

Sygn. akt I Ns 64/16

POSTANOWIENIE

Dnia 19 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2018 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku H. A. (1)

przy udziale A. T. i (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w Ł.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł.

postanawia:

- 1) oddalić wniosek;
- 2) ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie;
- 3) nakazać pobranie od H. A. (1) na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi kwoty 233, 20 (dwieście trzydzieści trzy 20/100) zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I Ns 64/16

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 13 stycznia 2016 r. H. A. (2) wniosła o zezwolenie na przebudowę fragmentu pierwszego piętra budynku dwurodzinnego zlokalizowanego w Ł. przy ul. (...), przez demontaż balustrady w linii przebiegu ściany, wbudowanie nowej ściany w konstrukcji szkieletu stalowego o szerokości 10 cm, wyłożenie konstrukcji obustronnie płytą gipsowo – kartonową o grubości 12 mm, wprowadzenie profili usztywniających wewnątrz ściany i wypełnieniem wnętrza płytami z wełny mineralnej, zamontowanie w tak wybudowanej ścianie drzwi antywłamaniowych w ościeżnicy stalowej, połączenie konstrukcyjne zachowanej reszty balustrady z nowopowstałą ścianą według projektu przebudowy architekta P. F.. Jako uczestników postępowania wskazano A. T. i (...) Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową (...) w Ł.. /wniosek- k. 2-4/

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka A. T. wniosła o oddalenie wniosku oraz zasadzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. W uzasadnieniu wskazała, iż prawo posiadania przez A. T. części wspólnych budynku jak klatka schodowa prowadząca na pierwsze piętro i strych i dach opisanego budynku zostało objęte prawomocnym orzeczeniem, a działania wnioskodawczyni mają na celu uzyskanie korzyści majątkowej w postaci przyznania jej wyłącznego prawa do części wspólnych nieruchomości w postaci korytarza na piętrze oraz całości strychu o wartości około 140.000 zł kosztem uczestniczki bez spłaty finansowej na jej rzecz. Dostęp do strychu jest z korytarza będącego częścią wspólną oraz częścią wspólną są piwnice w których znajdują się zintegrowane wspólne wszystkie przyłącza. /odpowiedź na wniosek- k. 25-27/

W odpowiedzi na wniosek Spółdzielnia powołała się na wyrok Sądu Okręgowego z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie o sygn. akt III Ca 1598/15 wskazując, że rozstrzygnął on ostatecznie sprawę podejmowania działań w zakresie

przebudowy lokalu nr (...) przy ul. (...). Podniosła również, iż szkic inwentaryzacyjny rzutu I piętra projektu architekta P. F. w zakresie w jakim włącza do mieszkania nr (...) podest, czyli spocznik schodów klatki schodowej narusza prawa drugiej strony jeśli chodzi o rozporządzenie częścią wspólną, poprzez zablokowanie wejścia na podest schodów I piętra z którego można w przyszłości zrobić wejście na strych oraz dach tym samy rozwiązując problem samodzielności lokalu nr (...). /odpowiedź na wniosek- k. 23/

Sąd ustalił:

Budynek przy ul. (...) jest budynkiem trzykondygnacyjnym. znajdującym się w zasobach (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) Ł.. Został wzniesiony jako dom jednorodzinny, w którym wyodrębniono dwa lokale mieszkalne bez zapewnienia im cechy samodzielności.

Lokal mieszkalny nr (...) znajduje się na parterze, a lokal mieszkalny nr (...) położony jest na I i częściowo na II piętrze. Pozostałą część II piętra zajmuje poddasze nieużytkowe, dostępne z korytarza. Spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu nr (...) przysługuje A. T., a spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu nr (...) – H. A. (1). W lokalu nr (...) zamieszkują E. K. i K. K..

Główna klatka schodowa prowadzi z parteru na I piętro do otwartego korytarza, z którego bezpośrednio dostępne są pomieszczenia mieszkania nr (...) oraz schody na II piętro a stamtąd wejście do części nieużytkowej poddasza. Na klatce schodowej znajduje się okno zapewniające dostęp światła dziennego.

Budynek jest częściowo podpiwniczony. w piwnicy znajdują się pomieszczenia gospodarcze (komórki) oraz urządzenia techniczne (instalacje, liczniki, zawory itp.), do których jest konieczny dostęp eksploatacyjny i awaryjny. Mieszkanie parteru jest oddzielone od przestrzeni wspólnej murem z drzwiami wejściowymi do mieszkania. Mieszkanie zlokalizowane na górnych kondygnacjach nie jest oddzielone od przestrzeni klatki schodowej nie należącej do żadnego z lokali mieszkalnych a każdy z pokoi należących do mieszkania nr (...) jest dostępny z przestrzeni należącej do ogólnodostępnej klatki schodowej. Klatki schodowe nie są przypisane lokatorom. Poza pomieszczeniami mieszkalnymi, należy przestrzeń poddasza oraz część pomieszczeń piwnicznych. Strych ma przeznaczenie nieużytkowe i jest wykorzystywany jako droga pożarowa. Ze względów bezpieczeństwa nie można tam składować rzeczy, co potwierdziła Straż Pożarna podczas kontroli. /bezsporne; opinia biegłego k. 54-60/

W maju 2014 r. E. K. i K. K. zamieszkujący w lokalu nr (...) w porozumieniu z wnioskodawczynią zdecydowali się wzniesić ścianę z drzwiami na klatce schodowej, celem zabezpieczenia zajmowanego przez nich lokalu nr (...). Ściana uniemożliwiała przejście wyżej i dotarcie do okna osobie, która nie posiada klucza, a także odcina dopływ światła z okna do parteru. /bezsporne/

Spółdzielnia nie udzieliła wnioskodawczyni zgody na dokonanie zmian w części wspólnej, wezwała ją do rozebrania ściany i przedstawienia odpowiedniego projektu architektonicznego zabudowy. Przedmiotowy projekt został jej następnie złożony, jednakże nie został przyjęty przez Spółdzielnię. Kolejny projekt zakładający umieszczenie drzwi na pierwszym piętrze, umożliwiający oświetlenie klatki schodowej przez światło padające przez okno, również nie został zaakceptowany przez Spółdzielnię, która wezwała wnioskodawczynię do rozebrania ściany. /bezsporne, pisma- k. 41-43 zał. akt I C 1230/14; projekt przebudowy- k. 7-12/

W piśmie z dnia 7 lipca 2014 r. spółdzielnia podtrzymała wezwanie pozwanej do usunięcia samowolnie wybudowanego na klatce schodowej naniesienia wskazując, że klatka schodowa jest częścią wspólną. Zarząd spółdzielni nie zaakceptował warunkowego uzgodnienia stron dotyczącego pozostawienia tymczasowo naniesienia na schodach klatki schodowej, albowiem jest to naruszenie praw wszystkich stron. /bezsporne; pismo- k. 6, 39 zał. akt I C 1230/14/

Po złożeniu przez wnioskodawczynię wniosku z dnia 22 października 2014 r. o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu nr (...) w prawo własności, spółdzielnia zwróciła się do Prezydenta Miasta Ł. o rozstrzygnięcie w przedmiocie samodzielności lokalu. Spółdzielnia zwróciła się także do pozwanej o zlecenie projektu remontu piętra i wydzielenia lokalu nr (...). Niniejszy projekt został sporządzony, ale nie został zaakceptowany przez A. T., ani Spółdzielnię.

Prezydent Miasta Ł. decyzją z dnia 19 grudnia 2014 r. odmówił wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu nr (...), ponieważ strych będący częścią wspólną dostępny jest jedynie poprzez lokal nr (...), a na poziomie I piętra lokal nr (...) nie jest wydzielony trwałą ścianą od klatki schodowej będącej również częścią wspólną. /pisma i postanowienie- k. 21-23, 25, 27, 29, 31-32 zał. akt I C 1230/14/

Pismem z dnia 16 stycznia 2015 r. spółdzielnia poinformowała wnioskodawczynię, że uczestniczka nie wyraziła zgody na włączenie części wspólnej budynku do wydzielonego lokalu nr (...), a prawa lokatorów obu lokali są równe. /pismo- k. 16/

W pozwie o ochronę naruszonego posiadania z dnia 24 listopada 2014 r. A. T. wniosła o zakazanie pozwanej H. A. (1) naruszania części wspólnej budynku (klatki schodowej) nieruchomości przy ul. (...), będącej w posiadaniu powódki. Roszczenie pozwu obejmowało w szczególności zaniechanie dokonywania zabudowy klatki schodowej, gdyż powódka została pozbawiona wejścia na strych ze swojego mieszkania, położonego na parterze w dwukondygnacyjnym budynku przy ul. (...), a także całkowicie pozbawiona dostępu do światła dziennego w korytarzu na parterze budynku. /pozew- k. 2-3 zał. akt I C 1230/14/

Wyrokiem z dnia 4 września 2015 r. wydanym w sprawie i C 1230/14 tutejszy Sąd w oddalił powództwo posesoryjne A. T. jako nieuzasadnione. /wyro- k. 134 zał. akt I C 1230/14/

Na skutek wniesienia apelacji powódki od powyższego orzeczenia Sąd Okręgowy w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 3 lutego 2016 r. zmienił zaskarżony wyrok nakazując H. A. (1) przywrócić A. T. posiadania klatki schodowej w budynku usytuowanym w Ł. przy ul. (...) poprzez rozebranie ściany z drzwiami blokującej wejście na klatkę schodową prowadzącą na pierwsze piętro oraz strych i dach opisanego budynku, zobowiązując od zaniechania naruszeń na przyszłość. /wyrok- k. 173 zał. akt I C 1230/14/

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny. Wnioskodawczyni i uczestnicy po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego i odbyciu rozmów w przedmiocie ugody sądowej nie popierali jakichkolwiek dalszych wniosków dowodowych. Sąd natomiast oddalił wniosek uczestniczki A. T. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. szacowania czynszów sprecyzowany na ostatnim terminie rozprawy jako bezprzedmiotowy w świetle bezzasadności samego wniosku, a ponadto generujący dalsze, zbędne koszty postępowania. Roszczenie o zapłatę wynagrodzenie za potencjalne korzystanie z nieruchomości traktowanej (mylnie) jako część wspólna ponad udział nie jest przedmiotem rozpoznania w tej sprawie. Wewnątrz budynku nie istnieje obecnie żadna trwała przegroda umożliwiająca choćby przesłankowe ustalenie, że wnioskodawczyni korzysta z nieruchomości ponad udział, który jednak w znaczeniu prawnym jej nie przysługuje i nie został oznaczony co do wysokości.

Sąd zważył:

Wniosek podlegał oddaleniu jako nieuzasadniony.

Wnioskodawczyni jak i uczestniczce przysługują wyłącznie spółdzielcze prawa własnościowe do lokali niebędących samodzielnymi lokalami.

Własność jest najszerszym i podstawowym prawem rzeczowym, pozwalającym właścicielowi korzystać z rzeczy i rozporządzać nią z pominięciem innych osób. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, tym niemniej pomimo wynikających z niego uprawnień właścicielem budynku pozostaje (...) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w Ł.. Przepisy o własności znajdują odpowiednie zastosowanie w odniesieniu do ograniczonych praw rzeczowych jedynie w zakresie ustanowienia tych praw (art. 245 § 1 k.c.) i ich ochrony (art. 251 k.c.). Zasadnicza różnica pomiędzy własnością i ograniczonymi prawami rzeczowymi dotyczy m.in. możliwości i sposobu zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości.

Usankcjonowany od lat podział budynku na dwie części funkcjonujące jako oddzielne (formalnie niewyodrębnione i niesamodzielne) lokale nr (...) wiąże się z zakresem faktycznego posiadania klatki schodowej i strychu. W

konsekwencji brak jest podstaw do wyróżniania w budynku części wspólne w znaczeniu ścisłym, jak np. na gruncie art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), czy nieruchomości wspólne w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

Stosownie do dyspozycji art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, a korzystanie z izb i pomieszczeń pomocniczych wchodzących w skład lokalu, jak również powierzchni wchodzącej w skład części wspólnej nieruchomości, nie powinno wiązać się z koniecznością korzystania z samodzielnego lokalu. Strych będący częścią wspólną nieruchomości przy ul. (...) w Ł. dostępny jest jedynie przez klatkę schodową oraz korytarz umiejscowiony przy lokalu nr (...) z tego względu nie zostaje spełniony podstawowy warunek samodzielności lokali nr (...).

W kontekście powyższych uwag nie ma możliwości rozważania w tej sprawie sposobu zarządu rzeczą wspólną w rozumieniu art. 199 i n. k.c. Jak już bowiem wskazano budynek, w którym urządzono lokale nie jest przedmiotem współwłasności wnioskodawczyni i uczestniczki A. T., lecz stanowi własność Spółdzielni.

Zgodnie z dyspozycją art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. W ramach niniejszego postępowania, jak już wskazano, nie mamy jednak do czynienia z rzeczą wspólną oraz ze współwłaścicielami rzeczy wspólnej. Wnioskodawczyni i uczestniczce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a więc ograniczone prawa rzeczowe.

Tym samym w ustalonym stanie faktycznym wniosek o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną pozbawiony jest podstawy materialnoprawnej.

Obecny układ związany z korzystaniem z lokali nr (...) nie wynika z przepisów prawa, a raczej z wieloletniej praktyki stosowanej przez spółdzielnię mieszkaniową i mieszkańców budynku opartej na sztucznym podziale. W związku z czym można mówić jedynie o własności spółdzielni w zakresie spornych części nieruchomości przeznaczonych do korzystania zarówno przez wnioskodawczynię jak i uczestniczkę.

To Spółdzielnia wykonująca zarząd nieruchomością stanowiącą jej własność (podobnie w przypadku współwłasności - art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), posiada wyłączny tytuł prawny do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (por. uchwała składu 7 sędziów NSA z dnia 19 października 2015 r., (...) 2/15, (...) i WSA z 2016 r., nr 2, poz. 16).

W niniejszej sprawie, Spółdzielnia jako właściciel budynku wielokrotnie wzywała H. A. (1) do usunięcia samowolnie wybudowanej na klatce schodowej ściany podkreślając, iż stanowi ona część wspólną. Jednocześnie wskazywała, iż ściana powinna być usytuowana zgodnie z obrysem granicy spółdzielczego własnościowego lokalu H. A. (1) zapewniając poczucie bezpieczeństwa dla najemców lokalu nr (...) i nie naruszając powierzchni wspólnej Ponadto, wzywała wnioskodawczynię i uczestniczkę do poczynienia uzgodnień w zakresie części w wspólnych. Spółdzielnia wyraziła więc akceptację wobec porozumienia wnioskodawczyni i uczestniczki w zakresie przedmiotowego oddzielenia pod warunkiem, iż podjęta decyzja będzie wynikiem wypracowania wspólnego stanowiska oraz będzie zgodna z prawem. W ostateczności jednak nie udało się dojść do porozumienia między uprawnionymi z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do wskazanych lokali.

Rozstrzygając w przedmiocie wniosku należy ponadto uwzględnić treść prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie posesoryjnej (sygn. akt III Ca 1598/15). Zgodnie z tym wyrokiem

nakazano wnioskodawczyni przywrócenie uczestnicze posiadania klatki schodowej poprzez rozebranie ściany z drzwiami blokującej wejście na klatkę schodową prowadzącą na I piętro oraz strych i dach zobowiązując jednocześnie do zaniechania naruszeń na przyszłość. Przedmiotowy wyrok ostatecznie więc przesądził o braku możliwości dokonywania działań, które ograniczałyby faktyczne posiadanie przez uczestniczkę dostępu do klatki schodowej, strychu i dachu nieruchomości (art. 365 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Uwzględnienie wniosku w niniejszej sprawie i zezwolenie na zabudowę przedmiotowej klatki schodowej spowodowałoby przyznanie wnioskodawczyni wyłącznego prawa do części wspólnych w postaci korytarza na piętrze oraz całości strychu oraz jednoczesne ograniczenie faktycznego posiadania części nieruchomości do których uprawniona jest zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka naruszając w ten sposób zakres powagi rzeczy osądzonej wynikający z wyroku Sądu Okręgowego.

Ponadto należy podkreślić, że przedstawione w projekcie architektonicznym stanowiącym podstawę wniosku powierzchnie zostały określone w sposób nieprecyzyjny. Jak ponadto zwrócił uwagę biegły sądowy w opinii pisemnej, projekt nie zawierał również informacji o spełnieniu wymogów zawartych w § 217 i 326 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), w konsekwencji czego nie odpowiada podstawowym wymogom ochrony przeciwpożarowej i akustycznej i jest niezgodny z powołaną ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Nie uzyskał on również aprobaty samej Spółdzielni, która zakwestionowała rozwiązanie wskazane w powołanym projekcie. Z kolei zmodyfikowany przez wnioskodawczynię projekt (k. 79) w ogóle nie został poddany badaniu przez biegłego

Rekapitulując przeprowadzone rozważania podkreślić należy, że wskazane we wniosku przebudowa zmieniająca przeznaczenie części wspólnie wykorzystywanej, tj. klatki schodowej oraz strychu – mając na uwadze prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w procesie posesoryjnym – zakazujące naruszeń posiadania części wspólnych stanowi działanie, które może mieć miejsce wyłącznie w przypadku polubownego i dobrowolnego ukształtowania stosunków pomiędzy Spółdzielnią, jako właścicielem budynku oraz uprawnionymi z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokali nr (...).

Mając na uwadze powyższe wniosek należało oddalić.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c. Sąd nie dopatrył się przesłanek do odstąpienia od zasady ponoszenia kosztów przez uczestników postępowania i zastosowania art. 520 § 2 i 3 k.p.c. Rozstrzygnięcie w przedmiocie wniosku na tle ustalonego stanu faktycznego leżało w interesie tak wnioskodawczyni, jak i uczestników postępowania, którzy w równym stopniu byli zainteresowani wynikiem sprawy.

O nieuiszczonych wydatkach tymczasowo pokrytych ze Skarbu Państwa Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. nakazując pobranie od H. A. (1) na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi kwoty 233, 20 zł tytułem niepokrytych wydatków na wynagrodzenie biegłego sądowego.