

Sygn. II C 652/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Popławska - Czerwińska

Protokolant Tomasz Górecki

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. P.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od R. P. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 227 zł (dwieście dwadzieścia siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 187 zł (sto osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. Akt II C 652/14

## UZASADNIENIE

R. P. wystąpił przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z pozwem z dnia 13 marca 2014 r. o ustalenie, że spółdzielnia nie jest uprawniona do pobierania od właściciela lokalu numer (...), położonego w W. przy ulicy (...), opłat za ogródek o powierzchni 42 m<sup>2</sup>, innych niż stanowiące część kosztów zarządu nieruchomością wspólną określoną w stosunku do związanego z własnością w/w lokalu udziału wynoszącego (...) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i własności części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że przydzielenie powodowi przedmiotowej części nieruchomości wspólnej tzw. ogródka do wyłącznego korzystania i umowne określenie zasad ponoszenia opłat w tym zakresie, nie może stanowić podstawy do naliczania odrębnych opłat za tę część nieruchomości z uwagi na teść przepisu art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.) (pozew k.2-3)

Pełnomocnik pozwanego w odpowiedzi na pozew wskazał, iż żądanie pozwu jest niezgodne z zasadami współzycia społecznego, bowiem w przypadku ich uwzględnienia opłatami związanymi z użytkowaniem tej części nieruchomości wspólnej obciążeni zostaliby pozostali właściciele i osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, niemający dostępu do przedmiotowego ogródka. Ponadto pełnomocnik pozwanego podniósł, że powód nie miał interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. W odniesieniu do powołanego art. 12 ustawy o własności lokali pełnomocnik pozwanego wskazał, że artykuł ten ma zastosowanie jedynie wtedy gdy wszyscy współwłaściciele korzystają z nieruchomości wspólnej, co w danej sprawie nie ma miejsca, gdyż jak sam

powód potwierdził z przedmiotowej części nieruchomości korzysta samodzielnie z uwagi na bark dostępu do niej dla pozostałych lokatorów budynku. (odpowieź na pozew k.29-32)

Na rozprawie w dniu 11 września 2014 roku, strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 7 października 2008 r. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności R. i H. małżonkowie P. nabyli od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. do małżeńskiej wspólności majątkowej stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku mieszkaniowym przy ul. (...) w W.. Z prawem własności przedmiotowego lokalu związane jest udział wynoszący (...) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i własności części i budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do właścicieli poszczególnych lokali. Na podstawie § 5 przedmiotowej umowy dokonano podziału do korzystania nieruchomości wspólnej, polegającego na tym, iż każdorazowy właściciel lokalu (...) położonego przy ul. (...) w W. będzie korzystał z prawem wyłączności z przyległego do lokalu i wydzielonego ogródka – tarasu o powierzchni 42 m<sup>2</sup> i będzie ponosił koszty utrzymania tej części nieruchomości (okoliczności bezsporne kopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 5-11). Odrębna własność opisanego powyżej lokalu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i własności części budynków i urządzeń nabyta została następnie przez R. P. do jego majątku osobistego, na podstawie umowy darowizny z dnia 13 grudnia 2010 roku, zawartej z R. i H. małżonkami P.. W paragrafie 2 pkt 2 w/w umowy z dnia 13 grudnia 2010 r. Darczyńcy dokonali przeniesienia na Obdarowanego R. P. prawa do wyłącznego korzystania z przyległego do lokalu i wydzielonego ogródka - tarasu o powierzchni 42 m<sup>2</sup>. Strony ustaliły także że właściciel lokalu będzie ponosił koszty związane z utrzymaniem tej części nieruchomości (kopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 12-16)

Uchwałą zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 19 listopada 2010 roku małżonkowie P. obciążeni zostali przez spółdzielnię opłatami z tytułu podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste, kosztami zarządu – w części przypadającej na teren oddany do wyłącznego korzystania. Na podstawie zaś uchwały zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 3 grudnia 2012 roku, numer (...), począwszy od dnia 1 grudnia 2012 roku powód R. P., jako następca prawny R. i H. P. obciążony został wyłącznie kosztami stanowiącymi równowartość podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste w części przypadającej na wydzielony ogródek (kopia uchwały k. 25, k. 26).

Pismem z dnia 27 kwietnia 2011 r. pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa skierowała do powoda upomnienie wzywające do uregulowania należności z tytułu opłat w kwocie 204,02 zł – w terminie 7 dni od dnia otrzymania upomnienia (upomnienie k. 27).

Powyższy stan faktyczny nie był między stronami sporny i został ustalony na podstawie powołanych powyżej dowodów z dokumentów. Sąd obdarzył wiarą wyżej powołane dowody ich autentycznością, bowiem nie budzi wątpliwości, a żadna ze stron nie zakwestionowała ich w toku rozprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawę prawną zgłoszonego przez powoda żądania stanowi przepis art. 189 k.p.c., w myśl którego powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W pierwszym rzędzie podkreślenia wymaga, że w tego rodzaju sprawach sąd z urzędu zobligowany jest do badania interesu prawnego po stronie powoda w ustaleniu istnienia bądź nie istnienia prawa.

W powszechnym ujęciu przez interes prawny rozumie się potrzebę prawną wyjaśnienia (usunięcia) niepewności, w jakiej znajduje się powód. Niepewność ta może wynikać z wielu przyczyn zarówno faktycznych, jak i prawnych. Aby uzasadnić żądanie ustalenia stosunku prawnego lub prawa, interes prawny musi istnieć obiektywnie. Jest on warunkiem umożliwiającym dalsze badanie w zakresie istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku

prawnego. Według najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego, które sąd orzekający w niniejszej sprawie całkowicie podziela interes prawny należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. Ta podstawowa materialnoprawna przesłanka zamieszczona w art. 189 k.p.c. powinna być obecnie interpretowana z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP), ponieważ prawo do sądu jest standardem międzynarodowym w myśl art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych - ratyfikowanego przez Polskę (Dz. U. z 1977 r. Nr 38, poz. 167) . Wykładnia art. 189 k.p.c., a zwłaszcza użytego w nim pojęcia „interes prawny”, musi, więc uwzględniać te postanowienia (tak. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, niepubl.).

W ocenie sądu w niniejszej sprawie po stronie powoda zachodziła niepewność, co do jego sytuacji w zakresie istnienia obowiązku uiszczania przedmiotowych opłat. Interes prawny powoda w ustaleniu nieistnienia nałożonego w § 5 umowy z dnia 7 października 2008 r. obowiązku polega na tym, że jest on zainteresowany jak najszybszym rozstrzygnięciem tej wątpliwości, bowiem zwłoka w przesądzeniu, czy obowiązek ten istnieje czy też nie, w przypadku ostatecznego przesądzenia jego istnienia, powoduje negatywne konsekwencje prawne w postaci naliczania odsetek od żądanej przez Spółdzielnię kwoty. Co w istocie oznacza, że powód nie może czekać na ewentualne wytoczenie przez Spółdzielnię powództwa o zapłatę, aby w tym postępowaniu podnieść zarzuty nieistnienia w/w obowiązku, bowiem wytoczenie tego powództwa nie zależy od jego woli i może się w ogóle nie ziścić, co wywoła dalsze negatywne konsekwencje w postaci powiększenia się świadczenia, do którego jest zobowiązany.

Zgodnie z treścią art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

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.

W cytowanym art. 12 ustawodawca uregulował obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, których wysokość ustalana jest w formie uchwały.

W art. 206 kodeksu cywilnego uregulowano ogólną zasadę, zgodnie, z którą każdy współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. Przepis art. 12 ustawy o własności lokali uzupełnia reguły określone w art. 206 k.c. zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu). W myśl w/w przepisów 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 (korzystać razem z innymi).

Od tej reguły możliwe są jednak wyjątki współwłaściciele mogą, bowiem umownie określić, inaczej, niż to wynika z ustawy, sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Przede wszystkim mogą oni wybrać taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej, jaki im najbardziej odpowiada. Najczęściej zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania) zwany też podziałem quoad usum. Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Zgodę na podział quoad usum muszą wyrazić wszyscy współwłaściciele, ponieważ jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Z taką sytuacją mamy do czynienia na gruncie niniejszej sprawy. W § 5 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu numer (...), położonego w W. przy ulicy (...) i przeniesienia jego własności, z dnia 7 października 2008 roku, zawartej przed notariuszem W. W. (Rep. A nr 7454/2008) poprzednicy prawni powoda oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. dokonały podziału do korzystania nieruchomości wspólnej, przez przyznanie właścicielowi w/w lokalu prawa do wyłącznego korzystania

z przyległego do lokalu i wydzielonego ogródka o powierzchni 42 m<sup>2</sup>. Strony ustaliły także że właściciel lokalu będzie ponosił koszty związane z utrzymaniem tej części nieruchomości.

W treści paragrafu 5 tej umowy znalazł się także zapis, że nabywcy przyjmują do wiadomości, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przy okazji zawierania dotychczasowych umów o ustanowienie odrębnej własności lokali zawierała również umowy o podział do korzystania nieruchomości wspólnej polegające na tym, iż każdorazowi właściciele z przyległymi ogródkami mogą korzystać z tych ogródków z prawem wyłączności i obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania tej części nieruchomości. Nabywcy wyrażają na powyższe zgodę oraz wyrażają zgodę na zawieranie przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) dalszych analogicznych umów o podział nieruchomości wspólnej do korzystania.

Z uwagi na treść wskazanego wyżej zapisu sąd uznał, iż wymóg zgody pozostałych współwłaścicieli na przedmiotowy podział quoad usum został zachowany. Na skutek zawarcia umowy darowizny pomiędzy małżeństwem P. oraz ich synem R. P. ww. zapis od dnia zawarcia umowy tj 13 grudnia 2010 r. zaczął obowiązywać w stosunku do powoda, jako nabywcy lokalu.

W ocenie Sądu doszło do skutecznego i wiążącego uregulowania zasad korzystania z części nieruchomości wspólnej tj. terenu przyległego do lokalu powoda, w tym do ważnego przyjęcia przez powoda obciążeń z tym związanych. Własność jest, bowiem najsilniejszym prawem do rzeczy i z tego względu nie można odmówić właścicielom (współwłaścicielom) prawa do swobodnego dysponowania rzeczą, w tym ułożenia wzajemnych stosunków w zakresie korzystania z rzeczy. W ocenie sądu przepis art. 12 ustawy o własności lokali nie stoi w sprzeczności z tym uprawnieniem, przepis ten, bowiem reguluje kwestie związane z ponoszeniem wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości mającej faktyczny status nieruchomości wspólnej tj., co, do której nie wyłączono prawa wspólnego korzystania. Przepis ten natomiast nie odnosi się do sytuacji, w której z danej części nieruchomości uprawnionym do wyłącznego korzystania staje się jeden lub kilku współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych. Na możliwość stworzenia stosunku umownego w zakresie zawarcia umowy o korzystanie z rzeczy wspólnej także w zakresie przewyższającym udział w nieruchomości wspólnej wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 czerwca 2007 roku (III CZP 59/07) w uzasadnieniu zaś wyroku sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, wskazano, że: skoro w umowie właściciele mogą uregulować zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, to nie można odmówić im prawa do uregulowania kwestii finansowych za korzystanie z rzeczy. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela w całości w/w stanowisko zarówno w zakresie uchwały Sądu Najwyższego jak i orzeczenia Sądu Apelacyjnego.

Reguła partycypacji właścicieli wyodrębnionych lokali w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wyrażona w art. 12 ust. 2 zdanie 2 ustawy o własności lokali nakazująca rozliczać koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w takim stosunku na rzecz każdego ze współwłaścicieli, w jakim jest on współwłaścicielem nieruchomości wspólnej jest przepisem bezwzględnie obowiązującym. Nieuprawnionym jest jednak pogląd, że regulacja ta uniemożliwia ustalenie przez współwłaścicieli nieruchomości innego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej niż ten określony w art. 13 ust. 1 w/w ustawy. Zasadą wynikającą ustawy o własności lokali jest, iż w przypadku odrębnej własności lokali, właściciele korzystają wyłącznie z lokali, lecz już z przedmiotu współwłasności mogą, co do zasady korzystać jedynie razem z innymi współwłaścicielami, zgodnie z jej przeznaczeniem. Zasada ta nie jest jednakże absolutna, co oznacza, że właściciele w ramach wspólnoty mieszkaniowej mogą ustalać zasady korzystania z nieruchomości wspólnej, bądź zmieniać wcześniej ustalone reguły (vide: wyrok SA w Warszawie z dnia 8 września 2010 r. VI ACa 76/10).

Zasada ta odnosi się poprzez odesłanie na podstawie art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do stosunków między właścicielami lokali wyodrębnionych, będących jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, a spółdzielnią sprawującą zarząd nieruchomością.

Zawarcie przez poprzedników prawnych powoda z pozwaną Spółdzielnią w § 5 umowy z dnia 7 października 2008 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu sposobu korzystania z przyległego do lokalu ogródka – tarasu i wynikającego z tego obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania tej części nieruchomości było prawnie dopuszczalne, a tym samym skuteczne.

Niniejsze przesądza, że brak jest podstaw do ustalenia nieistnienia nałożonego na mocy § 5 umowy z dnia 7 października 2008 r. obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oddanej powodowi do wyłącznego korzystania. Należy ponadto podkreślić, że w ocenie Sądu brak jest podstaw do odróżniania fizycznych kosztów utrzymania ogródka w postaci np. dbania o jego ogrodzenie, nasadzenia itp. od publicznoprawnych i cywilnoprawnych obciążeń części nieruchomości w postaci np. opłat za użytkowanie wieczyste czy też podatku od nieruchomości. Brak jest, bowiem normatywnych podstaw do odróżniania tych dwóch rodzajów kosztów utrzymania nieruchomości.

Na marginesie wskazać także należy, że w ocenie sądu nie bez znaczenia pozostaje, jako dodatkowy, pomocniczy argument – kwestia zgodności obowiązku ponoszenia przez powoda kosztów związanych z wyłącznym korzystaniem z części nieruchomości z zasadami współżycia społecznego. W przypadku, bowiem uznania żądań pozwu za zasadne doszłoby do sytuacji, w której zobowiązanymi do ponoszenia kosztów utrzymania części nieruchomości byłyby osoby, które nie mają prawa korzystania z niej. Nie można w tym względzie pominąć tego, że opłata zaś za ogródek stanowi przychód z nieruchomości wspólnej i bezpośrednio wpływa na zmniejszenie opłat ponoszonych przez pozostałe zainteresowane osoby.

Z tych względów sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W przedmiocie kosztów orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98. § 1 k.p.c. zgodnie, z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Sąd omyłkowo do kosztów procesu, których zwrot od powoda zasądził na rzecz pozwanej Spółdzielni – jako strony wygrywającej proces wliczył opłatę sądową od pozwu w kwocie 30 zł. Tymczasem opłata ta została poniesiona przez powoda.