

Sygn. akt II Ca 727/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska
Sędziowie:	SSO Tomasz Szaj SSR del. Bartłomiej Romanowski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 stycznia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa D. K. i M. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Budynku przy ulicy (...) w S.

o nakazanie i zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powodów od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 7 lutego 2014 r., sygn. akt I C 1005/12

- 1. zmienia zaskarżony wyrok tylko o tyle, że w punkcie III. zasądza od powodów D. K. i M. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Budynku przy ulicy (...) w S. kwoty po 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania;**
- 2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwoty po 300 (trzysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 727/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 stycznia 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 1005/12 Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie: umorzył postępowanie w zakresie żądania nakazania pozwanej wspólnotie mieszkaniowej zainstalowania oświetlenia przy klatce schodowej nr 5 i 6a w przejściu pod budynkiem przy ulicy (...) (pkt I.), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II.) i zasądził od powodów D. K. i M. K. w częściach równych na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Budynku przy Ulicy (...) w S. kwotę 2.400 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt III.).

**Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym i wywodach prawnych:**

Lokal użytkowy U1, o powierzchni 66,29 m<sup>2</sup>, stanowiący odrębną nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), położony jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.. Właścicielami lokalu (...) są powodowie – D. K. i M. K.. Ich udziały we współwłasności ułamkowej są równe i dla każdego z nich wynoszą 1/2.

Z przedmiotowym lokalem związany jest udział we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkownika terenu, objętych księgą wieczystą KW nr (...), wynoszący (...). Do lokalu nie została przypisana piwnica, ani żadne osobne pomieszczenie.

W budynku tym, w którym oprócz lokali mieszkalnych są również lokalu użytkowe, do których dostęp odbywa się wprost z ulicy, zaś części wspólne stanowią m. in. klatka schodowa, zsypy wewnętrzne, zsypanie zewnętrzne, pomieszczenia piwniczne, strych oraz wózkownia.

Na przestrzeni lat utrwalił się przyjęty w pozwanej Wspólnocie sposób korzystania przez właścicieli z części wspólnych nieruchomości. Zwyczajowo dostęp do klatek schodowych mają tylko właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w danej klatce budynku, którzy dysponują kluczami do drzwi prowadzących na klatkę schodową. Powodowie jako właściciele lokalu użytkowego nie mają dostępu do klatki schodowej. Nie jest ona potrzebna do prawidłowego korzystania z lokalu (...), jako że nie ma z niej do dostępu do tegoż lokalu, do którego prowadzi osobne wejście od strony ulicy. Tylko właściciele lokali mieszkalnych klatki numer (...) mają dostęp do pomieszczeń piwnicznych oraz do strychy na tej klatce, pełniącego obecnie rolę suszarnie. Do każdego lokalu mieszkalnego jest przypisane ponadto pomieszczenie piwniczne.

***Klucze do pomieszczenia zsypanego zewnętrznego mają właściciele lokali użytkowych, jako że tylko oni z niego korzystają. Właściciele lokali mieszkalnych korzystają ze znajdujących się na klatce schodowej zsypanie wewnętrznych. Klucz do zsypanie zewnętrznego jest również w posiadaniu gospodarza domu i zarządcy budynku.. Gospodarz domu i zarządca budynku posiadają również klucz do dawnej wózkowni. Wejście do tych pomieszczeń znajduje się od strony podwórza. Zwyczajowo do pomieszczeń wózkowni nie ma dostępu żaden z właścicieli lokali i żaden z nich nie korzysta z tych pomieszczeń we wskazanym zakresie. Służą one do przechowania sprzętu do sprzątnia nieruchomości oraz jako tymczasowe pomieszczenie dla osób prowadzących np. remonty, które przechowują tam materiały potrzebne dla wykonania prac. Właściciele mogą otrzymać klucz do tych pomieszczeń, jeżeli zgłoszą takie zapotrzebowanie. Pomieszczenia te stoją obecnie puste. Wymagają remontu z uwagi na ich bardzo zły stan techniczny. W dniu 21 listopada 2013 r. roku pełnomocnik pozwanej przekazał M. K. klucz do pomieszczenia zsypanego zewnętrznego. Administrowaniem nieruchomości położoną przy ul. (...) w S. zajmuje się zarządca budynku wybrany przez walne zgromadzenie właścicieli lokali. Za wywóz śmieci odpowiedzialna jest firma zewnętrzna. Lokal użytkowy stanowiący własność powodów wyposażony jest w samodzielnie ogrzewanie i odcięty jest od ogrzewania centralnego. Przez lokal powodów przechodzą natomiast pionowe instalacje zasilającej pozostałą część budynku. Powodowie ponoszą koszty ogrzewania dokonywane przez firmę zewnętrzną i dostarczane powodom. Na rozliczeniach indywidualnych kosztów kierowanych do D. i M. K. w latach 2005, 2007 i 2008 widniało nieprawidłowe oznaczenie ich lokalu, wskazywany był bowiem lokal numer „13”, a nie stanowiący własność powodów lokal „U1”. Powodowie zwracali się do zarządcy pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z licznymi prośbami. W piśmie z dnia 19 września 2008 r. wnosili oni o dokonanie pomiaru powierzchni lokalu (...) przy ul. (...) w S. i naliczanie wszelkich opłat na podstawie ustalonej w ten sposób powierzchni. W pismach z dnia 22 października 2005 r. oraz 22 listopada 2006 r. wykazywali również bezzasadność naliczanych wobec nich przez wspólnotę opłat za ogrzewanie i opłat za wywóz odpadów. W piśmie z dnia 7 lipca 2004 r. powodowie zwrócili się do zarządcy budynku o umożliwienie zainstalowania***

**rury kanalizacyjnej pod stropem w wózkowni, celem utworzenia drugiego pomieszczenia W.C. w należącym do nich lokalu użytkowym. Odpowiedź zarządcy była negatywna. Powodowie w piśmie z dnia 26 kwietnia 2006 r. prosili ponadto zarządcę budynku o przydzielenie im do użytkowania pomieszczenia piwnicznego w budynku przy ul. (...) w S.. W odpowiedzi uzyskali informację, że istnieje możliwość udostępnienia im boks w pomieszczeniu wózkowni usytuowanej pod budynkiem. Strony nie doszły jednak do porozumienia co do numeru boks, który miałby zostać przydzielony stronie powodowej. W dniu 27 kwietnia 2006 r. powodowie zwrócili się jeszcze do zarządcy wspólnoty mieszkaniowej o wyrażenie zgody na sprzedaż określonych części wspólnych budynku – przejścia pod budynkiem sąsiadującego z ich lokalem, który chcieli zaadaptować na lokal użytkowy.**

Pomiędzy stronami powstał spór o uregulowanie przez powodów należności. Doprowadziło to pozwaną do wystąpienia przeciwko powodom na drogę postępowania sądowego, uzyskaniem tytułów wykonawczych oraz wszczęciem postępowania egzekucyjnego.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy ocenił powództwo jako bezzasadne.

Sąd I instancji uznał za bezsporny fakt, że powodowie są współwłaścicielami lokalu użytkowego U1, stanowiącego odrębną nieruchomość i położonego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.. Spór stron, jak ustalili Sąd Rejonowy, ogniskował się wokół kwestii szeroko pojętych zasad użytkowania części wspólnych nieruchomości oraz rozliczania opłat przypadających na lokal powodów. Sąd Rejonowy wskazał, że w nauce prawa procesowego cywilnego rozróżnia się trzy zasadnicze rodzaje powództw: 1) powództwo o świadczenie, 2) powództwo o ustalenie prawa lub stosunku prawnego (art. 189 k.p.c.) i 3) powództwo o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego. Sąd Rejonowy stwierdził nadto, iż żądanie powodów nakazania pozwanej wspólnocie obliczania należnych jej opłat za stanowiący własność powodów lokal użytkowy od jego rzeczywistej powierzchni, którą powodowie określili na 62,5 m<sup>2</sup>, i nakazania pozwanej obliczenia różnicy pomiędzy sumą opłat naliczonych za poszczególne miesiące, począwszy od dnia 1 kwietnia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. od powierzchni lokalu wynoszącej 66,29 m<sup>2</sup> a sumą opłat, które zostałyby przez nią naliczone w tym samym okresie, gdyby na potrzeby naliczeń została przyjęta powierzchnia lokalu wynosząca 62,5 m<sup>2</sup>, a także zaliczenia wyliczonej w ten sposób przez nich nadwyżki na kwotę 1.136,99 zł na poczet przyszłych opłat należnych wspólnocie od strony powodowej - za sformułowane w taki sposób, że zawierało ono w sobie powództwo o ustalenie (istnienia nadpłaty) oraz dalej idące żądanie nakazania określonego zachowania, czynienia (zaliczenia nadpłaty na przyszłe świadczenia, jakie mogą obciążyć powodów w związku z przysługującym im prawem własności lokalu użytkowego). Przyjmując takie założenie Sąd I instancji uznał tak określone żądanie za powództwo o świadczenie.

Ustalając podstawę prawną rozstrzygnięcia, Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności odwołał się do treści art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którą do obowiązków właścicieli lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej - należy ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Sąd Rejonowy podkreślił, iż, jak wyraźnie postanowił ustawodawca, właściciele odpowiadają za owe ciężary i wydatki w stosunku odpowiadającym wartości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Natomiast zgodnie z dyspozycją art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel oprócz tego, że ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest również obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Stosownie zaś do treści art. 14 ust. 1 powołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Powyższe wyliczenie nie jest przy tym katalogiem zamkniętym.

Na tej podstawie Sąd Rejonowy przyjął, że koszty zarządu nieruchomością wspólną mogą mieć również inne składowe, jeżeli tylko można im przypisać powiązanie z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z kolei art. 15 ust. 1 ustawy

stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Ponadto, celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Utworzenie funduszu remontowego nie jest przy tym obowiązkowe, ale element dobrowolności członków wspólnoty ogranicza się do jego utworzenia, rozwiązania oraz wysokości zaliczki. Po podjęciu uchwały w przedmiocie utworzenia funduszu remontowego oraz ustaleniu wysokości zaliczki członków wspólnoty obciąża obowiązek uiszczenia tychże zaliczek.

Sąd Rejonowy powtórzył, iż głównym czynnikiem kształtującym zakres partycypacji właściciela lokalu w kosztach jest należący do tego właściciela udział w częściach wspólnych nieruchomości, co wynika z treści art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Sąd zastrzegł, że dla zmiany wielkości obciążeń związanych z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej niezbędne jest dokonanie zmiany wielkości udziału w tej nieruchomości związanego z prawem własności lokalu użytkowego U1. Jak wskazał Sąd I instancji, nie może to nastąpić w drodze samego dokonania pomiarów tegoż lokalu, jako że sam pomiar pozostaje bez żadnego wpływu na wielkość udziału przysługującego powodowi w nieruchomości wspólnej. Dla zmiany wielkości tego udziału niezbędne jest poczynienie dalszych kroków – dokonanie zmiany wpisu dotyczącego wielkości udziału ujawnionego w treści księgi wieczystej prowadzonej dla danego lokalu oraz w treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Dalszą konsekwencją tego rodzaju działań będzie konieczność dokonania zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, jakie przysługują wszystkim pozostałym właścicielom lokali w danej nieruchomości, jako że suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej musi wynosić „1”. Następnie Sąd Rejonowy odniósł się do przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którymi księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Z treścią wpisów w księgach wieczystych związany jest szereg domniemań. Domniemywa się m. in., że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jak skonstatował Sąd I instancji, jeżeli w księdze wieczystej lokalu ujawniony jest nieprawidłowo określony udział przysługujący właścicielom w nieruchomości, to do momentu wykreślenia owego wpisu nieprawidłowo określającego wielkość tegoż udziału i dokonania wpisu z prawidłową wielkością udziału, rozstrzygająca jest treść księgi wieczystej. Nie wystarczy zatem, zdaniem Sądu, samo przekonanie właścicieli, że powierzchnia ich lokalu jest inna niż ujawniona w księdze wieczystej, a zatem, że będący jej pochodną udział w nieruchomości wspólnej także odbiega od ujawnionego w treści tej księgi. Do momentu bowiem zmiany treści księgi wieczystej prawo związane z własnością lokalu w postaci przysługującego właścicielom lokalu udziału w nieruchomości wspólnej odpowiada prawu ujawnionemu w tej księdze.

Na podstawie zebranego w postępowaniu w I instancji materiału dowodowego Sąd Rejonowy uznał, że brak było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia że wysokość przypadających na powodów obciążeń przekraczała granice uzasadnione wielkością należącego do nich udziału w nieruchomości wspólnej. Jak uwydatnił Sąd Rejonowy, powodowie nie odnieśli się w żaden sposób do wielkości przypisanego im udziału w nieruchomości wspólnej, a w dodatku opisywana przez nich okoliczność, że opłaty naliczane są im od większej niż rzeczywista powierzchnia lokalu pozostawały w tym kontekście bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zdaniem Sądu Rejonowego, nawet jeśli lokal powodów ma faktycznie mniejszą powierzchnię niż przyjęta przez pozwaną na podstawie księgi wieczystej, to wniosek ten pozostaje bez wpływu na dokonane przez pozwaną naliczenia opłat. Jak zauważył Sąd orzekający w I instancji, bez zmiany wielkości samego udziału przypadającego powodowi w nieruchomości wspólnej, a co za tym idzie także zmiany treści księgi wieczystej w tym zakresie, powodowie nie mogą dokonać skutecznego ograniczenia przypadającego na niech ciężaru utrzymania nieruchomości. W szczególności, zdaniem Sądu Rejonowego, podstawy takiej nie mogą stanowić dokonane przez nich samodzielnie obliczenia powierzchni lokalu.

W dalszych rozważaniach Sąd Rejonowy zastrzegł, iż nawet po dokonaniu stosownych zmian udziałów w nieruchomości wspólnej nie wystarczy dla wykazania wysokości roszczenia sporządzenie zestawienia obrazującego nadpłatę, ale należy przedstawić dowody w postaci dokumentów źródłowych, w oparciu o które dokonane zostały naliczenia, a co najmniej doręczane przez wspólnotę informacje o wysokości naliczeń. Sąd wskazał, iż powodowie zaniechali przedstawienia takich dowodów.

Za mające rozstrzygające dla możliwości uznania żądania za uzasadnione Sąd Rejonowy uznał zarazem sposób jego sformułowania. Powodowie, w ocenie tego Sądu, określili swoje roszczenia w taki sposób, który uniemożliwił

ich uwzględnienie nawet w przypadku uznania słuszności zaprezentowanych w pozwie wyliczeń. W opinii Sądu Rejonowego, nawet ustalenie istnienia nadpłaty w uiszczaniu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie daje bowiem Sądowi możliwości zaliczenia ewentualnej nadwyżki na poczet przyszłych opłat należnych wspólnocie od strony powodowej. Sąd Rejonowy stwierdził, iż nie istnieje przepis prawa cywilnego, który dawałby możliwość dokonania tego rodzaju operacji rozliczeniowej, a tym samym nie istnieje przewidziane prawem roszczenie, które mogłoby znaleźć ochronę sądową w postaci orzeczenia nakazującego pozwanemu tego rodzaju zaliczenie owej nadpłaty. Wierzyciel może co najwyżej dochodzić zapłaty nadpłaconej kwoty na podstawie przepisów o świadczeniu nienależnym albo też samodzielnie potrącić przysługującą mu wierzytelność ze wzajemną wierzytelnością drugiej strony na podstawie przepisów o potrąceniu i żądać ustalenia nieistnienia umorzonych wierzytelności pozwanego. Nie jest natomiast, jak wskazał Sąd Rejonowy, dopuszczalna operacja zaliczenia nadpłaty na poczet przyszłych długów, czego domagali się powodowie. Z powyższej przyczyny Sąd orzekający w I instancji uznał ich roszczenie za niemożliwe do uwzględnienia.

Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że również argumenty związane ze sposobem sformułowania roszczeń stały się podstawą oddalenia żądania uznania za bezpodstawne opłat za wywóz odpadów naliczanych przez pozwaną wspólnotę od dnia 1 kwietnia 2006 roku do 30 czerwca 2012 r. na kwotę 2 686,04 zł i nakazania stronie pozwanej pomniejszenia przyszłych opłat za wywóz odpadów o powyższą sumę. Sąd Rejonowy co prawda za słuszne uznał stanowisko, że skoro powodowie nie dysponowali kluczami do zsypu to tym samym faktycznie z niego nie korzystali i nie mogli być obciążani odpowiednimi opłatami z tego tytułu, niemniej jednak w opinii Sądu Rejonowego powstałej w efekcie tego ewentualnej nadpłaty nie można rozliczyć w sposób oczekiwany przez powodów. Sąd I instancji powtórzył, że w powyższej sytuacji powodowie mogliby co najwyżej domagać się zasądzenia ewentualnej nadpłaty, bądź też ustalenia, że dług nie istnieje, gdyby dokonali skutecznego potrącenia. Ponadto Sąd Rejonowy uznał, że żądanie powodów nie zostało wykazane co do wysokości, jako że powodowie nie udowodnili, w jakiej wysokości wpłat dokonali na rzecz pozwanej w okresie objętym sporem na poczet kosztów wywozu odpadów. Przedstawili jedynie swoje wyliczenie rzekomej nadpłaty, ale nie wykazali słuszności tego wyliczenia poprzez wskazanie dokumentów źródłowych.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy zajął się żądaniem, w ramach którego powodowie wnosili o uznanie opłat w kwocie 1 159,91 zł za ogrzewanie części wspólnej budynku przy ul. (...) w S. naliczonych przez pozwaną wspólnotę w okresie od dnia 1 sierpnia 2004 r. do dnia 30 czerwca 2012 r. za bezpodstawne oraz o nakazanie stronie pozwanej pomniejszenia przyszłych opłat należnych wspólnocie od strony powodowej o kwotę odpowiadającą sumie o jaką bezzasadnie zawyżano dotychczasowe opłaty. Oceniając powyższe żądanie, Sąd Rejonowy przyjął, że również i ono było w całości nieuzasadnione. W ocenie Sądu I instancji to, że w lokalu powodów zainstalowano osobny piec grzewczy, pozostawało bez wpływu na ogrzewanie części wspólnych nieruchomości (klatki schodowej) i fakt odcięcia ich lokalu od instalacji centralnego ogrzewania. Sąd I instancji zarzucił, iż stanowisko powodów w tej materii przeczy logice – dostawa i zużycie mediów w poszczególnych lokalach jest kwestią niezależną od dostawy i zużycia mediów w częściach wspólnych, a dodatkowo, iż stoi ono w sprzeczności z nałożonymi przez ustawodawcę na każdego współwłaściciela obowiązkami w zakresie utrzymania nieruchomości, wynikającymi z art. 13 ust. 1 w zw. z art. 14 ustawy o własności lokali. Sąd Rejonowy podkreślił, iż powodowie nie mogą własnymi, suwerennymi działaniami wyłączyć lub choćby ograniczyć swoich ustawowych obowiązków względem pozwanej wspólnoty. Po raz kolejny Sąd Rejonowy postawił także zarzut co do sposobu sformułowania roszczenia, uniemożliwiający jego uwzględnienie. Biorąc pod uwagę powyższą ocenę, Sąd I instancji uznał okoliczność, że pozwana nie wykazała sposobu, w jaki zostało dokonane obciążenie powodów określonymi kwotami, za nie mającą znaczenia.

Powodowie wnosili także o nakazanie pozwanej dostarczenia im kluczy do pomieszczenia, w którym znajdują się pojemniki na odpady, a także kluczy do klatki schodowej oraz strychu w budynku przy ul. (...) w S. oraz o nakazanie pozwanej udostępnienia im jednego z boksów w wózkowni znajdującej się w piwnicy tegoż, w zamian za należne pomieszczenie piwniczne. Poddając analizie okoliczności niniejszej sprawy Sąd Rejonowy ustalił, że żądanie wydania klucza było usprawiedliwione. Pozwana spełniła jednak żądanie powodów w tej części na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r. Powodowie nie cofnęli żądania w tym zakresie, pomimo zaspokojenia ich roszczeń, w związku z czym Sąd Rejonowy uznał za konieczne oddalenie powództwa w tej części, pomimo pierwotnej zasadności pozwu.

Dokonując weryfikacji powyższych żądań zawartych w pkt 2 (z wyłączeniem żądania wydania kluczy) i 5 pozwu, Sąd Rejonowy miał na względzie, że nie uwzględniały one tego, że lokal powodów nie ma przynależności w postaci piwnicy ani innych pomieszczeń w budynku wspólnoty, a nadto, że były one sprzeczne z utrwalonym w pozwanej wspólnocie sposobem korzystania przez współwłaścicieli z części wspólnych nieruchomości. Sąd I instancji dał wiarę w powyższym względzie zeznaniom świadka A. K. oraz członka zarządu pozwanej. W ocenie Sądu Rejonowego nie było żadnego racjonalnego uzasadnienia, a by powodom udostępnić klucze do klatek schodowych prowadzących do lokali mieszkalnych, bo stanowią one ciągi komunikacyjnej, z których właściciele lokali użytkowych nie mają potrzeby korzystać; natomiast do pomieszczeń wózkowni ma dostęp jedynie gospodarz domu, który zgodnie z przyjętymi we wspólnocie zasadami może czasowo udostępnić to pomieszczenie właścicielom lokali. Sąd Rejonowy brał przy tym pod uwagę, że każdy właściciel lokalu ma prawo do bezpośredniego korzystania z nieruchomości wspólnej co oznacza, że może korzystać z niej całe. Sąd I instancji wywiódł z powyższego, iż uprawnienie każdego z właściciela co do części wspólnych nieruchomości powinno być identyczne i splata się z obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Sąd Rejonowy ustalił ponadto, iż w pozwanej Wspólnocie mieszkaniowej (...) w drodze utrwalonej, wieloletniej praktyki dokonał się podział nieruchomości quo ad usum. Podział ten Sąd I instancji ocenił jako wiążący wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, w tym również powodów. Rekapitułując powyższe rozważania, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że bez zmiany przyjętego we wspólnocie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, nie mogą domagać się umożliwienia im korzystania z klatki schodowej, wózkowni, bądź strychu. Sąd rejonowy ocenił żądania powodów jako niezgodne z obowiązującym we wspólnocie ustalonym sposobem korzystania z nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji oddalił je.

W punkcie I wyroku z dnia 7 lutego 2014 r. w sprawie sygn. akt I C 1005/12 Sąd I instancji umorzył postępowanie w zakresie żartego w pkt 5 pozwu żądania nakazania pozwanej wspólnocie mieszkaniowej zainstalowania oświetlenia w przejściu od budynku przy ul. (...) w S., mieszczącym się w części parterowej tego budynku pomiędzy lokalami użytkowymi U1 i U2 z uwagi na cofnięcie pozwu w tej części. Sąd Rejonowy przyjął za podstawę w powyższym względzie art. 203 § 1 k.p.c. i art. 355 § 1 i 2 k.p.c. Powodowie cofnęli pozew obejmujący wskazane powyżej żądanie na rozprawie, zaś pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie tego żądania. W ocenie Sądu I instancji cofnięcie pozwu było dopuszczalne w świetle treści art. 203 § 4 k.p.c.

Ustalając stan faktyczny Sąd orzekający w I instancji oparł się na zgromadzonych w sprawie dokumentach, których treść i autentyczność nie były przez strony kwestionowane. Nadto Sąd oparł się na zeznaniach świadków i stron, które uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim korespondowały ze sobą oraz odpowiadały pozostałemu materiałowi dowodowemu.

Orzekając o kosztach Sąd Rejonowy przyjął za podstawę art. 98 § 1 i 3 k.p.c., który wprowadza zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i zwrotu kosztów celowych. Sąd ten stwierdził, że pozwana poniosła wyłącznie koszty wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika, ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) w kwocie 2 400 zł.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając orzeczenie w całości, z wyłączeniem części dotyczącej naliczania opłat od powierzchni 62,5 m<sup>2</sup> i klucza do pomieszczenia zsykowego. Wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na ich rzecz zgodnie z żądaniami pozwu, zaś w razie nieuwzględnienia tego wniosku – o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu Szczecin – Centrum w Szczecinie do ponownego rozpatrzenia wraz z kosztami procesu.

Zarzucili, iż Sąd Rejonowy wydając zaskarżony wyrok naruszył przepisy prawa procesowego w sposób mający wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 i 316 k.p.c. – poprzez dowolną i wybiórczą ocenę materiału dowodowego oraz błędne ustalenia faktyczne, w tym przyjęcie, iż - do każdego lokalu mieszkalnego przypisane jest pomieszczenie piwniczne.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż Sąd I instancji – opierając się wyłącznie na zeznaniach strony pozwanej ustalił, iż do lokali mieszkalnych przypisane są piwnice. Według powodów strona pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu na tę okoliczność. Podnieśli, iż piwnice nie są uwidocznione w aktach notarialnych i stanowią część wspólną budynku, podobnie jak klatki schodowe, strychy, wózkownie i inne pomieszczenia. W ocenie skarżących Sąd I instancji wyrokiem z dnia 7 lutego 2014 podzielił współwłaścicieli części wspólnych budynku na dwie kategorie – tych, którym przysługuje prawo do otrzymania na wyłączny użytek części wspólnych budynku (piwnice) i tych, którym takie prawo nie przysługuje. Zarzucili temu podziałowi pogwałcenie konstytucyjnego prawa do równouprawnienia. Powodowie zarzucili również, iż, mimo że ich lokal znajduje się w budynku nr (...), to nie mają prawa korzystać z suszarni znajdującej się na strychu tego budynku. Za bezpodstawne uznali również oddalenie żądania o uznanie za niezasadne naliczania opłat. Skarżący wywodzili, że jeżeli Sąd Rejonowy nie mógł zasądzić zaliczenia nadpłaty na poczet przyszłych należności na rzecz wspólnoty, to mógł przecież uznać za niezasadne naliczanie tych opłat w sytuacji, gdy strona powodowa nie posiadała klucza do pomieszczenia zsykowego i ustalenie istnienia nadpłaty, a decyzję o jej przeznaczeniu pozostawić stronie powodowej. W opinii skarżących należało podkreślić, iż strona pozwana nie kwestionowała wysokości dochodzonej z tego tytułu kwoty.

Dalej skarżący przekonywali, iż błędne jest stanowisko Sądu I instancji w kwestii naliczania opłat za ogrzewanie części wspólnych. Zarzucili, iż pozwana nie wykazała w żaden sposób, że przesyłane im rozliczenia indywidualne dotyczą ich lokalu. Ich zdaniem, należy domniemywać, iż skoro w adresie wskazany jest lokal nr (...), to powierzchnia tego właśnie lokalu, a nie lokalu (...) uwzględniana jest przy naliczaniu kosztów ogrzewania części wspólnych budynku. Ponownie powodowie podnieśli, iż Sąd mógł uznać za niezasadne naliczanie opłat i ustalić istnienie nadpłaty, o co, jak twierdzą, występowali.

Wreszcie, powodowie zarzucili, iż Sąd I instancji zasądził na rzecz pozwanej, bezpodstawnie i bez podania uzasadnienia, zwrot kosztów sądowych, na który składało się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w wysokości podwójnego minimum.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna w przeważającej części.

W ocenie Sądu Okręgowego wyrok wydany przez Sąd I instancji był prawidłowy, a ustalenia faktyczne dokonane przez ten Sąd, jak również wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia poglądy prawne, należało w zasadniczej części zaakceptować, przyjmując je również za podstawę orzeczenia wydanego w II instancji.

Przy tym z uwagi na wskazany w apelacji zakres zaskarżenia kontroli podlegała ta część orzeczenia, która dotyczyła żądań związanych z kosztami wywozu śmieci i kosztami ogrzewania części wspólnych, a także z wydaniem kluczy do klatki schodowej nr 5 i znajdującej się na strychu suszarni oraz udostępnienia jednego boksów znajdujących się w suszarni. Powodowie wyłączyli natomiast z zakresu zaskarżenia żądanie wydania kluczy do pomieszczenia na odpady i żądanie naliczenia opłat za koszty zarządu stosownie do innej, wskazanej przez nich powierzchni lokalu. Natomiast w zakresie żądania zainstalowania oświadczenia sąd umorzył uprzednio postępowania z uwagi na cofnięcie pozwu, a powodowie nie wskazali, aby kwestionowali to rozstrzygnięcie.

Zdaniem sądu zarzuty powodów dotyczące naruszenia art. 233 i 316 kpc były bezpodstawne. W istocie powodowie nie wskazali zresztą, na czym polegać miałyby dokonanie przez sąd niewłaściwej oceny dowodów i błędne ustalenie stanu faktycznego. Jedyny konkretny zarzut w tym zakresie tyczył się kwestii ustalenia przez sąd rejonowy, że pomieszczenia piwniczne są przypisane do lokali mieszkalnych. Był to zarzut nietrafny. Sąd nie ustalił bowiem, że są to pomieszczenia przynależne do lokali w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t), a więc, że stanowią one część składową lokali mieszkalnych. Przyjął jedynie, na podstawie zeznań świadka i stron, że we wspólnocie jest pewna utrwalona praktyka korzystania z różnego rodzaju pomieszczeń, która w zakresie piwnic polega na oddaniu poszczególnych pomieszczeń do wyłącznego korzystania konkretnym lokatorom. Powodowie nie kwestionowali, że taki stan rzeczy istnieje. Potwierdzały to zeznania świadka i strony pozwanej. Przede wszystkim

jednak nie miało to istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Żądania powodów nie dotyczyły bowiem w ogóle pomieszczeń piwnicznych.

Domagali się oni natomiast wydania im jednego z pomieszczeń w lokalu określanym jako wózkownia. Roszczenie to było jednak bezpodstawne. Ja trafnie wskazał Sąd Rejonowy, jest to bowiem część nieruchomości wspólnej. Wobec tego zmiana sposobu korzystania polegająca na oddaniu jej do wyłączonego korzystania powodom, wymagałoby dokonania określonych czynności zarządu i to w zakresie przekraczającym zwykły zarząd. Wymagałoby to zatem podjęcia uchwały przez właścicieli lokali w trybie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Powodowie nie mają natomiast roszczenia o nakazanie im wydania tego lokalu. Mogą co najwyżej wystąpić o podjęcie stosownej uchwały przez właścicieli lokali, a gdyby była ona dla nich niekorzystna zaskarżyć ją do sądu. Natomiast w obecnej sytuacji żądanie to jest bezzasadne, jako że nie istnieje podstawa prawna dająca powodom tytuł do wyłącznego władztwa nad tym pomieszczeniem.

Sąd Okręgowy uznał przy tym za bezsporne, że obecnie apelujący, w przeciwieństwie do właścicieli lokali mieszkalnych, nie mają możliwości korzystania z oddzielnych pomieszczeń stanowiących część nieruchomości wspólnych na swoje wyłączne potrzeby. Jednak ewentualna zmiana tego stanu rzeczy, jest kwestią zarządu nieruchomością wspólną i powinna być rozwiązana w trybie przewidzianym przepisami ustawy o własności lokali dotyczącymi tej właśnie materii. Dopiero dokonanie określonych czynności w zakresie zarządu nieruchomością wspólną w postaci uchwał, ewentualnie zawartych na ich podstawie umów mogą dać określonym lokatorom tytuł prawny do wyłącznego władztwa nad częścią nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Sądu Okręgowego przy wydawaniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji miał również rację uznając za bezzasadne żądanie dotyczące nakazania pozwanej wydania kluczy do drzwi prowadzących na klatkę schodową oraz do znajdującej się na strychu suszarni. Przy ocenie tego żądania zdaniem Sądu Okręgowego należało jednak położyć akcent na kwestię sposobu uzasadnienia tego żądania przez powodów. W istocie takie uzasadnienie w toku całego procesu nie zostało bowiem wyartykułowane. W pozwie brak jakiegokolwiek wyjaśnienia co do tego, jakie potrzeby powodowie chcą zaspokoić poprzez uzyskanie dostępu do tych pomieszczeń. Również na późniejszym etapie postępowania powodowie nie rozwinęli kwestii motywów wystąpienia z takim żądaniem. Znamienna była przy tym treść wyjaśnień złożonych przez powoda na rozprawie przed Sądem Rejonowym, w których wskazał on, że nigdy nie występował z żoną o klucze do wspomnianych pomieszczeń, bo nie było to im do niczego potrzebne. W istocie więc powód sam przyznał, że nie ma żadnej potrzeby korzystania z klatki schodowej i suszarni, a mimo tego występuje z takim żądaniem. Podkreślenia wymagało przy tym, że jak słusznie zauważył Sąd I Instancji, korzystanie z tej akurat części nieruchomości wspólnej, nie mogło mieć dla powodów żadnego praktycznego znaczenia. Klatka schodowa stanowi bowiem fragment ciągu komunikacyjnego, z którego powodowie nie korzystają, dysponując oddzielnym wejściem do swojego lokalu, Natomiast pomieszczenie suszarni jest wykorzystywane zgodnie z jego funkcją, to znaczy na suszenie prania przez właścicieli lokali mieszkalnych. Stąd z uwagi na charakter lokalu należącego do powodów i sposób jego użytkowania, pomieszczenie suszarni jest gospodarczo całkowicie nieprzydatne dla apelujących.

Ponieważ więc powodowie nie wyjaśnili, po chcą uzyskać dostęp do tych pomieszczeń, a nawet wyraźnie wskazali, że korzystanie z tej części nieruchomości wspólnej jest dla nich zbędne, należało uznać, że powództwo w tym zakresie zmierzało do uczynienia z praw związanych ze współwłasnością użytku sprzecznego ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa, w związku z czym stanowiło nadużycie prawa i na zasadzie art. 5 k.c. nie powinno korzystać z ochrony prawnej. Należało zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, każdy ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Powodowie jednak nie chcą korzystać ze wskazanych powyżej pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem, nie mają bowiem takiej potrzeby gospodarczej. Należało więc uznać, że wystąpili z roszczeniem o wydanie jedynie z uwagi na ogólny spór istniejący między nimi a pozwaną i dotyczący zakresu korzystania z różnych części nieruchomości wspólnej. W ocenie sądu takie zachowanie stanowiło nadużycie przez powodów ich prawa. Nawet bowiem jeśli powodowie uznają obecny podział nieruchomości pomiędzy poszczególnych lokatorów za nieprawidłowy, powinni podejmować w odpowiednim trybie działania mogące wprowadzić zmiany w tym zakresie. Natomiast występowanie z żądaniami uzyskania dostępu do pomieszczeń, z których powodowie nie zamierzają wcale współkorzystać, należało potraktować jako działanie



sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem ich praw związanych z udziałem w nieruchomości wspólnej. W tej Sąd Okręgowy stwierdził, że nie powodowie potrzebowali ochrony prawnej w powyższym zakresie i brak było podstaw, aby uwzględnić powództwo, które naruszałby utrwalony, choć nieformalny sposób korzystania z klatki schodowej i suszarni, dostosowany do przeznaczenia tych pomieszczeń i zawężający krąg współwłaścicieli, którzy mają do nich dostęp do osób, których lokale są funkcjonalnie powiązane z klatką schodową i suszarnią.

Sąd za bezpodstawną uznał również apelację w części dotyczącej żądań związanych z kosztami wywożenia odpadów i naliczenia opłat za ogrzewanie części wspólnych nieruchomości. Konstrukcja obu tych żądań była podobna. Powodowie wnosili o ustalenie, że naliczenie im opłat w pewnym okresie było bezpodstawne i o zaliczenie wynikającej z tego tytułu nadpłaty na wpłaty za przyszłe okresy. Wobec takiego sposobu określenia żądania Sąd Rejonowy przyjął, że powodowie domagają się w istocie spełnienia przez pozwaną określonego świadczenia polegającego na zaliczeniu pewnych nadpłat na przyszłe należności. Uznał zarazem, że takie świadczenie nie ma podstawy prawnej. Brak bowiem normy prawnej, która uprawniałaby wierzyciela wspólnoty mieszkaniowej do zmuszenia jej, aby w określony sposób skompensowała wzajemne wierzytelności. Była to ocena niewątpliwie słuszna. Powodowie tego wyводу prawnego zresztą nie kwestionowali. Twierdzili jedynie, że sąd mógł w takiej sytuacji poprzestać na ustaleniu istnienia określonej nadpłaty z tytułu kosztów centralnego ogrzewania lub wywozu śmieci.

W ocenie sądu II Instancji było to założenie błędne. Powodowie bowiem wyraźnie określili w treści swoich żądań, i to po wcześniejszym wezwaniu ich do sprecyzowania zajętego w pozwie stanowiska, że wnoszą w ramach jednego żądania o ustalenie istnienia nadpłaty i zaliczenie jej na poczet przyszłej należności. W tej sytuacji sąd był związany treścią tak sformułowanego żądania i nie mógł wydać rozstrzygnięcia o innej treści, niż ta którą wprost podyktowali powodowie artykułując swoje żądania. Podkreślić przy tym należało, że dla sądu wiążąca była treść żądań określona w piśmie procesowym powodów stanowiącym odpowiedź na wezwanie do sprecyzowania żądania. Wówczas ostatecznie określona została treść poszczególnych żądań, które potem nie była już modyfikowana. Ponieważ więc żądania te dotyczyły nakazania pozwanej dokonania określonego zaliczenia nadpłat, sąd musiał ocenić żądanie w tym właśnie kształcie. Stąd bezzasadne było twierdzenie skarżących, co do tego, że wnosili oni odrębnie o ustalenie istnienia nadpłaty z tytułu określonych należności.

Z uwagi na argumentację pozwanych podkreślenia wymagało również, że oddalenie powództwa na tej podstawie nie było wynikiem wykorzystania pretekstu, tylko konsekwencją określonego sposobu sformułowania roszczenia przez samych powodów. To strona powodowa ponosi bowiem odpowiedzialność procesową za to, jak wyznaczy granicę i treść swoich żądań. Sąd zaś zgodnie z dyspozycją art. 321§1 kpc orzeka jedynie o tym, co zostało objęte treścią żądania.

Słusznie więc Sąd Rejonowy oddalił oba omawiane żądania wyraźnie zaznaczając przy tym, że nie wyłącza to możliwości wystąpienia przez powodów z powództwem o innej treści np. o zapłatę lub ustalenie.

Ponieważ żądanie dokonania określonych zaliczeń w zakresie opłat za centralne ogrzewanie i wywóz odpadów było bezpodstawne, kwestia istnienia ewentualnych nadpłat w tym zakresie okazała się w istocie bezprzedmiotowa. Nie mogła bowiem wpłynąć na treść rozstrzygnięcia. Jedynie na marginesie należało wskazać, że wbrew twierdzeniom apelujących Sąd Rejonowy wcale nie wskazał w swoim uzasadnieniu, że rozliczenie kosztów ogrzewania było prawidłowe. Przeciwnie zaznaczył, że pozwana nie wykazała sposobu i prawidłowości dokonywanych naliczeń. Powodem oddalenia powództwa były natomiast zupełnie inne względy, które zostały już omówione. Natomiast można przyznać rację skarżącym o tyle, że kwestia wartości wpłat dokonanych przez nich w okresie objętym żądaniem był w niniejszej sprawie bezsporna. Pozwana nie kwestionowała bowiem na żadnym etapie faktu uzyskania kwot wskazanych przez powodów. Stąd zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 230 kpc brak było podstaw, aby przyjmować, że strona powodowa winna w tym zakresie wykazać się inicjatywą dowodową.

Zdaniem sądu Okręgowego zasadne były jedynie te zarzuty powodów, które dotyczyły punktu III wyroku, w którym zasądzone zostały od powodów na rzecz pozwanej koszty procesu. Sąd Rejonowy wprawdzie prawidłowo zastosował art. 98 kpc nakładając na powodów obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez stronę przeciwną z uwagi na wynik procesu. Jednak ustalając ich wysokość posłużył się niewłaściwym przepisem. Przywołał bowiem §6 pkt 5

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, który dotyczy spraw, w których wartość przedmiotu sporu wynosi powyżej 10 000 zł. Tymczasem w niniejszej sprawie wartość przedmiotu sporu wynosił 5 983 zł. To zaś uzasadniało, przyznanie kosztów według stawki 1 200 zł. Podkreślenia wymagało przy tym, że sąd w uzasadnieniu wyroku nie wyjaśnił, dlaczego przyznaje stawkę wyższą niż przewidziana normalnie dla spraw o tej wartości przedmiotu sporu. Nie wskazał w szczególności na zaistnienie szczególnych przesłanek uzasadniających przyznanie wynagrodzenia w stawce wyższej niż minimalna. Biorąc pod uwagę przebieg postępowania charakter sprawy i nakład czynności pełnomocnika nie można było zaś uznać, aby takie szczególne przesłanki zaistniały. Z tego względu z zasadny należało uznać zarzut dotyczący nieprawidłowego określenia kosztów procesu, co uzasadniło zmianę tego rozstrzygnięcia poprzez zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kwoty po 600 zł. Stąd w tym zakresie Sąd Okręgowy w trybie art. 386§1 kpc dokonał zmiany zaskarżonego orzeczenia, w odmienny sposób określając wysokość kosztów obciążających powodów.

Natomiast w pozostałym zakresie apelacja w podlegała oddaleniu na zasadzie art. 385 kpc.

W konsekwencji w punkcie 3. swojego wyroku Sąd Okręgowy rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego przy uwzględnieniu, że apelacja została oddalona niemal w całości. Koszty strony pozwanej w postępowaniu w drugiej instancji obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600 zł określone na podstawie §12 ust. 1 pkt 1 w zw. z §6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.). Wobec tego sąd nałożył na powodów obowiązek zwrotu wynagrodzenia w kwocie po 300 zł od każdego z nich.