

Sygn. I C 97/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekretarz sądowy Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. B., T. B., A. S., Z. B., K. B. (1), M. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej " (...) 22,23,24" w S.

o stwierdzenie nieważności ewentualnie o uchylenie uchwały

1. stwierdza nieważność uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej " (...) (...)4" w S. nr (...) z dnia 29.01.2016r.;
2. stwierdza nieważność uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej " (...) (...)4" w S. nr (...) z dnia 16.02.2016r.;
3. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej " (...) 22,23,24" w S. na rzecz powodów E. B., T. B., A. S., Z. B., K. B. (1), M. B. solidarnie kwotę 777 zł (słownie: siedemset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 97/16

UZASADNIENIE

Powodowie E. B., T. B., A. S., Z. B., K. B. (1) i M. B. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Słupsku w dniu 16 marca 2016r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „ (...) (...)4" w S. wnieśli o stwierdzenie nieważności ewentualnie uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 stycznia 2016 roku w przedmiocie zmiany składu osobowego zarządu. W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że przy podejmowaniu uchwały naruszano zasadę podejmowania uchwał w sprawach wspólnoty mieszkaniowej na zebraniach właścicieli, decydowano bowiem o głosowaniu nad uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów, nadto z chwilą uzyskania 52,96 % głosów za uchwałą, wybierając spośród członków wspólnoty te osoby co do których istniała pewność, że będą głosowały za uchwałą, zaniechano dalszego zbierania głosów, tym samym pozbawiono pozostałych członków wspólnoty możliwości wypowiedzenia się w przedmiocie treści uchwały. Nadto powodowie zarzucili wadliwość uchwały z uwagi na fakt braku umocowania do działania w imieniu właściciela lokalu oznaczonego numerem (...) pełnomocnika A. K. (1). Lokal ten, zgodnie z formularzem głosowania nad uchwałą stanowi własność A. M. (1), a tymczasem osoba ta nie żyje. Udzielająca natomiast pełnomocnictwa wnuczka zmarłego nie ma tytułu prawnego do tego lokalu. Zdaniem powodów powyższe skutkuje nieważnością zaskarżonej uchwały, w tym także z uwagi na fakt, iż przez policzenie głosu A. K. (1) w

odniesieniu do lokalu oznaczonego numerem (...) uznano, że uchwała została podjęta, albowiem lokalem tym związany jest udział w wysokości 3,58 %. Tymczasem uchwała została podjęta większością 52,96 % głosów, a zatem bez głosów związanych z tym lokalem, podjęta by nie została.

Powodowie E. B., T. B., A. S., Z. B., K. B. (1) i M. B. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Słupsku w dniu 25 marca 2016r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „ (...) (...)4” w S. wnieśli o stwierdzenie nieważności ewentualnie uchylenie uchwały nr (...) z dnia 16 lutego 2016 roku w przedmiocie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. W ocenie powodów uchwała, której treścią jest dokonanie zmiany wielkości udziałów w częściach wspólnych budynku i w innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz dokonanie zmiany wielkości udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu, wobec faktu, iż nie została podjęta przez wszystkich właścicieli lokali, jest dotknięta wadą skutkującą jej nieważnością.

Postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2016r. Sąd udzielił zabezpieczenia i wstrzymał wykonanie uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w S. z dnia 16 lutego 2016 w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej do czasu prawomocnego zakończenia procesu.

Jednocześnie zarządził w trybie art.219 k.p.c. połączenie zgłoszonych powództw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...)” w S. w S. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując w uzasadnieniu swojego stanowiska, iż zaskarżona uchwała nr (...) podjęta została zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, umową właścicieli lokali i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Odnosnie natomiast uchwały nr (...) wskazano, iż podjęta została na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym za jej przyjęciem głosowali właściciele dysponujący 58,43% udziałów w nieruchomości wspólnej, sankcjonując tym samym stan faktyczny, istniejący niemal od 20 lat. Powodem podjęcia przedmiotowej uchwały, było ujawnienie w przeprowadzonej inwentaryzacji, niezgodności pomiędzy stanem prawnym widniejącym w treści ksiąg wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości co do powierzchni lokalu nr (...) stanowiącego od 2004r. własność A. M. (2) i udziałów poszczególnych właścicieli lokali 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. 2 i 3, pkt 5 i 5a).

Obie strony wnosily o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku przy ul. (...) w S., odpowiednio E. B. jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...), T. B. jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...), A. S. jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...), Z. B. jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...), K. B. (1) jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...), M. B. jest właścicielem lokalu oznaczonego nr (...).

Zarząd przedmiotową nieruchomością wspólną powierzono Przedsiębiorstwu (...) Spółce z o.o. w S., z ramienia której administratorem dla Wspólnoty Mieszkaniowej „ (...) 22,23,24” w S. jest K. M..

bezsporne, nadto wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 10-26.

W dniu 29 stycznia 2016 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w wyniku której postanowiono odwołać członków Zarządu Wspólnoty (trzech z czterech dotychczasowych) w osobach - K. B. (1), T. B., A. L. oraz postanowiono powołać w skład Zarządu (...), którzy wspólnie

z będącym w zarządzie W. S. weszli w skład nowego Zarządu. Powyższa uchwała została podjęta w związku z głosami niezadowolonej większości członków Wspólnoty z postawy i działań składu dotychczasowego zarządu z wyłączeniem W. S., który na wniosek mieszkańców podjął czynności zmierzające do zmiany.

dowód: pismo z dnia 7.12.2015r. k. 28, oświadczenie członków Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...)k.40-42, uchwała nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej „ (...) (...) w S. k. 29-30.

Uchwała podjęta została większością 52,96 % liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwno uchwale nie oddano żadnych głosów. Na liście do głosowania pod pozycją numer 19 znajdowało się nazwisko nieżyjącego już członka Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. A. M. (1), za którego głos "za uchwałą" oddał A. K. (2) powołując się na pełnomocnictwo udzielone mu przez wnuczkę zmarłego D. M. (1).

dowód; akceptacja uchwały k. 29-30, zeznania świadka D. M. k. 197, pełnomocnictwo do działania dla A. K. k.174.

Na dzień 16 lutego 2016r. zwołane zostało zebranie właścicieli lokali w nieruchomości ul. (...) w S., na którym podjęta została uchwała Nr (...) w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Treścią uchwały było wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia części nieużytkowej o powierzchni ok. 15 m⁽²⁾ stanowiącą nieruchomość wspólną i przyłączenia jej do powierzchni lokalu nr (...) (klatka ozn. nr(...)) będącego własnością A. M. (2), oraz zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej w następstwie przyłączenia zaadaptowanych powierzchni do lokalu, pod warunkiem wykonania przez właściciela lokalu nr (...) wszystkich czynności związanych z adaptacją własnym staraniem i na własny koszt bez prawa zwrotu przez wspólnotę w jakiegokolwiek formie, a w szczególności: wykonania aneksu do istniejącej uproszczonej inwentaryzacji budynku uwzględniającego zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej, poniesienia kosztów aktów notarialnych zawartych w wykonaniu niniejszej uchwały oraz kosztów sądowych stosownych wpisów do ksiąg wieczystych, poniesienia kosztów związanych z zaprotokołowaniem uchwały właścicieli przez notariusza. Właściciele lokali udzielili Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umowy notarialnej zmieniającej wysokość udziałów właścicieli lokali we współwłasność nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej w następstwie przyłączenia zaadaptowanych powierzchni do lokalu nr (...) (klatka (...)).

W zebraniu brali udział właściciele lokali reprezentujący 87,98 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała podjęta została większością 58,43 % liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwno głosowali powodowie i A. L. dysponujący 29,55 % udziałów. Uchwała została zaprotokołowana przez notariusza P. G.. I w tym wypadku na liście do głosowania pod pozycją numer 19 znajdowało się nazwisko nieżyjącego już członka Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w S. A. M. (1), za którego głos "za uchwałą" oddał A. K. (2) powołując się na pełnomocnictwo udzielone mu przez wnuczkę zmarłego D. M. (1).

dowód; uchwała Nr (...) właścicieli lokali w nieruchomości ul (...) w S. z dnia 16 lutego 2016r. wraz z listą obecności k. 29-30, akt notarialny z dnia 16 lutego 2016r., Repertorium A numer (...) k. 31-33, zeznania świadka D. M. k. 197, pełnomocnictwo do działania dla A. K. k.174.

Powyższa uchwała została podjęta celem usankcjonowania stanu faktycznego, istniejącego niemal od 20 lat, i zadośćuczynieniu pretensjom niektórych członków wspólnoty co do tego, że koszty które generuje ta część nieruchomości uznawana dotychczas za wspólną - powinny obciążać wyłącznie właścicielkę lokalu nr (...), a nie pozostałych członków wspólnoty bo nikt z tej części poddasza poza nią nie korzysta.

bezsporne.

W 1997r., ówcześni właściciele lokalu nr (...), zwrócili się do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. oraz do Urzędu Miejskiego w S. o wyrażenie zgody na powiększenie powierzchni użytkowej poddasza poprzez adaptację powierzchni nieużytkowych po obu stronach mieszkania (lokalu nr (...)), a także poprzez częściowe podniesienie zabudowanej wnęki przy kuchni w sposób analogiczny, jak w mieszkaniu nr (...). Decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 02.09.1997r.

nr NB.IIE. (...) udzielono J. i Z. J. pozwolenia na przebudowę przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zgodnie z przedłożonym i zatwierdzonym projektem budowlanym. Decyzja zapadła m.in. w oparciu o przedłożoną do wniosku uchwałę właścicieli nieruchomości, podpisaną przez Kierownika D. Wspólnot Mieszkaniowych za Zarząd nieruchomością i dołączoną do niej listą osób, które wyraziły zgodę na zmiany adaptacyjne powierzchni nieużytkowej w lokalu nr (...). Powyższa decyzja Prezydenta m. S. została zaskarżona przez H. i T. W., którzy jako jedyni byli przeciwko uchwale wspólnoty, jednak decyzją z dnia 29.02.1997r. nr BK. (...). (...) została ona utrzymana w mocy, m.in. ze względu na fakt, że adaptacja spornego lokalu nastąpiła w oparciu o wykonany przez uprawnioną do tego osobę projekt budowlany, a więc zgodnie z obowiązującym wówczas prawem budowlanym.

dowód; uchwała z dnia 1.09.1997r. wraz z wyrażeniem zgody przez poszczególnych właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w S. z dnia 8.08.1997r. k. 93-94, decyzja z dnia 02.09.1997r. nr NB. (...). (...) k. 95-96., decyzja z dnia 29.02.1997r. nr BK. (...). (...) k. 97.

W 2004r. lokal nr (...) nabyła od poprzednich właścicieli A. M. (2). Zgodnie z aktem notarialnym i widniejącym wpisem w księdze wieczystej nieruchomości, mieszkanie liczyło ok. 37m² gdy w rzeczywistości powierzchnia mieszkalna w związku z wykonaną adaptacją powierzchni nieużytkowej poddasza wynosi 52,05 m², co potwierdził aneks do inwentaryzacji budowlanej sporządzonej dnia 30.09.2015r.

dowód; uchwała (...) Wspólnoty (...) k. 214, aneks do inwentaryzacji budowlanej z 30.09.2015r. k. 98-110.

Mocą zaskarżonej uchwały z dnia 16 lutego 2016r. A. M. (2) została upoważniona do jej wykonania w terminie 3 miesięcy.

W dniu 1 marca 2016r. do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...), Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w S. wpłynęło pismo członka wspólnoty K. B. (1) informujące o zamiarze zaskarżenia w ciągu 6 tygodni uchwały nr (...) dotyczącej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, przez członków wspólnoty, którzy głosowali przeciw, albowiem w jej ocenie zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga zgody wszystkich członków wspólnoty.

dowód; pismo K. B. k. 221.

W dniu 31.03.2016r., przed Notariuszem B. P., w obecności Zarządu pozwanej Wspólnoty, został podpisany akt notarialny dotyczący umowy zniesienia odrębnej własności lokalu, umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie przebudowy, umowy darowizny oraz umowy zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokalu przebudowanego.

dowód; akt notarialny rep. A (...) k. 118-141.

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 zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa, czy naruszają interesy powodów 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 powodowie są członkami m pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej co przesądza o istnieniu po ich stronie prawa do zaskarżenia uchwał będących przedmiotem niniejszego sporu. Nie budziło też wątpliwości, iż powodowie wytaczając niniejsze powództwo dochowali ustawowego 6-tygodniowego terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Strona powodowa oparła niniejsze powództwo dotyczące zaskarżenia uchwały wspólnoty nr (...), której treścią była zmiana składu osobowego zarządu na szeregu zarzutach formalnych dotyczących podjęcia uchwały z naruszeniem przepisów prawa, tj. ustawy o własności lokali.

Odnosząc się zatem do zarzutu podjęcia przedmiotowej uchwały, z pominięciem zwołania zebrania właścicieli to wskazać należy, że uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu. Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Jakkolwiek głosowanie na zebraniu powinno być zasadniczym trybem podejmowania uchwał, albowiem niewątpliwie umożliwia podjęcie przemyślanych decyzji poprzedzonych wymianą poglądów i argumentów poszczególnych członków Wspólnoty, to jednocześnie zauważyć należy, że na gruncie przepisów ustawy o własności lokali, poza przypadkiem podjęcia uchwały, dla której wymagany jest protokół notarialny (a z taką uchwałą nie mamy na gruncie niniejszej sprawy do czynienia), każda metoda oddawania głosów jest równorzędna. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Niezasadny był również zarzut dotyczący tego, że w przypadku indywidualnego zbierania głosów czynności te winien dokonywać zarząd kolegialnie, a nie samodzielnie każdy członek zarządu.

Zasadny okazał się natomiast zarzut dotyczący naruszenia art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przez dowolne przyjęcie, że wystarczy zebrać wymaganą większość i zbędne jest zbieranie głosów od pozostałych członków wspólnoty. Współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną jest nie tylko obowiązkiem każdego członka wspólnoty, ale i jego prawem. Jak wynika z bezspornych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, nie tylko skarżący ale i inni właściciele prawa tego zostali pozbawieni. Pominięto ich bowiem w głosowaniu nad uchwałą, a to z tego względu, że uzyskano w trakcie zbierania głosów w ocenie zarządu wymaganą do podjęcia uchwały większość, a nadto wiadomym było że będą oni głosować przeciw uchwale. Rację mają wobec tego skarżący, gdy twierdzą, że niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą, w końcu istotną bo dotyczącą zmiany składu zarządu narusza wymienione przepisy, i że taka uchwała nie może być uznana za podjętą przez ogół właścicieli (art 6 u.w.l).

Uzasadniona jest zatem konkluzja, że podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Tylko w razie wykazania przez pozwaną, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych, do głosowania, uzasadnionym byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli, czyli wspólnota. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy zbierający głosy rozmyślnie zaniechał kontynuowania tej czynności, ograniczając tym samym pozostałych członków wspólnoty w ich prawach (art. 27 u.w.l.).

Skoro przy podejmowaniu uchwały doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów to jest ona niezgodna z prawem (art. 25 ust. 1 u.w.l.) i wobec tego brak podstaw do obciążania skarżących obowiązkiem wykazania, że wadliwości miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały. Powyższe nie podważa ugruntowanego w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego stanowiska, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK (...), OSNC 2005 nr(...), poz. (...) wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN (...), OSNC (...) Nr (...), poz.(...)).

Najistotniejszym jednak i głównym zarzutem, który ostatecznie zdeterminował treść rozstrzygnięcia Sądu w przedmiocie uchwały nr (...) był zarzut dotyczący nieważności czynności głosowania przez A. K. (1) w odniesieniu do lokalu oznaczonego numerem (...), z uwagi na fakt, iż jego umocowanie pochodziło od osoby, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu nr (...), tym samym nie jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...)("...)" w S.. Właściciele lokali nie muszą uczestniczyć w zebraniu osobiście. Nie budzi jednak wątpliwości, że dopuszczalność reprezentowania przez jego przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika musi dotyczyć właściciela lokalu, a nie osoby która jedynie opłaca koszty związane z lokalem i tylko z tego tytułu poczuwa się jak właściciel.

W rezultacie należy uznać, iż w głosowaniu brały udział osoby, które nie były do tego należycie umocowane, nie dysponowały bowiem pełnomocnictwami udzielonymi w przewidzianej po pierwsze ustawowo formie szczególnej, i po drugie co najważniejsze przez osobę do tego uprawnioną, co rzutowało na ocenę ważności głosowania. Powyższe skutkuje nieważnością zaskarżonej uchwały, w tym także z uwagi na fakt, iż przez policzenie głosu oddanego przez A. K. (1) jako rzekomego pełnomocnika w odniesieniu do lokalu oznaczonego numerem (...) uznano, że uchwała została podjęta, albowiem z lokalem tym związany jest udział w wysokości 3,58 %. Tymczasem uchwała została podjęta większością 52,96 % głosów, a zatem bez głosów związanych z lokalem oznaczonym numerem (...), uchwała nie uzyskała wymaganej większości.

W tym stanie rzeczy Sąd stwierdził nieważność uchwały Nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ulicy (...), w S. w sprawie powołania nowych członków do składu zarządu.

Przechodząc teraz do oceny merytorycznej drugiego zgłoszonego powództwa, obejmującego żądanie uchylecia uchwały numer (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na mocy której postanowiono o zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, to treścią uchwały było wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia części nieużytkowej o powierzchni ok. 15 m² stanowiącą nieruchomość wspólną i przyłączenia jej do powierzchni lokalu nr (...) (klatka ozn. nr 22) będącego własnością A. M. (2), oraz zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej w następstwie przyłączenia zaadaptowanych powierzchni do lokalu.

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 267/10).

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 uregulowania stanu prawnego lokalu nr (...) i 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 postanowienia z dnia 24 listopada 2010 roku sygn. II CSK (...), 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. Tożsame stanowisko Sąd Najwyższy zaprezentował w uzasadnieniu postanowienia z dnia 5 lipca 2013r. wydanego w sprawie IV CSK (...). Taką linię orzeczniczą prezentują też Sądy powszechne w uzasadnieniu swych rozstrzygnięć opartych na podobnych, a niekiedy wręcz tożsamych, co w niniejszej sprawie, stanach faktycznych (vide w szczególności wyrok SA w Łodzi z dnia 31 stycznia 2013 roku w sprawie I ACa (...), oraz wyrok SA w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 roku w sprawie VI ACa(...), wyrok SA w Warszawie z dnia 5 października 2012 roku w sprawie I ACa (...)). 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. Jak wykazano to powyżej, 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 lokalu stanowiącego własność A. M. (2). Doliczenie do powierzchni jej lokalu 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 błędów w obliczeniach ale ma charakter merytoryczny.

O ile więc sama idea, potrzeba czy motywy 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 jedności 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, że w istocie, zaadaptowane blisko 20 lat temu powierzchnie nieużytkowe poddasza zwiększające powierzchnie użytkową po obu stronach lokalu mieszkalnego nr (...) oraz poprzez częściowe podniesienie w nim zabudowanej wnęki przy kuchni, przez co włączone została faktycznie do powierzchni mieszkalnej tego lokalu, nie powinny stanowić części wspólnej ale wchodzić w skład lokalu, skoro poza właścicielem tego lokalu, nikt z pozostałych członków wspólnoty z nich nie tylko nie korzysta ale nie ma nawet takiej możliwości, to jednak uporządkowanie tych kwestii, rzutujących 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, o czym orzeczono jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

Jedynie na marginesie co zostało również wskazane przez Sąd w ustnych zasadniczych motywach rozstrzygnięcia, zwrócić jeszcze raz należy uwagę, że powyższe rozstrzygnięcie nie zamyka stronie pozwanej drogi do podjęcia działań w celu tak ponownego wyboru członków zarządu, jak i uregulowania kwestii zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, na której winno zależeć wszystkim członkom wspólnoty. Oczywiście jest, że nieuniknioną w każdym wypadku, konsekwencją powstania odrębnej własności lokalu w wyniku przebudowy części nieruchomości wspólnej, jest zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Musi więc ulec korekcie (w tym wypadku nieznaczącej) wielkość udziału w pożytkach i innych przychodach jak i kosztach, oraz zmienić się "siła głosu". Zgoda na ostateczne uregulowanie stanu prawnego zaadaptowanego pomieszczenia poprzez sprzedaż powierzchni adaptowanej, powiększy pulę środków na utrzymanie nieruchomości wspólnej (zasili konto funduszu remontowego), a zmniejszenie udziałów właścicieli lokali w istocie oznaczać będzie zmniejszenie obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (por. art.12 ust.2 u.w.l.) co zrekompensuje to tę stratę udziałów. Generowanie dalszego konfliktu dla obrony samej zasady "nie bo nie" może bowiem spowodować konieczność wystąpienia przez właścicielkę lokalu nr (...) na drogę sądową z kolejnym procesem, a w konsekwencji spowodować powstanie kosztów sądowych które w rezultacie obciążą konto wspólnoty czyli wszystkich jej członków. Jak podkreśla się w doktrynie, a stanowisko takie akceptuje także judykatura, uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli.

W punkcie trzecim sentencji Sąd stosownie do wyrażonej w art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wyniki procesu, zasądził od pozwanej na rzecz powodów koszty procesu obejmujące zwrot uiszczonych opłat w kwocie 400 zł oraz poniesione koszty zastępstwa procesowego – 377 zł ustalone w oparciu o § 8 pkt 1 i § 20 Rozporządzenia ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku, Dz.U.2015.1804.

Na oryginale właściwy podpis.