

sygn. akt: I C 2171/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. do SO Tomasz Józkwiaak

Protokolant: prot. sąd. Anita Kubale

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2014 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...)/ ul. (...)/ ul. (...)

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

/-/ SSR del. do SO Tomasz Józkwiaak

UZASADNIENIE

Miasto (...) wniosło w dniu 7 sierpnia 2013 r. do tutejszego sądu pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...)/ ul. (...)/ ul. (...) o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu finansowego i ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Nadto, powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta (...). W budynku zostało wyodrębnionych 41 lokali, których właścicielom, zgodnie z treścią księgi wieczystej, przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 96,78%. Na zebraniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w dniu 25 marca 2013 r. poddana została pod głosowanie uchwała w przedmiocie przyjęcia planu finansowego i ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała ta została podjęta, przy czym podczas liczenia głosów udział powoda ustalono jako różnicę między 100% a 96,78%. W ocenie powoda uchwała ta jest niezgodna z prawem oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes powoda. Powód podniósł, że w budynku znajdującym się na nieruchomości znajduje się 50 lokali mieszkalnych (35 lokali stanowiących własność osób fizycznych i 15 niewyodrębnionych, których właścicielem jest powód) oraz 9 lokali użytkowych (6 będących własnością osób fizycznych i 3 będące własnością powoda). Powód wskazał, że udziały związane z nieruchomością wspólną nie zostały prawidłowo określone, co powoduje, że pozwana przyjmuje, iż udział w nieruchomości wspólnej powoda odpowiada różnicy 100% i sumy udziałów przypadających na wyodrębnione lokale. Ten zaś nie odpowiada rzeczywistemu udziałowi powoda, jaki ustalić należałoby w oparciu o powierzchnię lokali stanowiących jego własność. W konsekwencji siła głosu powoda przy podejmowaniu uchwał ulega istotnemu osłabieniu, z drugiej zaś strony jest on obowiązany uczestniczyć w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej na poziomie około 30%. Również kwestionowana w niniejszym

postępowaniu uchwała utrzymuje taki stan rzeczy, a przy tym podjęta została przy niewielkim jedynie wpływie na nią powoda. Powód odniósł się również do stanowiącego załącznik do zaskarżonej uchwały planu finansowego. (k. 1-3)

Pozwana wspólnota mieszkaniowa w odpowiedzi na pozew z dnia 23 października 2013 r. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana w pierwszej kolejności zakwestionowała pełnomocnictwo udzielone osobie podpisanej pod pozwem. Odnosząc się natomiast do meritum żądania pozwu wskazała, że postępowanie o uchylenie uchwały nie jest postępowaniem właściwym do ustalania udziałów, które przysługują poszczególnym właścicielom w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji w niniejszym postępowaniu nie można doprowadzić do zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Sąd zaś jest związany domniemaniem prawnym co do zgodności wysokości udziałów z wpisami w księdze wieczystej. Pozwana podniosła, że ustalenie, iż powodowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 3,22% jest prawidłowe. Pozwana zaprzeczyła, by dla ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną posługiwała się nieprawidłowym zbiorczym zestawieniem lokali. Podniosła również, że w zaskarżonej uchwale wskazano jedynie stawki zaliczek za metr kwadratowy, zaś ostateczna wysokość zaliczek przypadająca na poszczególne lokale nie została w niej określona. (k. 77-81)

W piśmie przygotowawczym z dnia 20 listopada 2013 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie i ustosunkował się do zarzutów podniesionych przez pozwaną. (k. 90-91)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Miasto (...) jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...)/ (...)/ (...) o powierzchni 0,1534 ha, stanowiącej działkę geodezyjną o numerze (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

dowód:

- wydruk księgi wieczystej KW nr (...)

Opisana powyżej nieruchomość zabudowana jest lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, których łączna powierzchnia wynosi 6.084,65 m².

Spośród tych lokali, na mocy kolejnych umów, sukcesywnie wyodrębniono 41 lokali, których łączna powierzchnia wynosi 4.376,65 m², przy czym ostatni z lokali (o powierzchni 96,90 m²) wyodrębniony został w dniu 15 kwietnia 2014 r.

Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wyodrębnionych na dzień podejmowania zaskarżonej uchwały wynosiła 4.279,75 m².

Dla wyodrębnionych lokali znajdujących się na opisanej powyżej nieruchomości prowadzone są następujące księgi wieczyste:

1. (...) założona w dniu 9 sierpnia 2006 r. (lokal o powierzchni 102,38 m²),
2. (...) założona w dniu 15 kwietnia 2014 r. (lokal o powierzchni 96,90 m²),
3. (...) założona w dniu 4 listopada 2004 r. (lokal o powierzchni 112,40 m²),
4. (...) założona w dniu 27 listopada 2006 r. (lokal o powierzchni 91,45 m²),

5. (...) założona w dniu 13 marca 2008 r. (lokal o powierzchni 108,20 m²),
6. (...) założona w dniu 15 kwietnia 2008 r. (lokal o powierzchni 108,70 m²),
7. (...) założona w dniu 7 listopada 2008 r. (lokal o powierzchni 109,90 m²),
8. (...) założona w dniu 1 grudnia 2008 r. (lokal o powierzchni 109,20 m²),
9. (...) założona w dniu 19 lutego 2009 r. (lokal o powierzchni 144 m²),
10. (...) założona w dniu 9 sierpnia 2010 r. (lokal o powierzchni 112,70 m²),
11. (...) założona w dniu 22 grudnia 2010 r. (lokal o powierzchni 98,30 m²),
12. (...) założona w dniu 17 stycznia 2011 r. (lokal o powierzchni 106,90 m²),
13. (...) założona w dniu 18 stycznia 2011 r. (lokal o powierzchni 84,50 m²),
14. (...) założona w dniu 15 lutego 2011 r. (lokal o powierzchni 96,70 m²),
15. (...) założona w dniu 14 marca 2011 r. (lokal o powierzchni 115,90 m²),
16. (...) założona w dniu 29 marca 2011 r. (lokal o powierzchni 106,90 m²),
17. (...) założona w dniu 23 września 2011 r. (lokal o powierzchni 144,90 m²),
18. (...) założona w dniu 30 lipca 2007 r. (lokal o powierzchni 105,20 m²),
19. (...) założona w dniu 24 listopada 2008 r. (lokal o powierzchni 117,70 m²),
20. (...) założona w dniu 8 listopada 2012 r. (lokal o powierzchni 115,70 m²),
21. (...) założona w dniu 4 stycznia 2006 r. (lokal o powierzchni 88,98 m²),
22. (...) założona w dniu 4 czerwca 2007 r. (lokal o powierzchni 42,31 m²),
23. (...) założona w dniu 9 lipca 2007 r. (lokal o powierzchni 106,93 m²),
24. (...) założona w dniu 13 września 2007 r. (lokal o powierzchni 105,80 m²),
25. (...) założona w dniu 30 lipca 2007 r. (lokal o powierzchni 105 m²),
26. (...) założona w dniu 29 czerwca 2009 r. (lokal o powierzchni 106,30 m²),
27. (...) założona w dniu 8 czerwca 2007 r. (lokal o powierzchni 102,09 m²),
28. (...) założona w dniu 19 listopada 2007 r. (lokal o powierzchni 99,14 m²),
29. (...) założona w dniu 27 lipca 2007 r. (lokal o powierzchni 97,60 m²),
30. (...) założona w dniu 30 lipca 2007 r. (lokal o powierzchni 42,30 m²),

31. (...) założona w dniu 4 listopada 2005 r. (lokal o powierzchni 115,50 m²),
32. (...) założona w dniu 26 marca 2008 r. (lokal o powierzchni 106,10 m²),
33. (...) założona w dniu 1 kwietnia 2006 r. (lokal o powierzchni 141,60 m²),
34. (...) założona w dniu 20 marca 2006 r. (lokal o powierzchni 106,60 m²),
35. (...) założona w dniu 10 września 2007 r. (lokal o powierzchni 106,60 m²),
36. (...) założona w dniu 4 listopada 2005 r. (lokal o powierzchni 151,40 m²),
37. (...) założona w dniu 30 lipca 2007 r. (lokal o powierzchni 151,70 m²),
38. (...) założona w dniu 10 września 2007 r. (lokal o powierzchni 98,50 m²),
39. (...) założona w dniu 31 lipca 2007 r. (lokal o powierzchni 103,90 m²),
40. (...) założona w dniu 5 kwietnia 2005 r. (lokal o powierzchni 106,10 m²),
41. (...) założona w dniu 1 kwietnia 2006 r. (lokal o powierzchni 103,67 m²).

dowód:

- zestawienie lokali - k. 92 akt tutejszego sądu o sygn. XII C 419/13,
- elektroniczna księga wieczysta,
- wydruki z ksiąg wieczystych - k. 24-35

Porównanie powierzchni lokali wyodrębnionych do ogólnej powierzchni lokali w budynku wskazuje, że powierzchnia lokali wyodrębnionych stanowi 71,93%, a lokali niewyodrębnionych 28,07% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.

Na datę podejmowania zaskarżonej w niniejszym postępowaniu uchwały wielkości te wynosiły odpowiednio 70,34% i 29,66%.

Z ksiąg wieczystych założonych i prowadzonych dla wyodrębnionych lokali wynika, że ich łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosi 0,9837 (98,37%).

Na datę podejmowania zaskarżonej uchwały zsumowane udziały w nieruchomości wspólnej przypadające na wyodrębnione wówczas lokale wynosiły 0,9678 (96,78%).

Właścicielem lokali niewyodrębnionych jest wyłącznie powód.

dowód:

- zestawienie lokali - k. 92 akt tutejszego sądu o sygn. XII C 419/13,
- elektroniczna księga wieczysta,
- wydruki z ksiąg wieczystych - k. 24-35,

- zeznania świadek J. J.

Powszechnie wiadomym jest wśród członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, że ujawnione w księgach wieczystych udziały w nieruchomości wspólnej przypadające na poszczególne wyodrębnione lokale nie odpowiadają rzeczywistym udziałom w nieruchomości wspólnej liczonym zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy o własności lokali.

Podczas poszczególnych głosowań nad uchwałami wspólnota mieszkaniowa przyjmuje zasadę, że na Miasto (...) przypada udział w wysokości stanowiącej różnicę między 100% a sumą udziałów w nieruchomości wspólnej wynikającą z ksiąg wieczystych wszystkich wyodrębnionych lokali.

Pomimo że taki stan istnieje od wielu już lat, żaden ze współwłaścicieli, jak również sama wspólnota mieszkaniowa, nie podjęli do tej pory jakichkolwiek działań mających na celu uporządkowanie tej kwestii.

dowód:

- zeznania świadka P. C.,

- zeznania świadka T. G.,

- zeznania świadek J. J.

Na zebraniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w dniu 25 marca 2013 r. poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu finansowego i ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Głosowanie nad tą uchwałą odbyło się na powyższym zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Pismem z dnia 26 czerwca 2013 r., doręczonym w tej samej dacie, powód został zawiadomiony, że powyższa uchwała została podjęta, przy czym za jej podjęciem oddano głosy stanowiące 50,23% udziału w nieruchomości wspólnej, przeciw - 5%, wstrzymało się - 2,38%, zaś zrezygnowało z głosowania - 42,39%.

Przy głosowaniu nad powołaną wyżej uchwałą przyjętą taką samą zasadę liczenia siły głosów jak to opisano powyżej (tj. zgodnie z wielkością udziałów wynikających z ksiąg wieczystych).

Powód głosował przeciwko tej uchwale.

dowód:

- zawiadomienie - k. 4,

- projekt uchwały wraz z załącznikiem - k. 5-6,

- uchwała nr (...) wraz z załącznikiem - k. 67-69,

- zeznania świadek J. J.

Na zebraniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, które odbyło się w 2014 r. poddana została pod głosowanie uchwała udzielająca zarządowi wspólnoty mieszkaniowej absolutorium z wykonania planu za 2013 r. Według ustaleń zarządu pozwanej podjęto uchwałę o udzieleniu zarządowi absolutorium.

dowód:

- zeznania świadek J. J.

Powyższy stan faktyczny był w przeważającej części bezsporny między stronami, a nadto sąd ustalił go na podstawie powołanych wyżej dowodów, które uznał za wiarygodne.

Po przeprowadzeniu powołanych wyżej dowodów strony oświadczyły, że nie domagają się uzupełnienia postępowania dowodowego (k. 182), a i sąd nie dopatrzył się podstaw, by postępowanie to uzupełnić z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności, wobec zarzutu sformułowanego przez pozwaną, wskazać należy, że choć z pełnomocnictwa załączonego do pozwu rzeczywiście nie wynikało umocowania dla podpisanego pod pozwem pełnomocnika do reprezentowania powoda w niniejszym postępowaniu, to jednak strona powodowa w toku postępowania uzupełniła ten brak, załączając do pism z dnia 20 marca 2014 r. i 16 kwietnia 2014 r. prawidłowo udzielone pełnomocnictwa. To zaś pozwalało uznać, że pozew w niniejszej sprawie został prawidłowo złożony i powód był w toku postępowania należycie reprezentowany.

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903) 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 w niniejszej sprawie złożony został do sądu przed upływem powołanego wyżej 6-tygodniowego terminu od dnia powiadomienia powoda o podjęciu uchwały (powód został zawiadomiony o podjęciu uchwały w dniu 26 czerwca 2013 r., zaś pozew wpłynął do sądu w dniu 7 sierpnia 2013 r.), a w konsekwencji jego żądanie podlegało merytorycznej ocenie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że na podstawie znajdującego się na k. 92 akt tutejszego sądu o sygn. XII C 419/13 dokumentu stanowiącego zestawienie lokali mieszkalnych usytuowanych się na nieruchomości, której dotyczy niniejsze postępowanie ustalonym zostało, że powierzchnia użytkowa wszystkich lokali położonych na nieruchomości wynosi 6.084,65 m². Okoliczność ta nie była sporna we wcześniej prowadzonych przed tutejszym sądem między tymi samymi stronami sprawach I C 3427/12 i XII C 419/13 i nie uległa zmianie do czasu zamknięcia rozprawy w sprawie niniejszej.

Na podstawie powyższego zestawienia sąd ustalił również, że na dzień jego wystawienia na nieruchomości tej wyodrębnionych było 39 lokali (takie też ustalenia poczynione zostały w sprawie I C 3427/12, w której sąd przyjął, że powierzchnia użytkowa tych wyodrębnionych lokali wynosi 4.164,05 m²).

Na podstawie elektronicznej księgi wieczystej sąd w rozpoznawanej sprawie ustalił, iż po wystawieniu powołanego wyżej zestawienia lokali, wyodrębnione zostały dwa kolejne lokale. Pierwszy z nich to lokal nr 4, przy ul. (...), o powierzchni 115,70 m⁽²⁾, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), założona w dniu 8 listopada 2012 r. Drugi natomiast to lokal nr 7, przy ul. (...), o powierzchni 96,90 m⁽²⁾, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), założona w dniu 15 kwietnia 2014 r.

Drugi z powołanych lokali został wyodrębniony już po poddaniu pod głosowanie kwestionowanej w niniejszym procesie uchwały, a w konsekwencji nie mógł on być brany pod uwagę przy badaniu przebiegu i ważności tego głosowania.

Powyższe oznacza zatem, że na datę podejmowania kwestionowanej uchwały na nieruchomości wyodrębnionych było 40 lokali, których łączna powierzchnia użytkowa wynosiła 4.279,75 m² (4.164,05 m² + 115,70 m²). Skoro zatem powód jest wyłącznym właścicielem lokali niewyodrębnionych, na datę tej uchwały powierzchnia przypadających mu lokali

wynosiła 1.804,90 m² (6.084,65 m² - 4.279,75 m²), co stanowiło 29,66% całości powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

Mając powyższe na uwadze uznać należy, że przyjmowanie przez pozwaną, iż powodowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 3,22% jest oczywiście błędne. Zadaniem sądu w rozpoznawanej sprawie było dokonanie oceny skuteczności podjęcia kwestionowanej uchwały po uprzednim ustaleniu udziałów właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Skoro zatem, jak to wyżej wskazano, powierzchnia użytkowa niewyodrębnionych lokali stanowiących własność powoda stanowiła 29,66% ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, a powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębną własność - 70,34% (100% - 29,66%) powierzchni użytkowej wszystkich lokali, to w tych samych proporcjach powód oraz właściciele lokali wyodrębnionych posiadają udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali).

Podkreślić jednocześnie należy, że sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali określenie w umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali udziałów w nieruchomości wspólnej (jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie co do niektórych z wyodrębnionych lokali) skutkuje nieważnością w tym zakresie postanowień umownych, w których miejsce wchodzi uregulowania ustawowe (art. 58 § 1 i 3 k.c., por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00).

Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 2 powołanej ustawy, do powstania odrębnej własności lokalu, na podstawie zawartej w tym przedmiocie umowy z właścicielem nieruchomości, niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11). Należy jednak zaakcentować, że konstytutywność wpisu do księgi wieczystej dotyczy wyłącznie powstania prawa odrębnej własności lokalu, a nie prawa akcesoryjnego, jakim jest udział właściciela wyodrębnionego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej. W tym zakresie wpis w księdze wieczystej ma charakter jedynie deklaracyjny. I choć korzysta on z domniemania jego zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - Dz. U. 2013.707 j.t.), to jednak jest to domniemanie wzruszalne (praesumptio iuris tantum), które może być obalone w każdym postępowaniu (a nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym).

Zważywszy na powyższe, w rozpoznawanej sprawie sąd miał nie tylko prawo, ale i obowiązek ustalenia rzeczywistego stanu prawnego co do wielkości udziałów powoda i innych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej i w wyniku tych ustaleń przesądzić, czy zaskarżona uchwała uzyskała wymaganą większość w świetle unormowania z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym uchwały 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. Godzi się zauważyć, co potwierdziła choćby świadek J. J., że co do głosowania nad zaskarżoną uchwałą nie podjęto uchwały, by na każdego z właścicieli przypadał jeden głos. Taki sposób głosowania nie wynikał również z umowy.

Co istotne, nie było przy tym potrzeby ustalania dokładnej wysokości udziałów we współwłasności w stosunku do wszystkich biorących udział w głosowaniu właścicieli wyodrębnionych lokali. Nie było bowiem sporne między stronami, że głosy za uchwałą oddane zostały jedynie z tej grupy właścicieli lokali, zaś powód głosował przeciwko tej uchwale. To zaś pozwala na ustalenie, jaką ilość głosów w głosowaniu, mierzoną rzeczywistymi udziałami we współwłasności, uzyskała przedmiotowa uchwała.

Z zawiadomienia z dnia 26 czerwca 2013 r. (k. 4) wynika, że według udziałów wynikających wyłącznie z treści księgi wieczystej zaskarżona uchwała uzyskała większość 50,23%. Gdyby głosy te liczyć według udziałów ustalonych w oparciu o rzeczywisty stan prawny, za uchwałą padło jedynie 36,5% głosów, co wynika z następującego równania:

X – 0,7034

0,5023 – 0,9678

$X = 0,7034 \times 0,5023 : 0,9678$

Podkreślić przy tym należy, że powyższe wywody oraz sposób wyliczeń odpowiadają tym przyjętym przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 stycznia 2014 r. (sygn. I ACa 1184/13), wydanego w sprawie prowadzonej między tymi samymi stronami, a dotyczącej wcześniej podjętej przez tę wspólnotę mieszkaniową uchwały.

Mając zatem na uwadze, że za podjęciem zaskarżonej uchwały padło jedynie 36,5% głosów, oznacza to, że uchwała ta nie uzyskała wymaganej większości. To zaś nakazuje uznać ją za czynność nieistniejącą. Przyjmuje się bowiem w orzecznictwie, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05).

Skoro zaś zaskarżona uchwała nie istnieje, wywiedzione powództwo podlegało oddaleniu. Sąd nie może bowiem uchylić uchwały nieistniejącej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 marca 2012 r., sygn. I ACa 88/12).

Niezależnie od powyższego uznać należy, że nawet gdyby kwestionowana uchwała została podjęta, to i tak wywiedzione powództwo podlegałoby oddaleniu, a to z uwagi na okoliczność, że nie sposób byłoby uchwały tej uznać za niezgodną z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającą interesy powoda.

Po pierwsze wskazać należy, że w uchwale określono jedynie stawki zaliczek, bez odnoszenia ich do powierzchni poszczególnych lokali. Przemnożenie zaś tych stawek przez powierzchnię poszczególnych lokali pozwala na prawidłowe określenie kosztów, w jakich partycypować powinien każdy z właścicieli. W toku procesu powód nie kwestionował zaś samego określenia wysokości przyjętych w uchwale stawek.

Po drugie natomiast, kwestionując przyjęty w uchwale plan finansowy na rok 2013 r. powód ograniczył się jedynie do zarzucenia mu błędnego określenia powierzchni użytkowej wszystkich lokali (w planie finansowym określono ją na 6.079,70 m²). W ocenie sądu błąd w tym zakresie pozostaje jednak bez większego wpływu na same rozliczenia. W rzeczywistości to wadliwe określenie powierzchni lokali powodowało jedynie obniżenie szacunkowej prognozy przychodów (i to w niewielkim zakresie), a zatem pozostawało bez wpływu na interesy powoda, nie godziło w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie naruszało przepisów prawa.

Bez znaczenia pozostawała również podniesiona przez pozwaną okoliczność, że w 2014 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę udzielającą zarządowi absolutorium, obejmującego również wykonanie zaskarżonej uchwały. Okoliczność ta w żadnym razie nie powoduje, że uchylenie zaskarżonej uchwały nie jest możliwe. W przeciwnym wypadku zatwierdzanie przez wspólnotę mieszkaniową odrębną uchwałą wykonania innej uchwały wykluczałoby możliwość jej uchylenia nawet w razie jej sprzeczności z prawem, co nie daje się zaakceptować. Niezależnie od powyższego zauważyć należy, że - choć nie zostało to wykazaniem - wysoce prawdopodobnym jest, że przy podejmowaniu uchwały o udzieleniu zarządowi absolutorium przyjęto ten sam wadliwy sposób liczenia głosów, co w przypadku zaskarżonej uchwały. To zaś nie wyklucza sytuacji, że również uchwała udzielająca absolutorium jest uchwałą nieistniejącą.

Zupełnie ubocznie natomiast poddać należy krytyce działanie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, która - mając świadomość błędów w zapisach w poszczególnych księgach wieczystych co do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej - od lat nie podejmuje żadnych efektywnych działań mających na celu uporządkowanie takiego stanu rzeczy. Co więcej, uchybieniami w tym zakresie obarcza powoda, wadliwie ustalając przy poszczególnych głosowaniach wysokość udziału jemu przypadającego. Istotnym jest przy tym, że już w powołanym wyżej wyroku z dnia 22 stycznia 2014 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wytknął pozwanej nieprawidłowości w tym zakresie, co jednak nie skutkowało podjęciem przez pozwaną jakichkolwiek działań. Podzielić należy wyrażoną przez ten sąd opinię, że właściciele

wyodrębnionych lokali zdają się postępować w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego, próbując wyciągać korzyści prawne z oczywistych błędów powstałych na etapie wyodrębniania własności poszczególnych lokali.

To mając na uwadze, sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

Sąd nie orzekł o kosztach procesu, albowiem pozwana - która wygrała proces - kosztów takich nie poniosła.

/-/ SSR del. do SO Tomasz Józkiwiak