

*Sygn. akt I C 20/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący** SSO Przemysław Jagosz

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Kamińska

**po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2018 r., w O., na rozprawie,**

sprawy z powództwa **M. B., B. B., M. R. (1) i M. R. (2)**

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

o ustalenie nieistnienia ewentualnie uchylenie uchwały

I. **oddala powództwo w całości;**

II. **zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 377 tytułem zwrotu kosztów procesu.**

*Sygn. akt I C 20/18*

## UZASADNIENIE

**M. B., B. B., M. R. (1) i M. R. (2)** wystąpili z powództwem przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.** o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę, ewentualnie o jej uchylenie. Zdaniem powodów zaskarżona uchwała, dotycząca udzielenia przez wspólnotę mieszkaniową zgody na wykonanie otworu drzwiowego o szerokości 80 cm w ścianie nośnej w lokalu nr (...), jest sprzeczna z prawem, albowiem głosowanie nad nią odbyło się z uchybieniem art. 199 k.c., a także godzi w umowę właścicieli lokali, gdyż prowadzi do zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości oraz pomniejszenia wysokości udziałów poszczególnych właścicieli w tej części. W ich ocenie w ten sposób narusza również zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesy samych powodów.

Pozwana **Wspólnota Mieszkaniowa** wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że nie ma podstaw do stosowania art. 199 k.c., zaskarżona uchwała uzyskała wymaganą większość głosów i nie prowadzi do zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, ani do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

**Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Poza sporem między stronami było, że:

- 1) powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty z racji przysługującej im odrębnej własności lokali położonej w budynku pozwanej,
- 2) w budynku Wspólnoty wyodrębniono 33 lokale mieszkalne i 5 lokali użytkowych,

3) zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 21 do 27 listopada 2017 r.,

4) za przyjęciem uchwały głosowało 23 członków Wspólnoty posiadających łącznie 72,96 % głosów liczonych według wielkości udziałów przysługującym właścicielom lokali,

5) za część właścicieli głosowały upoważnione przez nie osoby (poz. 3, 16, 20, 30 listy głosowania – k. 94-95, k. 157 i nast.),

6) w uchwale przyjęto, że Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na wykonanie otworu drzwiowego o szerokości 80 cm w ścianie nośnej w lokalu nr (...), którego właścicielem jest I. C., polegającego m.in. na likwidacji części ściany nośnej, zgodnie ze szkicem, przy czym prace te zostaną wykonane w oparciu o dokumentację projektową i po uzyskaniu pozwolenia na budowę, a ich koszt poniesie I. C.,

7) właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) (którego dotyczy zgoda) w rzeczywistości jest M. C. – mąż I. C. i jednocześnie jeden z członków zarządu Wspólnoty,

8) zanim doszło do podjęcia uchwały M. C. udzielił I. C. pełnomocnictwa do czynności związanych z zarządem i administrowaniem tym lokalem, w tym reprezentowania wobec wspólnoty (k. 109),

9) zarząd pozwanej udzielił I. C. pełnomocnictwa do zbierania podpisów w ramach głosowania nad zaskarżoną uchwałą (k. 101),

10) projekt uchwały przygotował administrator Wspólnoty,

11) głosy pod uchwałą zbierała sama zainteresowana, przy czym nie uzyskała głosów od wszystkich współwłaścicieli, w tym powodów,

12) otwór drzwiowy, którego dotyczyła uchwała, miał być wykonany w ścianie nośnej dzielącej lokal nr (...) od komórki lokatorskiej przyległej do tego lokalu, przy czym zarówno lokal jak i komórka są przedmiotem odrębnej własności lokalu nr (...) M. C., a jego udział w nieruchomości wspólnej obliczono z uwzględnieniem sumy powierzchni lokalu mieszkalnego i wskazanego pomieszczenia przynależnego,

13) po podjęciu uchwały I. C. zgłosiła zamiar wykonania objętych nią prac, a wobec braku sprzeciwu organu administracji architektoniczno-budowlanej prace te wykonała,

14) prawidłowość wykonania prac objętych uchwałą jest przedmiotem kontroli zainicjowanej na wniosek powoda M. R. (1).

Powyższe okoliczności wynikały w sposób niewątpliwy z przedstawionych przez strony dokumentów – w tym aktów notarialnych ustanawiających własność lokali, wydruków z ksiąg wieczystych nieruchomości, kopii podjętej uchwały i szkiców dotyczących projektowanego otworu, jak również z wyjaśnień udzielonych na rozprawie oraz zeznań świadków I. C. i M. P. (1).

W tym stanie rzeczy, odnosząc się do pierwszego z żądań powodów, tj. ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały w pierwszej kolejności należy zauważyć, że podstawę takiego powództwa może stanowić art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.), który dopuszcza ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Powodowie jako członkowie Wspólnoty i tym samym współwłaściciele nieruchomości wspólnej niewątpliwie mają wymagany przez art. 189 k.p.c. interes prawny w ustaleniu, czy uchwała została podjęta, gdyż jej treść dotyczy planowanej ingerencji w przedmiot ich współwłasności, tj. jedną ze ścian nośnych stanowiących część nieruchomości wspólnej.

W konsekwencji rozważenia wymagało, czy uchwała została podjęta przez członków pozwanej w trybie przewidzianym ustawą z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (u.w.l.). O uchwale nieistniejącej można by bowiem mówić

wyłącznie wtedy, gdyby w ogóle nie została podjęta (nie uzyskała wymaganej większości głosów) lub została podjęta przez osoby nieuprawnione do głosowania.

W tej mierze powodowie nie przedstawili żadnych uzasadnionych zarzutów.

Nie kwestionowali w szczególności tego, że uchwała została przyjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, w głosowaniu uczestniczyli uprawnieni członkowie Wspólnoty, zaś za przyjęciem uchwały głosowała wymagana większość ponad 50%.

Wyrażali wprawdzie początkowo wątpliwości co do głosów, które mieli oddać pełnomocnicy niektórych właścicieli (poz. 3,16, 20 i 30 listy do głosowania – k. 94), niemniej ostatecznie nie kwestionowali pełnomocnictw (k. 157-160), które miały upoważniać do głosowania.

W tej mierze należy zaznaczyć, że ponieważ głosowanie dotyczyło sprawy przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, do udziału w nim pełnomocnika konieczne było udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego konkretyzującego rodzaj czynności, które mogą być wykonywane przez pełnomocnika, przy czym „jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli” (por. wyrok SN z dnia 4.11.1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999/3, poz. 66 i uzasadnienie wyroku SN z 15.01.2016 r., I CSK 1047/14).

W tym kontekście żadnych wątpliwości nie budzą pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli lokali nr (...), z których ewidentnie wynika, że pełnomocnicy mogli brać udział w głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą (W. Ś. - poz. 16 i k. 160, W. i S. K. - poz. 20 i k. 157), względnie mieli wyraźne umocowanie do głosowania nad uchwałami wspólnoty (K. E. – poz. 30 - k. 159). W ocenie Sądu za prawidłowe można również uznać pełnomocnictwo udzielone przez K. i G. T. do podejmowania wszelkich decyzji związanych z lokalem (poz. 3 - k. 158), gdyż tego typu określenie zakresu czynności w powszechnym i potocznym odczuciu umocowuje również do decyzji związanych z udziałem w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty, o czym świadczy również to, że okoliczności tej nie kwestionowali powodowie.

Nawet jednak gdyby pominąć głosy oddane przez osoby upoważnione, to łączna suma udziałów reprezentowanych przez nich współwłaścicieli wynosiła 0, (...), co oznacza, że po ich odjęciu suma głosów oddanych za przyjęciem uchwały nadal byłaby większa niż 50% (0, (...) – 0, (...) = 0, (...), czyli 57,01 %), a uchwała została podjęta wymaganą większością.

Bezprzedmiotowe było przy tym powoływanie się przez powodów na przepis art. 199 Kodeksu cywilnego (k.c.) i wynikający z niego wymóg zgody wszystkich współwłaścicieli na rozporządzanie rzeczą wspólną i na inne czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Zgodnie z art. 19 u.w.l. wspomniany przepis ma odpowiednie zastosowanie do zarządu nieruchomością wspólną Wspólnoty wówczas, gdy liczba lokali w tej nieruchomości wynosi mniej niż siedem.

Jak wskazano na wstępie, liczba lokali w pozwanej wspólnotce przekracza tę liczbę, wobec czego do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się w pierwszej kolejności przepisy ustawy o własności lokali, w tym art. 22 ust. 2 i art. 23 u.w.l., Przewidują one, że do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, konieczne jest uzyskanie uchwały Wspólnoty, która może zapaść na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów, a do jej podjęcia konieczna jest większość głosów właścicieli lokali, co do zasady liczona według wielkości udziałów. Ponieważ uchwała zapadła w taki właśnie sposób w konsekwencji nie ma żadnych uzasadnionych podstaw do ustalenia, że uchwała nie istnieje.

Z tego względu powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały podlegało oddaleniu.

Oddalenie głównego żądania powodów aktualizowało konieczność rozważenia drugiego żądania zgłoszonego pozwem jako ewentualne, tj. uchylenia zaskarżonej uchwały.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez członków Wspólnoty 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 interesy tego właściciela.

Ciężar dowodu okoliczności, które przemawiałyby za uchyleniem uchwały na podstawie tego przepisu, spoczywa na właścicielu formułującym takie żądanie.

W tej mierze powodowie powoływali się na:

- a) sprzeczność uchwały z przepisem art. 199 k.c., polegającą na tym, że uchwała nie uzyskała zgody wszystkich członków Wspólnoty (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej),
- b) sprzeczność z umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesami samych powodów, która miała polegać na tym, że uchwała prowadzi do zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości oraz pomniejszenia wysokości udziałów poszczególnych właścicieli w tej części.

Odnosząc się do naruszenia art. 199 k.c. ponownie wskazać należy, że nie znajduje on zastosowania w niniejszej sprawie. W związku z tym, że pozwana Wspólnota liczy sobie ponad 7 lokali, do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczne jest uzyskanie uchwały współwłaścicieli, która może zapaść większością głosów. Taką większość uchwała uzyskała.

Rozważyć należało zatem, czy uchwała podjęta we wskazanych wyżej okolicznościach i w takim przedmiocie pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu i interesami powodów.

Poza jakąkolwiek wątpliwością pozostaje, że wykucie otworu w ścianie nośnej budynku wspólnoty dotyczy nieruchomości wspólnej i należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu – do takich bowiem zaliczyć należy wyrażenie zgody na ingerencję w ścianę nośną budynku wielomieszkaniowego, która stanowi przedmiot współwłasności.

Jak wynika z poczynionych ustaleń uchwała ma na celu połączenie należącego do jednego z członków zarządu pozwanej lokalu mieszkalnego z przynależną do tego lokalu komórką lokatorską - przez otwór drzwiowy w ścianie nośnej. Nie ulega też wątpliwości, że głosy za przyjęciem uchwały były zbierane indywidualnie przez żonę zainteresowanego, przy czym nie uzyskała ona głosów części członków wspólnoty.

W ocenie Sądu przedmiotowa uchwała i objęte nią prace nie prowadzą do zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej, ani nie skutkują zmianą wysokości udziałów przysługujących współwłaścicielom. Wykonanie otworu drzwiowego w jednej ze ścian nośnych nie zmieni bowiem charakteru tej ściany. Wskazany otwór połączy jedynie lokal mieszkalny z pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu, nie zmieniając automatycznie wysokości udziału związanego z prawem własności lokalu. Zmiana wysokości udziałów wymagałaby uzyskania zgody w formie odrębnej uchwały, której przedmiotem byłaby właśnie taka decyzja w odniesieniu do skonkretyzowanych propozycji w tym zakresie (art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.). Można również dodać, że podstawą do ustalenia wysokości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej jest – zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. - suma powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych. Według jednej ze stosowanych norm, do powierzchni użytkowej pomieszczeń nie wlicza się powierzchni otworów drzwiowych i okiennych (por. norma PN-ISO 9836:1997). W konsekwencji wykonanie otworu drzwiowego między lokalem a pomieszczeniem do niego przynależnym nie powinno skutkować powiększeniem sumy powierzchni użytkowej.

Zarzuty powodów w tej mierze należało zatem uznać za bezzasadne.

W toku postępowania powodowie podnosili również, że zaskarżonej uchwały nie przedstawiono do głosowania wszystkim członkom Wspólnoty.

Okoliczność ta była bezsporna, zaś zbierająca głosy I. C. wyjaśniła, że nie uzyskała tych głosów ponieważ nie zastała wskazanych osób w mieszkaniu. Nie ma uzasadnionych podstaw do podważenia jej zeznań w tym względzie, skoro sami zainteresowani przyznali, że w czasie zbierania głosów mogło ich nie być w mieszkaniach (por. zeznania świadka M. P. i powodów).

Zważywszy, że uchwała uzyskała wymaganą większość głosów, a żadne dowody nie wskazują, ażeby pominięcie wskazanych osób w głosowaniu mogło wpłynąć na jego wynik, nie sposób uznać, że tego typu okoliczność mogła przemawiać za uchyleniem zaskarżonej uchwały.

Podobnie ocenić należało podnoszone w toku postępowania twierdzenia dotyczące wykonania otworu bez pozwolenia na budowę, którego uzyskanie miało być jedną z przesłanek wykonania uchwały.

Po pierwsze, z zeznań I. C. wynika, że żaden z członków Wspólnoty nie uzależniał swojego głosowania od zapewnienia w uchwale, że wykonanie otworu zostanie poprzedzone uzyskaniem pozwolenia na budowę. Nie ma również dowodów, które świadczyłyby, że zapewnienie to było czynione bez zamiaru jego dopełnienia. I. C. wyjaśniła, że projekt uchwały o takiej treści przygotował administrator Wspólnoty, zaś dalsze czynności zmierzające do wykonania otworu drzwiowego podejmowała zgodnie ze wskazaniami osób z nadzoru budowlanego. Treść i forma jej zeznań przekonuje, że rzeczywiście świadek nie ma wiedzy o budownictwie i nie odróżnia zgłoszenia od pozwolenia na budowę, co uwiarygadnia jej twierdzenia odnośnie sposobu wykonania uchwały, a jednocześnie nie daje podstaw do uznania, że przy zbieraniu głosów pod uchwałą, w której zapewniono o uzyskaniu pozwolenia na budowę, dopuściła się w tym akurat zakresie manipulacji, mogących mieć wpływ na wynik głosowania i przyjęcie uchwały.

Po drugie, sposób wykonania uchwały, w szczególności to, czy uchwała została ostatecznie wykonana zgodnie ze swoimi postanowieniami, nie przesądza o tym, czy sama jej treść narusza prawo, zasady prawidłowego zarządu lub interesy współwłaścicieli.

Całokształt wskazanych wyżej okoliczności, jak również to, że koszty wykonania prac mieli ponieść sami zainteresowani, sprawia, że w ocenie Sądu uchwała, wyrażająca zgodę na wykonanie otworu drzwiowego w ścianie nośnej łączącej lokal mieszkalny z przynależną do niego komórką lokatorską, po sporządzeniu dokumentacji projektowej i uzyskaniu odpowiedniej akceptacji, nie jest sprzeczna z prawem, ani z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, nie narusza usprawiedliwionych interesów innych współwłaścicieli, a zarzuty powodów w tym względzie nie są zasadne.

Z tych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu zarówno w zakresie żądania głównego, jak i ewentualnego, jako pozbawione uzasadnionych podstaw z art. 189 k.p.c. i art. 25 u.w.l.

Zgodnie z art. 98 k.p.c. strona przegrywająca proces jest zobowiązana zwrócić jego koszty stronie wygrywającej. Na tej podstawie od powodów, którzy przegrali proces, zasądzono na rzecz pozwanej zwrot kosztów w kwocie 377 zł. Koszty te obejmowały opłatę od pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, wykonującego zawód radcy prawnego (360 zł), w stawce wynikającej z § 8.1.1 w związku z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018, poz. 265).