

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przeciwko D. K. o ochronę prawa własności na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 12 września 2012 r.

Czy na podstawie art. 222 § 2 k.c. wspólnota mieszkaniowa może domagać się od najemcy niewydzielonego lokalu mieszkalnego zaniechania naruszenia prawa własności polegającego na naruszeniu wyglądu elewacji budynku poprzez przywrócenie kształtu i rozmiaru otworów okiennych do stanu poprzedniego

Uzasadnienie

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. B. w Z. wniosła o zobowiązanie pozwanej-najemczyni niewydzielonego lokalu mieszkalnego nr 9 do przywrócenia do stanu poprzedniego 3 otworów okiennych wraz ze stolarką okienną poprzez przywrócenie pierwotnego rozmiaru otworów oraz kształtu, podziału i koloru stolarki okiennej.

Powódka wskazała, że pozwana dokonała samowolnie tj. bez uzgodnienia ze wspólnotą mieszkaniową czy z właścicielem lokalu, wymiany 3 okien. W wyniku jej działań zmniejszył się rozmiar otworów okiennych (nadmurowano parapet na wysokość 2 cegieł) oraz wygląd, kolor i kształt stolarki okiennej, co narusza ogólny wygląd elewacji budynku. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego odmówił podjęcia czynności z uwagi na brak naruszenia prawa budowlanego wskazując wspólnocie mieszkaniowej drogę sądową.

Jako podstawę powództwa wskazała art.222 § 2 k.c..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Przyznała, że dokonała wymiany stolarki okien w sposób opisany w pozwie. Przeczyła natomiast, że ucierpiał na tym wygląd elewacji budynku. Podniosła, że funkcjonująca obecnie konstrukcja okien nie narusza przepisów prawa. Zarzuciła także brak legitymacji procesowej po stronie powódki.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana jest od 21.05.1992 r. najemcą lokalu nr 9 położonego w budynku przy ul. B. w Z., którego właścicielem jest Spółka R. S.A. w B. Pozwana dokonała wymiany okien w lokalu, którego jest najemcą. Okna te znajdują się od strony oficyny. Przy wymianie podniesiono parapet przez wykonanie podmurówki oraz zamontowano stolarkę okienną wyprodukowaną z PCV o kształcie różniącym się od pierwotnego. W podobny sposób wymiany okien dokonano także w kilku innych lokalach. Wykonane prace nie wiązały się z ingerencją w elementy konstrukcyjne budynku, co wynika ze stanowiska Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. Wymiana okien nie była uzgodniona z powódką. Również właściciel lokalu nie wyraził zgody na wykonane prace.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy, zaskarżonym wyrokiem, oddalił powództwo obciążając powódkę kosztami postępowania.

Sąd I instancji stwierdził, że powództwo oparte o treść art.222 § 2 k.c., przysługuje wyłącznie właścicielowi rzeczy. Jednocześnie ocenił, mając na uwadze regulację zawartą w art.3 ust.2 ustawy o własności lokali, że wspólnota mieszkaniowa nie dysponuje tytułem własności do części nieruchomości, w której zmian dokonała pozwana. Z tego też względu, zdaniem Sądu Rejonowego, powódka nie ma legitymacji procesowej do występowania w sprawie w charakterze powoda.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia podkreślono, że wykonane prace nie wiązały się z ingerencją w elementy konstrukcyjne budynku. Na tej podstawie zaprezentowano stanowisko, że kwestionowane prace nie dotyczyły części wspólnych budynku a jedynie lokalu, którego właścicielem jest Spółka R. Wskazano, że zgodnie z art.3 ust.2 ustawy o własności lokali, w razie wyodrębnienia własności lokali wchodzących w skład nieruchomości udział w nieruchomości wspólnej (przysługujący właścicielom lokali) obejmuje jedynie części budynku i urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Powołano się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (uchwała z 7.03.2008 r. III CZP 10/08 OSNCC 2009/4/51, wyrok z 3.10.2002 III RN

153/01 OSNP 2003/18/423) oraz orzecznictwo sądów administracyjnych (np. wyrok z 7.06.2011 II OSK 486/10 LEX 992591) odmawiające przyjęcia, że okna konkretnego mieszkania są częścią wspólną budynku.

Od opisanego wyroku apelację wniosła powódka, która zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

- 1) naruszenie art.3 ust.2 ustawy o własności lokali poprzez błędną ocenę, że otwór okienny jako element ściany budynku nie jest częścią wspólną nieruchomości,
- 2) naruszenie art.3 pkt 8 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane poprzez uznanie, że zmniejszenie otworów okiennych nie stanowiło ingerencji w ścianę budynku,
- 3) naruszenie przepisów postępowania tj. art.233 § 1 i art.328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie, że wymiana okien bez zgody właściciela była naganna oraz bezkrytyczne przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia opinii Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Jednocześnie powódka podniosła, że jej czynna legitymacja procesowa wynika również z faktu, że elewacja budynku jest dobrem wspólnym i nie jest obojętne dla Wspólnoty jako całości w jaki sposób właściciele lokali wykonują prace dotyczące części służących do ich wyłącznego użytku, jeśli ma to negatywny wpływ na wygląd całego budynku. Zwróciła uwagę, że wyrok Sądu I instancji ma charakter precedensowy, gdyż akceptacja stanowiska sądu uniemożliwiłaby wspólnotom mieszkaniowym zapobieganiu działaniom skutkującym wymianom okien w sposób urągający poczuciu estetyki i zakłócający ład architektoniczny.

We wnioskach apelacji domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa lub też jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Przy rozpoznawaniu apelacji wyłoniło się budzące poważne wątpliwości zagadnienia prawne przedstawione w sentencji postanowienia.

Roszczenie z art.222 § 2 k.c. przysługuje tylko właścicielowi nieruchomości. Mając na uwadze, że budynek, w którym miało dojść do opisanych w pozwie

naruszeń stanowi współwłasność wspólnoty mieszkaniowej oraz właścicieli lokali kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest ustalenie czy naruszenie dotyczy praw wynikających ze współwłasności części wspólnych czy też praw wynikających z prawa własności lokalu.

Możliwe jest w tym kontekście zajęcie stanowiska, że żądanie pozwu, jako dotyczące nieuprawnionej wymiany okien przez najemcę lokalu, odnosi się do praw wynikających wyłącznie z prawa własności lokalu. Przemawia za tym treść art.3 ust.2 ustawy o własności lokalu, z którego a contrario wynika, że części budynku służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali (np. okna mieszkania) nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Takie też stanowisko można zauważyć w orzecznictwie sądów administracyjnych. I tak w wyroku z 7.06.2011 (II OSK 486/10) Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że okna konkretnego mieszkania nie są częścią wspólną. Odmienne przyjęcie stanowiłoby, zdaniem tego Sądu, że obowiązki utrzymania okien mieszkania nie spoczywają na właścicielu, a na wspólnocie, co nie jest zasadne. Oceniał, przy tym ten Sąd – mając na uwadze okoliczności konkretnej sprawy – że nie dotyczą nieruchomości wspólnej prace polegające na wykonaniu: w jednym przypadku większych okien połaciowych zamiast mniejszych oraz w drugim wypadku zamurowanie małych okien i zmniejszenie jednego większego wraz z wymianą stolarki okiennej.

Z drugiej strony nie można pominąć, że chociaż naruszenie prawa własności wskazane w art.222 § 2 k.c. jest przede wszystkim naruszeniem prawa majątkowego to nie można wyłączyć, że z takim naruszeniem będą się też łączyły negatywne doznanie psychiczne o charakterze niemajątkowym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 9.09.2009 V CZ 39/09 LEX 738141). Trzeba też brać pod uwagę, że w ramach przewidzianego w tym przepisie roszczenia przywrócenia stanu zgodnego z prawem właściciel, co do zasady, jest uprawniony do żądania nakazania osobie trzeciej naruszającej jej własność, podjęcia działań prowadzących do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości niezgodnego z jego wolą, na inny określony sposób zgodny z wolą właściciela i zgodny z prawem (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30.01.2009 II CSK 461/08 LEX 511038).

W tym kontekście powstaje wątpliwość - pomimo tego, że prace polegające na wymianie okien niewątpliwie nie dotyczyły nieruchomości wspólnej- czy wspólnocie mieszkaniowej nie służy jednak w rozpatrywanej sprawie roszczenie z art.222 § 2 k.c..

Przemawia za tym, podniesiona w apelacji, okoliczność, że elewacja budynku jest dobrem wspólnym i nie jest obojętne dla Wspólnoty jako całości w jaki sposób właściciele lokali wykonują prace dotyczące części służących do ich wyłącznego użytku, jeśli ma to negatywny wpływ na wygląd całego budynku. Wykonanie tych prac w sposób naruszający poczucie estetyki i ładu architektonicznego łączy się zatem z negatywnymi doznaniem psychicznymi członków wspólnoty.

Można też twierdzić, że w okolicznościach badanej sprawy, żądanie pozwu odnosi się nie do naruszenie prawa własności poprzez wykonanie konkretnych prac przy wymianie okien a do rezultatów tych prac w postaci zaburzeń w wyglądzie elewacji budynku. Powódka nie wskazuje bowiem w jaki sposób czy przy użyciu jakich materiałów ma być wykonana wymiana okien, żąda jedynie, aby w wyniku tej wymiany nie zostało naruszone jej poczucie estetyki i ładu architektonicznego.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art.390 § 1 k.p.c..

/km/