

Sygn. I C 67/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	st. sekr. sądowy Elżbieta Drozd

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

w S.

o uchylenie uchwały

1. uchyła w całości uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. Nr (...) z dnia 28.12.2015r.;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powoda Miasta S. kwotę 560 zł (słownie: pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstw procesowego.

Sygn. akt IC 67/16

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Słupsku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) podjętej w dniu 11 stycznia 2016 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów w przedmiocie rozliczenia kosztów zarządu i innych opłat. W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że mocą zaskarżonej uchwały postanowiono, iż od dnia 1 stycznia 2016 roku rozliczanie kosztów zarządu i innych opłat związanych z funkcjonowaniem pozwanej wspólnoty ma odbywać się proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej określonej w treści zaskarżonej uchwały, przy czym pozwana przyjęła zaokrąglenia udziałów, co już narusza art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, a nadto, przejęte w uchwale udziały - jako podstawy naliczeń - są niezgodne z treścią Księgi Wieczystej w tym zakresie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując w uzasadnieniu swojego stanowiska, iż zaskarżona uchwała podjęta została ze względu na ujawnioną w przeprowadzonej inwentaryzacji, niezgodność pomiędzy stanem prawnym widniejącym w treści ksiąg wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości co do powierzchni lokali w budynku i udziałów poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w częściach wspólnych. Obliczenie udziałów nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej odbyło się w oparciu o art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Wskazała też, iż właściciele lokali

zawsze mogą dokonać zmiany przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej w sytuacji wadliwego wyliczenia wielkości udziałów – w przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej większością głosów (art. 22 ust. 3, pkt 5 a).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Miasto S. jako właściciel kilku lokali mieszkalnych w budynku położonym w S. przy ulicy (...) jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Udziały w nieruchomości wspólnej według treści księgi wieczystej kształtują się w następujący sposób:

- 1) związane z lokalami (...)
- 2) związane z lokalem (...), B, C stanowiącym własność A. S. (1) - (...);
- 3) związane z lokalem (...). A stanowiącym własność I. J. - (...);
- 4) związane z lokalem (...). (...) stanowiącym własność I. J.- (...);
- 5) związane z lokalem (...). C: stanowiącym współwłasność P. i J. B. - (...).

dowód: wydruki ksiąg wieczystych: nr (...) k. 10-26.

W dniu 11 stycznia 2016 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) z dnia 28 grudnia 2015 roku w sprawie rozliczenia kosztów zarządu i innych opłat. W uchwale tej pozwana postanowiła, iż od dnia 1 stycznia 2016 roku podstawę do rozliczania kosztów zarządu i innych opłat dotyczących wspólnoty będą stanowiły rzeczywiste udziały i powierzchnie zajmowane przez poszczególnych właścicieli, a określone w treści zaskarżonej uchwały.

dowód: uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 28 grudnia 2015 roku k. 7-8 i k. 68-69.

Powyższa uchwała została podjęta w związku z pismem jednego z członków wspólnoty - A. S. (2) skierowanym do zarządu i danymi zawartymi w inwentaryzacji budowlanej sporządzonej dla budynku (...) w S. w grudniu 2011 roku. W oparciu o te dokumenty zarząd stwierdził, że w przypadku lokali należących do powoda, pomieszczenie znajdujące za drzwiami wejściowymi z klatki schodowej, z którego następnie wchodzi się do pokoi tj. korytarz, a także kuchnia i toaleta, liczone są jako powierzchnia wspólna. W ocenie pozostałych członków wspólnoty koszty które generuje ta część nieruchomości uznawana dotychczas za wspólną - powinny obciążać wyłącznie powoda, a nie pozostałych członków wspólnoty bo nikt z tej części na którą składają się wskazane powyżej pomieszczenia poza najemcami lokali należących do miasta nie korzysta.

Zarząd wraz z zarządcą w celu ustalenia faktycznej wysokości udziałów poszczególnych właścicieli w kosztach nieruchomości wspólnej, przeliczył powierzchnie faktycznie użytkowane przez poszczególnych członków wspólnoty i odpowiednio do tego ustalił udział w nieruchomości wspólnej. Następnie dla celów rozliczeniowych tak ustalone wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej zaokrąglił do pełnej liczby.

dowód: uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

(...)/(...) w S. z dnia 28 grudnia 2015 roku k. 7-8 i k. 68-69, pismo A. S. (1) k.59, inwentaryzacja k.74-84, wyjaśnienia pozwanej k.108v.

Sąd zważył;

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny był bezsporny i znalazł potwierdzenie w treści złożonych przez strony dokumentów. Rozstrzygnięcie sporu sprowadza się do oceny, czy zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, czy narusza interesy powoda i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (t. jedn. Dz.U. 2000 Nr 80 poz. 903) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy niekwestionowanym było, iż powód Miasto S. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej co przesądza o istnieniu po stronie powoda prawa do zaskarżenia uchwały będącej przedmiotem niniejszego sporu. Nie budziło też wątpliwości, iż powód wytaczając niniejsze powództwo dochował ustawowego 6-tygodniowego terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 3 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomością wspólną w rozumieniu powyższej ustawy są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i te urządzenia które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a także grunt na którym położony jest budynek. Wynika stąd, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest natomiast prawem niesamodzielnym a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna (por. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010r., IICSK (...)).

Przechodząc do oceny merytorycznej zgłoszonego żądania na wstępie należy wskazać, iż powód domagał się uchylecia uchwały numer (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na mocy której postanowiono o zmianie od dnia 1 stycznia 2016 roku sposobu rozliczania zaliczek na koszty zarządu i inne opłaty. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż uchwała ta w istocie zmierzała w swoich konsekwencjach do zmiany udziałów poszczególnych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej. Strona pozwana uznając w oparciu o zapisy inwentaryzacji, iż w przypadku lokali powoda nie wliczono do ich powierzchni korytarzy, toalet i kuchni, lecz potraktowano je jako część wspólną, przeliczyła powierzchnie faktycznie użytkowane przez poszczególnych członków wspólnoty i odpowiednio do tego ustaliła udział w nieruchomości wspólnej. Podyktowane to było oceną strony pozwanej, iż koszty które generują te części (korytarz, kuchnia, toaleta) powinny obciążać wyłącznie powoda jako właściciela lokalu a nie wszystkich członków wspólnoty.

Przedmiotowa uchwała została podjęta na gruncie art. 22 ust, 3 pkt 5a ustawy. Zgodnie z tym przepisem dopuszczalna jest uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Uregulowanie to nie może być jednakże rozumiane w oderwaniu od charakteru praw przysługujących wspólnocie mieszkaniowej.

Nie budzi wątpliwości, iż w sytuacji faktycznej istniejącej w pozwanej wspólnocie zachodzi potrzeba nowego określenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodzić należy się też ze stroną pozwaną, iż art. 22 ust. 2 pkt 5a ustawy o własności lokali, stanowi, że czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, do której zaliczono udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, wymagają dla swej skuteczności podjęcia uchwały właścicieli lokali. Rzecz jednak w tym, że w trybie powyższego przepisu większość właścicieli lokali nie może podejmować uchwał, które ingerowałyby w prawo własności. W doktrynie wyrażony jest bowiem pogląd, iż przepis art. 22 ust. 3 pkt. 5a wyżej wskazanej ustawy ma zastosowanie jedynie w sytuacji gdy udział w nieruchomości wspólnej został błędnie wyliczony, czyli w przypadku gdy zachodzi potrzeba sprostowania omyłki rachunkowej, bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali. Stanowisko to stanowiło podstawę sformułowania przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przywołanego powyżej postanowienia z dnia 24 listopada 2010 roku tezy, iż zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali, jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą brać udział wszyscy właściciele lokali. W takim tonie wypowiedają się też S. powszechnie w uzasadnieniu swych rozstrzygnięć opartych na podobnych, a niekiedy wręcz tożsamy, co w niniejszej sprawie, stanach faktycznych (vide w szczególności wyrok SA w Łodzi z dnia 31 stycznia

2013 roku w sprawie I (...), oraz wyrok SA w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 roku w sprawie VI (...), wyrok SA w Warszawie z dnia 5 października 2012 roku w sprawie I (...). Z treści uzasadnienia tych orzeczeń w sposób jednoznaczny wynika, że w drodze uchwały większościowej wspólnoty mieszkaniowej może być skorygowana zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wynikająca, czy będąca konsekwencją jedynie błędu technicznego – rachunkowego, pomiarowego - popełnionego przy ustalaniu tych udziałów. Chodzi tu więc o taką zmianę, którą dokonuje się w drodze zwykłej operacji matematycznej przez nowe obliczenie ułamka. Przepis art. 22 ust. 3 pkt 5a nie będzie miał natomiast zastosowania w sytuacji, w której zachodzi potrzeba zmiany wysokości udziałów nie z powodu błędnie obliczonego udziału ale w związku z tym, że następuje ingerencja w prawa właścicielskie innych członków wspólnoty. Orzecznictwo Sądów w tej materii jest konsekwentne, że zmiana taka nie mieści się wyłącznie tylko w skorygowaniu pomyłki rachunkowej i nie może być naprawiona poprzez zwykłą operację matematyczną, lecz jako zmiana stanu prawnego nastąpić może tylko w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego przez wszystkich członków wspólnoty, a w razie sporu, w drodze orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wracając na grunt niniejszej sprawy, nie budzi wątpliwości, że zaskarżona uchwała, która określa udziały w części wspólnej w innej niż dotychczas wielkości i niż ujawnione w księgach wieczystych, stanowi bez wątpienia ingerencję w prawo własności właścicieli, zwłaszcza że zmiana wysokości tych udziałów jest następstwem innego określenia powierzchni lokali stanowiących własność powoda. Doliczenie do powierzchni lokali powoda powierzchni stanowiącej dotychczas część powierzchni nieruchomości wspólnej prowadzi jednocześnie do zmiany udziałów poszczególnych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej. Zmiana w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest więc tu jedynie sprostowaniem błędu w obliczeniach ale ma charakter merytoryczny. O ile więc sama idea, czy motywacje jakimi kierowała się strona pozwana uchwalając uchwałę o takiej a nie innej treści są zrozumiałe, to jednak skorygowanie ujawnionych nieprawidłowości, nie może nastąpić w trybie przez nią zastosowanym. Strona pozwana winna rozważyć sporządzenie aktualnej inwentaryzacji, a następnie wystąpienie o zawarcie w formie aktu notarialnego ze wszystkimi członkami wspólnoty umowy o określenie w inny sposób udziałów w powierzchni lokali i w części nieruchomości wspólnej. W przypadku braku jednomyślności członków wspólnoty w tej kwestii, do rozważenia pozostaje, podjęcie uchwały o upoważnieniu zarządu do wystąpienia do sądu z powództwem o ustalenie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Nie negując więc, iż w istocie, być może korytarz jak i pozostałe przynależności (kuchnia, toaleta) nie powinny stanowić części wspólnej ale wchodzić w skład lokalu, skoro poza właścicielem danego lokalu, nikt z pozostałych członków wspólnoty z nich nie tylko nie korzysta ale nie ma nawet takiej możliwości, to jednak uporządkowanie tych kwestii, rzutuujących niewątpliwie na sposób rozliczeń kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie może nastąpić w drodze uchwały większościowej. W tej sytuacji należało uznać, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jedynie formalnie mieściła się ramach art. 22 ust. 3 pkt 5a cyt. wyżej ustawy, ze względu jednak na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali nie mogła być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli.

Z tych względów Sąd uznał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali i dlatego podlega uchyleniu, o czym orzeczono jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Na koniec, na marginesie należy dodać, że nieprawidłowym jest też zaokrąglanie wysokości udziałów, tak jak to uczyniła w zaskarżonej uchwale strona pozwana. Kwestia ta pozostaje jednak poza głównym nurtem rozważań stanowiących podstawę niniejszego orzeczenia.

W punkcie drugim sentencji Sąd stosownie do wyrażonej w art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wyniki procesu, zasądził od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu obejmujące zwrot uiszczonych opłat w kwocie 200 zł oraz poniesione koszty zastępstwa procesowego – 360 zł ustalone w oparciu o § 8 pkt 1 i § 20 Rozporządzenia ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku, Dz.U.2015.1804.