Sygn. akt IC 1441/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący	***Sędzia SO Paweł Lasoń***
Protokolant	Renata Brelikowska

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2016 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. G. i M. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości numer 11 położonej przy ulicy (...) w P.

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 1441/15

UZASADNIENIE

Z. G. i M. G. w pozwie z dnia 28 października 2015 roku wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) numer 11 położonej w P. przy ulicy (...) żądali uchylenia uchwały numer 4 i 5 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjętych 16 września 2015 roku o przyjęciu do realizacji planu remontów budynku oficyny i o zmianie stawki zaliczki remontowej. W uzasadnieniu żądania pozwu wskazano, że zaskarżone uchwały podjęte zostały przez członków wspólnoty mieszkaniowej, posiadających większość głosów z pominięciem praw mniejszości. Dodatkowo podniesiono, że do wspólnoty mieszkaniowej należy jedynie budynek frontowy, w oficynie nie ma wyodrębnionych lokali mieszkalnych zatem koszty remontu tej części nieruchomości powinni ponieść współwłaściciele tego budynku.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że nieruchomość wspólna obejmuje wszystkie budynki znajdujące się na działce przy Słowackiego 11, to jest budynek frontowy i oficynę. Całość zabudowy ma 934,38 metrów kwadratowych i taki jest wspólny mianownik udziałów właścicieli poszczególnych lokali. Budynek oficyny znajdował się w najgorszym stanie technicznym i wymagał najpilniejszych remontów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Wspólnota Mieszkaniowa (...) numer 11 położonej w P. przy ulicy (...) powstała na skutek orzeczenia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie I Ns 674/94.

Orzeczenie dotyczyło między innymi zniesienia współwłasności nieruchomości numer 11 położonej w P. przy ulicy (...) o powierzchni 1075 metrów kwadratowych, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim urządzona jest księga wieczysta numer (...).

(...) numer 11 położona w P. przy ulicy (...) oznaczona jest w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 1075 metrów kwadratowych.

Znosząc współwłasność (...) numer 11 położonej w P. przy ulicy (...) wyodrębnił jedynie część lokali. Ustanowił odrębną własność lokalu numer (...) położonego na pierwszym piętrze budynku frontowego o powierzchni 105,37 metrów kwadratowych z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 16 i 12,50 metrów kwadratowych. Udział właściciela tego lokalu we współwłasności części wspólnych gruntu i budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali określił na (...) części. Własność tego lokalu przyznano H. P. i M. P.. Aktualnie dla tego lokalu urzadzona jest księga wieczysta kw (...).

Orzeczeniem wydanym przez sąd drugiej instancji ustanowiono również odrębną własność lokalu numer (...) położonego na drugim piętrze budynku frontowego o powierzchni 106,06 metrów kwadratowych z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 10,80 i 13,60 metrów kwadratowych. Udział właściciela tego lokalu we współwłasności części wspólnych gruntu i budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali określono na (...) części. Własność tego lokalu przyznano D. S..

Pozostałe niewyodrębnione lokale mieszkalne i użytkowe Sąd przyznał na współwłasność małżonkom M. i M. S. (1) w ½ części, A. F. w ¼ części i S. S. w ¼ części, określając ich udział we współwłasności części wspólnych gruntu i budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali określono na (...) części.

/dowód: postanowienie – k. 102-107; wypis z rejestru gruntów – k. 10;wyciągi z bazy ksiąg wieczystych – k. 23-43/

Własność tak wyodrębnionego lokalu numer (...) na podstawie aktu notarialnego umowy sprzedaży nabyli powodowie 23 czerwca 2010 roku. Dla lokalu numer (...) urządzona jest księga wieczysta numer (...).

/dowód: akt notarialny – k. 19-22; wyciąg z bazy ksiąg wieczystych – k. 23-27./

W nieruchomości zostały również w późniejszym czasie wyodrębnione kolejne lokale.

Lokal użytkowy o powierzchni 55,64 metry kwadratowe, dla którego urządzona jest księga wieczysta kw (...). Jego właścicielem jest A. F..

Lokal użytkowy o powierzchni 74,57 metry kwadratowe, dla którego urządzona jest księga wieczysta kw (...). Jego właścicielem jest M. S. (2) i A. S..

Każdy z wyodrębnionych lokali ma przypisany określony udział w nieruchomości wspólnej.

Udział właścicieli lokali niewyodrębnionych we współwłasności części wspólnych gruntu, budynku i urządzeń nie służących do użytku właścicieli poszczególnych lokali wynosi (...) części.

/dowód: wyciągi z bazy ksiąg wieczystych – k. 23-43/

(...) numer 11 położonej w P. przy ulicy (...) znajduje się w złym stanie technicznym. Wymaga przeprowadzenia rozmaitych remontów, na których wykonanie potrzebne są nakłady finansowe.

Do budynku frontowego we wcześniejszych latach doprowadzono przyłącze gazowe. Takiego przyłącza nie posiada budynek oficyny.

Budynek oficyny w 2015 roku znajdował się w znacznie gorszym stanie technicznym niż budynek oficyny.

/okoliczność niesporna: dowód: zeznania stron – k. 88-93; okoliczności przyznane przez powodów – k. 90 00:34:33//

Uchwałą numer (...) przyjęto plan remontów i modernizacji części wspólnej nieruchomości numer 11 położonej w P. przy ulicy (...) obejmujący wykonanie dokumentacji instalacji gazowej w budynku oficyny, wykonanie tej instalacji, remont klatki schodowej budynku oficyny z wymianą okien i dzrwi oraz montażem okapu nad wejściem do klatki.

Uchwała numer (...) ustalono opłatę miesięcznej zaliczki na fundusz remontowo modernizacyjny w kwocie 1,96 złotych za metr kwadratowy.

Uchwały podjęto w trybie podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów. /okoliczność niesporna; uchwały – k. 6-8/

Sąd zważył co następuje :

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak to wynika z art. 46 § 1 k.c., prawu naszemu znane są trzy rodzaje nieruchomości: gruntowa, budynkowa oraz lokalowa. Grunty to części powierzchni ziemskiej mogące być odrębnym przedmiotem własności wtedy, gdy stanowią wyodrębnioną całość, tzn. gdy są oznaczone granicami. Budynki oraz części budynków tylko wtedy mogą być wyodrębnionym przedmiotem własności, gdy przepis szczególny tak stanowi. Jeżeli odpowiednie regulacje nie wskażą takich sytuacji prawnorzeczowych, budynki lub lokale będą stanowiły część składową nieruchomości gruntowej. Jest to zgodne z obowiązującą w Polsce zasadą superficies solo cedit. Wyraża ją art. 48 i 191 k.c., a stanowi ona, że wszystko co zostaje z gruntem trwale, w sposób naturalny lub sztuczny, połączone przez wybudowanie, zasadzenie lub zasianie, staje się częścią składową nieruchomości gruntowej, na której zostało to dokonane. Chodzi tu o budynki i ich części oraz inne urządzenia trwale z gruntem związane, np. instalacje wodno-kanalizacyjne , gazownicze, ciepłownicze, jak również drzewa i inne rośliny (art. 48 k.c.). Normy wyrażające tę zasadę są normami bezwzględnie obowiązującymi i nie można umownie wyłączyć ich zastosowania. Na stanowisku takim stanął Sąd Najwyższy jeszcze w odniesieniu do przepisów kodeksu zobowiązań i dekretu z 1 października 1946 r. prawo rzeczowe. Zasada ta obowiązuje, choćby nawet te części składowe wielokrotnie przewyższały wartość zajętego pod nie gruntu - a tak na ogół będzie w przypadku budynków.

Z przyjęcia zasady superficies solo cedit wynika, że lokal powinien być częścią składową budynku, w którym się znajduje. Nie może on być odrębnym przedmiotem własności, gdyż stanowi przedmiot własności właściciela gruntu. Jeśli znajduje się w budynku będącym odrębną od gruntu nieruchomością - stanowi przedmiot własności właściciela budynku. Lokal taki dzieli los prawny nieruchomości, której stanowi część składową. Przeniesienie własności tej części nieruchomości następuje wraz z przejściem własności całej nieruchomości. Jedynym dopuszczalnym sposobem przejścia własności samego lokalu na inną osobę jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w odpowiednim, przewidzianym przez ustawę trybie.

Zasada superficies solo cedit jest naturalną konsekwencją ścisłego połączenia lokalu z budynkiem, a budynku z gruntem. Z fizycznego, jak i gospodarczego punktu widzenia trudno jest traktować te trzy elementy jako odrębne przedmioty obrotu. Omawiana zasada czyni bardziej przejrzystymi stosunki własności gruntów, a także upraszcza obrót nieruchomościami.

W szeregu jednak przypadkach ze względów gospodarczych i społecznych ustawodawca przewiduje odstępstwa od zasady superficies solo cedit. Sprawia to, że obiekty trwale z gruntem związane nie stają się w sensie prawnym częściami składowymi, lecz traktowane są jak odrębne nieruchomości i mogą stanowić przedmiot własności innej osoby, niż właściciel gruntu. Jako przykład można wskazać regulacje dotyczące budynków wzniesionych przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste (art. 235 k.c.). Podobnie jest z budynkami wzniesionymi na gruncie Skarbu Państwa lub stanowiącym wkład gruntowy spółdzielczy i użytkowany przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną (art. 272 i 279 k.c.).

Najbardziej znaczące odstępstwo od omawianej zasady wprowadza ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W art. 2 ust. 1 stanowi wyraźnie, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej

„lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości. Wynika z tego, że lokal wyodrębniony na podstawie przepisów tej ustawy będzie odrębnym od gruntu przedmiotem własności.

Wyodrębnienie takiej nieruchomości może nasuwać wątpliwości związane z określeniem granic takiego lokalu, a tym samym granic przedmiotu uprawnień właścicielskich. Nieruchomość lokalowa jest zawsze w sensie fizycznym częścią większego budynku. W budynku tym obok odrębnych lokali znajduje się tzw. nieruchomość wspólna, na którą składają się między innymi fundamenty, ściany nośne, klatki schodowe, dach. Wobec tego lokal to w istocie zamknięta przestrzeń ograniczona murami i stropami, które są częścią nieruchomości wspólnej. Zdaniem Z. R., wyrażonym jeszcze na gruncie dawnego prawa, przedmiot wyłącznej własności lokalu obejmuje cienką warstwę tynku pokrywającą mury wspólne, okładzinę podłóg, ścianki działowe wewnątrz lokalu.1 W skrajnym wypadku przedmiot tej własności może być ograniczony do samej tylko zamkniętej przestrzeni, aczkolwiek z zasady obejmuje także pewne przedmioty niewątpliwie materialne. Rozszerza to zakres terminu „rzecz" wyznaczony treścią art. 45 k.c. Jednakże kategoria zamkniętej przestrzeni ma cechę wspólną z przedmiotami materialnymi - mianowicie trójwymiarowość. Pozwala to na zdecydowane przeciwstawienie takich przedmiotów „dobrom niematerialnym" a to umożliwia stosowanie norm prawnorzeczowych do lokali.

Lokal zawsze stanowi w sensie fizycznym integralną część budynku. Aby zapewnić prawidłowe korzystanie z niego należy przyznać właścicielom uprawnienia nie tylko w odniesieniu do samych lokali, ale i do pozostałych części budynku. Konieczne jest więc odpowiednie unormowanie sytuacji prawnej wszystkich części budynku. Zarówno tych stanowiących odrębny przedmiot własności, jak i całej pozostałej części, która nie służy do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

Przed wielkimi kodyfikacjami dominowało rozwiązanie, według którego cały budynek dzielił się bez reszty miedzy poszczególnych właścicieli pięter lub ich części. Właściciel parteru był więc uważany za wyłącznego właściciela gruntu i wszystkiego co wznosiło się do pierwszego piętra. Właścicielowi najwyższego piętra przysługiwał dach pokrywający cały dom. Z taką konstrukcją związany był cały kompleks służebności, które umożliwiały poszczególnym właścicielom korzystanie z nienależących do nich części budynków w zakresie niezbędnym do eksploatacji własnych elementów budynku. 2 Związanie odrębnej własności z serwitutami było dodatkowo wyrażone w kodeksie Napoleona umieszczeniem przepisu o własności pięter właśnie w rozdziale o serwitutach.

Z czasem przeważać zaczęła koncepcja dualistyczna nazywana również klasyczną. Przyjmuje ona, że z wyłączną własnością odrębnego lokalu połączony jest udział we współwłasności gruntu i pozostałych części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku. Pozwala to lepiej uwzględnić wspólne interesy wszystkich właścicieli lokali.

W krajach romańskich dominuje stanowisko, że w stosunku prawa własności do udziału we współwłasności istotniejsze znaczenie ma prawo własności lokalu, podczas gdy udział we współwłasności nie wydzielonych części nieruchomości stanowi jedynie przynależność pierwszego. Jako kryterium przyjęto tu wartość użytkową dobra dla uprawnionego.

Nauka niemiecka wychodzi z założenia, że prawem głównym jest udział we współwłasności, do którego przynależy prawo własności lokalu. Podkreślają oni grunt jako rzecz warunkującą prawną sytuację wszelkich innych połączonych z nim przedmiotów. Ponadto wskazują na wyższą wartość ekonomiczną gruntu i nie wydzielonych części domu obejmujących główną konstrukcję całego budynku.

Wyrażono też pogląd formułujący nierozerwalny związek obu praw. Podkreśla się w nim, że żadne z tych praw nie mogłoby istnieć bez drugiego, a każde z nich określa inną stronę tej samej instytucji.

Do tego ostatniego rozwiązania zbliża się teoria współwłasności, która znalazła wyraz w szwajcarskich i austriackich regulacjach prawnych. Według niej przedmiotem współwłasności jest cały budynek wraz z gruntem, a współwłaścicielom przysługuje swoiście ukształtowany udział we współwłasności, który daje im wyłączne prawo do

używania i dysponowania fizycznie oznaczoną częścią budynku. Nie konstruuje więc ona odrębnego prawa własności na samym lokalu.

Polskie ustawodawstwo od samego początku nawiązywało do romańskiej konstrukcji własności lokalu, a aktualnie obowiązująca ustawa, wyraźnie stwierdza w art. 3 ust. 1 zd. 1, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu.

Jak wyżej wskazano nieruchomościami mogą być części budynków, jeżeli z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Takim właśnie przepisem szczególnym jest art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali. Z przepisu tego wynika, że odrębną nieruchomość mogą stanowić takie części budynków, które ustawa nazywa lokalami.3 Ustawa wymienia w tym miejscu dwa rodzaje lokali: lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu, ale jak się okazuje, w niektórych sytuacjach zajdzie potrzeba określenia jeszcze jednego rodzaju lokalu, a mianowicie lokalu niewyodrębnionego.

Ustawodawca dopuścił w ustawie możliwość wyodrębnienia lokali nie tylko mieszkalnych, ale również lokali o innym przeznaczeniu. Kategoria lokalu o innym przeznaczeniu obejmuje swoim zakresem szerszy krąg pomieszczeń niż dotychczasowe pojęcie lokalu użytkowego, gdyż obejmuje zarówno lokale służące działalności produkcyjnej, jak i usługowej, handlowej, garaże, pracownie, a nawet lokale przeznaczone na cele rekreacyjne, znajdujące się w domkach letniskowych.

Obecna ustawa wyraźnie dopuszcza możliwość sukcesywnego wyodrębnienia lokali. Jednak jeszcze przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, a po nowelizacji kodeksu cywilnego z 1990 r. Sąd Najwyższy w uchwale z 22 lipca 1994 r. stwierdził, że dopuszczalne jest wyodrębnienie w budynku, nie stanowiącym własności Państwa lub gminy, własności niektórych lokali z pozostawieniem innych we współwłasności.4 Niemal identyczna uchwała zapadła na tle zbliżonego stanu faktycznego w Sądzie Najwyższym dnia 2 sierpnia 1994 r.5

Sukcesywne wyodrębnianie lokali prowadzi do tego, że w budynku niektóre lokale stanowią odrębne nieruchomości a inne jeszcze nie. W sytuacji tej zawiera się główna różnica między „lokalem wyodrębnionym" a „lokalem niewyodrębnionym". Zdaniem E. D. lokalem niewyodrębnionym są wszystkie pomieszczenia pozostałe po wyodrębnieniu jednego lub kilku lokali, choćby z punktu widzenia samodzielności mogły być podzielone na dwa lub więcej lokali.6

W istocie niewyodrębnione lokale, tworzą odrębną nieruchomość lokalową. Stanowi ona własność dotychczasowego właściciela nieruchomości, któremu zgodnie z brzmieniem art. 4 ust. 1 przysługują do niewyodrębnionego lokalu, jak i do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków.

Lokale te są odrębnym przedmiotem własności i w żadnym wypadku nie można ich traktować jako części nieruchomości wspólnej. Jak twierdzi M. N. należy przyjąć, że powstanie odrębnej nieruchomości lokalowej złożonej z lokali niewyodrębnionych jest następującym ex lege skutkiem ubocznym powstawania odrębnej własności niektórych tylko samodzielnych lokali, w razie sukcesywnego wyodrębnienia nieruchomości lokalowych.7

Ustawa często operuje pojęciem „lokal", nie określając, czy chodzi o lokal mieszkalny, czy też o lokal o innym przeznaczeniu. Należy jednak pod tym pojęciem rozumieć również lokal niewyodrębniony. Dlatego znakomitą większość przepisów, jeżeli nie wszystkie, używających ogólnego pojęcia „lokal" stosować należy również do lokali nie będących odrębnymi nieruchomościami.

Z opisaną wyżej sytuacja mamy do czynienia w realiach niniejszej sprawy. Znosząc bowiem współwłasność (...) numer 11 położonej w P. przy ulicy (...) wyodrębnił jedynie część lokali. Ustanowił odrębną własność lokalu numer (...) położonego na pierwszym piętrze budynku frontowego o powierzchni 105,37 metrów kwadratowych z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 16 i 12,50 metrów kwadratowych. Udział właściciela tego lokalu we

współwłasności części wspólnych gruntu i budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali określił na (...) części.

Orzeczeniem wydanym przez sąd drugiej instancji ustanowiono również odrębną własność lokalu numer (...) położonego na drugim piętrze budynku frontowego o powierzchni 106,06 metrów kwadratowych z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 10,80 i 13,60 metrów kwadratowych. Udział właściciela tego lokalu we współwłasności części wspólnych gruntu i budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali określono na (...) części.

Pozostałe niewyodrębnione lokale mieszkalne i użytkowe Sąd przyznał na współwłasność innych uczestników postępowania określając ich udział we współwłasności części wspólnych gruntu i budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali określono na (...) części. Z części tej w późniejszych latach w formie aktów notarialnych wyodrębniono kolejne dwa lokale tym razem użytkowe. Aktualnie właścicielom lokali niewyodrębnionych przysługuje udział w wysokości (...) części.

Z odrębną własnością lokali w sposób nieodłączny związana jest nieruchomość wspólna. Lokale stanowiące odrębny przedmiot własności stanowią tylko część nieruchomości, z której zostały wyodrębnione. Pozostała po ich wyodrębnieniu część budynku i grunt jest samoistną nieruchomością i stanowi przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali. W takim kontekście wyodrębniony lokal jest zdaniem E. G., bardziej przedmiotem odrębnym od nieruchomości wspólnej, pozostałej po wydzieleniu lokali mieszkalnych, niż odrębnym od gruntu przedmiotem własności.8

Istnienie nieruchomości wspólnej stanowi konieczną przesłankę odrębnej własności lokali. Odrębny lokal nie może więc istnieć bez nieruchomości wspólnej. Jeżeli zatem podział budynku wraz z gruntem nastąpiłby według płaszczyzny pionowej (podział wertykalny), nie pozostawiając żadnych części wspólnych, do sytuacji takiej nie moglibyśmy stosować przepisów o odrębnej własności lokali. Byłaby to typowa sytuacja, z jaką mamy do czynienia np. w tzw. bliźniakach czy szeregowcach. W uzasadnieniu postanowienia z 13 maja 1966 r. Sąd Najwyższy podnosił, że podział taki różni się od ustanowienia odrębnej własności lokali, gdyż całkowicie znosi współwłasność nieruchomości tak co do działki gruntu, na której wybudowany został dom jak i co do reszty gruntu i wszelkich części domu.9

Nieruchomość wspólna nie ma w sensie materialnym jednolitego charakteru. Zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 2 nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do budynkowych elementów nieruchomości wspólnej należą wszelkie części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W przeciwieństwie do rozporządzenia z 1934 r., ustawodawca zrezygnował obecnie ze szczegółowego, taksatywnego wyliczania tych elementów. Podejmując próbę dokonania takiego wyliczenia należałoby zaliczyć do części budynkowych nieruchomości wspólnej w szczególności fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne (tzw. nośne), mury oddzielające poszczególne odrębne lokale, dachy, kominy, klatki schodowe, bramy, korytarze. Przedmiotem wspólnej własności będą również takie urządzenia jak centralne ogrzewanie, wodociągi, kanalizacja, instalacje elektryczne, studnie, windy itp. Wiele z tych elementów nie mogłoby stać się wyłączną własnością właścicieli poszczególnych lokali, gdyż z samej swej istoty służą do użytku ogółu.

W doktrynie pojawiły się głosy odmiennie podchodzące do kwestii relacji zachodzących między nieruchomością wspólną a pomieszczeniami przynależnymi. Pomieszczenia przynależne, o których mowa w art. 2 ust. 4 ustawy mogą być zdaniem J. I. składnikami nieruchomości wspólnej, jeżeli nie stały się częściami składowymi poszczególnych lokali.10 Mogą to być takie pomieszczenia jak: piwnice, strychy, łazienki, prysznice, magazyny a także garaże, jeżeli służą do wspólnego użytku właścicieli lokali. Zdaniem E. G., pomieszczenia przynależne, nie są objęte przedmiotowym zakresem nieruchomości wspólnej.11 Właściwie trudno tu mówić o sporze, ponieważ nie ma większego znaczenia, czy pomieszczenia te zaliczymy wprost do nieruchomości wspólnej, czy też określimy je mianem przynależności nieruchomości wspólnej.

Należy też wyraźnie podkreślić, że nie stanowią części nieruchomości wspólnej lokale niewyodrębnione. Zgodnie z brzmieniem art. 4 ustawy przysługują one „dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości".

Zdaniem J. I. negatywna definicja nieruchomości wspólnej jest nieścisła a ustawodawca powinien posłużyć się sformułowaniem pozytywnym i stwierdzić, że w skład nieruchomości wspólnej wchodzą te części budynku, które służą do wspólnego użytku właścicieli lokali.12 Definicja negatywna daje podstawę do wysunięcia twierdzenia, że w domach Skarbu Państwa i gminy przedmiotem współwłasności właścicieli lokali mieszkalnych stały się także lokale użytkowe, których wyodrębniania zakazywały dotychczasowe przepisy. Skoro więc nie służą one do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali stanowią przedmiot ich współwłasności. J. I. twierdzi, że tak nie jest, i że należą one do dotychczasowego właściciela. Dodaje, że byłby to zbyt kosztowny prezent, który nie ma nic wspólnego z funkcją odrębnej własności lokali.

Z takim stanowiskiem nie zgadza się J. S. 13. Podnosi on, że skutkiem nabycia własności lokalu jego właściciel stał się współwłaścicielem nieruchomości i dlatego ponosi wszelkie związane z tym ciężary, ale ma też prawo do korzyści z niej płynących. Nie ma podstaw do przyjęcia, że korzyści z lokalu użytkowego mają przypadać tylko jednemu ze współwłaścicieli określanemu mianem dotychczasowego właściciela nieruchomości. Aby znaleźć właściwe rozwiązanie tego problemu J. S. proponuje badanie, czy powierzchnia lokalu użytkowego była brana pod uwagę przy ustalaniu udziałów nabywców lokali mieszkalnych. Jeżeli była ona uwzględniona przy obliczaniu powierzchni użytkowej całego budynku, wówczas udział właścicieli nie rozciąga się na lokal użytkowy i odwrotnie. Ponadto J. S. nie uznaje negatywnego sformułowania art. 3 ust. 2 za wadliwe stwierdzając, że ta definicja dobrze spełnia swoje funkcje. J. S. zaproponował chyba najbardziej sprawiedliwe rozwiązanie i należy w pełni podzielić jego stanowisko.

Integralną częścią nieruchomości wspólnej jest również grunt, na którym wzniesiony jest budynek. Ustawodawca nie określa wyraźnie o jaki grunt chodzi. Czy ma to być działka gruntu, na której został wzniesiony budynek wraz z gruntem związanym z korzystaniem z niego - jak określał to uchylony już art. 136 k.c., czy też chodzi o działkę gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domu - jak stanowił nie obowiązujący już art. 21 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. W ustawie o własności lokali mowa jest jedynie o gruncie.

Skoro ustawodawca nie precyzuje bliżej pojęcia „grunt" niewątpliwie chodzi o nieruchomość gruntową w rozumieniu art. 46 k.c. Wynika z tego, że przedmiotem współwłasności jest cała działka, na której wzniesiony jest budynek. Niejednokrotnie może to być parcela o znacznych rozmiarach. Dlatego w art. 5 ustawy czytamy, że jeżeli powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości. Przepis ten wskazuje, że kluczowe znaczenie dla nieruchomości wspólnej ma jednak powierzchnia gruntu niezbędnego do korzystania z budynku bo tylko on objęty jest współwłasnością przymusową. Art. 5 pośrednio daje odpowiedź jaką wielkość powinna mieć działka stanowiąca podstawę nieruchomości wspólnej. Musi być co najmniej takiej wielkości jaka jest niezbędna do korzystania z budynku i znajdujących się w nim lokali. Trudno niestety o jednoznaczne określenie granic gruntu niezbędnego do korzystania z budynku. W poszczególnych przypadkach należy analizować stosunki miejscowe, położenie, wielkość nieruchomości gruntowej, rodzaj zabudowy itd. (Bliżej zagadnienie to omawiam w następnym punkcie). Treść art. 5 nie oznacza jednak, że niektóre części gruntu nie wchodzą do współwłasności. Pragnę podkreślić, że jeżeli nie dokonano (w dopuszczalnych granicach) żadnego podziału nieruchomości ani przed ustanowieniem odrębnej własności ani później, przedmiotem współwłasności pozostaje nieruchomość gruntowa w jej pełnym rozmiarze.

Zasadniczo o tym, co wchodzi do nieruchomości wspólnej decyduje sformułowanie art. 3 ust. 2 ustawy. Strony nie mogą więc w umowie uznać za przedmiot wyłącznej własności tych części budynku, które służą do użytku wspólnego. Nie mogą również skutecznie postanowić, że pewne części budynku, służące wyłącznie do użytku właścicieli niektórych lokali będą stanowiły przedmiot współwłasności.14 Dlatego ustawa nie wymaga aby umowa o ustanowieniu o odrębnej własności lokalu zawierała postanowienia określające przedmiot własności wspólnej.

G. B. i Z M. uważają jednak, że zakres tej współwłasności może być w pewnym zakresie modyfikowany przez umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokali.15 Modyfikacja ta może dotyczyć takich elementów wspólnych jak: piwnice, schowki, strychy itp. Nie może natomiast obejmować takich elementów jak: klatki schodowe, ściany nośne, fundamenty, dach, grunt na którym budynek stoi itd. Odnośnie klatki schodowej należy wskazać, że może ona nie wchodzić do nieruchomości wspólnej, jeżeli nie prowadzi do żadnych wspólnych pomieszczeń a korzysta z niej jedynie właściciel jednego z lokali.

Bardzo ważnym elementem wpływającym w sposób istotny na sytuację właścicieli lokali jest udział we współwłasności nieruchomości. Art. 3 ust. 1 wyraźnie stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali. Udział we współwłasności jest więc ściśle związany z prawem do lokalu i nie może przysługiwać innej osobie niż właścicielowi lokalu.

Można odnieść wrażenie, że współwłasność związana z odrębną własnością lokali to jakiś bardzo specyficzny twór prawny. Tymczasem prawo polskie rozróżnia dwa rodzaje współwłasności: współwłasność w częściach ułamkowych i współwłasność łączną. Postanowienia ustawy o odrębnej własności lokali nie zawierają norm, które by wyznaczały same przez się jakiś odrębny, specyficzny stosunek współwłasności w tym przypadku.

Przyjmuje się, że nieruchomość wspólna prezentuje typ współwłasności ułamkowej, każdemu bowiem właścicielowi lokalu przysługuje w tej współwłasności odpowiedni ułamkowy udział.16 Nie jest to jednak typowa współwłasność ułamkowa, lecz szczególna jej postać nazywana współwłasnością przymusową. Ustawodawca kształtując ogólne przepisy o współwłasności ułamkowej kierował się przekonaniem, że będzie to stan raczej tymczasowy. Znajdziemy tego wyraz w przyznaniu każdemu z współwłaścicieli roszczenia o zniesienie współwłasności (art. 210 zd. 1 k.c.). Roszczenie to przy tym nie ulega przedawnieniu (art. 210 k.c.) a czynność prawna nie może go wyłączyć na czas dłuższy niż 5 lat (art. 210 zd. 2 i 3 k.c.).

W odróżnieniu od ogólnego reżimu współwłasności, współwłasność właścicieli odrębnych lokali została pomyślana jako stosunek trwały i nieodłączny od własności tych lokali. Własność jednej nieruchomości - lokalu - nie istnieje bez współwłasności drugiej nieruchomości - nieruchomości wspólnej. Dlatego zniesienie tej współwłasności nie jest dopuszczalne. Nie można uzależniać całej instytucji od woli jednego z jej uczestników, dając mu roszczenie o zniesienie współwłasności.17

Współwłasność przymusową, poza niemożnością żądania jej zniesienia, charakteryzuje również to, że udział w niej jest prawem związanym z własnością lokalu, co ma takie znaczenie, że udział ten nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu. Rozporządzenia własnością lokalu odnoszą skutek także względem udziału.

Mimo, że definicja nieruchomości wspólnej wyraźnie tego nie stanowi, z brzmienia art. 5 można wysnuć wniosek, że udział we współwłasności odnosi się do dwóch rodzajów części składowych nieruchomości. Z jednej strony chodzi tu o takie części nieruchomości, które są niezbędne do istnienia lokalu oraz do korzystania z niego. Z drugiej strony współwłasnością są objęte części nie wykazujące takiego szczególnego związku z własnością lokali (np. parki, ogrody itp.). W praktyce rozróżnienie to często zależne będzie od konkretnych okoliczności i jego ocena może ulegać zmianie.18

Przepis ten nie pozwala oczywiście na podział całkowity nieruchomości wspólnej, lecz umożliwia oddzielenie od działki niezbędnej do korzystania z budynku reszty nieruchomości gruntowej. Ustawa dopuszcza więc podział działki gruntu poprzez wydzielenie z niej nowej działki gruntu. Możliwe jest to w sytuacji gdy powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem przewyższa potrzeby danego budynku.

Na skutek takiego podziału oddzielona od nieruchomości wspólnej nowa nieruchomość staje się przedmiotem zwykłej współwłasności w częściach ułamkowych według udziałów, jakie właścicielom lokali przysługują do nieruchomości

wspólnej. Udziały te nie są już związane z prawem własności lokali. Do wszelkich czynności, których przedmiotem będzie oddzielona nieruchomość, zastosowanie będą miały przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności.

Wydzielenie, czy też sprzedaż tak wydzielonej działki z reguły nie wpłynie na wielkość udziałów właścicieli w elementach wspólnych nieruchomości. Zmianie ulegnie wielkość tej nieruchomości a udziały będą takie jak poprzednio, odnoszące się jednak do mniejszej działki.

Na wydzielenie działki potrzebna jest zgoda współwłaścicieli (art. 22 ust. 3 p. 6). Istnieją jednak pewne ograniczenia możliwości tego podziału, które ze względu na lokalizacje wspólnot mieszkaniowych wynikać będą głównie z planów zagospodarowania przestrzennego.

Na koniec tych rozważań cwarto przytoczyć pogląd J. S. który, uważa że art. 5 nie jest wyjątkiem od zakazu znoszenia współwłasności wyrażonego w art. 3 ust.1 zd. 2. Jego zdaniem przepis ten nie zabrania współwłaścicielom wydzielania z nieruchomości pewnej jej części, która jest dla nich zbędna. Zatem przepis art. 5 wyraża rzecz oczywistą. Należy się jednak cieszyć, że taki przepis w ustawie zamieszczono, gdyż zapobiega on konfliktom jakie mogłyby powstać w przypadku jego braku.

Większość przepisów ustawy podobnie jak większość przepisów prawa rzeczowego jest normami bezwzględnie obowiązującymi. Dotyczy to także przepisów określających wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej jak i samej nieruchomości wspólnej. Kwestie te wpływają w sposób bardzo istotny na stosunki wewnątrz wspólnoty, ale także na stosunki zewnętrzne z osobami trzecimi np. w przypadku odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej. W konsekwencji nie do zaakceptowania jest wyrażone przez powodów stanowisko, że nabywając lokal numer (...) nabyli jedynie udział w części frontowej nieruchomości wspólnej. Zakres praw związanych z lokalem numer (...) nie zależy od treści umowy sprzedaży tego lokalu ale od zakresu tego prawa wywodzącego się z czynności prawnej czy orzeczenia sądu ustanawiającego odrębną własność lokalu. Przedmiotem obrotu nie może być bowiem jedynie część tego prawa.

Opierając się na treści rozstrzygnięcia Sądu ustanawiającego odrębna własność lokalu numer (...), a w konsekwencji ustanawiającej wspólnotę mieszkaniową jednoznacznie można określić zakres praw i obowiązków właścicieli tego lokalu. Nie ma wątpliwości, że orzeczenie mimo, że nie posługuje się numerem działki (...) w istocie jej dotyczy. W sposób niewątpliwy wynika to z treści wypisu i wyrysu z rejestru gruntów. Niestety w aktach sprawy brak jest planu wskazującego rozmieszczenie poszczególnych lokali w budynkach znajdujących się na działce. Okoliczność ta w żaden sposób nie wpływa na treść niniejszego rozstrzygnięcia. Nie ma bowiem wątpliwości, że prace objęte uchwała numer (...) dotyczą tych części budynku które są elementem części wspólnych budynku. Obejmują również urządzenia należące do części wspólnych (instalację gazową), która do takich części wspólnych należy. Podobnie klatka schodowa z samej swej istoty jest częścią nieruchomości wspólnej.

Skoro niesporne było, że budynek oficyny jest w gorszym stanie, niż budynek frontowy, co ponadto potwierdzają zdjęcia nieruchomości (płyta CD) brak było podstaw zakwestionowania zasadności uchwały 4/2015.

Powodowi nie wykazali podstaw jakichkolwiek podstaw pozwalających wzruszyć uchwałę ustalającą wartość zaliczek remontowych (uchwała 5/2015).

Art. 12 ustawy o własności lokali w ustępie 1 stanowi, że 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 znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Stosownie do ustępu 3 tego przepisu uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Przepis ten ma na celu zagwarantowanie względnie bezkonfliktowe sąsiedztwo we wspólnocie mieszkaniowej i normuje prawa i obowiązki właścicieli lokali w zakresie rozstrzygnięcia: komu (na co) i wedle jakiej reguły

przypadają dochody (pożytki i inne przychody) przynoszone przez nieruchomość wspólną, normuje także rozkład na poszczególnych właścicieli lokali kosztów (wydatków i ciężarów) utrzymania nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 zd. 2).

Określenie "wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej" mieści w sobie wszelkie koszty, zarówno te o charakterze cywilnoprawnym (remonty, opłaty za dostarczone media, wywóz śmieci itp.), jak i publicznoprawnym (podatki). Z tego względu, przepis art. 12 ust. 2 zd. 2 postanawia, że właściciele lokali ponoszą (stosunkowo, do wysokości ich udziałów) wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Zaskarżona uchwała numer 5 spełnia powyższe wymogi. Wartość udziału w nieruchomości wspólnej jest pochodną powierzchni lokali stąd odniesienie zaliczki do tej wartości spełnia wymagania powołanego przepisu.

Podstawy żądania pozwu wywiedziono z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j., Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 z późn zm). Zgodnie z tym przepisem 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. Powołany przepis przewiduje cztery niezależne od siebie podstawy do żądania przez właściciela uchylenia uchwały:

- jej niezgodności z przepisami prawa (przede wszystkim z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali) ,

- jej niezgodność z umową właścicieli lokali, (tj. umową określającą sposób zarządu z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali),

- naruszanie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (jednocześnie powodujące naruszenie interesu właściciela),

- naruszanie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela lokalu.

Jak wskazuje doktryna, niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759).

Powodowie nie wskazali, aby zaistniała jakakolwiek podstawa do zakwestionowania zaskarżonych uchwał.

1 Z. R., Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali,

Studia (...), tom XI, s. 74.

2 I., s. 60.

3 Rządowy projekt omawianej ustawy przewidywał ustanawianie odrębnej własności pięter, czego ostatecznie jednak nie przyjęto. Mimo to Sąd Najwyższy dnia 29 grudnia 1995 r. postanowił, że piętra wyodrębnione jeszcze pod rządem kodeksu Napoleona, który taką możliwość przewidywał, podlegają jednak wpisowi do księgi wieczystej. III CZP 181/95 OSN 1996 z. 4 poz. 50.

4 III CZP 88/94 OSN 1995 z. 1 poz. 6.

5 III CZP 97/94 OSN 1995 z. 1 poz. 12.

6 E. D., op. cit. Lokal..., s. 63.

7 M. N. op. cit..s. 33

8 E. G., Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim, A. U.

W. , No 882 Prawo CXLV s. 57

9 III CR 103/66 OSPiKA 1967 poz. 110.

10 J. I., Komentarz do ustawy o własności lokali, W. 1995, s. 32

11 E. G., Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali, Kwartalnik Prawa

Prywatnego 1995 z. 2, s. 174

12 J. I. op. cit. Komentarz... s. 33

13 J. S., Własność lokali w świetle ustawy z 24 VI 1994, . Kwartalnik Prawa Prywatnego 1996,

z. 2, s. 217

14 Z. R., Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali,

Studia (...), tom. XI, s. 70

15 G. B., Z. M. op. cit. s. 30

16 J. I., op. cit. Komentarz..., s. 34.

17 Z. R. op. cit. s. 81

18 J. S., op. cit. Własność..., s. 220.