

Sygn. I C 145/18

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa R. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej S. Batalionów Chłopskich(...)w S.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej S. Batalionów Chłopskich(...) w S. z dnia 26 marca 2018 r. w całości;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej S. Batalionów Chłopskich (...) w S. na rzecz powoda R. B. kwotę 560 zł (słownie: pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

**Sygn. akt IC 145/18**

## UZASADNIENIE

Powód R. B. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Słupsku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej S. Batalionów Chłopskich (...) w S. wniósł o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 26 marca 2018r. w przedmiocie wyrażenie zgody na wydzielenie udziałów w gruncie nieruchomości wspólnej działka (...) obręb 10 o pow. 3099 m<sup>(2)</sup> przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że powyższa uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali oraz narusza interesy właścicieli lokali posiadających mniejszościowe udziały w nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa S. Batalionów Chłopskich (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując w uzasadnieniu swojego stanowiska, iż przedmiotowa uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny;

Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Batalionów Chłopskich (...) w S., z uwagi na przysługujące mu prawo własności do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S.. Do lokalu powoda przynależy udział wynoszący (...) w prawie własności części wspólnych budynku oraz w prawie własności działki gruntu o numerze (...).

dowód; akt notarialny z dnia 07.10.2010 r. rep. A nr (...) - umowa ustanowienia przeniesienia odrębnej własności lokalu wraz z odpisem księgi wieczystej (...), decyzja nr (...) z dnia 16.02.2017 r. Prezydenta Miasta S. k. 17-36.

Powód z mocy prawa jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

W dniu 26.03.2018r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podczas zebrania wspólnoty powzięła uchwałę nr (...) w przedmiocie wydzielenia udziałów w gruncie nieruchomości wspólnej działka (...) obręb 10 o pow. 3099 m<sup>2</sup> przy ul. (...). Uchwała podjęta została większością 89,96 % liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej. Powód podpisał uchwałę głosując „przeciw”.

dowód; uchwały nr (...) z dnia 26.03.2018 r. wraz z opisem głosowania k. 11-12.

### **Sąd zważył co następuje:**

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.

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.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali (...) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

Legitymacja powoda do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego

powództwa. Pozostawało zatem do wyjaśnienia czy zaskarżona uchwała jest wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art.25 ust.1 ustawy.

W niniejszej sprawie stan faktyczny jest bezsporny.

Rozstrzygnięcie sporu sprowadza się do oceny, czy zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy narusza interes powoda. Było przy tym niewątpliwe, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanej przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionych w uzasadnieniu pozwu zarzutów formalnych. Powód wywodził, że zawiadomienie o zebraniu wspólnoty wyznaczonym na dzień 26.03.2018 r. nie przewiduje w porządku zebrania informacji o treści podjętej uchwały. Uchwała nie została także wprowadzona w porządek zebrania, pomimo że odnosi się do praw właścicieli lokali. Drugim zarzutem formalnym opartym na naruszeniu art.32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, był zarzut dotyczący tego, że uchwała nr (...) została podjęta pomimo nieprawidłowości związanych z zawiadomieniem członków wspólnoty o zebraniu wspólnoty, bowiem zawiadomienie nie zostało doręczone członkom wspólnoty z dwutygodniowym wyprzedzeniem, stosownie do pkt II ppkt 6 statutu wspólnoty, czym po raz kolejny naruszono statut.

Odnosząc się zatem do zgłoszonych zarzutów proceduralnych towarzyszących podjęciu przedmiotowej uchwały, to w tym miejscu należy przywołać stanowisko ugruntowane w orzecznictwie sądów powszechnych wszystkich instancji, że jeżeli zostanie podjęta uchwała, gdyż oddali za nią głos właściciele, którzy w sumie mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej, to taka uchwała może zostać uchylona przez sąd tylko wtedy, gdy wykazane zostanie, że uchybienie proceduralne miało wpływ na podjęcie i treść uchwały ( por. wyrok SN z dnia 8.07.2004r., (...), wyrok SA w Rzeszowie z dnia 17.04.2014r., (...), wyrok SA w Szczecinie z dnia 8.05.2014r., (...)), wyrok SA w Szczecinie z dnia 19.01.2017r., (...)). Analogicznie jak w literaturze z zakresu Prawa Spółdzielczego przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały ( (...), (...) . Komentarz, Warszawa 1985, s. (...)).

Mając zatem powyższe na uwadze stwierdzić należy, że nie mogły odnieść zamierzonego skutku argumenty strony powodowej, że w przypadku zaskarżonej uchwały doszło do takich uchybień formalnych, które mogłyby mieć wpływ na jej treść, a tym samym ważność. Nie wykazano bowiem związku pomiędzy stwierdzonymi wyżej opisanymi uchybieniami, a treścią podjętej uchwały, w tym rozumieniu, że owe braki formalne same w sobie wpłynęły na jej treść.

Z goła inaczej przedstawia się natomiast ocena podniesionych w uzasadnieniu pozwu zarzutów merytorycznych.

Powód wskazywał, że uchwała narusza przepisy art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, bowiem treść uchwały wskazuje na wydzielenie udziałów w gruncie nieruchomości wspólnej, zmierzając przez to do dokonania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej - działki nr (...), pomimo że ustawa wyraźnie zakazuje żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, która stanowi tzw. współwłasność przymusową. Nadto uchwała narusza interesów członków wspólnoty posiadających mniejszościowe udziały w nieruchomości wspólnej, bowiem będzie uniemożliwiać takim członkom wspólnoty korzystanie z nieruchomości na rzecz właścicieli posiadających większe udziały. Powód wskazał także na to, że uchwała nie nadaje się do wykonania, bowiem nie wskazuje w sposób dostatecznie jasny jaki jest cel podejmowanej uchwały. Powód na podstawie wypowiedzi członków wspólnoty domyśla się jedynie, że zaskarżona uchwała zmierza bądź do zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej lub ustalenia sposobu korzystania z tej nieruchomości wyłącznie w zakresie posiadanego udziału.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem, w którym znajdują się lokale spełniające wymóg samodzielności, z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu ulega podziałowi na;

1) nieruchomość lokalową, na którą składa się samodzielny lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, stanowiącą odrębny przedmiot własności,

2) samodzielne lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi jeszcze niewyodrębnione, stanowiące własność dotychczasowego właściciela,

3) nieruchomości wspólną, która obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi grunt oraz te części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 14.01.2009r. sygn. (...), pojęcie nieruchomości wspólnej nie obejmuje wyłącznie gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Zawarte w art. 32a ustawy o własności lokali stwierdzenie, że grunt stanowiący nieruchomością wspólną powinien spełniać wymagania działki budowlanej oraz umożliwiać prawidłowe i funkcjonalne korzystanie z budynków, wskazuje jednoznacznie, że pojęcie nieruchomości wspólnej dotyczy również odpowiedniego gruntu stanowiącego otoczenie budynku. Zgodnie z wyrokiem SA w Szczecinie z dnia 29.12.2016 r. sygn. (...), nie publik. (...) Przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części nieruchomości, które "nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali". Nie chodzi tu przy tym o "użytek" w wąskim tego pojęcia znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku czy gruntu, powiązanej z jej dostępnością. Pojęcie "użytku" w rozumieniu art. 3 ust. 2 ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji, jaką pełni dana część nieruchomości wspólnej, w konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu, powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej (...).

Każdemu z właścicieli lokali przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w odpowiednim ułamku. Nie jest to jednak zwykła współwłasność ułamkowa - ma ona bowiem charakter przymusowy. Elementy konieczne nieruchomości wspólnej objęte współwłasnością przymusową nie mogą być wydzielone na odrębną własność, współwłasność tej nieruchomości zasadniczo nie może być zniesiona. Wprawdzie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 maja 2008 r. ( sygn. (...), OSNC 2009, Nr (...), poz. (...)) wyraził pogląd, że zakaz ten nie ma charakteru absolutnego. Jednakże, Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności wyjaśnił, że art. 210 k.c. daje współwłaścicielom prawo żądania zniesienia współwłasności, jednak art. 211 k.c. wyłącza możliwość zniesienia współwłasności przez podział, jeżeli byłby on sprzeczny z przepisami ustawy, a takim właśnie przepisem jest art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali, który stanowi że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Należy przyjąć za trafny pogląd, zgodnie z którym własność lokalu jest prawem głównym i (nadrzędnym), a udział w nieruchomości wspólnej jest prawem z nim związanym i dzieli jego los.

Już zatem z tych względów uchwała podlegała uchyleniu.

Zgodzić należało się także z zarzutem powoda, iż uchwała w żaden sposób nie określa w jaki sposób miałby nastąpić podział - wydzielenie udziałów w gruncie stanowiącym nieruchomością wspólną - już abstrahując od jego dopuszczalności o czym była mowa wyżej. Co więcej, nawet przedstawiciele zarządu pozwanej Wspólnoty w osobach C. C. i D. S. dopiero na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2018 roku, wyjaśniali, definiowali i wskazywali czemu uchwała miała służyć, twierdząc jednocześnie, iż zdają sobie obecnie sprawę, że realizacja uchwały w zakresie ich planowanego zamysłu jest nie wykonalna.

Sąd orzekający nie ma kompetencji tworzenia uchwał, ich uzupełniania. Jednakże zawsze musi rozważyć, czy niekompletność danej uchwały, nie powinna stanowić podstawy jej całkowitego wyeliminowania z obrotu prawnego, bowiem postanowienia uchwały muszą być konkretne i precyzyjne, tak samo zrozumiałe dla wszystkich. Niewątpliwie zaskarżona uchwała tych wymogów nie spełnia.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż uchwała co do zasady winna eliminować spory i konflikty, a nie stanowić źródło ich powstania. Dlatego tak ważne jest rzetelne i kompleksowe przygotowanie do ich podjęcia.

W tym stanie rzeczy powyższa uchwała jako i z tych względów wadliwa podlega uchyleniu.

Mając powyższe na uwadze, przyjmując, że przedmiotowa uchwała narusza przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, powództwo zasługiwało na uwzględnienie o czym orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się opłatę od pozwu oraz zgodnie z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. wynagrodzenie radcy prawnego.

W myśl § 8 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804) minimalne wynagrodzenie wynosi 360 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 8 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Na oryginale właściwy podpis.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce sporządzenie uzasadnienia;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć;
  - pozwanej Wspólnocie zgodnie z wnioskiem jak na k. 77 akt na wskazany w jego treści adres do doręczeń;
  - P.. powoda na adres jak we wniosku k.78.
3. akta do dalszych czynności przedłożyć z wpływem lub za 21 dni od doręczenia jak wyżej

S., dnia 5.09. 2016 roku Sędzia