

Sygn. akt II Ca 841/23

POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodnicząca sędzia Agnieszka Śliwa

po rozpoznaniu 4 grudnia 2023 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku B. Z. i M. Z.

przy uczestnictwie Wspólnoty Mieszkaniowej W. ul. (...)

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wągrowcu

z 3 marca 2023 r.

sygn. akt I Ns 35/20

postanawia

oddalić apelację.

Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy B. Z. i M. Z. wnieśli o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej położonej w W. przy ul. (...) w celu zamontowania na elewacji budynku i doprowadzenia do należących do nich lokali dwóch klimatyzatorów.

Postanowieniem z 3 marca 2023 r. Sąd Rejonowy w Wągrowcu w sprawie I Ns 35/20:

- 1. oddalił wniosek,***
- 2. nałożył na wnioskodawców obowiązek zwrotu uczestniczce (Wspólnocie Mieszkaniowej W. ul. (...)) 20 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,***
- 3. obciążył wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wągrowcu kwotą 395,73 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.***

Apelację od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości.

Skarżący zarzucili błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na oddalenie wniosku, tj.:

- 1) **określenie w postanowieniu Sądu I instancji wniosku jako „o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej poprzez podział rzeczy do używania”, podczas gdy ich wniosek nosił tytuł „wniosek o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej”,**
- 2) **oddalenie wniosku z uwagi na fakt, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. z 25 kwietnia 2019 r. nr (...) nie została przez nich zaskarżona, podczas gdy nie została zaskarżona, ponieważ nie weszła w życie,**
- 3) **uznanie, że wnioskodawcy samowolnie próbowali dokonać zamontowania jesienią 2016 r. dwóch klimatyzatorów, podczas gdy teza ta jest nieprawdziwa w stosunku do stanu faktycznego,**
- 4) **przytoczenie twierdzeń uczestnika, że wnioskodawcy przywłaszczyli sobie część nieruchomości wspólnej w postaci poddasza, podczas gdy teza ta jest niezgodna ze stanem faktycznym.**

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia, w szczególności w jego punkcie 1. dotyczącym oddalenia wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy i przyjął je za własne. Ustalenia ta zostały poczynione w oparciu o prawidłowo przeprowadzone i ocenione, zgodnie z art. 233§1 k.p.c. dowody.

Swobodna ocena dowodów normowana art. 233§1 k.p.c. wyznaczona jest wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Ocena wiarygodności i przydatności dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Ocena ta powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga więc wykazania, że sąd pierwszej instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, z

10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98 i wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 27 kwietnia 2006 r., I ACa 1303/05, z 15 grudnia 2005 r., I ACa 513/05).

Takich uchybień natomiast dokonanej przez Sąd Rejonowy ocenie dowodów, w tym zeznaniom A. W., J. K., H. H., E. B. nie sposób zarzucić. Strona skarżąca nie wskazała żadnych merytorycznych uwag, które pozwoliłyby stwierdzić, że Sąd I instancji dokonał błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania, a tym bardziej, aby zawierała błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności, bądź była niepełna.

Odnosnie zaakcentowanej w uzasadnieniu apelacji współpracy Przewodniczącego składu w Sądzie I instancji z A. W. (członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej i jej zarządu), należy wskazać, że na rozprawie 29 maja 2020 r. Przewodniczący wyjaśnił, że A. W. wykonuje czynności jako mediator przy Sądzie Rejonowym w Wągrowcu i z tej przyczyny Przewodniczący miał z nią służbowy kontakt. Ówczesny pełnomocnik wnioskodawców wskazał wówczas, że nie składa wniosku o wyłączenie sędziego w oparciu o art. 49 k.p.c. Podnoszone obecnie w tym zakresie zarzuty, bez dalszego wyjaśnienia i wskazania okoliczności mogących wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności sędziego, są niezrozumiałe i nie zasługują na uwzględnienie.

Przed wszystkim jednak przesądzenie, czy wnioskodawcy samowolnie próbowali zamontować jesienią 2016 r. dwa klimatyzatory, jak i czy „przywłaszczyli” sobie część nieruchomości wspólnej w postaci poddasza, nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Wnioskodawcy, posiadając udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszący łącznie $(\frac{3118}{10000})$ ($\frac{1158}{10000} + \frac{810}{10000} + \frac{1150}{10000}$), a więc dysponując mniej niż połową wszystkich udziałów, domagali się ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w celu zamontowania na elewacji budynku i doprowadzenia do należących do nich lokali dwóch klimatyzatorów. Nie można zatem zarzucić Sądowi Rejonowemu, aby nieprawidłowo uznał, że wnioskodawcy domagają się w tej sytuacji dokonania podziału rzeczy wspólnej do korzystania.

W orzecznictwie przyjmuje się, że montaż urządzeń klimatyzacyjnych, tablic, banerów itp. na elewacji budynków jest zmianą przeznaczenia tej części nieruchomości wspólnej, wykracza poza zakres korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, co z kolei wymaga podjęcia stosownej uchwały określającej zasady korzystania (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 30 stycznia 2018 r. I ACa 728/17, Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 28 lipca 2016 r. I ACa 152/16, Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 6 marca 2014 r. I ACa 679/13, Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 3 czerwca 2015 r. I ACa 1803/14, Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 16 lutego 2017 r. I ACa 1401/16). Otóż podkreśla się, że ściana zewnętrzna budynku i elewacja budynku z pewnością stanowią przedmiot przymusowej współwłasności właścicieli lokali, o której mowa w art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali. Z kolei zasady korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową regulują przepisy art. 206 i 207 k.c., uzupełnione poprzez art. 12 u.w.l. i 13 u.w.l. W myśl przepisu art. 12 u.w.l., przy zachowaniu wynikającego z art. 140 k.c. prawa do wyłącznego 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 razem z innymi i to tylko zgodnie z jej przeznaczeniem. Ściana zewnętrzna budynku wielorodzinnego i jego elewacja z istoty swej nie jest przeznaczona na indywidualny montaż urządzeń klimatyzacyjnych służących jedynie jednemu z właścicieli lokali. Przy tym umieszczenie urządzenia klimatyzacyjnego oraz przewodów umożliwiających korzystanie z niego na elewacji budynku przez jednego z właścicieli lokali, powoduje trwałe przeznaczenie zajętej części wspólnej wyłącznie na jego potrzeby, co uniemożliwia korzystanie z niej przez pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji jeden ze współwłaścicieli posiada rzecz wspólną w szerszym

zakresie, niż czynią to pozostali współwłaściciele. W tym stanie rzeczy trafne jest stwierdzenie, że umieszczenie przez wnioskodawców klimatyzatorów na elewacji budynku stanowiłoby ingerencję w prawo współkorzystania przez pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej z części wspólnej budynku i naruszało jej przeznaczenie (zob. Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 30 stycznia 2018 r. I ACa 728/17).

W tej sytuacji, wnioskodawcy domagając się w celu montażu na elewacji klimatyzatorów ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej na własne cele, domagali się w rzeczywistości, jak słusznie ustalił Sąd Rejonowy, wydzielenia im tej części wspólnej do wyłącznego używania (tzw. podział do używania, quad usum). Przepisy ustawy o własności lokali nie regulują jednak sytuacji, gdy współwłaściciele nie są w takiej kwestii zgodni, w szczególności czy właściciel lokalu może wystąpić w tej sprawie o rozstrzygnięcie do sądu. Skoro takiej szczególnej regulacji brak w ww. ustawie, to zgodnie z jej art. 1 ust. 2 należy w tym zakresie stosować przepisy kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną, tj. art. 199 i 201 k.c. W tym natomiast kontekście istotne jest w pierwszej kolejności rozstrzygnięcie, czy uregulowanie sposobu korzystania z części wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej to czynność zwykłego zarządu czy go przekraczająca. Od tego zależy bowiem uprawnienie współwłaściciela do wystąpienia do sądu ze stosownym wnioskiem.

Trafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że wnioskowany przez wnioskodawców sposób korzystania z nieruchomości wspólnej stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie wywody Sądu I instancji. Podkreślić zatem jedynie trzeba, że - jak wcześniej wyjaśniono - montaż urządzeń klimatyzacyjnych na elewacji budynków jest zmianą przeznaczenia tej części nieruchomości wspólnej. Tym samym już sama ustawa o własności lokali w art. 22 ust. 3 pkt 4 przesądza, że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (zob. też K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2022; T. Barański [w:] Własność lokali. Komentarz, red. H. Izdebski, Warszawa 2023). Zgodnie natomiast z art. 199 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. uprawnionymi do wystąpienia do sądu z żądaniem rozstrzygnięcia takiej sprawy są współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę. Tymczasem wnioskodawcy warunkowo tego nie spełniają (ich łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosi mniej niż połowę). Już zatem z tej przyczyny ich wniosek o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej podlegał oddaleniu.

Ubocznie zatem jedynie należy nadmienić, że słusznie Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia zauważył, że złożony przez wnioskodawców wniosek o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej nie mógłby zostać uwzględniony również z uwagi na brzmienie art. 12 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l., jako zmierzający do ich obejścia. Z art. 12 ust. 1 u.w.l. wynika jednoznacznie, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Instalacja na elewacji budynku klimatyzatora nie jest natomiast korzystaniem z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (zob. jw.). Dla zmiany przeznaczenia części wspólnej ustawa o własności lokali przewiduje własny tryb – uchwałę właścicieli lokali. Jeśli wspólnota takiej uchwały nie podjęłaby, to zgodnie z art. 24 u.w.l. o rozstrzygnięcie mógłby wystąpić do sądu tylko zarząd lub zarządca. Właściciel lokalu nie ma natomiast takiej legitymacji (zob. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2022).

Skarżący zarzucili błędne oddalenie wniosku z uwagi na fakt, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. z 25 kwietnia 2019 r. nr (...) nie została przez nich zaskarżona. Ich zdaniem, nie mogła być zaskarżona, skoro nie weszła w życie. Miała bowiem być uchwałą wyrażającą zgodę na montaż spornych klimatyzatorów, jednak wobec zagłosowania przeciw niej 58,8% udziałów, nie została podjęta.

W związku z tym należy zauważyć, że zagadnienie to wiąże się z koncepcją tzw. uchwał negatywnych, prezentowaną niekiedy w orzecznictwie, w myśl której niepodjęcie uchwały o określonej w projekcie treści, wobec oddania większości głosów przeciw uchwale, utożsamiane jest z podjęciem uchwały o przeciwnym - w stosunku do projektu – brzmieniu. Koncepcja ta jest jednak sporna zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 3 czerwca 2015 r. V CSK 592/14, wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2021 r. I CSKP 41/21, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23 stycznia 2014 r. I ACa 679/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 30 stycznia 2018 r. I ACa 728/17, wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 7 czerwca 2016 r. I ACa 307/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 30 września 2021 r. I ACa 569/21).

Nawet gdyby zaakceptować koncepcję tzw. uchwał negatywnych, to nie zmienia ona tego, że powództwo oparte na przepisie art. 25 ust. 1 u.w.l. ma na celu wyłącznie uchylenie podjętej uchwały. Jego przedmiotem nie jest natomiast zobowiązanie wspólnoty mieszkaniowej do określonego zachowania, w tym do podjęcia w przyszłości uchwały o treści zgodnej z żądaniem właściciela lokalu. Uchylenie takiej uchwały nie będzie zatem równoznaczne z zezwoleniem sądu na dokonanie określonej czynności (zob. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2022, wyrok Sądu Najwyższego z 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 30 stycznia 2018 r. I ACa 728/17). W takiej sytuacji, jak i przy przyjęciu stanowiska o nieistnieniu tzw. uchwał negatywnych, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 27 kwietnia 2021 r. w sprawie I CSKP 41/21, jeżeli właścicielowi lokalu przysługuje uprawnienie materialnoprawne do domagania się od wspólnoty mieszkaniowej określonego zachowania, może on ewentualnie dochodzić go na innej podstawie. Nie jest jednak rolą sądu wskazywanie wnioskodawcom właściwych podstaw prawnych do realizacji zamierzonych przez nich celów. Sąd rozstrzygający sprawę ocenia bowiem żądanie w jego granicach.

W uzasadnieniu apelacji wnioskodawcy zanegowali nadto rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego o kosztach postępowania. Rozstrzygnięcie to jest jednak prawidłowe, mające oparcie w art. 520§3 k.p.c., a w zakresie kwoty tymczasowo wyłożonej przez Skarb Państwa na wydatki związane z opinią biegłego dodatkowo w art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Zaznaczyć trzeba, że uczestnik Wspólnota Mieszkaniowa jako odrębny podmiot, posiadający zdolność sądową i procesową (art. 6 u.w.l. w zw. z art. 64§1¹ i 65§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.) ma prawo do zwrotu poniesionych kosztów postępowania od wnioskodawców.

Podsumowując, apelacja jako niezasadna została na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. oddalona.

Agnieszka Śliwa