

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 2 sierpnia 2013r., skierowanym przeciwko Gminie M. Ł., powód Wspólnota Mieszkaniowa Lokali Użytkowych położonych w Ł. przy ul. Dąbrowskiego (...) wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kwoty 77.344,15 zł tytułem rozliczenia pożytków pobranych z w/w nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. Jako podstawę prawną żądania strona powodowa wskazała przepisy art. 12 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, art. 678 § 1 w zw. z art. 694 k.c., art. 206 i 207 k.c. /pозew – k. 3 – 12/.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż na bieżąco płaci swoje należności względem Wspólnoty. Nadto wskazała, iż Gmina, sprzedając lokale, podpisywała z wszystkimi mieszkańcami protokoły przed aktem sprzedaży, mające charakter umów quoad usum. Ich zawarcie było konieczne w celu zachowania umowy dzierżawy i jej należytego wypełnienia. Pozwana wywodziła też, że nawet gdyby umowy te nie były zawarte, podstawą do wyjaśnienia sytuacji prawnej Miasta Ł. we wspólnocie stanowi art. 4 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali, z którego wywieść należy, iż współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale /odpowiedź na pozew – k. 76 – 79/.

W dalszym toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie /protokół rozprawy z dnia 15.10.2014r. – k. 338 odw., czas nagrania – 00:38:09, 00:38:38/.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 marca 2004r. Stowarzyszenie (...) w Ł. wystąpiło do Urzędu Miasta Ł. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. (...) (przy (...) Handlowym (...)), w związku z zamierzoną budową obiektu handlowego wraz z przyłączem wody, kanalizacji, energii elektrycznej, miejsc postojowych oraz dojeżdż i wjazdów do obiektu. Do wniosku załączono projekt koncepcyjny Targowiska (...). /wniosek z 18.03.2004r. – k. 140/

W dniu 7 kwietnia 2005 roku Miasto Ł., wówczas jedyny właściciel nieruchomości, zawarło ze Stowarzyszeniem (...) w Ł. umowę dzierżawy. Przedmiotem umowy było używanie i pobieranie pożytków z wydzielonej części nieruchomości, stanowiącej własność Miasta Ł. położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej, jako działka numer (...), dla której prowadzona była księga wieczysta Kw (...) - o powierzchni 754 m2. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 15 maja 2005 roku do 14 maja 2020 roku. Czynsz dzierżawny strony ustaliły na kwotę 2.299,70 zł brutto, z tym zastrzeżeniem, że stawka czynszu dzierżawnego podlegać miała corocznej waloryzacji o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W dniu 28 kwietnia 2006 r. Stowarzyszenie (...) w Ł. oraz Miasto Ł. sporządziło aneks do w/w umowy dotyczący udzielenia pomocy de minimis dzierżawcy targowiska. Aneks z 17 czerwca 2013r. strony przedłużył czas trwania umowy do 14 maja 2034r. /umowa z dnia 7 kwietnia 2005 r. – k. 59 – 62, aneks nr (...) – k. 141 – 144, aneks nr (...) – k.145/

W paragrafie 7 umowy z 7 kwietnia 2005r. strony ustaliły, że Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie wznosić jakichkolwiek obiektów. W paragrafie 10 Dzierżawca zobowiązał się do usunięcia naniesień budowlanych i innych urządzeń dokonanych na dzierżawionym gruncie po zakończeniu dzierżawy – na żądanie Wydierżawiającego. /umowa z dnia 7 kwietnia 2005 r. – k. 59 – 62/

Stowarzyszenie (...) uiszcza na rzecz Miasta Ł. ustalony umową czynsz dzierżawny. /rozliczenie - k. 302-303/

Na przedmiotowej nieruchomości usytuowany jest (...) handlowy (...) oraz trzy pawilony handlowe. W pozostałej części sporny teren był nieuporządkowanym targowiskiem. Był to pusty plac z tzw. szczękami – metalowymi budkami z rozsuwanymi stołami, zamykanymi na noc. Miasto, wydzierżawiając nieruchomości w miejscach, gdzie był niezorganizowany handel, działało z intencją, że grunty te zostaną zabudowane obiektami handlowymi w celu uporządkowania miejsc przeznaczonych na targowiska. Stowarzyszenie (...) w Ł. przystąpiło do modernizacji targowiska. Podjęło odpowiednie kroki w celu uzyskania warunków zabudowy, planów budowy oraz stosownych pozwoleń /zeznania świadka A. K. – protokół rozprawy z dnia 15.10.2014r. – k. 338, czas nagrania 00:20:29, zeznania świadka L. W. – G. – protokół rozprawy z dnia 10.02.2014r., czas nagrania – 00:13:59, 00:20:34, zeznania świadka A. C. – protokół rozprawy z dnia 12.05.2014r. – k. 162, czas nagrania – 00:21:32/.

Decyzją z dnia 14 lipca 2005r. Prezydent Miasta Ł. ustalił lokalizację dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie targowiska (...) przewidzianej w Ł. przy ul. (...) /decyzja nr (...)– k. 154 – 155/.

W sierpniu 2006r. Stowarzyszenie (...), jako inwestor sporządziło projekt budowlano – wykonawczy budynku handlowego Targowiska (...). W maju 2007r. Stowarzyszenie przystąpiło do budowy hali. Budowa została ukończona pod koniec 2007r. Następnie Stowarzyszenie wystąpiło do Powiatowego Inspektora Budowlanego o pozwolenie na użytkowanie, co nastąpiło w styczniu 2008r. /projekt budowlano – wykonawczy – k. 147 – 153, pismo k. 146, zeznania świadka A. K. – protokół rozprawy z dnia 15.10.2014r. – k. 338, czas nagrania 00:20:29/

Hala targowa znajduje się pod adresem Ł. ul. (...). Budynek hali ma numer (...). /niesporne, odpis księgi wieczystej Kw (...) – k. 232, zawiadomienie – k. 178/

Pismem z dnia 11 sierpnia 2009r. Stowarzyszenie (...) zwróciło się do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o wykup gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) obejmującego działkę nr (...) w obrębie (...)wskazując, że na przedmiotowym terenie Stowarzyszenie sfinansowało budowę hali targowej, na której użytkowanie uzyskało decyzję nr (...) z dnia 18 stycznia 2008r. /pismo Stowarzyszenia (...) z dnia 11.08.2009r. – k. 146/.

W dniu 20 lutego 2009 roku nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...) (obecnie (...)), oznaczona na mapie do celów prawnych nr ew. (...) jako działka o numerze (...), w obrębie (...) została podzielona. Z w/w nieruchomości wyodrębniono m.in. działkę (...) o powierzchni 0,7971 ha. Wskazana powyżej część nieruchomości oddana w dzierżawę na mocy umowy z dnia 7 kwietnia 2005 roku, znalazła się w obrębie działki (...). /wydruk zupełny działu I-O księgi wieczystej KW (...) – k. 64 - 66 /

Wskutek wniosków najemców lokali użytkowych usytuowanych w trzech pawilonach handlowo-usługowych oznaczonych jako budynki nr (...) przygotowano sporną nieruchomość do zbycia, po uprzednim sporządzeniu koncepcji zagospodarowania terenu oraz na jej podstawie, wydaniu w roku 2009 decyzji o podziale nieruchomości. / pismo Urzędu Miasta Ł. z dnia 1.10.2013r. – k. 82/

Zaświadczeniem z dnia 13 października 2010r. Referat Urbanistyki i Administracji (...) Delegatury Urzędu Miasta Ł. stwierdził, że lokale użytkowe nr (...)w budynku handlowo – usługowym przy ul. (...) w Ł., lokale użytkowe nr (...)w budynku handlowo – usługowym przy ul. (...) w Ł. oraz lokale użytkowe nr (...) w budynku handlowo – usługowym przy ul. (...) w Ł. spełniają warunki samodzielności w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali. /zaświadczenie – k. 185, znajdujące się także wśród dokumentów przesłanych przez (...) w teczce załączonej do akt/

W dniu 13 października 2010r. Prezydent Miasta Ł. wydał zaświadczenie, w którym stwierdził, że budynek handlowy przy ul. (...) w Ł. spełnia warunki samodzielności w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali z dnia 14 czerwca 1994r. Zaświadczenie to dotyczy hali targowej przy ul. (...), która figuruje w ewidencji budynków pod numerem (...). Jej powierzchnia użytkowa wynosi 598,11 m2. /zaświadczenie z dnia 13.10.2010r. – k. 124 znajdujące się także wśród dokumentów przesłanych przez (...) w teczce załączonej do akt, pismo (...) z dnia 02.07.2014r. – k. 259, kartoteka budynku k.332/

Zarządzeniem Nr (...) z dnia 29 października 2010r. Prezydent Miasta Ł. przeznaczył do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców lokali użytkowych lokale użytkowe w liczbie 17 wraz z gruntem, położone w Ł. przy ul. Dąbrowskiego (...), o łącznej powierzchni użytkowej 5580,62 m<sup>2</sup>. /zarządzenie Prezydenta Miasta Ł. Nr (...) wraz z wykazem – k. 139/

Przy sprzedaży lokali, udziały w nieruchomości liczone były od łącznej powierzchni użytkowej wszystkich pawilonów i hali targowej, tj. 6178,73 m<sup>2</sup>. /pismo Urzędu Miasta Ł. z dnia 1.10.2013r. – k. 82, dokumenty przesłane przez (...) w teczce załączonej do akt /

Przed sprzedażą poszczególnych lokali Miasto Ł. oraz nabywcy sporządzali protokół w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnego lokalu użytkowego. Każdy z tych protokołów w paragrafie 3 zawiera zgodę nabywców na wyłączne korzystanie przez Miasto ze znajdującej się na działce nr (...) hali targowej. Miasto Ł. uznało, bowiem, że zawarcie takiego porozumienia jest konieczne w celu zachowania umowy dzierżawy z 7 kwietnia 2005r. i jej należytego wypełnienia. Zastrzeżenie, że prawo do korzystania ze znajdującej się na działce nr (...) hali targowej przysługiwać będzie wyłącznie Miastu znalazło się także w niektórych umowach notarialnych. /protokoły rokowań w sprawie nabycia lokali – k. 83 – 101, 266 – 292, zeznania świadka L. W. – G. – protokół rozprawy z dnia 10.02.2014r., czas nagrania – 00:20:34/

Do dnia 1 października 2013r. sprzedano 9 lokali (wszystkich jest 17) o łącznej pow. 2263,80 m<sup>2</sup>, co stanowi 36,6% całej powierzchni:

1/ lokal A w budynku (...) - Kw (...);

2/ lokal B w budynku (...) – Kw (...);

3/ lokal D w budynku (...) – Kw (...);

4/ lokal E w budynku (...) – Kw (...);

5/ lokal F w budynku (...) – Kw (...);

6/ lokal C w budynku (...) – Kw (...);

7/ lokal B w budynku (...) – Kw (...);

8/ lokal E w budynku (...) – Kw (...);

9/ lokal D w budynku (...) – Kw (...)

/ pismo Urzędu Miasta Ł. z dnia 1.10.2013r. – k. 82, odpisy zwykłe ksiąg wieczystych - Kw (...) – k. 25 - 28, Kw (...) – k. 29 - 32, Kw (...) – k. 33 - 36, Kw (...) – k. 37 - 40, Kw (...) – k. 41 - 43, Kw (...) – k. 44-47, Kw (...) – k. 48 - 51, Kw (...) – k. 52 – 54 odw., Kw (...) - k. 55 – 58, zeznania świadka L. W. – G. – protokół rozprawy z dnia 10.02.2014r. – k. 119 odw., czas nagrania – 00:13:59/.

W chwili obecnej udziały Miasta wynoszą 391493/617873, tj. 63%. /pismo Urzędu Miasta Ł. z dnia 1.10.2013r. – k. 82/.

Pismem z dnia 4 sierpnia 2010r. Stowarzyszenie (...) zwróciło się do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o wykup lokalu użytkowego stanowiącego budynek handlowy wybudowany przez Stowarzyszenie na podstawie decyzji nr (...) Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł.. /pismo Stowarzyszenia (...) z dnia 04.08.2010r. – k. 172/

W dniu 18 sierpnia 2010r. Urząd Miasta Ł. w odpowiedzi na wniosek Stowarzyszenia z dnia 6 sierpnia 2010r. w sprawie nabycia lokalu użytkowego stanowiącego budynek handlowy poinformował wnioskodawcę, że rozważana jest sprzedaż na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. /pismo z dnia 18.08.2010r. – k. 171/

Pismem z dnia 4 października 2010r. Urząd Miasta Ł. wystąpił do Delegatury Ł., o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu użytkowego stanowiącego budynek handlowy położony na nieruchomości w Ł. przy ul. (...) na działce gruntu nr (...) w obrębie (...). /pismo (...) z dnia 04.10.2010r. – k. 125, k. 170/

Pismem z dnia 17 listopada 2010r. Urząd Miasta Ł. poinformował Stowarzyszenie (...), iż Prezydent Miasta Ł. podjął decyzję o nie przeznaczaniu do sprzedaży przez Miasto nieruchomości, na których zorganizowane są targowiska miejskie. Wobec powyższego budynek hali targowej stanowiący targowisko miejskie nie może być zbyty. /pismo (...) z dnia 17.11.2010r. – k. 168/

W dniu 19 kwietnia 2011 roku działka (...) została wyłączona z księgi wieczystej Kw (...) i została założona dla niej księga wieczysta Kw nr (...). /odpis księgi wieczystej Kw nr (...) – k. 17 - 24 /

W dniu 1 marca 2011 roku zarejestrowana została Wspólnota Mieszkaniowa Lokali Użytkowych przy ul. Dąbrowskiego (...). /okoliczność bezsporna/

Pismem z dnia 17 grudnia 2012r. strona powodowa wezwała pozwaną do dobrowolnego rozliczenia pobranych pożytków z nieruchomości wspólnej. Pozwana odmówiła rozliczenia pobranych pożytków podnosząc, iż ma prawo do swobodnego dysponowania niewyodrębnionymi lokalami. /pismo powódki z dnia 17.12.2012r. – k. 67 - 68, pismo pozwanej z dnia 20.03.2013r. – k. 69/

Ujawniona w kartotece budynków powierzchnia użytkowa nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych przy ul. Dąbrowskiego (...) do dnia 13 października 2014r. wynosiła 5.580,62 m<sup>2</sup> i wynikała z załącznika do Zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 października 2010r., zatem nie uwzględniała powierzchni budynku (...) Stowarzyszenia (...), która według projektu technicznego hali targowej wynosi 598,11 m<sup>2</sup>. Obecnie wynosi ona 6178,73 m<sup>2</sup>. /wypis z kartoteki budynków na dzień 29.08.2012r. – k. 241 – 246, wypis z kartoteki budynków na dzień 17.12.2010r. – k. 312 – 313 odw., kartoteka budynku – k. 332/.

Powyższy stan faktyczny, ostatecznie bezsporny między stronami, Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne i jako takie podlega oddaleniu.

W złożonym pozwie powodowa Wspólnota domagała się zasądzenia na swoją rzecz od Miasta Ł. kwoty 77.344,15 zł tytułem rozliczenia pożytków pobranych z nieruchomości wspólnej w postaci czynszu dzierżawnego płaconego przez Stowarzyszenie (...).

Stosownie do treści art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /t. jedn. Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm./, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Z kolei w myśl art. 3 ust. 2 cytowanej ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Z definicji współwłasności zawartej w art. 195 k.c. wynika, że ten stosunek prawnorzeczowy ma trzy podstawowe cechy: jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa. Określenie, że w wypadku współwłasności prawo własności przysługuje kilku osobom niepodzielnie, oznacza, iż pomimo istnienia takiej współwłasności rzecz nie jest podzielona i żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do jej fizycznie określonej części;

przeciwnie, każdy ze współwłaścicieli ma jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem innych współwłaścicieli.

W art. 206 k.c. ustawodawca rozróżnił "współposiadanie" oraz "korzystanie", nawiązał, więc do ujmowanej tradycyjnie tzw. triady uprawnień właściciela, wśród których wyodrębnione jest posiadanie (*ius possidendi*). Twórcy kodeksu cywilnego uznali, że nie jest możliwa definicja prawa własności polegająca na wyczerpującym wyliczeniu uprawnień właściciela i dlatego w art. 140 k.c. wyodrębnili tylko atrybuty podstawowe, tj. uprawnienie do korzystania z rzeczy i uprawnienie do rozporządzania rzeczą. Chociaż nie wyczerpują one prawa własności, to jednak stanowią jej zasadniczy trzon. Do atrybutu korzystania z rzeczy tradycyjnie zalicza się uprawnienia do posiadania (*ius possidendi*), do używania rzeczy (*ius utendi*), do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy (*ius fruendi*) oraz do dyspozycji faktycznych (*ius abutendi*). Zgodnie, więc z tradycją, prawo do używania rzeczy jest wyodrębnione od prawa do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy. Ze względu na to, że art. 206 k.c. dotyczy współwłasności w częściach ułamkowych, zawarte w nim wyrażenie "współposiadanie" oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (*pro indiviso*) /tak SN w uchwale siedmiu sędziów z dnia 19 marca 2013r. III CZP 88/12 LEX 1365841/.

Przepis art. 206 k.c. reguluje uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Zgodnie z tym przepisem 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. Zasadą jest, więc istnienie uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej przez każdego ze współwłaścicieli, które jest niezależne od wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności. Ograniczeniem tego uprawnienia jest konieczność respektowania istnienia takich samych uprawnień po stronie innych współwłaścicieli. Przepis ten nie reguluje jednak rozliczeń między współwłaścicielami z tytułu posiadania lub korzystania z rzeczy wspólnej.

Przepis art. 207 k.c. reguluje natomiast uprawnienia współwłaścicieli do udziału w pożytkach i innych przychodach z rzeczy wspólnej oraz obowiązek ponoszenia przez nich wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Dotyczy, zatem rozliczeń między współwłaścicielami jedynie z niektórych tytułów, a mianowicie pożytków lub innych przychodów z rzeczy wspólnej oraz poniesionych na nią wydatków lub innych ciężarów. Nie może, więc stanowić kompleksowej podstawy do dokonania wszelkich rozliczeń między współwłaścicielami z tytułu posiadania rzeczy i korzystania z niej.

Przepisy: art. 206 k.c. lub art. 207 k.c. mają charakter dyspozytywny, w związku z czym nie wyłączają odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli zakresu i sposobu posiadania wspólnej rzeczy lub korzystania z niej i wzajemnych rozliczeń z tego tytułu.

Powyższe regulacje nie znajdują zastosowania w sytuacji, gdy współwłaściciele dokonali umownego podziału rzeczy *quoad usum* albo też, jeśli taki podział został dokonany przez Sąd. Korzystanie z rzeczy, bowiem /połączone ze współposiadaniem/ może odbywać się według wzoru ustawowego lub według indywidualnego rozwiązania umownego, a w skrajnych przypadkach formę korzystania z rzeczy może również określić Sąd na wniosek zainteresowanych współwłaścicieli. W takim wypadku zakres uprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej przez każdego ze współwłaścicieli określa umowa lub to orzeczenie. W razie naruszenia wynikających z nich zasad współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej byłoby to działanie bez podstawy prawnej; również, więc w tym wypadku może powstać problem rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami.

Umowa o korzystanie (współkorzystanie) z rzeczy wspólnej zawierana jest przez współwłaścicieli, którzy składają zgodne oświadczenie woli w sprawie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej (współposiadanej). Umowa taka wiąże współwłaścicieli, a jej brak powoduje konieczność stosowania zwykłych reguł ustawowych (art. 206 k.c.).

Wystarczającą formą zawarcia tej umowy jest forma pisemna (por. art. 73 § 1 w zw. z art. 74 § 1 k.c.). Nie wymaga się zaś w przypadku nieruchomości formy aktu notarialnego, nie chodzi tu, bowiem o zobowiązanie ani rozporządzenie

prawem własności (w rozumieniu art. 158 k.c.), gdyż ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej (choćby przez podział quoad usum) nie oznacza zniesienia współwłasności.

Treść zawieranej umowy zależy od woli stron oraz od rodzaju i przeznaczenia rzeczy. Możliwe jest np. rozdzielenie w czasie pomiędzy poszczególnych współwłaścicieli posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej (tj. wyłączone korzystanie i posiadanie przez kolejnych, poszczególnych współwłaścicieli w pewnych, uzgodnionych odstępach czasu). Możliwe jest także przyznanie przez współwłaścicieli prawa bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej jednemu z nich, z zastrzeżeniem oddawania pozostałym odpowiedniej części pożytków w naturze (lub ich równowartości). Wiąże się to najczęściej z równoczesnym powierzeniem takiemu współwłaścicielowi zarządu rzeczą wspólną.

Często stosowany jest też fizyczny podział rzeczy do korzystania (quoad usum). Należy dodać, że mogą istnieć także umowy innego rodzaju - dotyczące korzystania z jakichś części współwłasności przez pojedynczych współwłaścicieli.

W wyniku dokonanego podziału współwłaściciele, pozostając współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej, uzyskują posiadanie zależne części rzeczy. Nie są oni jednak użytkownikami rzeczy w rozumieniu art. 252 k.c. i nie przysługuje im żadne prawo rzeczowe do wydzielonej części rzeczy wspólnej. Prawo ich nie wykazuje też żadnych analogii do obligacyjnego stosunku najmu, dzierżawy czy użyczenia. Dokonanie podziału quoad usum oznacza wewnętrzne "zorganizowanie" sposobu korzystania z rzeczy wspólnej (przy współposiadaniu samoistnym) i ma charakter tymczasowy (a nie stały, jak zniesienie współwłasności). Dodatkowym wyróżnikiem podziału quoad usum jest doprowadzenie do stanu, w którym każdy ze współwłaścicieli jest wyłącznym posiadaczem wskazanej części rzeczy wspólnej /Komentarz do art. 12, art.13, art.22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w E. Bończak – Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz Oficyna 2010 LEX/.

Analizując problem dopuszczalności zawarcia umowy quoad usum w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, należy stwierdzić, że kwestie postępowania ze współwłasnością we wspólnotach mieszkaniowych reguluje przede wszystkim ustawa o własności lokali, która w odniesieniu do zarządu nieruchomością wspólną dopuszcza stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności tylko w przypadku małych wspólnot, w których właściciele lokali sprawują bezpośrednio zarząd nieruchomością wspólną. Również w art. 1 ust. 2 przewiduje się stosowanie przepisów kodeksu cywilnego w zakresie nieuregulowanym w ustawie o własności lokali.

Zawarcie umowy quoad usum w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (w rozumieniu ustawy o własności lokali) jest dopuszczalne, podobnie jak dopuszczalne jest wydanie przez sąd orzeczenia w tej sprawie i wobec tego umowa taka może również zostać zmieniona z woli wszystkich właścicieli lokali albo przez sąd. Wydaje się jednak, że z uwagi na przepisy ustawy o własności lokali, nie jest możliwe określenie w tej umowie, iż cała nieruchomość wspólna przeznaczona zostanie do korzystania przez jednego z właścicieli lokali albo że różni właściciele lokali będą korzystać z całej nieruchomości wspólnej w różnych okresach - nie byłoby to zresztą we wspólnotach mieszkaniowych zgodne z określonym w art. 206 k.c. wymogiem, by korzystanie z rzeczy wspólnej dało się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli / Komentarz do art. 12, art.13, art.22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w E. Bończak – Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz Oficyna 2010 LEX/.

Sąd ustalił w niniejszej sprawie, że właściciele wyodrębnionych lokali przez zawarciem notarialnych umów kupna – sprzedaży, zawarli z pozwanym porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z nieruchomości, godząc się na określony sposób korzystania z fizycznej części nieruchomości. W podpisanych, bowiem przez nabywców protokołach, stanowiących następnie podstawę sporządzenia umów notarialnych, zawarto zastrzeżenie, że prawo do korzystania ze znajdującej się na działce nr (...) hali targowej przysługiwać będzie wyłącznie Miastu. Wprawdzie w protokołach tych w paragrafie 3 mowa jest o korzystaniu z hali targowej, jednak nie sposób przyjąć, że sformułowanie to dotyczy budynku a nie gruntu objętego umową z dnia 7 kwietnia 2005r. Skoro hala targowa stanowiła i stanowi samodzielny lokal użytkowy, jeszcze nie wyodrębniony, Gmina nie potrzebowała zgody przyszłych wówczas współwłaścicieli na dysponowanie tym lokalem i czerpania z niego korzyści. Stosownie, bowiem do art. 4 ustawy o własności lokali, dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują, co do niewyodrębnionych lokali

oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Chociaż formalnie jest współwłaścicielem nieruchomości, którego tytuł własności (współwłasności) nie jest przypisany do określonych lokali (te pozostają, bowiem nadal niewyodrębnione), ustawodawca wyposażył go w prawa właściciela, który może rozporządzać nie tylko swoim udziałem (jako całością), ale przede wszystkim może samodzielnie dokonywać dalszych wyodrębnień (jednostronnych lub umownych), a właściciele lokali wyodrębnionych nie są stronami tych aktów. Właściciele lokali wyodrębnionych mają tylko udział związany z własnością swego lokalu i tylko co do nieruchomości wspólnej. Miasto ma zatem prawo rozporządzać niewyodrębnionymi lokalami według własnego uznania w sposób zgodny z prawem. Stąd też, w ocenie Sądu, zgoda zawarta w paragrafach 3 porozumień odnosi się do korzystania z części nieruchomości objętej umową dzierżawy. W przedmiotowej sprawie nie doszło do zawarcia klasycznej umowy *quoad usum*, gdyż nie każdy ze współwłaścicieli otrzymał „swoją” część nieruchomości do użytkowania. Należy tu mówić raczej o umowie określającej prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli, która w swej treści jest analogiczna do umowy *quoad usum*.

Odnosząc się do zarzutu strony powodowej, iżby zapisy dotyczące wyłącznego korzystania przez Miasto z hali targowej, zawarte w protokołach uzgodnień godzą w zasadę *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* wskazać należy, iż zarzut ten jest całkowicie chybiony. Podział do użytkowania dokonany przez współwłaścicieli nie wyklucza, bowiem możliwości oddania przez współwłaściciela wydzielonej dla niego części nieruchomości w posiadanie zależne jeszcze innemu podmiotowi na podstawie umowy dzierżawy. Owo użytkowanie i korzystanie przez współwłaściciela polega w tym wypadku na pobieraniu czynszu dzierżawnego, dzierżawca zaś fizycznie korzysta z nieruchomości. Dlatego, w ocenie Sądu, w takim wypadku nie można mówić o sprzeczności z zasadą *nemo plus iuris* ....

Podobnie, nie można zgodzić się z twierdzeniem strony powodowej, że Miasto Ł. nie legitymuje się prawem do rozporządzania budynkiem hali targowej albowiem przedmiotem dzierżawy jest niezabudowana część nieruchomości a strony umowy przewidziały obowiązek usunięcia naniesień po zakończeniu dzierżawy. Przede wszystkim należy zauważyć, że strony umowy z 7 kwietnia 2005r. przewidziały w paragrafie 10 obowiązek usunięcia naniesień budowlanych i innych urządzeń tylko na żądanie wydzierżawiającego. Ponadto Sąd ustalił, że hala targowa została wybudowana zanim został wyodrębniony pierwszy lokal użytkowy na nieruchomości, w czasie, gdy jedynym właścicielem nieruchomości było Miasto Ł.. Działo się to za wiedzą i zgodą Miasta. Hala stanowi samodzielny lokal użytkowy i jej powierzchnia użytkowa została uwzględniona przy obliczaniu łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali na przedmiotowej nieruchomości, a tym samym uwzględniona przy ustalaniu ułamek we współwłasności nieruchomości. Dlatego też w ocenie Sądu niewątpliwym jest, że pozwany legitymuje się prawem do rozporządzania budynkiem hali targowej, która stanowi samodzielny, niewyodrębniony lokal użytkowy.

Przedmiotem dyskusji w doktrynie pozostawała kwestia wynagrodzenia z tytułu wyłącznego korzystania z określonej części współwłasności przez jednego z właścicieli lokali, jakie ewentualnie miałyby on uiszczać pozostałym współwłaścicielom - w przypadku korzystania z nieruchomości wspólnej dotyczyłoby to wynagrodzenia uiszczanego przez pojedynczych właścicieli lokali całej wspólnocie mieszkaniowej. Rozpowszechniony jest pogląd, że nie można z tego tytułu pobierać wynagrodzenia, gdyż poszczególni współwłaściciele korzystają ze swojej własności (do czego mają prawo), a od decyzji wszystkich (w tym zainteresowanych) zależy, który ze współwłaścicieli i w jakim zakresie może korzystać ze wskazanych części współwłasności.

W razie wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej można byłoby w większości przypadków podzielić ten pogląd, w przeciwieństwie, bowiem do obowiązku pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie ma w ustawie o własności lokali przepisów zobowiązujących właścicieli lokali do uiszczania dodatkowych opłat, z tytułu wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej. A biorąc pod uwagę obowiązki właścicieli lokali w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną (wymienione w art. 12 ust. 1, w art. 13 ust. 1 oraz w art. 14 u.w.l.), należy raczej sądzić, że wyłączone korzystanie z części nieruchomości wspólnej powinno się wiązać z koniecznością ponoszenia kosztów utrzymania tej części nieruchomości przez właściciela, który z niej korzysta z wyłączeniem innych osób. Dodatkowo, biorąc pod uwagę konsekwencje zawarcia umowy *quoad usum* lub innej umowy dotyczącej korzystania ze współwłasności w świetle przepisów k.c., należałoby przyjąć, że prawo do wyłącznego

korzystania z części nieruchomości wspólnej przez jednego z właścicieli lokali wiąże się z możliwością pobierania przez tego właściciela pożytków z tej części nieruchomości.

We wspólnotach mieszkaniowych przynosiłoby to też taki skutek, że dokonanie podziału quoad usum lub zawarcie innej umowy przewidującej korzystanie z części nieruchomości wspólnej przez wskazanych właścicieli lokali z wyłączeniem innych osób powodowałoby, że pozostali właściciele lokali (wspólnota mieszkaniowa jako całość) nie będą pokrywać kosztów utrzymania (zarządu) tych części nieruchomości wspólnej, które zostały oddane do wyłącznego korzystania poszczególnym właścicielom lokali.

Wydaje się jednak, że właściciele lokali mogliby także uregulować kwestię wynagrodzenia inaczej, zwłaszcza wtedy, gdy podział nieruchomości do korzystania nierówno rozkłada prawa pomiędzy właścicieli lokali albo prawo do wyłącznego korzystania ze wskazanych części nieruchomości wspólnej ma tylko część właścicieli lokali. Ustalenie wynagrodzenia za wyłączne korzystanie mieści się, bowiem w kompetencjach właścicieli lokali i skoro umowa zawierana jest przez wszystkich właścicieli, którzy w tej kwestii doszli do porozumienia, to nie ma sporu, który mógłby rozstrzygać sąd, czyniąc ewentualnie inne ustalenia. / Komentarz do art. 12, art.13, art.22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w E. Bończak – Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz Oficyna 2010 LEX/.

Jak już wcześniej Sąd zważył w przedmiotowej sprawie nie doszło do zawarcia klasycznej umowy quoad usum. Mamy tu do czynienia z umową określającą prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli. Zawarte z nabywcami lokali porozumienia uprawniają Miasto Ł. do wyłącznego korzystania z części nieruchomości o powierzchni 754 m<sup>2</sup>, objętej umową dzierżawy z 7 kwietnia 2005r. Zawarte porozumienia nie zawierają określenia zasad pobierania i ewentualnego podziału pożytków z części nieruchomości przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez Gminę, co oznacza, że pożytki te przypadają wyłącznie Miastu Ł..

W tej sytuacji powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej Lokali Użytkowych położonych w Ł. przy ul. Dąbrowskiego (...)o rozliczenie pożytków pobranych z w/w nieruchomości podlegało oddaleniu, jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490).