

Sygn. akt: I C 255/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2020 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła w całości uchwałę nr (...)z 14 marca 2019 r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w O. przy ul. (...),

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) na rzecz powoda K. P. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 255/19

UZASADNIENIE

Powód K. P. wniósł pozew o uchylenie uchwały nr (...) z 14 marca 2019 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - dotyczącej sprzedaży części nieruchomości wspólnej oraz udziału w prawie własności działki gruntu na rzecz M. i U. G. celem połączenia jej z lokalem należącym do wymienionych. Powód podniósł, że w zaskarżonej uchwale nie został określony termin, w jakim miała zostać zawarta umowa sprzedaży, nadto nie został precyzyjnie określony przedmiot umowy, nie wskazano zmiany udziałów w częściach wspólnych po dokonaniu sprzedaży i zaniżona została cena sprzedaży 1 m² nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr (...)położonej w O. przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że zaskarżona uchwała jest kontynuacją podjętej w 2009 r. uchwały nr 10, za przyjęciem której powód wówczas głosował. Ponadto powód zrzekł się w 2009 r. wszelkich roszczeń co do pomieszczeń piwnicznych objętych uchwałą. W ocenie pozwanej, zarzuty zgłaszane przez powoda są bezzasadne i nie zostały udowodnione. Powód nie wykazał, że zachował termin do zaskarżenia uchwały. Dodatkowo wskazała, że zaskarżona uchwała została wykonana.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 3a położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w O. z udziałem wynoszącym (...).

(bezsporne, a nadto dowód z odpisu z księgi wieczystej (...) k. 9-13 oraz odpis z aktu notarialnego nr (...) k. 107-115)

M. i U. G. są na prawach wspólności ustawowej właścicielami lokalu niemieszkalnego o powierzchni 42,81 m², stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego nr (...) znajdującego się w budynku pozwanej Wspólnoty z udziałem wynoszącym (...). Powyższy lokal składa się z: trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju,. Nadto M. G. jest członkiem zarządu Wspólnoty.

(bezsporne, a nadto dowód z uchwały nr (...)z 8 listopada 2018 r. 14 i 44 oraz odpis z aktu notarialnego nr (...) k. 107-115)

Pismem z 13 maja 2009 r., kierowanym do (...) sp. o.o., powód oświadczył, że nie korzysta i nie będzie korzystał z pomieszczeń piwnicznych, zrzeka się wszelkich roszczeń do ww. pomieszczeń w przyszłości oraz pozostawia ww. powierzchnie do użytkowania wspólnoty celem sprzedaży i wykonania niezbędnych remontów.

(bezsporne, a nadto dowód z odpisu pisma k. 51)

Uchwałą nr (...) z 6 lipca 2009 r. współwłaściciele w ramach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w związku z rozbudową lokalu nr (...), większością głosów wyrazili zgodę na sprzedaż małżonkom G. piwnic z częścią komunikacji stanowiących części wspólne budynku wraz ze sprzedażą udziału w działce gruntu.

(bezsporne, a nadto dowód z uchwały nr (...) z 6 lipca 2009 r. k. 46-47, 82)

Uchwałą nr (...)z 10 marca 2010 r. współwłaściciele w ramach pozwanej Wspólnoty wyrazili zgodę większością głosów na rozbudowę lokali użytkowych nr (...) (należących do A. i M. B.) oraz lokalu użytkowego nr (...) (należącego do małżonków G.) poprzez:

- a) wykonanie podpiwniczenia po wykonaniu izolacji istniejących murów i piwnic i wszelkich prac odwadniających,
- b) wykonanie zadaszenia podwórka o pow. 60 m² jako części działki nr (...) obręb (...) i włączenie dobudowanej części do ww. lokali.

Po zakończeniu robót ww. osoby zobowiązały się do zlecenia opracowania operatu szacunkowego obejmującego ustalenie ceny sprzedaży gruntu pod wykonane roboty. Cena sprzedaży dobudowanych części nowo powstałych pomieszczeń miała odpowiadać aktualnej wartości rynkowej, ustalonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez osobę uprawnioną i pomniejszona o nakłady inwestora poniesione na rozbudowę. Wyceny jednak nie dokonano.

(bezsporne, a nadto dowód z uchwały nr (...) z 10 marca 2010 r. k. 83)

W dniu 14 marca 2019 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów, pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), w której postanowiła:

1) wyrazić zgodę na sprzedaż części nieruchomości wspólnej (piwnic z częścią komunikacji) pomieszczenia znajdującego się w podpiwniczeniu budynku

w związku z ich adaptacją, o powierzchni użytkowej 35,48 m² zaadaptowanej na część lokalu użytkowego nr (...) oraz udziału w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie (...) na rzecz M. i U. G. za kwotę 74.312 zł zgodnie z wyceną rzeczoznawcy,

2) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży stanowią pożytki Wspólnoty i przysługują właścicielom proporcjonalnie do posiadanego udziału

w nieruchomości wspólnej,

- 3) U. i M. G. najpóźniej w dniu zawarcia umowy notarialnej o sprzedaży zobowiązani są przekazać kwotę 74.312 zł na konto (...) S.A. O/O. nr (...) z dopiskiem fundusz remontowy – Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w O.,
- 4) koszty notarialne ponoszą M. i U. G.,
- 5) uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 73,4%. Powód nie brał udziału w głosowaniu.

(bezsporne, a nadto dowód z uchwały (...) k. 15)

Jeszcze przed podjęciem ww. uchwały, na wniosek Państwa G. został sporządzony operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego inżyniera J. K.. Według rzeczoznawcy na dzień sporządzania operatu tj. na 14 stycznia 2019 r. wartość rynkowa części wspólnej budynku o powierzchni 35,48 m² (tj. piwnic z komunikacją przed adaptacją i bez udziału w gruncie) wynosiła 44.244 zł, zaś wartość rynkowa udziału (...) części w prawie własności działki gruntu wynosiła 30.068 zł. Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i (...) Urzędu Miasta O. pismem z 12 lutego 2019 r. uznał, że ww. operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz celem wyceny.

(bezsporne, nadto dowód: operat szacunkowy k. 59-72, pismo Urzędu Miasta O. Wydziału Geodezji i (...) z 12 lutego 2019 r. k. 93)

W dniu 22 marca 2019 r. pozwana Wspólnota wysłała powodowi przesyłką poleconą zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) z 14 marca 2019 r. Powyższe powiadomienie powód odebrał 25 marca 2019 r.

(bezsporne: k. 177-178, twierdzenie powoda niezaprzeczone przez pozwaną)

W dniu 27 marca 2019 r. odbyło się protokołowane przez notariusza oraz stwierdzone aktem notarialnym (notariusz A. Z. w O., Rep. (...)) zebranie Wspólnoty, na którym obecni byli członkowie wspólnoty posiadający łącznie 53,3% udziałów, na którym podjęto jednomyślnie uchwałę nr (...), udzielającą zarządowi wspólnoty: J. R., J. D., M. G. i M. W. pełnomocnictwa do „czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, tj. do: 1) sprzedaży części nieruchomości wspólnej korytarza na parterze budynku (...) na rzecz Państwa A. i M. B. za kwotę 14.280 zł, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy, 2) sprzedaży części nieruchomości wspólnej (piwnic wraz z częścią komunikacji) pomieszczenia znajdującego się w podpiwniczeniu budynku w związku z ich adaptacją o powierzchni użytkowej 35,48 m⁽²⁾ zaadaptowanej na część lokalu użytkowego nr (...) oraz udziału w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie (...) na rzecz Państwa M. i U. G. za kwotę 74.312 zł, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy, 3) sprzedaży części nieruchomości wspólnej część klatki schodowej (...) na rzecz Państwa M. i J. W. za kwotę 3.222 zł, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy (...).

(bezsporne, nadto dowód: wypis aktu notarialnego k. 102-103)

W związku z podjętą uchwałą nr(...) z 14 marca 2019 r. przed notariuszem A. Z. prowadzącą Kancelarię Notarialną w O. przy ul. (...) lipca 2019 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokali, przeniesienia prawa własności i umowa sprzedaży, w której za Wspólnotę działał zarząd w składzie: M. W., M. G. i J. R.. W akcie doszło m.in. (§ 4 C) do przeniesienia własności części nieruchomości wspólnej (piwnic

z częścią komunikacji) o powierzchni 35,48 m⁽²⁾ w celu rozbudowy lokalu nr (...) i udziału

w działce nr (...) obręb (...) na rzecz małżonków M. i U. G. za cenę 74.312 zł w celu włączenia dodatkowo zaadaptowanych powierzchni do lokalu nr (...). Nadto wymienionym małżonkom sprzedano udział 112/100 części w nieruchomości wspólnej budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali i działce gruntu. Kupujący oświadczyli, że wskazane wyżej prawa kupują. W związku z tym na małżonków G. została przeniesiona własność nowopowstałego lokalu niemieszkalnego nr (...) wraz z udziałem

wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, a także w gruncie, na którym znajduje się budynek. W wyniku dokonanej rozbudowy lokalu niemieszkalnego nr (...), lokal małżonków G. zwiększył swoją powierzchnię i obecnie wynosi 140,09 m⁽²⁾. W ramach dokonanej rozbudowy, powierzchnia 35,48 m⁽²⁾ stanowi zaadaptowaną część nieruchomości wspólnej. Zgodnie z aktem notarialnym w skład lokalu wchodzi: bar, 2 sale, wc i pomieszczenie zaplecza. Lokal usytuowany jest na 1. kondygnacji (tj. w piwnicy). Obecnie dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Ustalona cena sprzedaży tj. 74,312 zł została w całości uiszczona na rachunek bankowy pozwanej Wspólnoty. Wartość lokalu niemieszkalnego nr (...), po jego rozbudowie, zgodnie z aktem notarialnym została określona na kwotę 750.000 zł.

(bezsporne nadto dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) k. 107-116)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Podstawą żądania jest art. 25 ustawy o własności lokali, o treści: 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 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.

Pozew wniesiony w dniu 6.05.2019 r. został złożony w ustawowym terminie, co pozwoliło na merytoryczne zbadanie roszczenia. W dniu 22 marca 2019 r. pozwana Wspólnota wysłała powodowi przesyłką poleconą zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) z 14 marca 2019 r. Powyższe powiadomienie powód odebrał 25 marca 2019 r., co wskazał odnosząc się do odpowiedzi na pozew, a pozwana twierdzenia tego nie zaprzeczyła, co należy uznać w okolicznościach sprawy za milczące przyznanie. Analiza k. 178 (pokwitowanie zawiadomienia) wskazuje na to, że gdyby zawiadomienie wysłane przesyłką poleconą zostało powodowi doręczone jeszcze w dniu wysłania (co jest zupełnie nierealne w warunkach obrotu pocztowego), upływ terminu nastąpiłby 4 maja 2019 r. Dlatego też nie budzi zastrzeżeń Sądu, że odbiór przesyłki nastąpił 3 dni po wysłaniu – 25 marca, a to oznacza, że termin upłynął dzień po wniesieniu pozwu – 6 maja 2019 r.

Art. 22 ww. ustawy wskazuje, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W dalszej części wymieniono przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do których zaliczono w szczególności: zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

Zaskarżona uchwała sprowadza się do wyrażenia zgody na wyłączenie z części nieruchomości wspólnej określonej powierzchni i jej zbycia na rzecz określonej osoby, a podjęta została nie jednomyślnie, a większością głosów. Wobec tego jest uchwałą podjętą wadliwie.

Wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalona zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ww. ustawy jest ściśle związana z powierzchnią lokalu. Zmiana powierzchni lokalu prowadzi do zmiany udziału w nieruchomości wspólnej. Uchwała zmierzała do zmiany udziałów poszczególnych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej, ponieważ zwiększając

powierzchnię jednego z lokali kosztem powierzchni nieruchomości wspólnej zmieniała udziały poszczególnych członków w nieruchomości wspólnej. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 24.11.2010 r. (II CSK 267/10), wyraził pogląd, że zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5 a, 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. Sąd Najwyższy stwierdził także, że w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali.

W podobnym tonie wypowiedział się w wyroku z 31.01.2013 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi (I ACa 1064/12), wskazując, że nie można w trybie przepisów ustawy o własności lokali podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. W sytuacji, gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów powinno nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, to zmiana dokonana przez wspólnotę w drodze uchwały podjętej większością głosów jest nieważna jako niemieszcząca się w kompetencjach tego organu określonych przepisem art. 22 ust. 3 pkt 5a ww. ustawy. Podobny pogląd został wyrażony przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w wyroku z 5 grudnia 2013 r. (I C 563/13, Portal Orzeczeń) i Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 25 października 2018 r. (I ACa 230/18, Portal Orzeczeń) i Sąd w niniejszej sprawie go aprobuje. Zgodnie z art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przepis ten jest wyraźną wskazówką ustawodawcy, że nowe ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej powinno zasadniczo następować w drodze jednomyślnego działania członków wspólnoty, a nie w drodze głosowania większością nad uchwałą.

Należy też powtórzyć za Sądem Okręgowym we Wrocławiu (wskazany wyżej wyrok), że zgodnie z art. 99 § 1 k.c., jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie. Uchwała zawierająca upoważnienie do zawarcia umowy, jeśli ma być traktowana jako pełnomocnictwo do zawarcia umowy sprzedaży, wobec treści art. 158 k.c. winna być zawarta w formie aktu notarialnego, a skoro została sporządzona w zwykłej formie pisemnej, w istocie doszło do naruszenia art. 99 k.c.

Oznacza to, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem – przekracza zakres spraw, do których uprawnieni byli głosujący większością członkowie wspólnoty. Co więcej, rację ma powód, że odstąpienie od jednomyślnego działania wszystkich członków wspólnoty należy uznać za naruszenie interesów powoda. Oba kryteria ważności uchwały zostały ponadto naruszone nieprawidłowym sformułowanie treści uchwały. Nie wiadomo z samej uchwały, o jakie pomieszczenie (jako przedmiot przyszłej sprzedaży) chodzi – czy powierzchnia 35,48 m² odnosi się do tegoż pomieszczenia czy też do części już zaadaptowanej. Słusznie zarzuca powód, że nie został określony termin, w jakim ma zostać zawarta umowa sprzedaży. Ma to dla każdego członka wspólnoty takie znaczenie, że stawia go w niepewności co do tego, do kiedy będzie dysponować obecną wielkością udziału w częściach wspólnych, i może rzutować na plany na przyszłość np. co do zbycia swego lokalu z niepewnym udziałem, ponadto zgodna część członków wspólnoty może w takiej sytuacji tworzyć sobie „rezerwę” (bezterminowe czerpanie korzyści z nowej, zaadaptowanej części do czasu sprzedaży) i dopasowywać swoje działania na osi czasu do aktualnych warunków cenowych dotyczących rynku nieruchomości. Ma też rację powód, wskazując, że uchwała nie określiła wynikowej wielkości udziałów poszczególnych członków wspólnoty, a przecież istotą tej uchwały była właśnie zmiana tych wielkości. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 21 sierpnia 2019 r. (I ACa 495/18) wskazał, że uchwała wyrażająca zgodę na określone czynności powinna mieć konkretną treść zarządczą, którą można odtworzyć i skontrolować, a uchwała, w której właściciele lokali blankietowo wyzbywają się określonego segmentu uprawnień na rzecz zarządu

wspólnoty mieszkaniowej, bez rzeczowego wskazania istotnej treści rozporządzenia przekraczającego zwykły zarząd, a limine narusza zasady prawidłowego zarządzania i może doprowadzić do pokrzywdzenia członków wspólnoty na skutek jej wykonania przez zarząd.

Orzekając w sprawie, Sąd skupił się wyłącznie na treści zaskarżonej uchwały. To jej samodzielna treść podlega kontroli sądowej. Bez znaczenia dla tej kontroli jest to, jaką treść miały inne (wcześniejsze i późniejsze) uchwały. Rolą Sądu w tej sprawie nie było kompleksowe rozwiązanie sporu między członkami wspólnoty (nie da się nie zauważyć, że do pewnego momentu panowała między nimi pełna zgoda, wyrażająca się w wzajemnym zezwoleniu na dokonywanie przekształceń w ramach wspólnoty), nie było też rolą Sądu badanie, z jakich przyczyn i z jakich intencji członkowie zarządu nie odbierali przez dłuższy okres postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały. Zadaniem Sądu nie było tu wypowiedzanie się co do ważności aktu notarialnego, stanowiącego wykonanie uchwały. Dlatego bez znaczenia było dla rozstrzygnięcia tej sprawy, czy treść uchwały była rozwinięciem treści poprzednich uchwał i czy powód zrzekał się roszczeń do pomieszczeń piwnicznych. Wykonanie uchwały poprzez zawarcie aktu notarialnego rozszerzającego 19 lipca 2019 r. nie uczyniło powództwa bezprzedmiotowym.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd, działając na podstawie powołanych wyżej przepisów orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Do rozstrzygnięcia sprawy wystarczające były okoliczności bezsporne oraz wynikające z powołanych wyżej dokumentów, które nie były kwestionowane i które nie budzą wątpliwości dowodowych Sądu. Sąd pominął dowód z zeznań świadka M. Ł. (jej nazwisko jest oczywiste wobec treści dokumentów, które podpisała), ponieważ strona powodowa, wnioskująca o przeprowadzenie tego dowodu, nie wskazała adresu tego świadka, pod który można skutecznie dokonać doręczenia (świadek nie odbierał wezwania). Akta sprawy I C (...) (między tymi samymi stronami, dotyczącej innej uchwały) zostały dołączone na wniosek powoda, jednak nie mają istotnego znaczenia dowodowego dla tej sprawy. Przesłuchanie stron nie przyniosło żadnej treści dowodowej ważnej dla rozstrzygnięcia, dlatego zbędne było ocenianie, która strona jest bardziej wiarygodna.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (opłata od pozwu 200 zł).

sędzia Rafał Kubicki