

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w P. domagała się nakazania B. P. aby umożliwiła członkom Wspólnoty nieograniczone korzystanie z pomieszczenia pralni usytuowanego w piwnicy budynku przy ul. (...) „przez usunięcie zamknięć do tego pomieszczenia oraz usunięcie z niego będących jej własnością rzeczy utrudniających korzystanie z tego pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem” (pismo procesowe z dnia 24 listopada 2017 roku – karta 65). Wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

B. P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Sąd Rejonowy w Elblągu oddalił powództwo.

Z istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji przytoczyć trzeba stwierdzenie, że B. P. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w P., dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). Prawo własności lokalu pozwana nabyła w dniu 3 października 2014 roku. Do lokalu nr (...) przynależy udział wynoszący (...) części we współwłasności części wspólnych i niepodzielnych budynku przy ul. (...) oraz 1/2 pralni.

Według Sądu pierwszej instancji współwłaścicielem pralni jest również A. C. - właściciel lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). A. C. nigdy nie korzystał z pralni i pozwalał na korzystanie z niej wszystkim członkom wspólnoty. Również poprzedni właściciele mieszkania pozwanej nigdy nie korzystali z pomieszczenia pralni. Pozwana zaadaptowała połowę tego pomieszczenia na piwnicę i korzysta z niej z wyłączeniem innych mieszkańców budynku.

Sąd pierwszej instancji przytoczył art. 206 k.c., zgodnie z którym 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 związku z tym rozważał, czy pozwana swoim zachowaniem naruszała własność członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Analiza akt księgi wieczystej wskazuje, że pozwana legitymuje się prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P., do którego przynależy 1/2 części pralni usytuowanej w piwnicy budynku powodowej Wspólnoty. Powódka nie kwestionowała prawa własności pozwanej, ale twierdziła, że wraz z przysługującą jej częścią pralni zajęła pozostałą część tego pomieszczenia oraz suszarnię. Sąd Rejonowy stwierdził, że powódka nie miała legitymacji aby żądać nakazania pozwanej określonego zachowania się co do tej części nieruchomości, ponieważ prawo własności 1/2 części pralni przysługuje A. C. i to jemu przysługiwałoby ewentualne roszczenie w stosunku do pozwanej o zaniechanie naruszeń. Nie ma przy tym znaczenia, że wymieniony nie był świadom przysługującego mu prawa i z pralni nie korzystał. Niezależnie zatem od tego, czy pozwana w rzeczywistości wyodrębniła do wyłącznego korzystania połowę pralni, czy też całe to pomieszczenie, kwestia uregulowania zakresu korzystania z tego pomieszczenia pozostaje pomiędzy pozwaną, a A. C. jako współwłaścicielami.

Oдноśnie suszarni, która zgodnie z twierdzeniami powódki miała być pomieszczeniem sąsiadującym z pralnią, również zajęтым samowolnie przez pozwaną, stwierdził Sąd Rejonowy, że nie wykazano aby takie pomieszczenie istniało. Powódka dowiodła jedynie tego, w jaki sposób mieszkańcy budynku korzystali z poszczególnych pomieszczeń, w tym z przeznaczeniem na suszarnię. Takie przeznaczenie pomieszczeń nie wynika z rzutu poziomego piwnicy budynku przedłożonego przez pozwaną.

Apelacje od tego orzeczenia złożyła Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w P. domagając się jego zmiany i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu. Zarzuciła, że Sąd Rejonowy wadliwie ustalił stan faktyczny, oparł rozstrzygnięcie na niepełnym materiale dowodowym oraz wadliwie ocenił materiał zabrany.

Sąd Rejonowy pominąć miał wyjaśnienie dlaczego odmówił wiarygodności złożonemu wraz z pozwem rzutowi poziomemu pomieszczeń prali i suszarni, wyjaśnieniom członka zarządu powódki na okoliczność korzystania przez

członków Wspólnoty z pomieszczenia suszarni i zeznaniom świadka A. A. na okoliczność istnienia suszarni. Skarżąca twierdziła nadto, że Sąd Rejonowy nie rozstrzygnął sprawy co do istoty pomijając wpływ zajęcia przez pozwaną całego pomieszczenia pralni na ograniczenie możliwości korzystania z pomieszczeń wspólnych. Miał się również dopuścić naruszenia art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – przez jego wadliwe zastosowanie i błędną interpretację.

Powódka zwróciła uwagę, że jedynie w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu pozwanej wpisano udział w 1/2 pralni, wobec czego „pozostała 1/2” stanowi część wspólną. Wszyscy członkowie Wspólnoty korzystali z pomieszczenia pralni, do czasu nabycia przez pozwaną lokalu mieszkalnego.

B. P. wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Wspólnota wytoczyła powództwo o dopuszczenie do współposiadania pralni. Tak określono żądanie powódki w piśmie procesowym z dnia 24 listopada 2017 roku i o takim żądaniu rozstrzygał Sąd pierwszej instancji. Podstawę prawną takiego roszczenia stanowi art. 206 k.c. - 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. Powództwo o dopuszczenie do współposiadania służy współwłaścicielowi, którego prawo do posiadania całej rzeczy wspólnej doznało ograniczenia, a przy tym charakter i przeznaczenie tej rzeczy nie wymaga zgodnego współdziałania uprawnionych. Zakładając w tym miejscu, że specyfika korzystania z pralni nie wymaga takiego współdziałania, uwzględnienie powództwa zależało od wykazania legitymacji Wspólnoty Mieszkaniowej. Według art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity z 2019 roku Dziennik Ustaw pozycja 747) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do nieruchomości wspólnej nie zalicza się pomieszczeń przynależnych do lokalu (art. 2 ust. 4). Właściciele lokali mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (art. 12 ust. 1). Czyniąc w tym miejscu kolejne założenie, że wspólnota mieszkaniowa, którą tworzy ogół właścicieli lokali (art. 6), może zastąpić część z nich w dochodzeniu przed sądem roszczenia o dopuszczenie do współposiadania przeciwko członkowi wspólnoty i tak niezbędne jest zawsze ustalenie, czy spór rzeczywiście obejmuje część nieruchomości wspólnej. W rozstrzyganej sprawie nie wykazano aby pomieszczenie wskazane w pozwie (ściśle – pralnia, wymieniona w powołanym wyżej piśmie z dnia 24 listopada 2017 roku, którym sprecyzowano żądanie) należało do tej nieruchomości. Sąd Okręgowy nie podziela przedstawionego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia stanowiska o służącym A. C. udziale do 1/2 we współwłasności pralni, ale nie oznacza aby udział ten należał do nieruchomości wspólnej zarządzanej przez Wspólnotę.

Sąd pierwszej instancji opisał stan prawny wynikający z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej B. P. (...). Wymieniono w niej udział do 1/2 w pomieszczeniu przynależnym – pralni. W żadnej innej księdze wieczystej, czy to prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek wielomieszkaniowy (...), czy którejkolwiek z innych wyodrębnionych w nim lokali nie wymienia się udziału w tym pomieszczeniu. W szczególności wpisu takiego nie zawiera księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości lokalowej stanowiącej własność A. C. (...). Nie było więc podstaw do ustalenia o przysługującym A. C. udziale w pralni, jako przynależnym do jego lokalu. Sąd Okręgowy dostrzega, że załączone do akt ksiąg wieczystych EL1E/(...) i EL1E/(...) umowy sprzedaży lokali mieszkalnych numer (...) zawierają oświadczenie sprzedającego (... Spółdzielni (...) w P.), że do obu lokali „przynależy 1/2 pralni” i wraz z tymi udziałami lokale te zbywa na rzecz poprzedników B. P. i A. C.. Pamiętać należy jednak, że zarówno w obecnym stanie prawnym, jak i w czasie kiedy wyodrębniano oba lokale, do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny był wpis w księdze wieczystej. Przed wejściem w życie wskazanej wyżej ustawy o własności lokali (z dniem 1 stycznia 1995 r. - art. 41) problematykę odrębnej własności lokali regulowały art. 135 - 137 k.c. Części domu nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali były przedmiotem współwłasności przymusowej. Z kolei art. XIX ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks

cywilny przewidywał, że do ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych wymaga założenia dla nich księgi wieczystej, a więc wpis w księdze był i jest konstytutywny. W przypadku nieruchomości lokalowej pod numerem 20A, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), stosowanie tej zasady, a nadto uwzględnienie domniemania, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece - tekst jednolity z 2018 roku Dziennik Ustaw pozycja 1916) oznacza, że nie można uznać aby właścicielowi tego lokalu służył udział w pralni, jako pomieszczeniu przynależnym. Warto zresztą wskazać, że do akt księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej ( (...)) dołączono akt notarialny z dnia 21 listopada 1994 roku, którym przenoszono na (...) Spółdzielnię (...) w P. prawo do gruntu przy ulicy (...) i posadowionego na nim budynku wielomieszkaniowego. W umowie tej zawarto postanowienia o wyodrębnieniu lokali mieszkalnych i wniesiono o założenie dla nich ksiąg wieczystych. Postanowienia te dotyczyły również lokali o numerach (...). Żaden z wyodrębnianych w budynku przy ulicy (...) lokali, również oba wymienione w poprzednim zdaniu, nie obejmował pomieszczeń przynależnych. Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości lokalowej B. P. i wpis udziału w pomieszczeniu przynależnym oznacza jednak, że pomieszczenie pralni nie może być traktowane jako część nieruchomości wspólnej. Prowadzi on bowiem do wniosku niemożliwego do pogodzenia z treścią księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej, odnośnie wielkości udziałów w tym pomieszczeniu, przypadających właścicielom wszystkich lokali w budynku przy ulicy (...) (ponad przypadającą już pozwanej 1/2). Wielkość tych udziałów nie odpowiada przecież stanowi prawnemu ujawnionemu w dziale II tej księgi.

Opisany stan prawny, powstały na tle wpisanego w księdze wieczystej dla nieruchomości lokalowej należącej do pozwanej udziału w pomieszczeniu przynależnym, budzi oczywiście zasadnicze wątpliwości, ale to do Wspólnoty Mieszkaniowej należało wykazanie swojej legitymacji czynnej do dochodzenia roszczenia. Niemożność stwierdzenia, że pralnia stanowi część nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, wyłącza tę legitymację i oznacza konieczność oddalenia powództwa .

Tylko bowiem w przypadku gdyby pralnia lub udział w niej należał do tej nieruchomości, można było dalej rozważać, czy Wspólnota w granicach swego uprawnienia do zarządu rzeczą wspólną mogła się domagać za swych członków nakazania pozwanej podjęcia czynności zmierzających do umożliwienia wykonywania współposiadania pomieszczenia pralni. W przypadku zaś gdy udział ten przypada właścicielom lokali, jako prawo do pomieszczenia przynależnego nienależące do nieruchomości wspólnej, legitymacja Wspólnoty jest wyłączona.

W tym stanie rzeczy, na mocy art. 385 k.p.c., apelację oddalono.

Zaskarżony wyrok podlegał sprostowaniu w części obejmującej oznaczenie przedmiotu orzekania, o czym postanowiono na podstawie art. 350 § 3 k.p.c.