

Sygn. akt I ACa 838/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SA Joanna Naczyńska (spr.)
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. M. i E. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w C.

o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 20 lipca 2015 r., sygn. akt I C 186/15,

1) oddala apelację;

2) zasądza od powodów na rzecz pozwanej 135 (sto trzydzieści pięć) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
----------------------	---------------------	----------------------------

Sygn. akt I ACa 838/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 20 lipca 2015r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo K. i E. M. wniesione przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w C. o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały nr (...) z 21 marca 2015r. w

przedmiocie zgody na podział lokalu nr (...) na cztery lokale. Nadto zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 197zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż w budynku pozwanej Wspólnoty ustanowiona jest odrębna własność pięciu lokali - dwóch użytkowych i trzech mieszkalnych. Powodowie są właścicielami jednego lokalu mieszkalnego, a właścicielem pozostałych lokali jest spółka jawna w C., działająca pod nazwą Zakład Handlowy (...). Odrębna własność lokali została ustanowiona w drodze zniesienia współwłasności nieruchomości. Powodom przysługuje udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 1675/10000, a spółce jawnej - wynoszący 8325/10000. Spółka jawna podjęła decyzję o wydzieleniu z lokalu użytkowego nr (...) - czterech lokali użytkowych - tak, że w budynku pozwanej byłyby wydzielone trzy samodzielne lokale mieszkalne oraz sześć samodzielnych lokali usługowych. Na zlecenie spółki, w lipcu 2013r. został sporządzony projekt podziału, obrazujący taki podział. Starosta (...), w zaświadczeniu z 5 sierpnia 2013r. stwierdził, iż wydzielenie lokali przedstawione w projekcie spełnia wymagania, określone w art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. 21. marca 2015r. odbyło się zebranie właścicieli pozwanej Wspólnoty, podczas którego uchwałą nr (...), przegłosowano zgodę dla właściciela lokalu nr (...) na podział tego lokalu na cztery lokale.

Oceniając zasadność roszczenia powodów o stwierdzenie (ustalenie) nieistnienia, względnie nieważności tej uchwały, Sąd Okręgowy podkreślił, iż istota sporu sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy pozwana jest tzw. „małą wspólnotą”, czy „dużą wspólnotą”, a w konsekwencji czy do podejmowania uchwał w tej wspólnotcie znajdują zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (co implikowałoby bezzasadność powództwa), czy też decyzje są podejmowane w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego (co implikowałoby zasadność powództwa). Odwołując się do treści zaświadczenia Starosty (...) z 5. sierpnia 2013r., Sąd Okręgowy przyjął, iż pozwana w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały była już Wspólnotą „dużą”, liczącą więcej niż siedem lokali, ponieważ nie jest ważne ile lokali zostało wyodrębnionych tylko ile lokali w danej nieruchomości możliwych jest do wyodrębnienia. Wniosek taki Sąd Okręgowy wyprowadził z treści art. 19 i 20 ustawy o własności lokali, z których wynika, że przy ustalaniu ilości lokali w nieruchomości wspólnej ustawodawca odsunął na drugi plan kryterium własnościowe. Uzależniając wielkość wspólnoty od ilości istniejących lokali dał pierwszeństwo stanowi faktycznemu, a tym samym - pośrednio - stanowi mogącemu wystąpić w zakresie ukształtowania stosunków własnościowych w przyszłości. Ustawodawca zrezygnował z kryterium prawnego na rzecz kryterium faktycznego (por. uzasadnienie uchwały SN z 9.12.1999 r., III CZP 32/99, LEX 38551). Sąd Okręgowy podkreślił, iż skoro pozwana jest Wspólnotą dużą, zatem uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 2). Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że głosowanie będzie odbywało się w trybie, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Sąd Okręgowy stwierdził, iż skoro powodom przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 1675/10000, a Zakładowi Handlowemu (...) spółce jawnej w C. udział w wysokości 8325/10000 i spółka ta głosowała za podjęciem uchwały, uchwałą nr (...) podjęto większością głosów, a zatem w sposób przewidziany w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, w konsekwencji czego brak jest podstaw do ustalenia jej nieistnienia lub nieważności. Konstatacja ta legła u podstaw oddalenia powództwa. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c. w zw. z §2 ust.1, §3ust.1 i §10 ust.1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, zasądzając od powodów jako przegrywających sprawę na rzecz pozwanej, solidarnie 197zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od wyroku wnieśli powodowie, domagając się jego zmiany przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania. Zarzucili, iż Sąd Okręgowy wydał zaskarżony wyrok z naruszeniem przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 199 zd. 1 k.c. w zw. z art. 19 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali poprzez ich niezastosowanie do ustalonego stanu faktycznego i uznanie, iż zastosowanie miał przepis art. 23 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali;

- art. 2 ust. 2 i 3, art. 22 ust. 4 i art. 19 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, iż jeszcze przed wyrażeniem zgody na podział lokalu, dochodzi do powstania nowych lokali niewyodrębnionych, a gdyby w wyniku takiego podziału zwiększyła się ilość lokali w budynku do ponad siedmiu, to wyrażenie zgody na ten podział odbywa się według nowych zasad sprawowania zarządu, tj. uchwałą podjętą większością głosów. W uzasadnieniu apelacji powodowie wywodzili, iż podział lokalu jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, zatem aby dokonać podziału lokalu niezbędna jest zgoda wszystkich właścicieli. Oświadczyli, iż projekt fizycznego podziału istniejącego lokalu wraz z zaświadczeniem starosty stwierdzającym spełnienie wymagań samodzielności, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali nie jest wystarczający, by przyjąć, iż w budynku powstały nowe lokale, ponieważ konieczna jest także zgoda współwłaścicieli nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów. Wywodziła, iż zarzuty apelacji i twierdzenia powodów nie zasługują na uwzględnienie.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy są bezsporne. Sporna natomiast pozostaje ich ocena prawna.

Zgodzić się należy z apelującymi, iż podział rzeczy wspólnej jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, wymagającą stosownie do art. 199 zd. 1 k.c. zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Niemniej w przypadku Wspólnoty nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Powodowie nie są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...), który stanowi odrębną nieruchomość lokalową. Jedynym właścicielem tego lokalu jest spółka jawna. Odrębna i wyłączna własność lokalu legitymowała tę spółkę do zlecenia projektu podziału i wystąpienia do Starosty (...) o stwierdzenie spełnienia wymagań samodzielności wydzielonych z lokalu nr (...) czterech lokali użytkowych. Takie stwierdzenie spółka uzyskała. Stanowi ono urzędowe potwierdzenie faktu, iż w skład pozwanej Wspólnoty wchodzi także lokale spełniające technicznie kryterium samodzielności, które mogą zostać wyodrębnione. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż projekt podziału fizycznego wraz z zaświadczeniem starosty, stwierdzającym spełnienie wymagań samodzielności lokali, o którym mowa w art. 2 ust. 2 u.w.l. są wystarczające do przyjęcia, iż w budynku pozwanej Wspólnoty faktycznie powstały nowe, niewyodrębnione lokale, a nadto podziela stanowisko, że zgoda powodów, jako współwłaścicieli innego lokalu, wchodzącego w skład Wspólnoty nie była przesłanką niezbędną do stwierdzenia, iż może nastąpić fizyczny podział lokalu użytkowego nr (...), jak i podziela stanowisko, że zgody powodów nie wymagał nawet faktyczny podział (quod usum) tego lokalu. Zgoda właścicieli lokali tworzących Wspólnotę wymagana jest natomiast na prawne usankcjonowanie podziału lokalu wyodrębnionego, a w szczególności na wyodrębnienie z niego nowych lokali (wynika to z art. 22 ust. 4 u.w.l.). Zgoda we Wspólnotach „małych” uzyskiwana jest w trybie przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, a w „dużych” Wspólnotach w trybie przewidzianym przez przepisy u.w.l.

Art. 19 u.w.l. stanowi, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, co oznacza, że w przypadku, gdy liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, jest większa niż siedem – do zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie znajdują przepisy u.w.l. Natomiast art. 20 ust. 1 u.w.l. stanowi, że jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Ustawodawca, tak jak to trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, przy ustaleniu metody sumowania lokali w nieruchomości wspólnej, mającej wpływ na status i ustrój Wspólnoty, dał pierwszeństwo stanowi faktycznemu, przed kryterium własnościowym, nakazując uwzględniać nie tylko ilość lokali wyodrębnionych, ale i ilość lokali niewyodrębnionych. Lokal niewyodrębniony zdefiniować trzeba jako lokal należący do dotychczasowego właściciela,

technicznie spełniający kryterium samodzielności, który może stać się odrębnym lokalem w przyszłości. Zatem z dniem wydania przez starostę (...) zaświadczenia o samodzielności niewyodrębnionych lokali, ukonstytuował się stan faktyczny, implikujący powstanie „dużej” Wspólnoty. W lutym 2014r. odbyło się zebranie właścicieli, na którym podjęta została uchwała o wyborze zarządu, a w rok później (21 marca 2015r.) – zebranie, na którym została podjęta zaskarżona uchwała. Uchwała ta została podjęta na podstawie art. 22 ust. 4 u.w.l. z zachowaniem trybu przewidzianego w art. 23 ust. 2 u.w.l. Za wyrażeniem zgody na prawne wyodrębnienie z lokalu nr (...) czterech lokali głosował właściciel większościowy. Uchwała ta została zatem podjęta w sposób ważny i skuteczny.

Z tych to też przyczyn, Sąd Apelacyjny – w oparciu o art. 385 k.p.c. – oddalił apelację, jako nie znajdującą usprawiedliwionych podstaw prawnych. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, a to zasądzając - w oparciu o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. - od powodów na rzecz pozwanej 135zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym, tj. w stawce minimalnej określonej w § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 490 ze zm.)

SSA Joanna Naczyńska SSA Piotr Wójtowicz SSA Lucyna Świdarska-Pilis