

Sygn. akt I C 488/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. o nr (...), która została podjęta w trybie indywidualnego głosowania;

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. na rzecz powoda Z. P. kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 488/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 24.10.2017r.

Powód Z. P. wystąpił przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. z pozwem o uchylenie uchwały nr (...)

W uzasadnieniu zostało podniesione, że uchwałą nr (...) Wspólnota ustaliła, że przewód kominowy nr 48 będzie użytkowany wyłącznie przez właściciela mieszkania nr (...). Powód zamierza podzielić swoje mieszkanie i dla jednego mieszkania chce wykorzystać właśnie przewód nr 48. W ocenie powoda uchwała narusza prawo i jego interes.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że powód nie będzie mógł i tak wykorzystać przewodu kominowego, ponieważ nie ma na to zgody odpowiednich władz.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na podział mieszkania nr (...) na (...) W. mieszkania nr (...) jest powód Z. P..

Dowód:

Uchwała nr (...) k. 11

Powód Z. P. ubiegał się o podział mieszkania. Prezydent Miasta K. zatwierdził projekt podziału mieszkania nr (...), ale Wspólnota odwołała się od tej decyzji i Wojewoda (...) uchylił ją. Decyzją nr (...). (...) Prezydent Miasta K. odmówił zatwierdzenia projektu podziału mieszkania nr (...).

dowód:

decyzja Prezydenta Miasta K. nr (...) k.13-15

odwołanie k.45-53

decyzja Wojewody (...) z dnia 20.03.2017r. k.54-55

decyzja Prezydenta Miasta K. nr (...). (...) k.71-72

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. podjęła uchwałę nr (...) o następującej treści „Właściciele lokali wyrażają zgodę na wyłączne użytkowanie przewodu kominowego nr 48 (zgodnie z oznaczeniem na protokole kominiarskim) przez właścicielkę mieszkania numer (...) w tym pionie.

Dowód:

Uchwała nr (...) k. 22

Przewód kominowy nr 48 stanowi część wspólną we wspólnocie. Mieszkanie powoda jest podłączone do tego przewodu.

Dowód: zeznania świadka A. B. k.86

Zeznania członka zarządu J. W. k.86-87

Zeznania powoda Z. P. k.87

Ocena dowodów:

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków albowiem są one spójne i logiczne. Wzajemnie się uzupełniają.

Sąd dał wiarę dowodom w sprawie albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Zeznania świadka K. B. niewiele wniosły do sprawy.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie jest uzasadnione.

Zgodnie z art. 25 ustawy „o własności lokali” 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.

Pod pojęciem naruszenia interesów należy rozumieć nie każdy interes tylko uzasadniony interes właściciela lokalu, który z obiektywnego punktu widzenia zasługuje na ochronę.

Zgodnie z art. 64 Konstytucji każdy ma prawo do własności. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Zgodnie z art. 12 ustawy „o własności lokali”

ust 1. właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

ust 2. 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 nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Podjęta uchwała przez wspólnotę jest niezgodna z art. 12 ustawy „o własności lokali” oraz z art. 64 Konstytucji.

Istota prawa współwłasności sprowadza się do prawa współkorzystania z nieruchomości. Ustawa o „własności lokali” ogólnie określa tylko, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości. Nie określa jak ma wyglądać współkorzystanie z rzeczy w przypadku, gdy udziały właścicieli lokali nie są równe. Z tej ogólnej regulacji wynika, że co do zasady każdy właściciel lokalu może korzystać z całej nieruchomości. Wynika to z faktu, że co do zasady nie da się zróżnicować w korzystaniu ze współwłasności np. nie da się określić współkorzystania ze wspólnej klatki schodowej. Często również ułamkowe określenie zasad korzystania nie jest celowe, albowiem wszyscy odnoszą największe korzyści jak każdy korzysta z całej nieruchomości. Mogą zachodzić sytuacje konfliktowe kiedy trudno jest pogodzić korzystanie ze współwłasności przez współwłaścicieli.

W ocenie sądu art. 12 ustawy „o własności lokali” przyznaje jednak prawo każdemu właścicielowi do korzystania z całej nieruchomości. Wspólnota nie ma uprawnień do ograniczania tego prawa. Wprowadzenie zasady, że tylko jedna osoba – na zasadzie wyłączności - może korzystać ze wspólnego przewodu kominowego w istocie rzeczy ogranicza prawa właścicieli lokali do korzystania z całej nieruchomości. Możliwość korzystania z całej nieruchomości polega między innymi na tym, że każdy może korzystać ze wspólnego przewodu kominowego.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że uchwała w istotny sposób narusza interesy powoda. Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) i mieszkanie podłączone jest do przewodu kominowego nr 48. Chce dokonać podziału mieszkania nr (...) i ma na to zgodę wspólnoty. Chce wykorzystać przewód kominowy nr 48 i może z niego korzystać, oczywiście i jego korzystanie, nie może polegać na tym, że będzie wyłącznie korzystającym z tego przewodu. Z drugiej strony wspólnota nie wykazała jakie to szczególne względy stają za tym, aby to właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) miał – na zasadzie wyłączności – korzystać z przewodu kominowego nr 48, zwłaszcza w sytuacji gdy dwa inne mieszkania w jakiś sposób są podłączone do tego przewodu i korzystają z niego. Wspólnota raczej wskazywała na brak potrzeby na korzystanie z przewodu przez powoda dla celów podziału lokalu nr (...), ale to nie jest wystarczające (nawet gdyby taki brak interesu rzeczywiście występował) dla dania prawa wyłącznego użytkownika innemu członkowi wspólnoty.

Proceduralne zarzuty powoda co do sposobu głosowania pozostają bez znaczenia albowiem nie miały one wpływu na treść podjętej uchwały.

O kosztach sądowych orzeczono na zasadzie art. 98 kpc i zasądzono od strony pozwanej (przegrywający) na rzecz powoda (wygrywający) kwotę 577 zł.

W skład kosztów wchodziła opłata od pozwu w wysokości 200 zł. oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 360 zł (§ 8 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. „w sprawie opłat za czynności adwokackie”) i opłata od pełnomocnictwa 17 zł.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.