

Sygn. akt I C 526/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Przemysław Jagosz

Protokolant p.o. sekr. sąd. Aleksandra Bogusz-Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2015 r., w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa **S. G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.**

o ustalenie nieistnienia uchwały

I. **ustala, że nie istnieje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) z dnia (...)r. o nazwie „Uchwała współużytkowników działki (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) z dnia (...)r”;**

II. **wpis ostateczny ustala na kwotę 200 zł i uznaje za uiszczony w całości;**

III. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Sygn. akt I C 526/14

UZASADNIENIE

S. G. żądał ustalenia, że nie istnieje uchwała pozwanej **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ul. (...)** z dnia (...)r., zatytułowana „Uchwała współużytkowników działki nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) z dnia (...)r”.

W uzasadnieniu wskazał, że o zaskarżonej uchwale dowiedział się z postępowania administracyjnego, które dotyczyło decyzji wydanych na jej podstawie. Tymczasem uchwała taka nie została podjęta przez wszystkich uprawnionych użytkowników, ani nie uzyskała nawet bezwzględnej większości głosów. Z jej treści w sposób niezgodny z prawdą wynika nadto, że działka nr (...) jest częścią wspólnoty mieszkaniowej, zaś użytkownikami działki nr (...) są osoby, którym w rzeczywistości takie prawo nie przysługiwało.

Pozwana **Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w O. przy ul. (...)** wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że zaskarżona przez powoda uchwała nie została przez nią podjęta, zatem nie ma legitymacji biernej do występowania w procesie, a jego stronami mogą być jedynie współużytkownicy wieczyści działki nr (...).

(odpowiedź na pozew k. 90)

Sąd ustalił, co następuje:

Poza sporem było, że powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w O. przy ul. (...), zaś nieruchomością wspólną jest budynek znajdujący się na działce gruntu nr (...) w obrębie(...), objętej księgą wieczystą nr (...) (Sądu Rejonowego w Olsztynie) wraz z udziałami w prawie wieczystego użytkowania tej działki, której właścicielem jest Gmina O..

Do działki nr (...), na której znajduje się budynek, przylega działka nr (...), objęta księgą wieczystą nr (...) (SR w Olsztynie), stanowiąca własność Gminy O. i oddana w użytkowanie wieczyste. Krąg członków pozwanej Wspólnoty i użytkowników wieczystych działki nr (...) nie jest tożsamy, chociaż część członków pozwanej było i nadal jest użytkownikami wieczystymi działki tej działki.

Decyzją z dnia (...) r. Prezydent Miasta O. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych „polegających na budowie schodów zewnętrznych wejściowych do lokali handlowych” oraz „remontie elewacji związanych z w/w lokalami handlowymi w O. przy ul. (...), działki nr (...)” na rzecz inwestorów D. M. (1), E. M., M. Z., S. Z., K. Z., W. N. (1). Aktualnie toczy się postępowanie administracyjne w przedmiocie wznowienia postępowania zakończonego wydaniem przedmiotowej decyzji. W jego aktach znajduje się dokument zatytułowany „Uchwała współużytkowników działki nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) z dnia (...)r”, w którego treści wskazano, że „Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie art. 22 i art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (...)” wyraża zgodę w/w osobom, jako współwłaścicielom 45/100 części nieruchomości wspólnej działki (...), na wykonanie zgodnie z wymienioną w uchwale dokumentacją projektową dwóch podjazdów dla osób niepełnosprawnych, przy czym zobowiązuje ich do wykonania dokumentacji techniczno-projektowej oraz uzyskania pozwolenia na budowę od Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej Urzędu Miasta O.. Uchwała jest opatrzona pieczętą pozwanej Wspólnoty. Pod uchwałą zamieszczona jest lista z oznaczeniami numerów lokali, wysokością udziałów oraz miejscem na podpisy głosujących za przyjęciem lub przeciwko przyjęciu uchwały. Na liście tej figurują:

- 1) Gmina O.,
- 2) G. J. (1) – lokal nr (...) udziałów, podpis za przyjęciem uchwały,
- 3) C. J. (1) – lokal nr (...) udziałów, podpis za przyjęciem uchwały,
- 4) E. K. – lokal (...), w miejscu na podpis adnotacja „nie żyje”
- 5) M. S. – lokal nr (...) udziałów, brak podpisu,
- 6) K. Z., S. Z., M. Z., W. N. (1) – lokal uż. (...), 45/100 udziałów, podpisy za przyjęciem uchwały,
- 7) K., I. D. – lokal nr (...) udziałów, podpis za przyjęciem uchwały,
- 8) J. L., A. L. (1) – lokal nr (...) udziałów, podpis za przyjęciem uchwały,
- 9) A. G. (1) – lokal nr (...) udziałów, podpis za przyjęciem uchwały,
- 10) A. S. – lokal nr (...) udziałów, brak podpisu.

Uchwała nie zawiera zliczonej liczby głosów, jednak dodanie udziałów osób, przy nazwiskach których znajdują się podpisy za przyjęciem uchwały daje wynik wskazujący, że za przyjęciem uchwały głosowało 224 ze 100 udziałów (sic! – por. k. 9 i 23).

Lista znajdująca się pod treścią uchwały nie obejmuje ani wszystkich ówczesnych członków pozwanej Wspólnoty, ani wszystkich ówczesnych współużytkowników wieczystych działki nr (...), pomijając np. J. K., czy też D. M. (2) i E. M. (por. umowa sprzedaży zawarta przed datą uchwały k. 73-77, czy też wydruk z ksiąg wieczystych k. 51-59 i listy członków Wspólnoty pod uchwałami ze stycznia i z marca 2005 r. – k. 68 i 69, 101).

W dacie przedmiotowej uchwały wymienione w niej M. S. i A. G. (1) nie były użytkownikami wieczystymi działki o nr (...), były natomiast członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, dysponującymi udziałami w wysokości odpowiednio 2% i 2,4% w częściach wspólnych nieruchomości, a nie 20/100 (20%) i 24/100 (24%) jak wskazano w liście pod uchwałą.

Pozostałe osoby wymienione pod zaskarżoną uchwałą również były członkami pozwanej.

Członkom pozwanej Wspólnoty, przy nazwiskach których figuruje podpis o głosowaniu za przyjęciem uchwały, przysługiwało łącznie 23,45% udziałów w nieruchomości wspólnej (G. J. – 4,2%, C. J. - 2,2%, K., S. i M. Z. oraz W. N. – 4,45%, K. i I. D. – 7,1%, J. i A. L. – 3,1%, A. G. – 2,4%).

(bezsporne, uchwała k. 23, decyzja k. 24, wydruki z ksiąg wieczystych k. 10-12, 51-59, wypisy z ewidencji gruntów k. 13, 16, 70-72, korespondencja w sprawach administracyjnych k. 17-18, decyzja k. 19-22, uchwała w przedmiocie określenia wysokości udziałów k. 64v-65, uchwały z listami członków wspólnoty z 2004 i 2005 r., k. 67-69, w szczególności uchwała z zaktualizowaną listą członków z 6.04.2005 r. k. 123)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń roszczenie powoda dotyczące ustalenia nieistnienia uchwały pozwanej z dnia (...)r. zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego (kpc) można domagać się ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ubiegająca się o to osoba ma w tym interes prawny.

Ostatecznie poza sporem było, że pozwana nie podjęła wskazanej w pozwie uchwały, co wynikało zarówno ze stanowiska pozwanej, jak i faktu, że nie uzyskała większości głosów liczonych według wielkości udziałów, przysługujących ówczesnym członkom Wspólnoty. Sugerowałoby to brak interesu prawnego w domaganiu się ustalenia jej nieistnienia. Dokument opatrzony pieczętką pozwanej i zawierający sformułowania „Uchwała ... Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) z dnia (...)r” oraz „Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie ... uchwała co następuje” funkcjonuje jednak w szerszym obiegu, w tym pojawia się w aktach postępowań administracyjnych, w trakcie których powołują się na nią ich uczestnicy. Przedmiotem uchwały jest zgoda na konkretne roboty budowlane, których skutki mają dotyczyć również działki stanowiącej część nieruchomości wspólnej, której obręb i numer (72-189) został wszakże wymieniony wyraźnie w decyzji z (...)r. (k. 24). Występowanie takiego dokumentu, sugerującego istnienie zgody Wspólnoty na wykonanie robót, wyrażonej w takiej właśnie formie może rodzić pewne skutki w obrocie administracyjnoprawnym, a wątpliwości, jakie występują na tym tle, dotyczące uczestnictwa w postępowaniu dotyczącym wymienionej decyzji obrazują orzeczenia w przedmiocie wznowienia postępowania zakończonego jej wydaniem (por. uzasadnienie decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego k. 133-135).

W celu usunięcia niepewności prawnej związanej z taką uchwałą, zasadnym było więc żądanie powoda co do ustalenia jej nieistnienia, a ponieważ forma i treść uchwały wskazywała wyraźnie na jej pochodzenie od pozwanej, nie można zaakceptować poglądu, że pozwany w sprawie powinny być inne podmioty.

W tym stanie rzeczy, uwzględniając powództwo na podstawie art. 189 kpc, orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku, wyraźnie oznaczając uchwałą, której dotyczy orzeczenie przez przywołanie jej tytułu.

Z uwagi na uwzględnienie powództwa, o którego oddalenie wносиła pozwana, mimo przyznania, że nie podejmowała zaskarżonej uchwały, na podstawie art. 98 kpc, na rzecz powoda zasądzono od nie zwrot kosztów procesu obejmujący opłatę od pozwu. Opłatę ostateczną ustalono na podstawie art. 18 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, na poziomie opłaty tymczasowej, uznając, że sprawa dotycząca uchwały o wyrażeniu zgody na roboty budowlane ma charakter majątkowy, jednak wartości przedmiotu sprawy w tym zakresie nie udało się określić, a jej

przedmiot – zbliżony charakterem do sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej – uzasadnia przyjęcie kwoty odpowiadającej opłacie w takich właśnie sprawach.