

Sygn. akt IC 1872/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska - Szota

Protokolant: Natalia Stokłosa

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.**

przeciwko **Gminie P.**

przy interwencji ubocznej E. S.

o **nakazanie**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. na rzecz strony pozwanej Gminy P. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów procesu;

III. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. na rzecz interwenienta ubocznego E. S. kwotę 30 (trzydzieści) złotych tytułem kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. wniosła o nakazanie stronie pozwanej Gminie P. udostępnienia powódce toalety znajdującej się na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) będącej częścią wspólną nieruchomości nie przeznaczoną do wyłącznego użytku przez żadnego z mieszkańców a samowolnie zajętej przez najemcę E. S. i nakazanie demontażu samowolnie doprowadzonego kabla o napięciu 230 V oraz o zasądzenie kosztów procesu na rzecz strony powodowej.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że w lutym 2009 r. najemca lokalu pozostającego w gminnym zasobie E. S. samowolnie zajął część wspólna nieruchomości tj. pomieszczenie przeznaczone na toaletę, które składa się z dwóch kabin i małego korytarza, a całość oddzielona jest drzwiami od korytarza głównego, a ponadto bez zgody i dokumentacji doprowadził tam prąd o napięciu 230 V, natomiast ze względów bezpieczeństwa na całości części wspólnych występuje napięcie 240 V. Strona powodowa podała, że drzwi zostały zamknięte i blokują możliwość korzystania z pomieszczenia tym, którzy za nie zapłacili, tj. pozostałym mieszkańcom budynku. Strona powodowa podniosła, że wskutek zajęcia toalety, pomieszczenie to, jako jedyne nie zostało wyremontowane, nie jest też w nim wymienione okno jako jedyne w całym budynku. Strona powodowa wskazała także, że Gmina przy sprzedaży pierwszego mieszkania nie wyodrębniła i nie ustanowiła żadnych pomieszczeń przynależnych, zatem toaleta pozostaje częścią wspólną nieruchomości, a ponadto, iż w 1997 r. pozwana Gmina sprzedała lokal nr (...) W. B. z tą właśnie toaletą wspólną na pierwszym piętrze.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Gmina P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wskazując, że jedynym użytkownikiem we jest do dziś najemca lokalu mieszkalnego E. S.. Strona pozwana podniosła, że strona powodowa podjęła uchwałę o wydzieleniu z użytkowania części wspólnej pomieszczenia na I piętrze we o powierzchni 2,77 m² i przydzieleniu jej do wyłącznego użytkowania dla jednej współwłaścicielki, którą to uchwałę zaskarżyła Gmina P. argumentując, iż sporne we było zawsze użytkowane przez najemcę E. S. i nie jest ono częścią wspólną. Stanowisko to podtrzymała na rozprawie podnosząc, że właścicielem toalety jest Gmina P. i jest to jej część lokalu wynajmowanego przez E. S..

Sąd mając na względzie występujące problemy z doręczeniami do osób zamieszkałych w P. i koniecznością odbioru korespondencji w punktach (...) w K. uznał, że E. S. nie miał wiedzy o wezwaniu go uiszczenia opłaty od interwencji i po uiszczeniu przez niego opłaty od interwencji uzyskał status interwenienta ubocznego po stronie pozwanej. Interwenient uboczny E. S. wniósł o oddalenie powództwa lub odrzucenie pozwu powołując się na orzeczenia Sądu Okręgowego w Świdnicy i Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w P. tworzą właściciele (...) lokali odrębnych.

Dowód: uchwała z dnia 17.11.2009 r. – k.10

Toaleta położona na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w P. stanowi pomieszczenie przynależne do lokalu nr (...) stanowiąc własność pozwanej Gminy P.. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 15 marca 2010 r. w sprawie (...), którym została uchylona uchwała ogółu właścicieli nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) z dnia 27 marca 2009 r. w sprawie wydzielenia z użytkowania części wspólnej pomieszczenia na piętrze zajętego obecnie jako toaleta o powierzchni 2,77 m² i przydzielenia tego pomieszczenia do wyłącznego użytkowania do lokalu nr (...) M. R.. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wskazał, że ogół właścicieli podejmując przedmiotową uchwałę przekroczył swoje uprawnienia, bowiem dokonał czynności prawnej niezgodnej z przepisami prawa, niezgodność ta polegała na podjęciu uchwały co do pomieszczenia przynależnego do lokalu Gminy P., jako pomieszczenia części wspólnej mimo że pomieszczenie to takiego charakteru nie ma.

Dowód:

- wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 15.03.2010 r. w sprawie (...) – k.28 - 30
- wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 19.08.2010 r. w sprawie (...) – k.31 - 33
- pismo Urzędu Miejskiego w P. z dnia 30.03.2009 r. – k.43
- szkic – k.27

E. S. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w P. łączący z Gminą P. po śmierci W. S..

Dowód: - potwierdzenie nr (...) – k.34

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z przepisem art.19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz.1892) jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Na podstawie uchwały z dnia 17 listopada 2009 r. Sąd ustalił, że ogół właścicieli lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w P. tworzy tzw. małą wspólnotę mieszkaniową. Zatem zastosowanie znajdują przepisy o współwłasności z k.c. i k.p.c.

Przepis art.206 k.c. stanowi, iż każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

W pierwszej kolejności rozstrzygnąć należało, czy to wspólnota mieszkaniowa legitymowana była do wytoczenia powództwa o dopuszczenie do współposiadania przedmiotowej toalety na pierwszym piętrze. W ocenie Sądu, Wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) w P. nie posiadała legitymacji do wytoczenia niniejszego powództwa, lecz legitymację posiadał każdy ze współwłaścicieli części wspólnych. W związku z tym, już na podstawie braku legitymacji powodowej wspólnoty mieszkaniowej powództwo podlegało oddaleniu.

Drugą kwestią było ustalenie, czy przedmiotowa toaleta na pierwszym piętrze stanowi część wspólną nieruchomości.

W myśl przepisu art.3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z dowodów dołączonych do pozwu oraz złożonych do akt na rozprawie przez stronę powodową nie wynika w żaden sposób, by pomieszczenie toalety znajdujące się na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w P. stanowiło część wspólną nieruchomości, a więc było objęte współwłasnością właścicieli poszczególnych lokali odrębnych. Dowodem takim nie jest wykaz właścicieli z 2 czerwca 2008 r. Strona powodowa zupełnie nie zwróciła uwagi, że dowodem prawa własności są księgi wieczyste. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity z 2013 r. poz.707)). By wykazać, że przedmiotowa toaleta stanowi część wspólną nieruchomości, jako dowód w sprawie na tę właśnie okoliczność winny być złożone odpisy ksiąg wieczystych poszczególnych lokali i nieruchomości wspólnej. Wówczas Sąd miałby możliwość ustalić, jakie konkretnie pomieszczenia wchodzi w skład poszczególnych samodzielnych lokali oraz jakie pomieszczenia są do nich przynależne. Zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o własności lokali lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym - także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

Strona powodowa ani ksiąg wieczystych, ani takich rzutów poszczególnych kondygnacji budynku przy ul. (...) nie przedstawiła. Wprawdzie strona pozwana przedłożyła dowód ze szkicu k.27, na którym widoczne jest zaznaczone kolorem żółtym pomieszczenie i widoczne dwie toalety, lecz nie sposób na podstawie tego dowodu, bez analizy ksiąg wieczystych ustalić, czy pomieszczenie to w całości jest objęte własnością pozwanej Gminy, czy też tylko jedna z toalet, a jeśli tak, to która. Strona powodowa nie wykazała jaką powierzchnię ma pomieszczenie, którego domaga się udostępnienia, czy obejmuje ono również przedsionek, choć na rozprawie przedstawiciel strony powodowej wskazał, że chodzi o całe pomieszczenie o powierzchni 2,7 m².

Z dowodów w postaci pism (...) w P. z dnia 3 lutego 2009 r. i 30 listopada 2009 r. oraz protokołu z dnia 30 listopada 2009 r. nie wynika, że rzeczona toaleta należy do nieruchomości wspólnej, lecz w dokumentach tych chodziło o udostępnienie tego pomieszczenia do czasu rozstrzygnięcia sprawy w przedmiocie uchylenia uchwały z dnia 27 marca 2009 r. Dokumenty te pochodzą z wcześniejszych dat niż wskazane w stanie faktycznym dowody z wyroków sądowych.

W przepisu art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Strona powodowa nie uczyniła zadość temu obowiązkowi mimo stosownych pouczeń, a wnioskuje dowody nie mające znaczenia w przedmiotowej sprawie.

Mając zatem na względzie dowód z wyroków Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 15 marca 2010 r. i Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 19 sierpnia 2010 r., które stanowią dokumenty urzędowe, Sąd na ich podstawie, wobec braku

innych istotnych dla rozstrzygnięcia dowodów, ustalił, że przedmiotowe pomieszczenie toalety na pierwszym piętrze budynku w całości wchodzi w skład samodzielnego lokalu stanowiącego własność strony pozwanej Gminy P., a lokal ten jest najmowany interwenientowi ubocznemu E. S.. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 4 listopada 2015 r. w sprawie o sygn. I ACa 510/15 wprawdzie przedmiotem prawomocności materialnej jest ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły, co powoduje, że sąd przy wydaniu wyroku nie jest związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku, stwierdzić trzeba, że zawarte w uzasadnieniu orzeczenia motywy rozstrzygnięcia mogą mieć znaczenie dla ustalenia zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia, czyli granic prawomocności materialnej orzeczenia w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. Prawomocność materialna orzeczenia wyraża się więc w nakazie przyjmowania przez sądy rozstrzygające inne sprawy stanowiska, że w danej sytuacji stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z wcześniejszego orzeczenia sądu, przy czym dla określenia granic tej prawomocności mogą mieć znaczenie ustalenia faktyczne i prawne objęte jego uzasadnieniem, jeżeli obejmują zakres żądania będący przedmiotem sprawy rozpoznawanej później.

Skoro z w/w wyroków Sądu Okręgowego w Świdnicy i Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu wynika, że pomieszczenie toalety na pierwszym piętrze budynku stanowi własność Gminy P., to Sąd rozstrzygając niniejszą sprawę wobec braku dowodów przeciwnych dokonał na podstawie tych orzeczeń takiego ustalenia. Nadto z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy wynika, że Sąd dysponował w tamtej sprawie szerszym materiałem dowodowym.

Z tych względów strona powodowa nie ma prawa żądać nakazania pozwanej udostępnienia toalety. Bez znaczenia pozostaje kwestia umowy najmu zawartej z E. S. i ustalenie, jakie pomieszczenia wynajęto interwenientowi ubocznemu, a wcześniej jego matce. Strona pozwana jako właściciel lokalu nr (...) może rozporządzać swoim prawem własności, natomiast rzeczą strony powodowej było wykazanie, że zajmowana przez E. S. toaleta o pow. 2,77 m² stanowi część wspólną nieruchomości, a nie wyłączną własność Gminy P.. Skoro te okoliczności nie zostały udowodnione powództwo podlegało oddaleniu.

Konsekwencją ustalenia, że toaleta na pierwszym piętrze jest własnością strony pozwanej było oddalenie powództwa również w zakresie demontażu samowolnie doprowadzonego kabla o napięciu 230 V do toalety. Skoro strona powodowa nie przedłożyła żadnego dowodu, z którego wynikałby przebieg tego kabla na nieruchomości wspólnej, to nie może żądać usunięcia kabla elektrycznego z pomieszczenia właściciela lokalu odrębnego.

Strona powodowa nie zwróciła też uwagi wytaczając niniejsze powództwo, ponieważ uznawała, że toaleta jest częścią wspólną, że od wielu lat – przy założeniu, że toaleta objęta jest nieruchomością wspólną – obowiązuje określony sposób korzystania i żądanie udostępnienia toalety wymagałoby uprzedniej zmiany tego sposobu poprzez stosowną uchwałę bądź postanowieniem Sądu.

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej z wyceny z lipca 1997 r., pisma z dnia 6 grudnia 1988 r. i uchwały z dnia 27 marca 2009 r., ponieważ nie mają one żadnego znaczenia dla sprawy. Ani pismo z dnia 6 grudnia 1988 r., ani wycena z lipca 1997 r. bez odniesienia ich do treści ksiąg wieczystych poszczególnych lokali i nieruchomości wspólnej nie wykazują, czy przedmiotowa toaleta przynależy do lokalu Gminy P., czy też jest stanowi nieruchomością wspólną.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. co do strony pozwanej, a koszty te stanowiły koszty zastępstwa procesowego zgodnie z rozporządzeniem z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz art. 107 zd. 3 k.p.c. co do interwenienta ubocznego, a koszty te to koszt opłaty od interwencji ubocznej..