

Sygnatura akt I C 982/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 29-11-2016 r.

Sąd Okręgowy w Koninie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Nawrocki

Protokolant: sekr.sąd. Jarosław Wróblewski

po rozpoznaniu w dniu 15-11-2016 r. w Koninie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej S. i A. O. (1)**

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

o uchylenie uchwały

1. Uchyła zaskarżoną uchwałę właścicieli lokali mieszkalnych położonych w S. przy ul. (...) z dnia 26.08.2015 roku numer (...) w przedmiocie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej.
2. Nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

Andrzej Nawrocki

Sygn. akt I C 982/15

UZASADNIENIE

Powód Gmina Miejska S. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w S. przy ul. (...), który wpłynął do Sądu w dniu 19.10.2015r., wniósł o uchylenie uchwały nr 1/ (...) z dnia 26.08.2015r. w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wywodził, że jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...), jako właściciel wyodrębnionych lokali mieszkalnych nr (...) o łącznym udziale w nieruchomości wynoszącym (...), co stanowi (...)udziału w całości nieruchomości. Powód kwestionuje uchwałę nr (...) z dnia 26.08.2015r., którą Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) przeprowadził w drodze indywidualnego zbierania głosów, w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, zarzucając tej uchwale naruszenie interesów Gminy Miejskiej S. przez powołanie się w jej treści - w § 1 ust.1 na nieistniejące ustalenia z Gminą Miejska S.. Nadto powód wskazał, iż w 12 lokalowym budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) istnieje problem funkcjonowania dwóch pomieszczeń gospodarczych zajętych na kotłownię, które ogrzewają dwa lokale mieszkalne, jednakże nie stanowią one pomieszczeń przynależnych do tych lokali, lecz są częścią wspólną nieruchomości. Powód wskazał także, że w 2014r. podjął rozmowy w celu doprowadzenia do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, tj. tych dwóch pomieszczeń zajętych na kotłownię na pomieszczenia przynależne, uzależniając tę czynność od wyrażenia zgody przez pozwaną na doprowadzenie gazu ziemnego do całego budynku. W związku z tym, iż przedmiotowa uchwała nie została podjęta nie doszło do uzgodnień pomiędzy powodem a pozostałymi członkami pozwanej. Powód wskazał także, iż pełnomocnik powoda, oddając głos na liście osób głosujących za uchwałą, działał pod wpływem błędu, gdyż nie miał możliwości dotarcia do dokumentów, które potwierdzałyby uzgodnienia o których mowa w zaskarżonej uchwale,

natomiast zbierający podpisy wprowadził w błąd pełnomocnika powoda, wskazując, że ustalenia w tej sprawie zostały dokonane i są akceptowane (k.2-4).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w S. przy ul. (...), w odpowiedzi na pozew Gminy Miejskiej S., wniosła o odrzucenie pozwu i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana wskazała, iż w dniu 21.01.2015r. powołano Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...). Nadto pozwana wskazała, iż w dniu 26.08.2015r. przygotowano projekt uchwały nr (...), przy czym Burmistrz Miasta S. po osobistym zapoznaniu się z treścią uchwały podjął decyzję o jej podpisaniu w pozycji „za”, natomiast pełnomocnik powoda po przeczytaniu uchwały złożył podpis w pozycji „za” w swoim miejscu zamieszkania. Po zebraniu wszystkich podpisów i stwierdzeniu, że 93,06% głosowało „za”, uznano, iż uchwała wchodzi w życie i od dnia 8.09.2015r. rozpoczęto informowanie członków Wspólnoty o podjęciu uchwały. Pozwana wskazała również, iż w chwili składania podpisu przez powoda uchwałę podpisało już 51,98% członków i uchwała była już podjęta, gdyż w przypadku pozwanej uchwały zapadają większością oddanych głosów. Pozwana wskazała także, że w dniu 21.09.2015r. odbyło się spotkanie z Burmistrzem Miasta S. i na spotkaniu tym była mowa o uzupełnieniu przedmiotowej uchwały o zapis dotyczący przyłącza gazu, jednakże pozwana stwierdziła wtedy, że jakkolwiek ingerencja w chwili obecnej w treść uchwały byłaby naruszeniem prawa oraz nie ma nic wspólnego z przyłączem gazu (k.18-22).

Powódka A. O. (1), w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w S. przy ul. (...), który wpłynął do Sądu w dniu 26.10.2015r. wniosła o uchylenie uchwały z dnia 26.08.2015r. nr (...) podjętą przez pozwaną w drodze indywidualnego zbierania podpisów oraz zasądzenie kosztów według norm przepisanych. Powódka wskazała, iż w dniu 14.09.2015r. otrzymała od pozwanej pismo, z którego wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa w S. przy ul. (...) podjęła w drodze indywidualnego zbierania podpisów uchwałę nr (...) w przedmiocie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, przy czym uchwała ta została podjęta większością głosów, gdyż za uchwałą głosowało 11 współwłaścicieli, których udziały wynoszą 93, 06%. Uchwała nr (...) została doręczona powódce w dniu 28.09.2015r. na jej wniosek z dnia 15.09.2015r. Powódka zarzuciła, iż uchwała oprócz zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej bezspornie stanowi o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej i według powódki uchwała ta jest nieważna z mocy prawa, gdyż do zmiany udziałów w części nieruchomości wspólnej wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Nadto powódka wskazała, że podjęcie przez właścicieli lokali uchwały zmieniającej wysokość udziałów jest dopuszczalne tylko w sytuacji, gdy przy obliczeniu udziałów nastąpił błąd o charakterze czysto technicznym, natomiast zaskarżona uchwała nie ma charakteru sprostowania wielkości udziałów. Powódka wskazała także, że sposób sformułowania § (...) uchwały, to jest odwołanie się w treści uchwały do wcześniejszych ustaleń pomiędzy mieszkańcami Wspólnoty a Burmistrzem Miasta S. przy braku jako załącznika dokumentu potwierdzającego treść tych ustaleń, uniemożliwia weryfikację treści uchwały. Powódka w toku procesu – w piśmie, które wpłynęło do Sadu w dniu 6.04.2016r. – zakwestionowała również podpisy niektórych członków Wspólnoty, a związku z tym wynik głosowania, wskazując, iż za K. M. podpisał się B. M.; za H. M. podpisała się M. K. (1) (k. 2-4,136v akt sygn. I C (...)).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w S. przy ul. (...), w odpowiedzi na pozew A. O. (1), wniosła o odrzucenie pozwu i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana wskazała, iż w zaskarżonej uchwale nie chodzi o dwa dodatkowe pomieszczenia, gdyż sprawa dotyczy, zgodnie z inwentaryzacją z 2012r. dwóch pomieszczeń technicznych – kotłowni, które od kilkunastu lat zasilają w ciepło dwa mieszkania i są to jedynie źródła ciepła dla tych mieszkań. Nadto pozwana wskazała, iż zarząd w drodze indywidualnego zbierania podpisów zaczął zbierać podpisy członków Wspólnoty pod uchwałą i tylko powódka po dwukrotnym zapoznaniu się z treścią uchwały odmówiła jej podpisania. W ocenie pozwanej w czynnościach prawnych prowadzących do zmiany wysokości udziałów brali wszyscy właściciele lokali, przy czym zdaniem pozwanej przepisy jak i cytowane podstawy prawne nie mówią nic o tym, że wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (k. 20-24 akt sygn. I C (...)).

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 22.04.2016r. sygn. akt I C (...) połączył do wspólnego rozpoznania sprawy z powództwa Gminy Miejskiej S. i z powództwa A. O. (1) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) o

uchylenie uchwały nr (...) z dnia 26.08.2015r. w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (k.155 akt sygn. I C (...)).

Sąd ustalił, co następuje:

W 2003r. K. W., będący wraz z żoną I. W. najemcą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), uzyskał zgodę Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w S. na montaż centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym oraz zgodę na zaadaptowanie wyodrębnionego pomieszczenia wózkarni na kotłownię. Wcześniej podobną zgodę uzyskała M. B., będąca najemcą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) (dowód: k.23,24,41-43).

W związku ze złożoną ofertą sprzedaży mieszkań skierowaną do ówczesnych najemców, w dniu 10.09.2012r. została sporządzona dokumentacja dotycząca oznaczenia samodzielnych lokali i nieruchomości wspólnej na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) W dokumentacji tej, w Części II – nieruchomość wspólna, w pkt. 4 ppkt. 3, zostało wskazane, że nieruchomość wspólną stanowią pomieszczenia techniczne (kotłownie) i gospodarcze w piwnicy o łącznej powierzchni (...) m⁽²⁾, przy czym dotyczyło to 2 pomieszczeń kotłowni o pow. (...) m⁽²⁾ i (...)m⁽²⁾(dowód: k.25-32).

Natomiast w dniu 26.10.2012r. został sporządzony operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), w którym wskazano, iż pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu jest jedynie piwnica o pow. (...) m⁽²⁾ (dowód: k.33-35). Nadto w dniu 25.06.2013r. został sporządzony operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), w którym wskazano, iż pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu jest jedynie piwnica o pow. (...) m² (dowód: k.36-40).

Począwszy od 2013r. rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w S. przy ul. (...). W dniu 16.04.2013r., w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...), nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i sprzedaż tego lokalu mieszkalnego M. i A. B. wraz z przynależną piwnicą oraz udziałem wynoszącym (...) we współwłasności nieruchomości obejmującym części wspólne budynku i inne urządzenia, jak również udział w działkach gruntu ozn. nr geod. (...) i (...) o łącznej powierzchni (...)ha wynoszący (...) dowód: k.3-6 akt Sądu Okręgowego w K.sygn. akt I C (...)).

W tym czasie nastąpiło także powstanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...), jednakże nie została zawarta żadna umowa dotycząca powołania pozwanej Wspólnoty. Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w S. przy ul. (...) tworzą właściciele lokali mieszkalnych: - K. M. i J. G.; - H. M.; - Z. Ś.; - S. G. (1); - H. B.; - A. O. (1); - M. O.; - M. i A. B.; - Gmina Miejska S.. Natomiast K. W. wraz z żoną I. W. jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W początkowym okresie nie został wyłoniony Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) i wszystkie sprawy pozwanej prowadził Urząd Miejski w S. (dowód: zeznania burmistrza powoda Gminy Miejskiej S. M. P. k.130-132 i zeznania członków zarządu pozwanej H. B. k.133-134 oraz K. W. k.134-135).

W dniu 24.10.2011r. Burmistrz S. udzielił pełnomocnictwa M. K. (2) do podejmowania w imieniu Gminy Miejskiej S. czynności cywilnoprawnych w zakresie rozporządzania mieniem komunalnym, związanych z bieżącą działalnością i funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Natomiast w dniu 18.06.2013r. zostało udzielone pełnomocnictwo T. P. do podejmowania w imieniu Gminy Miejskiej S. czynności związanych z bieżącą działalnością i funkcjonowaniem Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...), z wyłączeniem przepisów art. 22 ust.3 pkt. 4,5,5a,6 i 8 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (dowód: k.140,141).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w S. przy ul. (...) na zebraniu w dniu 13.11.2013r. podjęła uchwałę nr (...), zgodnie z którą właściciele lokali wyrazili zgodę na wydzielenie z pomieszczenia wspólnego zwanego suszarnią nowego pomieszczenia o pow. 4,50 m² i przekazanie go wraz z kotłownią jako pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego nr (...), przy czym wówczas nie głosowała H. M. i S. G. (1); za uchwałą głosowało 68,30% udziałów, a przeciw głosowało 15,65% udziałów (dowód: k.45, 46,93-94).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. postanowieniem z dnia 28.02.2014r. nr (...)(...) wstrzymał użytkowanie pomieszczenia kotłowni wykonanej przez K. W., wydzielonej z pomieszczenia piwnicznego suszarni dokonując zmiany sposobu użytkowania na w/w funkcję. Nadto Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. postanowieniem z dnia 28.02.2014r. nr (...)(...)wstrzymał użytkowanie pomieszczenia kotłowni wykonanej przez M. i A. B., wydzielonej z pomieszczenia piwnicznego wózkarni. P. Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. pismem z dnia 24.10.2014r. nr (...)(...)zezwolił na warunkowe korzystanie z pomieszczenia kotłowni związanego z lokalem mieszkalnym użytkowanym przez K. W. z uwagi na występujące niskie temperatury atmosferyczne do czasu zakończenia się sezonu grzewczego. W. W. Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. decyzją z dnia 11.09.2014r. (...)(...) uchylił zaskarżoną decyzję P. Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. oraz postanowienie z dnia 28.02.2014r. nr (...)(...) i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji. Z uwagi na toczące się postępowania prowadzone przez P. Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. Urząd Miasta w S. pismem z dnia 16.01.2014r. poinformował K. i I. W. o odroczeniu pojęcia czynności zmierzających do sprzedaży in lokalu mieszkalnego (dowód: k.47,48,95,119,120-122,168-171).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w S. przy ul. (...) na zebraniu w dniu 24.04.2014r. podjęła uchwałę nr (...), dotyczącą przyłączenia budynku do sieci gazowej i wykonania projektu wewnętrznej instalacji bazowej budynku. W dniu 26.05.2014r. wpłynął do Sądu pozew A. B., skierowany przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) o uchylenie powyższej uchwały z dnia 24.04.2014r. nr (...). Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 20.01.2015r. sygn. akt I C (...) zawiesił postępowanie w tej sprawie, a następnie prawomocnym postanowieniem z dnia 25.03.2016r. umorzył postępowanie w powyższej sprawie sygn. akt I C (...) (dowód: k.2,8,89-91,96 akt Sądu Okręgowego w K. sygn. akt I C (...)).

Gmina Miejska S. oraz członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) przygotowali projekt uchwały, która miała być podjęta w dniu 5.11.2014r. Zgodnie z powyższym projektem właściciele lokali mieszkalnych we Wspólnocie Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) mieli wyrazić zgodę na dokonanie legalizacji kotłowni mieszczących się w budynku przy ul. (...), będących w posiadaniu K. W. oraz M. i A. B., przy czym te koszty miała ponieść Gmina Miejska S., jak również mieli wyrazić zgodę na doprowadzenie gazu ziemnego do budynku przy ul. (...), przy czym te koszty miała ponieść pozwana (dowód: k.10-11,91-92). Wówczas jednakże nie doszło do uwalenia tej uchwały o projektowanej treści, gdyż większość właścicieli lokali nie chciała korzystać z gazu. W tym czasie koszt przyłączenia budynku do instalacji gazowej wyniósłby około 40.000 zł, a koszt instalacji wewnątrz mieszkania H. B. ocenila na kwotę około 15.000 zł (dowód: k.10-11,91-92; zeznania burmistrza powoda Gminy Miejskiej S. M. P. k.130-132, powódki A. O. (1) k.132-133, zeznania członków zarządu pozwanej H. B. k.133-134 i K. W. k.134-135 oraz zeznania świadków: T. P. k.74v-75 i A. B. k.75).

S. G. (1) w dniu 21.10.2014r. udzieliła upoważnienia J. Ż. (zięciowi) do uczestnictwa w zebraniu właścicieli mieszkań we Wspólnocie Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) oraz głosowaniu na tymże zebraniu (dowód: k.112). Powyższe pełnomocnictwo dla J. Ż. S. G. (1) udzieliła w celu głosowania nad projektem uchwały z dnia 5.11.2014r. (dowód: zeznania członka zarządu pozwanej K. W. k.134-135).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w S. przy ul. (...) na zebraniu w dniu 21.01.2015r. podjęła uchwałę nr (...), zgodnie z którą właściciele lokali powołali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach H. B. i K. W., przy czym przewodniczącym zarządu został wybrany K. W. (dowód: k.59,70).

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) – H. B. i K. W. przygotowali projekt uchwały nr (...) z dnia 26.08.2015r. i rozpoczęli indywidualne zbieranie głosów w sprawie podjęcia tej uchwały (bezsporne).

T. P., który w tym czasie przebywał w domu na zwolnieniu lekarskim, z uwagi na złamaną nogę, za podjęciem uchwały nr (...) zagłosował w dniu 3.09.2015r. T. P. przed zagłosowaniem za podjęciem powyższej uchwały nie skontaktował się z burmistrzem Miasta S. M. P., ze względu na swój stan zdrowia, jak również z uwagi na fakt, iż od swojej przełożonej – K. F. w rozmowie telefonicznej tego dnia dowiedział się, że K. W. będzie kontaktował się w sprawie tej uchwały. Natomiast burmistrz Miasta S. M. P., który zapoznał się z uchwałą nr (...) przed jej podpisaniem przez pełnomocnika,

nie zgłosił zastrzeżeń co do pkt 3 tej uchwały i skierował K. W. do T. P., pozostawiając jej podpisanie samodzielnej decyzji T. P.. Nadto burmistrz Miasta S. M. P. uznał, iż uchwała nr (...) jest następstwem wcześniejszej projektowanej uchwały, która miała być podjęta w dniu 5.11.2014r. (dowód: zeznania burmistrza powoda Gminy Miejskiej S. M. P. k.130-132 i członka zarządu pozwanej K. W. k.134-135 oraz zeznania świadka T. P. k.74v-75).

Zgodnie z uchwałą nr(...) z dnia 26.08.2015r., która została podjęta w drodze indywidualnego zbierania podpisów właścicieli lokali mieszkalnych, członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) wrazili zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, tj. dwóch pomieszczeń kotłowni oznaczonych w inwentaryzacji jako pomieszczenie o numerze (...) o powierzchni (...) m^(2) i pomieszczenie o nr (...) o powierzchni (...)m^(2) poprzez dopisanie jej jako pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych nr (...) czyli dotychczasowych ich użytkowników, przy czym powyższa zmiana musiała być dokonana w formie pisemnej poprzez sporządzenie nowych aktów notarialnych ze wszystkimi współwłaścicielami nieruchomości, natomiast wszystkie koszty związane ze zmianą przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami pomiędzy mieszkańcami Wspólnoty a burmistrzem Miasta M. P. miało ponieść Miasto S.. Wówczas ostatecznie za uchwałą głosowało 93,06%, natomiast powódka A. O. (2) odmówiła w dniu 3.09.2015r. podpisu (dowód: k.7-8,52).

Koszty związane ze zmianą przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, która miała ponieść Gmina Miejska S., obejmowały koszty sporządzenia nowych aktów notarialnych oraz zmianę projektową (dowód: zeznania burmistrza powoda Gminy Miejskiej S. M. P. k.130-132).

W imieniu K. M., która przebywa w K., za podjęciem uchwały nr (...) w dniu 31.08.2015r. zagłosował jej pełnomocnik – syn B. M., na podstawie pełnomocnictwa z dnia 28.08.2015r. W imieniu H. M. za podjęciem uchwały nr (...) w dniu 28.08.2015r. zagłosował jej pełnomocnik – matka M. K. (1), na podstawie pełnomocnictwa, które nie zawierało daty jego wystawienia. Natomiast J. Ż., w korespondencji e-mailowej z dnia 31.08.2015r., poinformował, że jako pełnomocnik S. G. (2) popiera uchwałę nr (...) z dnia 26.08.2015r., dotyczącą zmiany powierzchni wspólnych w budynku (...) ul. (...) w S.. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) potraktował pełnomocnictwo S. G. (2) dla J. Ż. z dnia 21.10.2014r. jako pełnomocnictwo stałe, gdyż pełnomocnictwo to nie zawierało daty zebrania właścicieli mieszkań we Wspólnocie Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) oraz daty głosowania (dowód: k.112 i zeznania członka zarządu pozwanej K. W. k.134-135 oraz k.146-148 akt Sądu Okręgowego w K. sygn. I C (...)).

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) pismem z dnia 8.09.2015r. poinformował członków Wspólnoty o podjęciu uchwały nr (...). Powódka A. O. (2) pismem z dnia 15.09.2015r., skierowanym do Zarządu Wspólnoty, poinformowała, że jest przeciwna tej uchwale nr(...). Nadto powódka A. O. (1) w powyższym piśmie wezwała Zarząd do doręczenia jej odpisu uchwały nr (...), przy czym odpis powyższej uchwały powódka otrzymała w dniu 28.09.2015r. Natomiast burmistrz Miasta S. pismem z dnia 21.09.2015r. poinformował Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...), że nie potwierdza ustaleń na które powołano się w § 1 pkt.3 powyższej uchwały, wskazując iż ustalenia te stanowią fragment projektu uchwały przygotowanego w listopadzie 2014r., w którym wykonanie przez Miasto S. pewnych zobowiązań uzależniono m.in. od wyrażenia zgody przez Wspólnotę na rozproszanie w budynku wewnętrznej instalacji gazowej. Pozwana w piśmie z dnia 2.10.2015r. skierowanym do burmistrza Miasta S., złożyła sprostowanie co do tego pisma z dnia 21.09.2015r. oraz przedstawiła swoje wyjaśnienia (dowód: k.6-9,52-54 oraz k.55 akt Sądu Okręgowego w K. sygn. akt I C (...)).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: zeznań burmistrza powoda Gminy Miejskiej S. M. P. (k.130-132), powódki A. O. (1) (k.132-133), członka zarządu pozwanej H. B. (k.133-134), członka zarządu pozwanej K. W. (k.134-135) oraz zeznań świadków: T. P. (k.74v-75) i A. B. (k.75), a także na podstawie dokumentów: kserokopii pisma Zarządu Wspólnocie Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) z dnia 8.09.2015r. (k.6,53), kserokopii uchwały nr (...) z dnia 26.08.2015r. (k.7-8,52), kserokopii pisma Burmistrza Miasta S. z dnia 21.09.2015r. (k.9,54), kserokopii projektu uchwały z dnia 5.11.2014r. (k.10-11,91-92), kserokopii pisma M. B. z dnia 3.07.1992r. (k.23), kserokopii pisma K. W. z dnia 2.04.2003r. (k.24), kserokopii dokumentacji dotyczącej oznaczenia samodzielnych lokali i nieruchomości wspólnej na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) z dnia 10.09.2012r. (k.25-32), kserokopii operatu szacunkowego lokali mieszkalnych nr (...) (k.33-40), kserokopii pisma z dnia 21.08.2013r. wraz z oświadczeniem

(k.41,42), kserokopii pisma Burmistrza Miasta S. z dnia 27.08.2013r., 28.08.2013r., 23.11.2015r. (k.43,44,116), kserokopii protokołu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) z dnia 13.11.2013r. (k.45,93-94), kserokopii uchwały nr (...) z dnia 13.11.2013r. (k.46), kserokopii pisma Urzędu Miasta w S. z dnia 16.01.2014r. (k.47), kserokopii pisma (...) w S. z dnia 24.10.2014r., 31.10.2014r. (k.48,120,122), kserokopii wniosku z dnia 29.10.2014r. (k.49), kserokopii postanowienia Sądu Rejonowego w S. z dnia 12.11.2014r. sygn. akt VII C (...) (k.50), kserokopii pisma pozwanej z dnia 2.10.2015r. (k.55,123), kserokopii uchwały z dnia 21.01.2015r. nr (...) (k.59), kserokopii uchwały z dnia 21.01.2015r. stanowiącej załącznik do uchwały z dnia 21.01.2015r. nr (...) (k.70), kserokopii pisma A. B. z dnia 30.12.2014r. (k.95), wezwania powódki A. O. (2) o udostępnienie dokumentów w zakresie części nieruchomości wspólnej z dnia 22.03.2016r. (k.96), pisma pozwanej z dnia 8.04.2016r. (k.97), kserokopii upoważnienia z dnia 21.10.2014r. dla J. Ż. wystawionego przez S. G. (k.112), kserokopii pisma I. W. z dnia 24.05.2016r. (k.117-118), kserokopii postanowienia (...) w S. z dnia 28.02.2014r. (k.119), kserokopii pisma powódki A. O. (2) z dnia 13.10.2014r. (k.121), kserokopii pełnomocnictwa dla M. K. (2) z dnia 24.10.2011r. (k.140), kserokopii pełnomocnictwa dla T. P. z dnia 18.06.2013r. (k.141), jak również dokumentów znajdujących się w aktach Sądu Okręgowego w K. sygn. akt I C (...) I C (...).

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom burmistrza powoda Gminy Miejskiej S. M. P., powódki A. O. (1), członka zarządu pozwanej H. B., członka zarządu pozwanej K. W. oraz zeznaniom świadków: T. P. i A. B., gdyż zeznania te były spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniały oraz znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Wartość dowodowa dokumentów zaliczonych w poczet dowodów nie budziła zdaniem Sądu wątpliwości.

Sąd zważył co następuje :

Powód Gmina Miejska S. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 26.08.2015r. w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, zarzucając tej uchwale naruszenie interesów Gminy Miejskiej S. przez powołanie się w jej treści - w § 1 ust.3 na nieistniejące ustalenia z Gminą Miejska S., a nadto zarzucając, iż pełnomocnik powoda, oddając głos na liście osób głosujących za uchwałą, działał pod wpływem błędu, gdyż nie miał możliwości dotarcia do dokumentów, które potwierdzałyby uzgodnienia o których mowa w zaskarżonej uchwale, natomiast zbierający podpisy wprowadził w błąd pełnomocnika powoda, wskazując, że ustalenia w tej sprawie zostały dokonane i są akceptowane.

Natomiast powódka A. O. (1), wniosła o uchylenie uchwały z dnia 26.08.2015r. nr (...) w przedmiocie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, zarzucając, iż uchwała została podjęta większością głosów, gdyż za uchwałą głosowało 11 współwłaścicieli, których udziały wynoszą 93, 06%, przy czym uchwała ta oprócz zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej bezspornie stanowiła o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej i według powódki uchwała ta jest nieważna z mocy prawa, gdyż do zmiany udziałów w części nieruchomości wspólnej wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Nadto powódka wskazała, że podjęcie przez właścicieli lokali uchwały zmieniającej wysokość udziałów jest dopuszczalne tylko w sytuacji, gdy przy obliczeniu udziałów nastąpił błąd o charakterze czysto technicznym, natomiast zaskarżona uchwała nie ma charakteru sprostowania wielkości udziałów. Powódka A. O. (1) także w toku procesu – w piśmie, które wpłynęło do Sadu w dniu 6.04.2016r. – zakwestionowała również podpisy niektórych członków Wspólnoty, a związku z tym wynik głosowania, wskazując, iż za K. M. podpisał się B. M.; za H. M. podpisała się M. K. (1).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U.2015.1892) 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 zarządzenia nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Natomiast art. 25 ust. 1a powyższej ustawy wynika, że powództwo to 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.

W art. 2 ust.2 powyższej ustawy przewidziano definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego, którym zgodnie z treścią tego przepisu jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych; przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Natomiast z art. 2 ust. 4 powyższej ustawy wynika, że do lokalu mogą przynależeć jako jego części składowe pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”. Z art. 3 ust. 2 powyższej ustawy wynika, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nadto z art. 3 ust. 3 zd.1 oraz ust 4 powyższej ustawy wynika, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, przy czym do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika w sposób nie budzący wątpliwości, iż pomieszczenie kotłowni, które użytkował K. W. stanowiło część nieruchomości wspólnej i nie stanowiło pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), którego właścicielem jest powód Gmina Miejska S.. Również z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż pomieszczenie kotłowni, które użytkowali M. i A. B. stanowiło część nieruchomości wspólnej i nie stanowiło pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), którego są oni właścicielami.

W zaskarżonej uchwale nr (...) z dnia 26.08.2015r., członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ul. (...) wrazili zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, tj. dwóch pomieszczeń kotłowni poprzez dopisanie jej jako pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych nr (...) czyli dotychczasowych ich użytkowników. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że ostatecznie za uchwałą głosowało 93,06% głosów. Natomiast powódka A. O. (2) początkowo w dniu 3.09.2015r. odmówiła podpisu, a następnie pismem z dnia 15.09.2015r., skierowanym do Zarządu Wspólnoty, poinformowała, że jest przeciwna tej uchwale nr (...).

W ocenie Sądu analiza treści zaskarżonej uchwały nr(...) z dnia 26.08.2015r. wskazuje, iż uchwała ta oprócz zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej w konsekwencji niewątpliwie stanowiła o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeznaczenie bowiem części nieruchomości wspólnej poprzez „dopisanie” jej jako pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych - w świetle art. 3 ust. 3 zd.1 oraz ust 4 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali - winno spowodować zmianę udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

Z art. 22 ust. 3 pkt. 5a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali wynika, że czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, do podjęcia której 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, jest udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Wprawdzie zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a powyższej ustawy, to jednakże ze względu na skutki mające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W sytuacji gdy następuje zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, to wówczas ustalenie wysokości udziałów powinno nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, natomiast zmiana taka 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 powyższej ustawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r. I CK 357/04 LEX nr 166834; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r. II CSK

267/10 LEX nr 738095; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 r. VI ACa 968/12 LEX nr 1369437; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 stycznia 2013 r. I ACa 1064/12 LEX nr 1286557).

Należy zatem zdaniem Sądu uznać, iż zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 26.08.2015r. jest niezgodności z przepisami prawa tj. z art. 22 ust. 3 pkt. 5a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, a także narusza interesy właścicieli lokali mieszkalnych – w tym powoda Gminy Miejskiej S. i powódki A. O. (1).

W tej sytuacji należy jedynie ubocznie zdaniem Sądu zauważyć, iż nie jest uzasadniony zarzut powoda Gminy Miejskiej S., że pełnomocnik powoda, oddając głos na liście osób głosujących za zaskarżoną uchwałą, działał pod wpływem błędu. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika bowiem, że pełnomocnik powoda T. P. przed zagłosowaniem za podjęciem powyższej uchwały nie skontaktował się z burmistrzem Miasta S. M. P., ze względu na swój stan zdrowia, jak również z uwagi na fakt, iż od swojej przełożonej w rozmowie telefonicznej tego dnia dowiedział się, że K. W. będzie kontaktował się w sprawie tej uchwały. Natomiast burmistrz Miasta S. M. P., który zapoznał się z uchwałą nr (...) przed jej podpisaniem przez pełnomocnika, nie zgłosił zastrzeżeń co do pkt 3 tej uchwały i skierował K. W. do T. P., pozostawiając jej podpisanie samodzielnej decyzji T. P.. Nadto burmistrz Miasta S. M. P. uznał, iż uchwała nr (...) jest następstwem wcześniejszej projektowanej uchwały, która miała być podjęta w dniu 5.11.2014r.

Wobec powyższego Sąd uchylił zaskarżoną uchwałę właścicieli lokali mieszkalnych położonych w S. przy ul. (...) z dnia 26.08.2015 roku numer (...) w przedmiocie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (**punkt 1 wyroku**).

Natomiast na podstawie art. 102 kpc Sąd nie obciążył pozwaną kosztami procesu, z uwagi na okoliczności niniejszej sprawy (**punkt 2 wyroku**).

Andrzej Nawrocki