

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 listopada 2018 r.

Pozwem z dnia 10 lipca 2017 r. (data prezentaty, k. 1) skierowanym przeciwko T. K., powódka D. R. wniosła o dopuszczenie do współposiadania części wspólnej nieruchomości – powierzchni przyłączonego strychu przy ul. (...) oficyna w W. wykorzystywanego samodzielnie, bezumownie i we własnym interesie przez pozwanego oraz zasądzenie odszkodowania za bezumowne, samodzielne korzystanie z pobieraniem pożytków z części wspólnej ponad swój udział przez pozwanego, w kwocie 469 zł za 36 miesięcy, tj. od dnia 9 lipca 2014 r. do dnia wniesienia pozwu wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, przywrócenie drzwi wejściowych na korytarz klatki schodowej wraz z przekazaniem kluczy, odbudowanie stropu pomiędzy kondygnacją 6 a 7 w przestrzeni usytuowanych schodów wewnętrznych, a także zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że Wspólnota Mieszkaniowa, której jest członkiem, wyraziła zgodę pozwanemu na przebudowę części wspólnej nieruchomości - powierzchni strychu przy ul. (...) oficyna w W. powyżej lokalu nr (...) należącego do pozwanego, celem późniejszego odpłatnego przyłączenia strychu do lokalu w drodze zbycia. Ostatecznie nie doszło do sprzedaży opisanej części wspólnej nieruchomości w związku ze zgłoszeniem roszczeń dekretowych przez byłych właścicieli nieruchomości, a Wspólnota odstąpiła od umowy zawartej z pozwanym. Po dokonanej adaptacji strychu przez pozwanego nastąpiło przyłączenie jej do lokalu nr (...), co spowodowało zwiększenie jego powierzchni z 40,10 m² do 97,97 m². Pozwany nie wyraził woli uregulowania ze Wspólnotą zaistniałej sytuacji i samodzielnie korzysta z zaadaptowanej części strychu i pobiera z niej pożytki, jednocześnie nie wnosząc żadnych opłat na poczet innych współwłaścicieli. Zdaniem powódki pozwany uniemożliwia jej współposiadanie i współkorzystanie z nieruchomości wspólnej (pozew, k. 1-8).

Dnia 25 sierpnia 2017 r. Sąd zarządził zwrot pozwu w zakresie żądań: przywrócenia drzwi wejściowych na korytarz klatki schodowej wraz z przekazaniem kluczy oraz odbudowania stropu pomiędzy kondygnacją szóstą a siódmą w przestrzeni usytuowanych schodów wewnętrznych (zarządzenie, k. 54-55).

Pismem z dnia 13 marca 2018 r. pozwany wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że pozwany korzysta z przedmiotowej części nieruchomości zgodnie z prawem i za zgodą pozostałych członków Wspólnoty. Przeprowadzona przez pozwanego za zgodą Wspólnoty przebudowa polegała na całkowitej likwidacji strychu. Ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy regulującej stan własności lokalu nr (...) po przebudowie z uwagi na roszczenia dekretowe, jednakże pozwany zaznaczył, że gotowy jest sfinalizować transakcję. Zdaniem pozwanego, Wspólnota nieskutecznie złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Ponadto, na przestrzeni lat wszystkie strony wykształciły jasne zasady korzystania z tej części wspólnej nieruchomości, w tym wyłączone korzystanie z niej przez pozwanego w zamian za określone opłaty. W efekcie doszło między stronami do zawarcia umowy podziału do korzystania, co uprawnia go do korzystania ze spornej części nieruchomości i tytułu tego nigdy nie utracił. Zdaniem pozwanego Wspólnota nie może domagać się od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej ponad jego udział, w sytuacji gdy nie pozbawił innych współwłaścicieli możliwości korzystania z rzeczy wspólnej bez ich zgody (pismo procesowe pozwanego, k. 78-91).

Pismem z dnia 4 maja 2018 r. powódka podtrzymała żądanie dotychczasowe i uzupełniła je o dopuszczenie do współposiadania poprzez przywrócenie drzwi wyjściowych na korytarz klatki schodowej wraz z przekazaniem kluczy oraz odbudowanie poprzez uzupełnienie części stropu pomiędzy kondygnacją szóstą i siódmą w przestrzeni usytuowanych schodów wewnętrznych. W uzasadnieniu powódka wskazała, że Wspólnota skutecznie odstąpiła od umowy z dnia 22 lutego 2007 r. z uwagi na to, że wszczęte zostało postępowanie o zwrot części nieruchomości. Zdaniem powódki, Wspólnota nie wyraziła zgody na korzystanie z części wspólnej nieruchomości przez pozwanego ponad jego udział. Co więcej, nie uiszcza on żadnych opłat z tego tytułu, a takie zachowanie należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, przepisami prawa i prowadzące do bezpodstawnego wzbogacenia kosztem

pozostałych współwłaścicieli. W ocenie powódki, zmiany dokonane przez pozwanego są odwracalne, z uwagi na to, że dotychczas nie doszło do przeniesienia na właściciela samodzielnego lokalu mieszkalnego prawa własności części zajętej nieruchomości wspólnej, a przebudowa została dokonana wbrew prawu budowlanemu (pismo procesowe powódki, k. 144-152).

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

T. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., o pow. 55,81 m², z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: okoliczności bezsporne, wydruk z kw (...), k. 93-103.

Jednym z członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. jest D. R. z tytułu posiadanego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą nr (...). N. wspólna objęta jest księgą wieczystą nr (...).

Dowód: okoliczności bezsporne, wydruk z kw (...), k.39-43, wydruk z KW (...), k. 34-38

Dnia 29 maja 2006 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) znajdującej się przy ul. (...) (Oficyna) w W. podjęła uchwałę nr 1, na podstawie której wyraziła zgodę na m.in.: 1) przebudowę części nieruchomości wspólnej, tj. strychu usytuowanego na ostatniej kondygnacji budynku przy ul. (...) w części północnej tej kondygnacji w celu stworzenia możliwości dołączenia strychu do lokalu T. K. nr (...) położonego jedną kondygnacją poniżej strychu, w wyniku czego strych objęty będzie księgą wieczystą prowadzoną dla lokalu nr (...) odpłatne zbycie po dokonanej przebudowie tego strychu i uzyskaniu stosownych dokumentów na rzecz właściciela lokalu nr (...) zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z każdym lokalem usytuowanym w budynku w związku z przyłączeniem strychu do lokalu nr (...).

Dowód: okoliczności bezsporne, protokół z części obrad zebrania właścicieli lokali, k. 108-115;k. 44-47, zeznania świadka G. G., k. 211v-212.

W dniu 22 lutego 2007 r. zawarta została umowa przez zarząd Wspólnoty oraz T. K. jako Inwestora. W § 2 ust. 4 umowy Inwestor zobowiązał się do wykonania robót adaptacyjnych strychu własnym staraniem i na własny koszt. W § 4 ust. 3 strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży, mocą której Wspólnota sprzeda Inwestorowi powierzchnię mieszkalną, która powstanie w wyniku nadbudowy za cenę wykupu, a inwestor za ustaloną cenę powyższą powierzchnię wykupi w terminie 20 miesięcy od dnia podpisania tej umowy.

W § 5 umowy strony ustaliły, iż Wspólnota może odstąpić od umowy w przypadku nie podjęcia robót budowlanych w terminie 8 miesięcy od dnia podpisania Umowy z winy T. K. lub niezakończenia robót w określonym umową terminie (18 miesięcy od dnia podpisania umowy - § 3 ust. 3) z jego winy. Zgodnie z § 5 ust. 2 umowy Wspólnota może odstąpić od umowy bez prawa T. K. do żądania odszkodowania w sytuacji gdy:

- zostanie wszczęte postępowanie o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych,
- nastąpi ingerencja w część wspólną nieruchomości, wykraczająca poza zakres umowy, bez uprzedniej zgody Wspólnoty.

W ust. 5 § 5 umowy wskazano, iż T. K. przysługuje zwrot poniesionych nakładów oraz odszkodowanie w wysokości 20 % poniesionych nakładów, jeśli umowa rozwiązana zostałaby z winy Wspólnoty.

W czasie trwania prac budowlanych, tj. od dnia podpisania protokołu wprowadzania na budowę do dnia podpisania końcowego, bezusterkowego protokołu odbioru T. K. zobowiązał się do uiszczania następujących opłat:

„a) miesięcznego czynszu najmu w wysokości zł;

b) miesięcznej opłaty z tytułu dostawy zużycia wody;

c) miesięcznej opłaty za kanalizację;

d) kosztów poboru energii elektrycznej według wskazań licznika.” (§ 6 ust. 1).

T. K. zobowiązał się w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wspólnoty, właścicieli lub mieszkańców budynku przy ul. (...) wynikających z podpisanej umowy lub prac budowlanych prowadzonych na podstawie projektu, do uiszczenia kaucji w wysokości 10.000 zł pod rygorem odstąpienia przez Wspólnotę od umowy (§ 7 ust. 1).

Dowód: okoliczności bezsporne; umowa z dnia 22 lutego 2007 r. z załącznikiem, k. 48-51; zeznania pozwanego, k. 213v-214; zeznania świadka D. D., k. 217-217v.

Na podstawie uzyskanej zgody, zgodnie z decyzją nr (...) z dnia 20 września 2006 r. zatwierdzającą projekt budowy i udzielającą pozwolenia na budowę, T. K. zrealizował inwestycję polegającą na przebudowie części wspólnej nieruchomości – strychu, w wyniku czego lokal nr (...) uległ powiększeniu. W stosunku do powiększonego lokalu o pow. 97,97 m², wydano dnia 29 lutego 2008 r. zaświadczenie o samodzielności lokalu, a dnia 19 marca 2008 r. dokonano wpisów w ewidencji gruntów i budynków.

Dowód: okoliczności bezsporne, decyzja nr (...), k. 105-106, zaświadczenie nr (...), k. 117, wypis z kartoteki lokali, k. 119, wypis z rejestru gruntów, k. 120, wypis z rejestru budynków, k. 122, zawiadomienie o zmianie, k. 123-124, wypis z rejestru budynków, 127, wypis z rejestru lokali, k. 128, wypis z kartoteki lokali, k. 129; zeznania świadka A. Z., k. 194v-195.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji zostały określone w decyzji z dnia 7 czerwca 2008 r. nr (...) Prezydenta (...) W..

Dowód: decyzja z dnia 7 czerwca 2008 r. nr (...), k. 208-210.

Inwestycja została pokryta ze środków inwestora.

Dowód: zeznania świadka A. Z., k. 194v-195; zeznania świadka R. D., k. 196; zeznania świadka J. K., k. 212-213.

Od grudnia 2007 r. do marca 2008 r. T. K. uiszczał na rzecz Wspólnoty opłaty za zajęcie powierzchni strychu.

Dowód: okoliczności bezsporne, potwierdzenia przelewów, k. 132-135.

Dnia 3 października 2008 r. członkowie zarządu Wspólnoty oraz T. K. postanowili zaakceptować cenę sprzedaży pomieszczenia powstałego w wyniku adaptacji strychu i połączonego z lokalem nr (...) w wysokości 99.772 zł.

Dowód: notatka, k. 139.

Pismem z dnia 30 października 2006 r. Wspólnota skierowała do T. K. informację, że zaprzestaje z nim rozmów w sprawie nabycia strychu w związku brakiem zgody Zarządu Wspólnoty na dokonanie zaprojektowanych zmian dotyczących strychu budynku przy ul. (...), które nie są zgodne z treścią uchwały nr 1. O wskazanej niezgodności Zarząd Wspólnoty poinformował także Delegaturę Biura Naczelnego Architekta Miasta

Dowód: pismo z dnia 30 października 2006 r., k. 203; pismo z dnia 26 października 2006 r., k. 204.

W piśmie z dnia 16 grudnia 2008 r. Wspólnota złożyła wobec T. K. oświadczenie, że w związku ze zgłoszeniem roszczeń przez byłych właścicieli nieruchomości, o czym Wspólnota została poinformowana pismem z dnia 5 grudnia 2008 r., na podstawie § 5 ust. 2 pkt a umowy z dnia 22 lipca 2007 r. wypowiada mu przedmiotową umowę.

Dowód: oświadczenie, k. 52; faks z pismem z dnia 5 grudnia 2008 r., k. 201; zeznania świadka J. K., k. 212-213; zeznania pozwanego, k. 213v-214.

Decyzją z dnia 5 września 2012 r. nr I (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał J. T. K. usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących wykonania barierki zabezpieczającej wyjście na zadaszenie z lokalu nr (...).

Dowód: decyzja, k. 153-153v.

Decyzją z dnia 2 kwietnia 2012 r. nr I (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał J. T. K. rozbiórkę samowolnie wybudowanego kominka w lokalu nr (...).

Dowód: decyzja, k. 154-154v.

Wspólnota pismem z dnia 16 maja 2012 r. wystąpiła do T. K. o podpisanie umowy najmu lokalu nr (...) w części zaadaptowanej ze strychu (części wspólnej nieruchomości), o treści przedstawionej w projekcie odebranych przez J. K. dnia 21 września 2010 r., na co T. K. nie wyraził zgody.

Dowód: pismo z dnia 16 maja 2012 r., k. 155, korespondencja mailowa, k. 156-159; zeznania świadka A. Z., k. 194v195; zeznania świadka A. S., k. 195-195v; zeznania świadka R. D., k. 196; pismo z dnia 16 listopada 2012 r., k. 31 z zpo, k. 32; projekt umowy z pokwitowaniem odbioru, k. 205-207; zeznania świadka G. G., k. 211v-212; zeznania świadka J. K., k. 212-213; zeznania pozwanego, k. 213v-214; zeznania świadka D. D., k. 217-217v.

Wyrokiem z dnia 4 lipca 2018 r. (sygn. akt VI C 2134/17) Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 3 w W. przeciwko T. K. o zasądzenie kwoty 13.276 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części wspólnej nieruchomości.

Dowód: okoliczności bezsporne, wyrok z uzasadnieniem, k. 173-193.

T. K. nie uiszcza regularnie opłat z tytułu korzystania z przebudowanej części nieruchomości wspólnej (strychu), w związku z czym m.in. pismem z dnia 30 czerwca 2015 r. Wspólnota wezwała go do uregulowania zaległości czynszowych za użytą część nieruchomości wspólnej w wysokości wskazanej w piśmie 12 czerwca 2015 r. Ponadto, wynajmuje tę część osobom trzecim.

Dowód: zeznania świadka A. Z., k. 194v195; zeznania świadka A. S., k. 195-195v; pismo z dnia 30 czerwca 2015 r. wraz z załącznikiem, k. 19-21v; pismo z dnia 12 czerwca 2015 r., k. 22 z zpo, k. 23; zeznania powódki, k. 213-213v; zeznania pozwanego, k. 213v-214; zeznania świadka D. D., k. 217-217v.

Pismem z dnia 16 listopada 2012 r. Wspólnota wezwała T. K. do opuszczenia zajętej części nieruchomości wspólnej i przywrócenia stanu poprzedniego poprzez zainstalowanie stropu w części strychu w terminie 2 tygodni od trzymywania pisma.

Dowód: pismo z dnia 12 czerwca 2015 r., k. 31 z zpo, k. 32.

Powyższy stan faktyczny w zasadniczej części był bezsporny, ponadto został ustalony na podstawie powołanych dowodów z dokumentów, których prawdziwość i autentyczność nie budzi wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony procesu.

Sąd ustalając okoliczności faktyczne opierał się też na zeznaniach świadków: A. Z., A. S., R. D., G. G., J. K., D. D.. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków w zakresie w jakim nie stanowiły subiektywnych ocen, przede wszystkim co do ewentualnego tytułu prawnego przysługującego pozwanemu (zeznania świadka G. G., J. K.) albo nie przysługującego (zeznania świadków A. Z., A. S. i R. D.) pozwanemu do zaadaptowanej części nieruchomości wspólnej. Zeznania w pozostałym zakresie były spójne, logiczne i korespondowały ze sobą.

Ponadto, Sąd opierał się też na zeznaniach stron. Strony w znacznej części oparły swe wyjaśnienia na wewnętrznych przekonaniach co do oceny prawnej istniejącego stanu faktycznego, w szczególności odmiennie oceniały prawa przysługujące pozwanemu do przedmiotowego strychu. W pozostałym zakresie zeznania te jednak były spójne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, wobec czego stanowiły podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo należało oddalić w całości.

W niniejszej sprawie powódka D. R. wniosła o nakazanie pozwanemu T. K. dopuszczenia jej do współposiadania części wspólnej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oficyna stanowiącej powierzchnię strychu znajdującego się nad lokalem nr (...) należącym do pozwanego, zaadoptowanego przez niego i połączonego z lokalem nr (...), a następnie wykorzystywanego samodzielnie przez pozwanego a także zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z tej części nieruchomości wspólnej przez pozwanego ponad jego udział w nieruchomości wspólnej.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa w całości, stojąc na stanowisku, że posiada tytuł prawny upoważniający go zajmowania przedmiotowej części strychu, a jest nim umowa o korzystanie zawarta ze Wspólnotą.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało to, że: 1) pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., 2) na podstawie uchwały nr 1 z dnia 29 maja 2006 r. o wyrażeniu zgody przez Wspólnotę Mieszkaniową na przebudowę części nieruchomości wspólnej, tj. strychu usytuowanego na ostatniej kondygnacji budynku przy ul. (...) w części północnej tej kondygnacji w celu stworzenia możliwości dołączenia strychu do lokalu nr (...) i odpłatnego zbycia po dokonanej przebudowie tego strychu na rzecz pozwanego, umowy z dnia 22 lutego 2007 r. oraz decyzji administracyjnych zatwierdzających przebudowę, pozwany dokonał na własny koszt adaptacji części nieruchomości wspólnej, która spowodowała połączenie jej z lokalem pozwanego i do dnia dzisiejszego korzysta z tej części nieruchomości wspólnej z wyłączeniem pozostałych członków Wspólnoty oraz 3) że pozwany nie wyraził zgody na zawarcie umowy najmu tej części nieruchomości wspólnej po tym, jak Wspólnota złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 22 lutego 2007 r. i odstąpiła od zawarcia z pozwanym umowy rozporządzającej - w związku z pojawieniem się roszczeń dekretowych związanych z przedmiotową nieruchomością.

Sporem natomiast objęte było to, czy pozwanemu przysługuje tytuł prawny do zajmowania i wyłącznego korzystania z przedmiotowej części nieruchomości wspólnej, a w związku z tym, czy powódka ma podstawy do powoływania się na roszczenia wskazane w pozwie.

Wobec powyższego podstawową kwestią wymagającą rozstrzygnięcia w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy stało się ustalenie tego, czy pozwany korzysta z przebudowanej części nieruchomości wspólnej (dalej zamiennie: strychu) bezumownie.

Bez wątplenia zajęta przez pozwanego część strychu stanowi część nieruchomości wspólnej przysługującej wszystkim właścicielom wyodrębnionych lokali – członkom Wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) oficyna.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2018.716, ze zm; dalej u.w.l.) właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (ust. 1); pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym

stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w użytkach i innych przychodach (ust. 2). Prawa właścicieli lokali do korzystania z nieruchomości wspólnej wynikają także z art. 140 i 206 k.c. Przepisy te przewidują, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać użytki i inne dochody z rzeczy (art. 140 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 (art. 206 k.c.).

Prawo do współkorzystania, o którym mowa w art. 12 ust. 1 u.w.l., oznacza, że właściciel lokalu może korzystać (współkorzystać) z całej nieruchomości wspólnej, a nie tylko z części odpowiadającej przynależnemu udziałowi, byleby tylko w zgodzie z powołanymi przepisami i w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli (wyrok SA w Katowicach z dnia 1 sierpnia 2012 r., V ACa 288/12, LEX nr 1217702, i wyrok SA w Warszawie z dnia 19 grudnia 2013 r., VI ACa 508/13, LEX). Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone jedynie przez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu „pogodzić” wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli (wyrok SA w Szczecinie z dnia 8 listopada 2012 r., I ACa 587/12, LEX).

Część nieruchomości wspólnej, z którą związane są prawa i obowiązki wskazane w przytoczonych przepisach, obejmuje także strych. Co do zasady, tzw. strych nie jest zaliczany do elementów budynków niezbędnych do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takich jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Jednakże przyjmuje się, iż do nieruchomości wspólnej mogą należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak nierozzerwalnej natury (np. piwnica, strych, komórka lub garaż).

Jak wynika z dowodów osobowych, strych, na którego przebudowę i wydzielenie Wspólnota wyraziła zgodę, był użytkowany w ramach części wspólnych przez innych członków wspólnoty. Oznacza to więc, iż każdy z właścicieli, w tym także pozwany miał prawo do korzystania z tej części strychowej w granicach swojego udziału w nieruchomości wspólnej i bez naruszenia prawa pozostałych współwłaścicieli.

Jednakże, dnia 29 maja 2006 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr 1, na podstawie której wyraziła zgodę na m.in.: 1) przebudowę części nieruchomości wspólnej, tj. strychu w celu stworzenia możliwości dołączenia strychu do lokalu pozwanego nr (...) położonego jedną kondygnacją poniżej strychu, w wyniku czego strych objęty będzie księgą wieczystą prowadzoną dla lokalu nr (...)) odpłatne zbycie po dokonanej przebudowie tego strychu i uzyskaniu stosownych dokumentów na rzecz właściciela lokalu nr (...), a także 3) zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z każdym lokalem usytuowanym w budynku w związku z przyłączeniem strychu do lokalu nr (...).

Uchwała ta nie została uchylona, nie stwierdzono jej nieważności, ani w jakikolwiek inny skuteczny sposób nie pozbawiono mocy obowiązującej, wobec czego uchwała ta nadal pozostaje w obrocie i jest wiążąca.

Niezależnie od powyższej uchwały, w dniu 22 lutego 2007 r. zawarta została przez zarząd Wspólnoty oraz pozwanego jako Inwestora umowa. Na mocy tej umowy (§ 2 ust. 4) pozwany zobowiązał się do wykonania robót adaptacyjnych własnym staraniem i na własny koszt, a następnie strony zgodnie zobowiązały się (§ 4 ust. 3) zawrzeć umowę sprzedaży, mocą której Wspólnota sprzeda pozwanemu powierzchnię mieszkalną, która powstanie w wyniku nadbudowy za cenę wykupu, a pozwany za ustaloną cenę powyższą powierzchnię wykupi terminie 20 miesięcy od dnia podpisania tej umowy. W czasie trwania prac budowlanych, tj. od dnia podpisania protokołu wprowadzenia na budowę do dnia podpisania końcowego, bezusterkowego protokołu odbioru pozwany zobowiązał się do uiszczania wymienionych w umowie opłat (§ 6 ust. 1).

W związku ze zgłoszeniem roszczeń przez byłych właścicieli nieruchomości przy ul. (...), w piśmie z dnia 16 grudnia 2008 r. Wspólnota złożyła wobec pozwanego oświadczenie, że na podstawie § 5 ust. 2 pkt a umowy z dnia 22 lipca 2007 r. wypowiada mu przedmiotową umowę. Wskazana podstawa wypowiedzenia uprawniała Wspólnotę do odstąpienia

od umowy bez prawa pozwanego do żądania odszkodowania w sytuacji, gdy zostanie wszczęte postępowanie o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych.

Choć pozwany kwestionował skuteczność takiego odstąpienia od umowy, to w ocenie Sądu oświadczenie Wspólnoty z dnia 16 grudnia 2008 r. było skuteczne. Bezspornym bowiem pozostawało to, że w stosunku do nieruchomości zostały zgłoszone tzw. roszczenia dekretowe, o czym Wspólnota została poinformowana pismem z dnia 5 grudnia 2008 r. Następnie informację tę przekazała pozwanemu także w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy. Z treści z kolei umowy wynika wprost, iż w takim przypadku Wspólnota uzyskuje uprawnienie do odstąpienia od umowy bez odszkodowania. Okoliczność, że klauzula odstąpienia od umowy zawarta w § 5 ust. 2 pkt a umowy z dnia 22 lipca 2007 r. nie odpowiada wymaganiom z art. 395 § 1 k.c., jak wskazywał pozwany, pozostaje bez znaczenia dla oceny skuteczności oświadczenia Wspólnoty z dnia 16 grudnia 2008 r., z uwagi na obowiązującą zasadę swobody kontraktowej (art. 353¹ k.c.).

Dla oceny skuteczności zastrzeżenia w kontrakcie prawa odstąpienia, poza przepisem art. 395 k.c. i przepisami szczególnymi, należy stosować przepisy ogólne o zawarciu umowy. Umowne prawo odstąpienia polega więc na wzbogaceniu treści stosunku obligacyjnego o dodatkowe zastrzeżenie, stanowiące z reguły integralny składnik umowy, objęty konsensem stron.

Z tego wynika, że intencją stron umowy z dnia 22 lutego 2007 r. było odmienne uregulowanie prawa umownego odstąpienia aniżeli wprost wynika to z treści art. 395 k.c.

Wobec powyższego, Wspólnota skutecznie odstąpiła od umowy z dnia 22 lutego 2007 r. Niezależnie jednak od tego, odstąpienie nie wpłynęło na okoliczność obowiązywania uchwały nr 1 z dnia 29 maja 2006 r., na podstawie której Wspólnota oddała pozwanemu do wyłącznego korzystania część nieruchomości wspólnej ponad jego udział w tej nieruchomości wspólnej, celem dokonania przebudowy i późniejszego przyłączenia jej do lokalu pozwanego.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, uwzględniając treść uchwały z 2006 r. oraz czynności faktyczne, które miały miejsce po podjęciu tej uchwały oraz zawarciu umowy z dnia 22 lipca 2007 r., tj. m.in. udostępnienie strychu pozwanemu, przebudowa strychu przez pozwanego na jego koszt, jego wydzielenie „fizyczne”, uzyskanie stosownych wpisów w kartotekach, w tym kartotece lokalu, stwierdzających samodzielność lokalu nr (...) o powiększonej w wyniku przebudowy strychu powierzchni, a także akceptowanie do chwili powstania sporu istniejącego stanu rzeczy korzystania z tej części nieruchomości wspólnej przez pozwanego z wyłączeniem innych pozostałych współwłaścicieli, w ocenie Sądu doszło do oddania pozwanemu do korzystania tej części nieruchomości wspólnej na podstawie dorozumianej umowy do korzystania tzw. podział quoad usum.

Na gruncie powołanego wyżej art. 12 u.w.l. w wyroku z dnia 16 września 2015 r. (III CSK 446/14, LEX) Sąd Najwyższy stwierdził, że przepis art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. ma charakter dyspozytywny, a zatem dopuszczalne jest zawarcie między współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum, zmieniającej zasady korzystania z tej nieruchomości, określone w art. 12 ust. 1 u.w.l., oraz zasady udziału w pożytkach i przychodach, jak również w podziale wydatków i ciężarów, a także zmieniającej reguły określone w art. 12 ust. 2 u.w.l. Podstawę prawną takiej umowy stanowią art. 206 i 207 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. i może być ona zawarta w każdej wspólnocie mieszkaniowej, z tym że jedynie w odniesieniu do odrębnych pomieszczeń wspólnych, które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu. Dopuszczalne jest w drodze umowy przekazanie nieruchomości wspólnej podzielonej quoad usum do korzystania tylko niektórym właścicielom lokali, z wyłączeniem pozostałych – za ich zgodą.

Umowa o podziale rzeczy quoad usum może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. Nie muszą być w niej określone zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów. Dokonując takiego podziału, strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych. Podział quad usum, także w wersji dorozumianej, ma swoje źródło w swobodzie współwłaścicieli ułożenia

zasad korzystania i zarządzania wspólną własnością – art. 22¹ k.c. i art. 18 ust. 1 u.w.l.; ona też koryguje względnie obligatoryjne zasady z art. 206 i 207 k.c. oraz art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/07, LEX): „Określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową. Dodać jednak trzeba, że taka umowa musi mieć umocowanie w stosownej uchwale właścicieli lokali, albowiem dotyczy czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Takiej uchwały będzie też wymagało określenie, dopuszczalnego w danych warunkach, podziału do korzystania (quoad usum) z niektórych elementów nieruchomości wspólnej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, trzeba wskazać, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż między współwłaścicielami doszło do zawarcia z pozwanym takiej właśnie umowy. Jak Sąd wyżej wskazał, przesądza o tym nie tylko treść samej uchwały z 2006 r., na podstawie której Wspólnota wyraziła zgodę na wydzielenie strychu i oddanie tej części nieruchomości wspólnej pozwanemu, ale także szereg następnie podejmowanych przez współwłaścicieli działań realizujących uchwałę z 2006 r., takich jak techniczna przebudowa, faktyczne korzystanie przez pozwanego ze strychu z wyłączeniem innych osób za wiedzą pozostałych współwłaścicieli, stwierdzenie samodzielności lokalu nr (...) po przebudowie i połączeniu go ze strychem stosownym zaświadczeniem organu administracyjnego.

W procesie zarazem nie udowodniono, aby miała miejsce – poza wypowiedzeniem przez zarząd umowy z dnia 22 lipca 2007 r. – inna czynność Wspólnoty, która podważałaby zaistniały uprzednio stan.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd ocenił, iż nie było podstaw do przyjęcia w sprawie niniejszej, iż pozwany korzysta z przebudowanej części „bezumownie”, że narusza zasady korzystania z wydzielonej części z wyłączeniem innych osób. Wobec ważnej podstawy do korzystania ze strychu nie można uznać, iż pozwany jest zobowiązany do dopuszczenia innych współwłaścicieli nieruchomości do korzystania ze strychu, w tym na podstawie art. 206 k.c., ani że jest zobowiązany do wynagrodzenia za to rzekome bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Wobec tego roszczenia powódki podlegały oddaleniu w całości.

W tym miejscu wskazać również należy, iż roszczenia powódki w ustalonym stanie faktycznym należy uznać także za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego oraz za nadużycie prawa (art. 5 k.c.) i wobec tego za niezaskądające na ochronę prawa. Przede wszystkim należy w tym przypadku wskazać na treść i fakt obowiązywania uchwały z 2006 r., a także zgodne jej realizowanie przez pewien czas przez wszystkich współwłaścicieli.

W tym stanie faktycznym i prawnym Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w postanowieniach zawartych w punktach II i III wyroku stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c.), obciążając nimi przegrywającą proces stronę powodową. Koszty te po stronie pozwanego wyniosły 917,00 zł. Na kwotę tą składały się: 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i kwota 900 zł (§ 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.).

W punkcie III wyroku Sąd nakazał na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. pobrać od powódki jako strony przegrywającej proces w całości kwotę 627 zł tytułem wydatków pokrytych tymczasowo z sum Skarbu Państwa, tj. wynagrodzenia świadka zgodnie z postanowieniem z dnia 27 listopada 2018 r. (k. 220).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak na wstępie.

SSR Barbara Syta – Latała

ZARZĄDZENIE

(...)

SSR Barbara Syta – Latała