, że pozwana słusznie zarzuciła wyrokowi Sądu Okręgowego, że przyjmując, że dźwig osobowy zainstalowany w budynku mieszkalnym, w obrębie klatki schodowej, nie stanowi części wspólnej budynku tylko dlatego, że jako taki nie został wymieniony w zaświadczeniu o samodzielności lokali, akcie notarialnym, czy też w księdze wieczystej, gdyż wyrok ten nie uwzględnia regulacji art. 2 ust. 2 i 4 u.w.l.

Ustalono zostało, że powód z własnych środków finansowych wbudował dźwig osobowy w budynku, który wcześniej wybudował. Przy czym dźwig osobowy został zainstalowany w budynku, gdy część lokali mieszkalnych miała już właścicieli. Instalacja windy nastąpiła w części wspólnej. W zaistniałej sytuacji powód ma żal do Wspólnoty, że nie współuczestniczyła w kosztach instalacji windy, a po jej zainstalowaniu nie przejęła na siebie ciężaru jej budowy, choć dodać należy, że nie ma nic przeciwko pokrywaniu przez Wspólnotę kosztów bieżących funkcjonowania windy.

Z opisanych relacji wynika, że roszczenia powoda wobec członków wspólnoty związane są z wbudowaniem windy w budynku i związane są ze statusem powoda jako dewelopera. Przepis art. 25 u.w.l. stanowi, że „właściciel lokalu” może zaskarżyć uchwałę do sądu m.in. z przypadku gdy narusza jego interesy. W doktrynie podnosi się, że przepis ten jest przejawem obowiązywania na gruncie ustawy o własności lokali – zasady ingerencji sądu pełniącej funkcję gwarancyjno ochronną, funkcjonującą obok zasady woli właścicieli lokali. Stosując się do tych zasad - funkcją sądu jest pogodzenie sprzecznych interesów właściciela lokalu ze Wspólnotą Mieszkaniową, a w ramach wyżej powołanej podstawy zaskarżenia uchwały sąd może wyważyć interesy wspólnoty i skarżącego uchwałę właściciela lokalu. Niewątpliwie jest jednak, że przywołana legitymacja do zaskarżenia uchwały Wspólnoty powstaje w przypadku naruszenia interesu związanego z prawem własności lokalu, a nie jakiegokolwiek interesu skarżącego uchwałę. Interes powoda związany z jego rolą dewelopera jest innym interesem aniżeli ten wynikający z faktu, że powód jest właścicielem dwóch lokali, zlokalizowanych w budynku.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, że pozwany słusznie zarzucił, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 25 u.w.l. stawiając na równi interes dewelopera z interesem właściciela lokalu, nawet w sytuacji gdy interesy te skupiają się w jednej osobie.

Dodać jeszcze należy, że nie można uznać, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa, z uwagi na brak formy aktu notarialnego dla tej regulacji własności. W doktrynie wskazuje się, że formy aktu notarialnego wymagają uchwały: o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy budynku, znajdującego się na nieruchomości wspólnej i zmianę wysokości udziałów we współwłasności tej nieruchomości (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.), o udzieleniu zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.), o nabyciu nieruchomości przyległych do nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 6a w zw. z art. 32a u.w.l.), o udzieleniu zgody na podział nieruchomości wspólnej, jeżeli zabudowana jest więcej niż jednym budynkiem i zmianę wysokości udziałów w nieruchomościach powstałych na skutek podziału (art. 22 ust. 3 pkt 9 w zw. z art. 5 ust. 2 u.w.l.). Podkreślić należy, że zaskarżona uchwała nie zmienia faktycznego stanu posiadania, nie zmienia prawa przysługującego poszczególnym właścicielom lokali. Skutki własnościowe wbudowania windy powstały z mocy prawa, a udział właścicieli lokali w częściach wspólnych pozostał niezmienny. Uchwałę w części pierwszej odnoszącej się do uznania dźwigu jako części nieruchomości wspólnej uznać za potwierdzenie stanu powstałego z mocy prawa, deklarację mającą na celu uzasadnienie dla domagania się od właścicieli lokali opłat

pokrywających koszty użytkowania urządzenia w postaci windy, o czym zapisano w drugiej części uchwały. Uchwała w tym zakresie jest konieczna wobec obowiązywania regulacji 22 ust pkt. 8 u.w.l., który wymaga podjęcia uchwały w przypadku ponoszenia przez Wspólnotę kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Uwzględniając apelację w całości Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddała.

O kosztach procesu za I i II instancję rozstrzygnięto na podstawie art. 98§ 1 i § 3 k.p.c. w zw. art. 108§ 1 k.p.c. oraz w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013 r. poz. 461 j.t.).