

Przekazanie właścicielom lokali w posiadanie części wspólnych przyległych do lokali lub służących tylko tym lokalom

Przyjęta przez wspólnotę uchwała prowadzi do powstania znacznych dysproporcji pomiędzy interesem powódki a interesem pozwanej. W sposób arbitralny rozwiązuje bowiem istniejący w ramach wspólnoty mieszkaniowej pomiędzy powódką a innym właścicielem lokali na korzyść tego ostatniego podmiotu, nie uwzględniając przysługujących powódce uprawnień do korzystania z nieruchomości wspólnej. Posiadanie dostępu do korytarza i pomieszczenia socjalnego z łazienką jako części wspólnych nieruchomości wpływa na atrakcyjność lokali powódki, a tym samym ich wartość rynkową*.

* Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie I Wydział Cywilny z dnia 29 kwietnia 2021 r. (sygn. akt: I ACa 454/20)

Zarys sprawy

Powódka jest właścicielem lokali użytkowych, które są usytuowane na II piętrze, gdzie znajdują się jeszcze trzy lokale niemieszkalne J. N., które nie posiadają łazienki, WC ani kuchni. Lokal powódki jest największy i ma powierzchnię 114,10 m², na której jest m.in. urządzona łazienka (WC) i kuchnia. Pozostałe lokale powódki mają powierzchnię od 13,90 m² do 42,90 m² i w żadnym nie ma łazienki, WC ani kuchni czy pomieszczenia gospodarczego. Na II piętrze znajdują się także części wspólne w postaci dwóch klatek schodowych – po obu stronach korytarza, z którego wchodzi się do lokali, a także korytarz oraz pomieszczenie socjalne, w którym jest łazienka (w tym WC) oraz część kuchenna. Niegdyś powódka i J. N. były współwłaścicielami lokali. Z inicjatywy powódki, Sąd Rejonowy w Koszalinie w sprawie o sygn. akt: I Ns 1037/08 dokonał zniesienia współwłasności wskazanych lokali niemieszkalnych w sposób, który utrzymuje się do dziś.

Powódka i J. N. od wielu lat są w konflikcie. Zaczął się on od momentu remontu nieruchomości lokalitywnych, jeszcze w czasie istnienia współwłasności. J. N. wykonała w latach 2015–2016 remont swoich lokali oraz pomieszczenia wspólnego, w którym znajduje się część socjalna, tj. łazienka, WC i kuchnia, przylegającego do lokalu. Od ukończenia remontu uniemożliwia powódce dostęp do pomieszczenia wspólnego. Powódka zwracała się do zarządu pozwanej wspólnoty o wstawienie drzwi w ścianie dzielącej korytarz.

W dniu 17 października 2017 roku została podjęta uchwała właścicieli pozwanej wspólnoty w sprawie przekazania właścicielom lokali w posiadanie części wspólnych przyległych do lokali lub służących tylko tym lokalom w celu ukonstytuowania dotychczasowego sposobu użytkowania części wspólnych przez właścicieli lokali we wspólnocie. W ramach tej uchwały właściciele wspólnoty mieszkaniowej wyrazili zgodę na przekazanie do wyłącznego korzystania i władania jak własnością, części wspólnych, przyległych do lokali lub służących tylko określonym lokalom, każdoczesnemu właścicielowi tych lokali lub lokali powstałych w przyszłości z połączenia lub podzielenia tych lokali. Uchwała na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie w sprawie o sygn. akt: I C 472/17 została uchylona. Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 22 maja 2019 roku w sprawie o sygn. akt: I ACa 528/18 oddalił apelację od tego wyroku.

Właściciele lokali wspólnoty podjęli uchwałę w sprawie wynajmu właścicielom części wspólnych przyległych do lokali lub służących tylko tym lokalom, aby zatwierdzić dotychczasowy sposób użytkowania części wspólnych przez właścicieli lokali we wspólnocie. W uchwale tej przewidziano, że korzystanie z części wspólnych przyległych do lokali lub służących tylko określonym właścicielom jest możliwe tylko na podstawie rozpatrzonego wniosku o najem. Upoważniono zarząd wspólnoty do podpisywania umów najmu na warunkach określonych w uchwale. W § 3 uchw-

ły przyjęto, że właściciele lokali są uprawnieni do samodzielnego użytkowania i dysponowania częściami wspólnymi oddanymi na podstawie najmu i są zobowiązani do ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z utrzymaniem tych części. Ponadto przewidziano także w § 4 uchwały możliwość sprzedaży użytkowanych części wspólnych obecnym użytkownikom, na podstawie wniosku zatwierdzonego uchwałą wspólnoty określającą tryb i cenę ich zbycia na rzecz wnioskodawcy. Z załącznika do uchwały, określającego, jakie części wspólne przypadną w ramach najmu poszczególnym właścicielom lokali, wynika, że powódka mogłaby uzyskać w ramach najmu tylko korytarz na II piętrze o powierzchni 39,32 m², natomiast J. N. także na II piętrze – korytarz, WC i dwie klatki schodowe.

Żądania powódki

Powódka wniosła pozew przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o uchylenie uchwały wspólnoty. W uzasadnieniu podała, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz narusza jej interes.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana wskazała, że celem zaskarżonej uchwały, przewidującej oddanie określonych części wspólnych w najem właścicielom lokali, przewidującej oddanie określonych części wspólnych w najem, jest ukonstytuowanie dotychczasowego sposobu użytkowania części wspólnych.

Stanowisko Sądu Okręgowego

Sąd uchylił w całości uchwałę pozwanej wspólnoty lokalowej.

W ocenie sądu istota sporu sprowadzała się do oceny, czy w świetle obowiązujących przepisów prawa dopuszczalna jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej, na której podstawie określonym członkom tej wspólnoty przekazuje się części wspólne do wyłącznego korzystania, a więc z wyłączeniem innych członków wspólnoty. Odwołując się do art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, sąd wskazał, że przepis ten odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Według sądu pierwszej instancji – w myśl art. 12 ustawy o własności lokali przy zachowaniu wynikającego z art. 140 k.c. prawa do wy-

łącznego korzystania z własności indywidualnej, każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Jak podkreślił w swoich rozważaniach sąd okręgowy – między współwłaścicielami może być zawarta umowa kształtująca prawo do korzystania z części nieruchomości z wyłączeniem pozostałych także w sposób dorozumiany. Ma on jednak ze swej natury charakter przejściowy, a powinien mieć na celu ułatwienie korzystania z odrębnych lokali przez ich właścicieli w sposób, którego podstawowym zadaniem jest zwiększenie użyteczności odrębnych lokali.

→ UWAGA!

Pojęcie „interesów” na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali rozumiane jest szeroko – jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, więc chodzi zarówno o interesy ekonomiczne właściciela, jak i interesy pozaekonomiczne.

W ocenie sądu okręgowego zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa i narusza interes powódki. Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również z niezgodności z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Sąd okręgowy przyjął, że pojęcie „interesów” na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali rozumiane jest szeroko – jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, więc chodzi zarówno o interesy ekonomiczne właściciela, jak i interesy pozaekonomiczne.

Podział części wspólnych

Sąd okręgowy wskazał, że podział części wspólnych objętych regulacją ustawy o własności lokali pomiędzy właścicieli lokali do ich wyłącznego korzystania wymaga co najmniej dorozumianej zgody wszystkich właścicieli lokali, a zatem niedopuszczalne jest podjęcie uchwały o takim podziale, nawet jeżeli większość członków wspólnoty mieszkaniowej za nią głosowała, gdy istnieje spór co do tego podziału między właścicielami lokali – czyli współwłaścicielami nieruchomości wspólnej.

Zaskarżona przez powódkę uchwała różni się – w ocenie sądu pierwszej instancji – od uchylonej uchwały tylko tym, że określone w załączniku do uchwały części wspólne mają być przekazane określonym właścicielom lokali do wyłącznego korzystania na zasadzie

najmu, a nie w sposób nieodpłatny, a umowa najmu ma być podpisywana przez zarząd wspólnoty. Przede wszystkim podkreślić należy, że nadal podstawą zawarcia takiej umowy z właścicielem lokalu, odnośnie do części wspólnych, musi być co najmniej dorozumiana zgoda wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. Oddanie określonych części wspólnych do wyłącznego korzystania, bez znaczenia czy odpłatnie, czy nieodpłatnie, zawsze stanowi ograniczenie w korzystaniu z tych części przez innych właścicieli.

► UWAGA!

Oddanie określonych części wspólnych do wyłącznego korzystania, bez znaczenia czy odpłatnie, czy nieodpłatnie, zawsze stanowi ograniczenie w korzystaniu z tych części przez innych właścicieli.

Większość członków wspólnoty mieszkaniowej nie może zdecydować, z jakich części będą korzystać na wyłączność poszczególni właściciele, nawet jeżeli to korzystanie będzie odpłatne.

► WAŻNE!

Większość członków wspólnoty mieszkaniowej nie może zdecydować, z jakich części będą korzystać na wyłączność poszczególni właściciele, nawet jeżeli to korzystanie będzie odpłatne.

Tak więc zaskarżona uchwała mogłaby zostać w obrocie prawnym, gdyby wszyscy właściciele lokali wyrazili zgodę na podział części wspólnych do wyłącznego korzystania między siebie, a potem na oddanie przydzielonych części wspólnych w najem. Podstawą bowiem takiego najmu nadal jest podział quad usum. W przypadku pozwanej wspólnoty nie istnieje zgoda wszystkich właścicieli lokali na podział części wspólnych według załącznika do zaskarżonej uchwały. Twierdzeniu, że doszło do zawarcia dorozumianej umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, przeczy konflikt między powódką a J.N. dotyczący korzystania z części pomieszczeń wspólnych na II piętrze budynku.

Sąd okręgowy za niedopuszczalne uznał wyłączenie ze wspólnego użytku współwłaścicieli ciągów komunikacyjnych tj. korytarza i klatek schodowych. Przyjął, że taka uchwała niweczy idee współwłasności jako formę prawa własności. Na skutek podjętej uchwały z możliwości współkorzystania usunięte zostało także stanowiące część wspólną pomieszczenie socjalne, w którym jest toaleta i kuchnia. Lokale powódki nie posiadają własnych toalet i z tego powodu w znaczący sposób ograni-

czona zostanie ich użyteczność. Lokale te, stanowiące odrębną własność (są nieruchomościami lokalowymi), mogą podlegać obrotowi prawnemu, a na skutek braku dostępu do tak istotnego pomieszczenia, jakim są toalety, tracą rację samodzielnego bytu.

Konflikt pomiędzy powódką a J. N. związany z ponoszeniem kosztów remontów, w tym także pomieszczenia socjalnego, nie może determinować sposobu podziału części wspólnych do wyłącznego korzystania i ograniczać praw powódki jako współwłaściciela tych części. Również okoliczności postawienia ściany dzielącej korytarz nie mają większego znaczenia, gdyż ściana ta była postawiona w zupełnie innych okolicznościach. Powódka wyraża wolę wstawienia w tej ścianie drzwi przejściowych, a ponadto już w poprzednim procesie między stronami zarówno sąd pierwszej instancji, jak i sąd drugiej instancji wskazały na konieczność jej usunięcia, aby m.in. umożliwić swobodne korzystanie z części wspólnych na II piętrze powódce.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana wspólnota.

Zastrzeżenia pozwanej do wyroku sądu okręgowego

Pozwana wskazała, że w omawianej sprawie sąd okręgowy dokonał wybiórczej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pomijając istotne okoliczności, które mają wpływ na ocenę stanowiska powódki oraz zgłoszonego przez nią żądania uchylenia podjętej przez pozwaną uchwały. Pozwana podkreśla, że standardem w działaniu wielu wspólnot jest wydzielenie i najmowanie określonych części wspólnych jak choćby piwnice czy strychy, a tym samym nie sposób podzielić stanowiska powódki.

Wspólnota wskazała, że stan obecnego korzystania przez poszczególnych właścicieli lokali kształtował się przez lata, jeszcze przed powstaniem wspólnoty – kiedy to lokale nabywane były od syndyka. Skarżąca podniosła, że powódka zdawała sobie sprawę z zależności pomiędzy poszczególnymi lokalami i nie sposób uznać zatem całkowitej niezależności poszczególnych lokali powódki, skoro są one ze sobą powiązane, choćby poprzez wspólne ogrzewanie czy korzystanie ze wspólnego pomieszczenia WC. W ocenie pozwanej okoliczność ta nie została uwzględniona przez sąd pierwszej instancji, chociaż ma ona znaczący wpływ na ocenę stanowiska powódki.

Skarżąca podkreśliła również, że pominięto również fakt, że powódka nie posiadała wcześniej dostępu do WC na korytarzu, zatem na żadnym etapie zarządzania nieruchomością przez pozwaną nie została ona pozbawiona dostępu do takiego pomieszczenia.

W ocenie pozwanej – przywołane okoliczności nie mogą świadczyć o pokrzywdzeniu powódki, skoro swoim zachowaniem jednoznacznie wyraziła ona wolę całkowitego odseparowania od części korytarza, w której to znajdują się lokale J.N.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa wskazała ponadto, że użytkowanie może odbywać się wyłącznie na podstawie zawartej umowy najmu, jednak załącznik nie stanowi umowy najmu, ani tym bardziej umowy sprzedaży, a tym samym nie stanowi on zobowiązania do zawierania umów najmu zgodnie z jego treścią. Błędne jest zdaniem skarżącej uznanie, że zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa wobec braku zgody wśród współwłaścicieli co do wydzielenia konkretnych części wspólnych. Jej zdaniem nie sposób jest uznać za niedopuszczalne użytkowanie konkretnych pomieszczeń przez konkretnych właścicieli na podstawie umowy najmu. Samo umożliwienie zawierania takich umów, nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami i w żadnym zakresie nie narusza interesu powódki. Błędnie również, w ocenie skarżącej, sąd pierwszej instancji uznał, że zaskarżona uchwała stanowi powielenie wcześniejszej uchwały, a jedyną różnicą jest odpłatność przekazania określonych części wspólnych właścicielom lokali, co miałyby uzasadniać stanowisko powódki.

Jak podkreśliła pozwana, działania wspólnoty nie można uznać za sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu i interesem powódki, gdyż celem podjętej uchwały jest uporządkowanie stanu, który trwa niezmiennie od dłuższego czasu. Pozwana podkreśla, że uchwała zrzuca z barków pozostałych właścicieli obowiązek czynienia nakładów na część wspólną, z której i tak nie mogliby korzystać. Umowy najmu zapewniają wspólnocie dodatkowe dochody. W ocenie pozwanej nie sposób w niniejszej sprawie kierować się interesem powódki, która wykorzystuje swoje prawa w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Działania powódki zaogniają konflikt we wspólnocie wyłącznie w celu uzyskania pomieszczenia, z którego wcześniej nie korzystała w żadnym zakresie. Powódka sama wskazała na konieczność odseparowania lokalu od nieruchomości J.N. i podjęła w tym celu działania jak na przykład postawienie murowanej ściany. Tym

samym nie sposób uznać tej okoliczności za nieistotną dla niniejszej sprawy.

Stanowisko sądu apelacyjnego

Apelacja pozwanej wspólnoty nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zarzuty apelującego skupiają się w tej mierze na trzech kwestiach:

1. Pozwana podniosła, że w wyniku wadliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego sąd pierwszej instancji doszedł do błędnego wniosku, że w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej nie doszło do zgodnego podziału nieruchomości wspólnej na części służącego do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli.
2. Skarżąca zarzuciła, że sąd okręgowy nie uwzględnił faktu, że lokale stanowiące własność powódki są ściśle ze sobą powiązane, co dotyczyło także dostępu do pomieszczenia WC.
3. Pozwana zanegowała stanowisko sądu pierwszej instancji, że zaskarżona uchwała pozbawiła powódkę dostępu do WC na korytarzu, skoro należące do niej lokale takiego dostępu nie posiadały.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu – zaznaczyć trzeba, że w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej ukształtował się sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, w ramach którego poszczególni właściciele lokali objęli w wyłączne posiadanie przylegające do tych lokali części wspólne. Zaznaczyć jednak należy, że o ile w przypadku większości tak zajętych pomieszczeń wspólnych taka praktyka była akceptowana przez wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, o tyle takiego wniosku nie można przyjąć w odniesieniu do korytarza i pomieszczenia socjalnego znajdujących się na drugim piętrze budynku. Sąd pierwszej instancji trafnie ustalił, że jakkolwiek te elementy nieruchomości wspólnej znajdują się obecnie we władaniu J. N., to jednak stanowią one przedmiot wieloletniego sporu pomiędzy tą osobą a powódką. Jest znamienne, że sama skarżąca przyznawała istnienie pomiędzy tymi osobami konfliktu dotyczącego możliwości korzystania z powyższych pomieszczeń przez powódkę, co wyklucza możliwość uznania, że w tym zakresie doszło do podziału nieruchomości wspólnej *quoad usum* w drodze porozumienia wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej.

Należy zaznaczyć, że sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę fakt wcześniejszego postawienia przez powódkę ściany dzielącej korytarz na dwie części, jednak

zasadnie zwrócił uwagę, że nastąpiło to w innych okolicznościach faktycznych – kiedy jeszcze powódka i J.N. były współwłaścicielkami lokali oznaczonych numerami od 11 do 18 na drugim piętrze budynku. Ponadto ta ścianka została wykonana na czas remontu przedmiotowych lokali i ze swej istoty miała mieć charakter tymczasowy. Z tego względu fakt, że doszło do faktycznego oddzielenia od siebie dwóch części piętra budynku, nie może determinować oceny, że znajdujący się na tej kondygnacji korytarz i pomieszczenie socjalne mają nadal status części wspólnych nieruchomości.

Odnosząc się do drugiego zarzutu – nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że sąd okręgowy nie wziął pod uwagę faktu, że lokale stanowiące własność powódki są ściśle ze sobą powiązane. W istocie z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że powódka jest właścicielem sześciu lokali użytkowych położonych na drugim piętrze budynku, przy czym każdy z nich stanowi odrębną nieruchomość lokalową. Tym samym powyższe lokale mogą stanowić przedmiot samodzielnego obrotu prawnego. Z tego punktu widzenia istotne znaczenie dla ich funkcjonalności, a tym samym wartości rynkowej ma kwestia dostępu do pomieszczenia socjalnego i łazienki. Bezsporne jest, że jedynie w jednym z nich znajduje się łazienka i kuchnia, natomiast w pozostałych lokalach pomieszczenia takiego rodzaju się nie znajdują. Z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że najemcy powyższych lokali korzystają obecnie z toalety i kuchni znajdujących się w tym jednym lokalu, jednak wynika to wyłącznie z faktu, że właścicielem, a tym samym wynajmującym wszystkich tych lokali jest powódka, która może określać zasady korzystania z lokali przez najemców. Zauważyć jednak trzeba, że samodzielny status lokali oznacza, że każdy z nich może być przedmiotem samodzielnego obrotu prawnego. Tym samym nie można wykluczyć, że w przyszłości wszystkie te lokale będą miały odrębnych właścicieli. Wykonanie zaskarżonej uchwały poprzez oddanie w najem spornych pomieszczeń na rzecz J. N. doprowadzić może więc do sytuacji, w której właściciele lokali zostaną pozbawieni prawnego dostępu do tych części nieruchomości wspólnej, co w istotny sposób wpływa na użyteczność i w wartość rynkową tych lokali.

Po trzecie – za chybiony uznać należy zarzut pozwanej, że sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że zaskarżona uchwała pozbawiła powódkę dostępu do WC na korytarzu, skoro należące do niej lokale takiego dostępu nie posiadały. Przede wszystkim należy odróżnić dostęp prawny od dostępu faktycznego. Zaznaczyć trzeba,

że w istocie na skutek przeprowadzonych prac remontowych doszło do sytuacji, w której z lokali należących do powódki nie ma możliwości bezpośredniego przejścia przez korytarz do pomieszczenia socjalnego, w którym znajduje się łazienka. Jednak obecnie powódka jako członek wspólnoty mieszkaniowej jest uprawniona do współkorzystania z tych pomieszczeń i tym samym w sensie prawnym ma zapewniony dostęp do tej części nieruchomości wspólnej. Podjęcie i wykonanie zaskarżonej uchwały, przy założeniu zawarcia przez zarząd wspólnoty wynikających z niej umów najmu, doprowadziłyby do sytuacji, w której powódka jako właścicielka lokali zostałaby pozbawiona prawnej możliwości korzystania ze spornych części wspólnej nieruchomości.

Podsumowując, sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych zarówno co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przez członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, jak i skutków zaskarżonej uchwały dla funkcjonowania tej wspólnoty oraz interesów powódki.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 25 w związku z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali przypomnieć należy, że norma wyrażona w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali (analogiczne jak art. 206 k.c.) przyznaje każdemu właścicielowi lokalu jako współwłaścicielowi nieruchomości wspólnej prawo do korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zgodnie z tym uprawnieniem każdy ze współwłaścicieli ma prawo do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i współkorzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

► WAŻNE!

Norma wyrażona w art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali przyznaje każdemu właścicielowi lokalu jako współwłaścicielowi nieruchomości wspólnej prawo do korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Oddanie części nieruchomości wspólnych do wyłącznego korzystania poszczególnym właścicielom lokali

Na wstępie wskazać trzeba, że zaskarżona uchwała zmierza do umożliwienia oddania części nieruchomości wspólnych do wyłącznego korzystania poszczególnym właścicielom lokali. Jakkolwiek podstawą korzystania z tych części miała być umowa najmu, to jednak w istocie miała ona zalegalizować istniejący w pozwa-

nej wspólnocie sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, o czym świadczy nawet tytuł przedmiotowej uchwały. Zawarcie umowy najmu z członkiem wspólnoty mieszkaniowej, której przedmiotem jest wyodrębniona część nieruchomości wspólnej, prowadzi do zmiany ustawowego modelu korzystania z tej nieruchomości, albowiem prowadzi do ograniczenia uprawnienia pozostałych właścicieli lokali wynikającego z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Orzecznictwo sądowe dotyczące podziału nieruchomości wspólnej do korzystania

Jeszcze na gruncie stanu prawnego obowiązującego przed wejściem w życie ustawy o własności lokali w judykaturze przyjmowano dopuszczalność dokonania podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Sądu Najwyższego Izby Cywilnej z dnia 21 grudnia 1974 r., III CZP 31/74, OSNCP 1975, Nr 9, poz. 128 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1980 r., III CRN 263/80, OSNCP 1981, Nr 6, poz. 118), zaznaczając, że podział *quoad usum* uchyla ustawowy model sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i związany z nim sposób rozliczeń wydatków i nakładów. Przyjmowano także, że podział rzeczy wspólnej do korzystania nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmienionych okoliczności może ulec zmianie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNCP 1973 Nr 12, poz. 208 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09). Zwrócono jednak uwagę, że powstaje problem, w jakiej formie prawnej możliwe jest dokonanie tego podziału, ponieważ czynność prawna polegająca na dokonaniu podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, jeśli odbiega od modelu ustawowego, może stanowić ingerencję w uprawnienie właściciela lokalu, bądź w uprawnienia właścicieli lokali do korzystania z nieruchomości wspólnej, zwłaszcza gdy wiązać się to może z ograniczeniem tych uprawnień na korzyść innych właścicieli lokali. W uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że 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. Taką umową może być także umowa najmu.

Wątpliwości w tym przedmiocie nie powstają w przypadku tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, w których do zarządu nieruchomością wspólną mają

odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 ustawy o własności lokali), co oznacza, że może mieć zastosowanie art. 199 k.c., zgodnie z którym do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (w tym wypadku wszystkich właścicieli lokali). Natomiast w odniesieniu do tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych, do których należy pozwana, zarząd nieruchomością wspólną podlega zasadom unormowanym w ustawie o własności lokali, chyba że właściciele lokali w uchwale ustalą inne zasady (art. 18 ustawy o własności lokali). W związku z tym w judykaturze wskazywano na konieczność wyjaśnienia, czy czynność prawna polegająca na podziale nieruchomości wspólnej do korzystania w sposób odbiegający od paradygmatu ustawowego (przewidzianego w art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali), wchodzi w zakres zarządu nieruchomością wspólną, do której dokonania – jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu – potrzebna jest uchwała właścicieli lokali podjęta większością głosów, zwłaszcza gdy uchwała w tym przedmiocie ograniczałaby uprawnienia niektórych właścicieli lokali do korzystania z nieruchomości wspólnej i pobierania z niej pożytków na korzyść innych właścicieli lokali.

W doktrynie wypowiedziano pogląd, że przy określeniu zakresu zarządu nieruchomością wspólną sprawowanego według zasad określonych w ustawie o własności lokali chodzi o wyważenie dwóch przeciwstawnych racji. Z jednej strony zasada większościowego podejmowania decyzji ma ułatwić zarządzanie nieruchomością wspólną, ale z drugiej strony wola większości właścicieli lokali nie może decydować o wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej. Do zakresu tego zarządu będą wchodziły wszystkie te czynności, które są podejmowane w celu umożliwienia lepszego korzystania z nieruchomości wspólnej, a także zapewniających bezpieczeństwo utrzymania substancji rzeczy i jej wartości.

► UWAGA!

Z jednej strony zasada większościowego podejmowania decyzji ma ułatwić zarządzanie nieruchomością wspólną, ale z drugiej strony wola większości właścicieli lokali nie może decydować o wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej.

Zatem, gdy zachodzi potrzeba wykorzystania określonego elementu nieruchomości wspólnej na wspól-

ne potrzeby członków wspólnoty mieszkaniowej, tj. gdy zmniejszenie wynikających z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali uprawnień właścicieli poszczególnych lokali następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, wówczas miarodajny jest tryb przewidziany w ustawie o własności lokali, czyli podjęcie uchwały większością głosów (art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali).

Zmniejszenie zakresu uprawnień właściciela lokalu w odniesieniu do korzystania z nieruchomości wspólnej w stosunku do ustawowych unormowań w tej materii wskazanych w art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali przez zwiększenie uprawnień innych właścicieli lokali – wymaga jego zgody i przestaje już być sprawą dotyczącą tylko nieruchomości wspólnej, skoro tego rodzaju ograniczenie nie następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a tylko jej niektórych członków. Uprawnienie właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej jest związane z udziałem w tej nieruchomości, który to udział jest prawem związanym z własnością tego lokalu.

► UWAGA!

Zmniejszenie zakresu uprawnień właściciela lokalu w odniesieniu do korzystania z nieruchomości wspólnej w stosunku do ustawowych unormowań w tej materii wskazanych w art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali przez zwiększenie uprawnień innych właścicieli lokali – wymaga jego zgody i przestaje już być sprawą dotyczącą tylko nieruchomości wspólnej, skoro tego rodzaju ograniczenie nie następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a tylko jej niektórych członków. Uprawnienie właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej jest związane z udziałem w tej nieruchomości, który to udział jest prawem związanym z własnością tego lokalu.

W omawianej sprawie z jednej strony zaskarżona uchwała daje uprawnienie pozwanej wspólnoty do oddania w najem części nieruchomości wspólnej, co oznacza, że zmniejszenie wynikających z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali uprawnień właścicieli poszczególnych lokali następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, która ma czerpać korzyści z najmu nieruchomości wspólnej. Z drugiej strony, skoro najemcami tych części wspólnych mają być inni właściciele lokali, to przedmiotowa uchwała oznacza faktycznie zwiększenie uprawnień niektórych właścicieli lokali do nieruchomości wspólnej w stosunku do pozostałych. Wprawdzie z załącznika do zaskarżonej uchwały wynika, że beneficjentami powyższego rozwiązania prawnego mieli być wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej, jednak zakres zajętych części nieruchomości wspólnych

mających stanowić przedmiot najmu przez poszczególnych właścicieli lokali był bardzo zróżnicowany, a tym samym powierzchnia nieruchomości wspólnej stanowiąca przedmiot umów najmu na rzecz każdej z tych osób byłaby odmienna.

Z tego względu istotne znaczenie ma charakter tychże części wspólnych nieruchomości. Zgodzić się należy ze skarżącą, że w ramach czynności zarządu nieruchomością wspólną dopuszczalne (i powszechnie praktykowane) jest oddawanie przez wspólnotę w najem wchodzących w skład nieruchomości wspólnej takich pomieszczeń jak strychy, piwnice, miejsca parkingowe, o ile tego rodzaju pomieszczenia są zbędne z punktu widzenia potrzeb członków wspólnoty. Sąd pierwszej instancji trafnie zwrócił jednak uwagę, że zaskarżona uchwała zezwalała na oddanie w najem tak istotnych elementów nieruchomości wspólnej, jak klatki schodowe i korytarze, a więc ciągi komunikacyjne, które ze swej istoty służą ogółowi właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Zgoda na wynajęcie tego rodzaju części wspólnych na rzecz niektórych jej członków prowadzi w istocie do pozbawienia innych właścicieli możliwości korzystania z tego elementu nieruchomości wspólnej, a tym samym zmniejszenie ich ustawowych uprawnień immanentnie związanych z udziałem w nieruchomości wspólnej. Z tego względu należy przyjąć, że zmiana takiego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej wymagałaby zgody wszystkich właścicieli lokali, w tym także powódki, co w badanej sprawie nie nastąpiło.

► UWAGA!

W ramach czynności zarządu nieruchomością wspólną dopuszczalne (i powszechnie praktykowane) jest oddawanie przez wspólnotę w najem wchodzących w skład nieruchomości wspólnej takich pomieszczeń jak strychy, piwnice, miejsca parkingowe, o ile tego rodzaju pomieszczenia są zbędne z punktu widzenia potrzeb członków wspólnoty.

Niezależnie od tego sąd pierwszej instancji zasadnie uznał, że przedmiotowa uchwała narusza interes powódki. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie wskazuje się, że pojęcie „interesu właściciela” jest klauzulą generalną, która ze swej natury ma charakter otwarty i pozostawia pewien luz interpretacyjny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2020 r., sygn. akt: IV CSK 677/19). Sąd Apelacyjny, oceniając interesy obu stron, doszedł do przekonania, że przyjęta przez pozwaną uchwała prowadzi do powstania znacznych

dysproporcji pomiędzy interesem powódki a interesem pozwanej. Powyższa czynność prawna w sposób arbitralny rozwiązuje bowiem istniejący w ramach wspólnoty mieszkaniowej pomiędzy powódką a innym właścicielem lokali na korzyść tego ostatniego podmiotu, nie uwzględniając przysługujących powódce uprawnień do korzystania z nieruchomości wspólnej. Jak wyjaśniono wyżej – posiadanie dostępu do korytarza i pomieszczenia socjalnego z łazienką jako części wspólnych nieruchomości wpływa na atrakcyjność lokali powódki, a tym samym ich wartość rynkową.

Niezależnie od tego zwrócić należy uwagę, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Po pierwsze, o ile oddawanie w najem części wspólnych może być uzasadnione charakterem tych pomieszczeń i korzyściami dla wspólnoty z tego tytułu, o tyle taki przypadek nie dotyczy ciągów komunikacyjnych w ramach nieruchomości wspólnej. Po drugie, nietrafny jest argument pozwanej o korzyściach wynikających z zawarcia umowy najmu polegających na uzyskaniu od najemców czynszu najmu i przejęciu przez nich obowiązku pokrywania kosztów utrzymania przedmiotu najmu. Zwrócić należy uwagę, że brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że czynsz najmu ustalony w zaskarżonej uchwale ma charakter rynkowy. Można w to wątpić, biorąc pod uwagę, że uchwała odwołuje się w tej mierze do wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, natomiast w przypadku pomieszczeń przyjmuje bardzo niską stawkę 3 złotych za metr kwadratowy powierzchni miesięcznie.

► UWAGA!

Pojęcie „interesu właściciela” jest klauzulą generalną, która ze swej natury ma charakter otwarty i pozostawia pewien luz interpretacyjny.

Z powyższych przyczyn uznać trzeba, że zostały spełnione przewidziane w art. 25 ustawy o własności lokali przesłanki uchylenia zaskarżonej uchwały.

Naruszenie art. 5 k.c.

W ocenie sądu odwoławczego niesłuszny jest tutaj zarzut skarżącej dotyczący naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Zgodnie z treścią tego przepisu – nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Przepis ten znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Do powyższych zasad ustawodawca zalicza zasady współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Podkreślić należy, że treść zasad współzycia społecznego nie jest zdefiniowana. W piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001 r., IV KKN 1756/00, nie publ.) podkreśla się, że przy uwzględnieniu, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r.), należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W niniejszej sprawie nie można przyjąć, że dochodzone przez stronę powodową roszczenie pozostaje w sprzeczności z tak rozumianymi zasadami współzycia społecznego lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem powyższego prawa.

Sąd odwoławczy wskazał, że w tle niniejszego procesu jest konflikt pomiędzy powódką a innym właścicielem lokalu. Nie można jednak zapominać, że spór ten wynika z faktu, że ten ostatni podmiot w sposób bezprawny pozbawia powódkę możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej, natomiast pozwana wspólnota nie podejmuje działań zmierzających do ochrony zasadnych żądań powódki.

Anna Kałużyńska

Prawnik. Specjalista z zakresu nieruchomości, w tym zarządzania i doradztwa w obrocie nieruchomościami, analizie umów kupna/sprzedaży, opracowania formalno-prawnego i negocjowania umów najmu oraz dzierżawy nieruchomości.

Podstawa prawna

► Art. 3 ust. 2, art. 12, art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).