

Sygn. akt XIV C 200/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Przemysław Okowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Perlicjan

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2019 r. w Pile

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w P.

o uchylenie uchwał

1. uchyla uchwałę nr 42/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P., podjętej w trybie mieszanym w dniu 15 stycznia 2019 r.;
2. uchyla uchwałę nr 46/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P., podjętej w trybie mieszanym w dniu 15 stycznia 2019 r.;
3. kosztami postępowania obciąża pozwanego i w związku z tym zasądza od niego na rzecz powoda kwotę 1.154 (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt cztery) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kwotę 720 (siedemset dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 34 (trzydzieści cztery) zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictw.

Przemysław Okowicki

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lutego 2019 roku (data złożenia w Sądzie) wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomość przy ul. (...) w P., W. K. wniósł o uchylenie uchwały Nr 42/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomość przy ul. (...) w P. z dnia 15 stycznia 2019 r.; udzielenie zabezpieczenia powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy; zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Nadto w sprawie prowadzonej pod sygn. akt: XIV C 391/19 powód W. K. wniósł przeciwko temu samemu pozwanemu o uchylenie uchwały Nr 46/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomość przy ul. (...) w P. z dnia 15 stycznia 2019 r.; udzielenie zabezpieczenia powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy; zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sprawa XIV C 391/19 została połączona z przedmiotową sprawą na mocy postanowienia Sądu z dnia 29.07.2019r., (k. 88-88v).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 15 stycznia 2019 roku w lokalu zarządcy wspólnoty przy ul. (...) w P. odbyło się zebranie wspólnoty, na którym poddano pod głosowanie uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na

wyłączenie z nieruchomości wspólnej lokali niemieszkalnych stanowiących samodzielny lokal użytkowy a następnie na ustalenie odrębnej własności tych lokali oraz na ich sprzedaż na rzecz (...) sp. z o.o. spółka komandytowa i dokonanie zmian wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem na udzielenie Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa na wykonanie niniejszej uchwały. Ustalono, że lokale mają być sprzedane za kwotę 359.160,00 zł. Powód podniósł, że nie wykonano żadnych technicznych opinii, z których wynikałaby możliwość przeznaczenia strychów na lokale mieszkalne. 21.01.2019 r., otrzymał uchwałę, z której wynikało, że została podjęta uchwała większością 55,583 % udziałów, przy jej podejmowaniu wzięło udział 66,962 % głosów (k. 3-6).

Dodatkowo powód wskazał, że uchwałą z dnia 07.03.2019r., w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana podjęła uchwałę 46/2019, która rozszerzała ww. uchwałę w ten sposób, że dawała prawo nabywcy lokali (...) sp. z o.o. spółce komandytowej do dokonywania ingerencji w konstrukcję budynku i dokonywanie wyburzeń, dokonywania podziału lokali i zmiany wielkości udziałów we współwłasności oraz upoważniła zarząd do zmiany zawarcia umów zmieniających wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Zatem powód podniósł, że ww. uchwały są niezgodne z przepisami prawa i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszają też interesy powoda (k. 64-66).

W odpowiedzi na pozew z dnia 17.06.2019r., pozwana wniosła o oddalenie powództwa, oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana podała, że uchwały nie naruszają zasad zarządzania nieruchomością. Pozwana wskazuje, że badania w postaci ekspertyzy zostały przeprowadzone i wynikało z niej, że zmiana przeznaczenia lokali nie stanowiłoby zagrożenia dla konstrukcji budynku i byłaby dopuszczalna. Nadto pozwana podała, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów właścicieli nieruchomości i nie może za takim naruszeniem przemawiać fakt, że nastąpi zmiana udziału w częściach wspólnych i w ilości głosów na zebraniach wspólnoty. A realizacja zaskarżonej uchwały odbędzie się z korzyścią dla członków pozwanej wspólnoty. W efekcie wyodrębnienia i sprzedaży przedmiotowych lokali pozwana pozyska środki, które będzie mogła przeznaczyć na remonty lub modernizację części wspólnych nieruchomości (k. 24-29).

Na terminie rozprawy z dnia 20 listopada 2019 roku, strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie (k. 108-109v).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód W. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy w Pile prowadzi Księgę wieczystą numer (...). Opisany lokal wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomość przy ul. (...) w P..

dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...), (k. 10-11, 70-71),

Członkami Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej od dnia 3.08.2017 roku są: Ł. K., T. S. i M. J..

dowód: kserokopia uchwały nr 28/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul (...) z dnia 30.08.2017r., (k. 32).

W dniu 15 stycznia 2019 roku, w lokalu stanowiącym własność zarządcy Wspólnoty mieszcącym się przy ul. (...) w P., odbyło się zebranie Wspólnoty. Na przedmiotowym zebraniu poddano pod głosowanie uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na wyłączenie z nieruchomości wspólnej lokali niemieszkalnych, usytuowanych na poddaszu budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w P. przy ul (...), objętego księgą wieczystą o nr (...) stanowiących samodzielny lokal użytkowy.

Nadto ww. uchwałą głosowano w zakresie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności tychże lokali oraz ich sprzedaży za łączną kwotę 359.160,00 zł, na rzecz spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w P.. Dodatkowo na mocy tejże uchwały udzielono zgody na zmianę wysokości

udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, tj. we współwłasności części wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu w następstwie powstania własności odrębnej lokali oraz na skorygowanie udziałów w odniesieniu do już wyodrębnionych lokali, która to zmiana będzie polegała na nowym obliczeniu udziałów w nieruchomości wspólnej, co w konsekwencji spowoduje, że wielkość tych udziałów w odniesieniu do już wyodrębnionych lokali może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu. A w konsekwencji powyższego na udzieleniu Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umów notarialnych na wykonanie uchwały.

dowód: kserokopia uchwały nr 42/2018 w trybie mieszanym Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) z dnia 15.01.2019r., (k. 12-13), przesłuchanie powoda W. K.- protokół rozprawy z dnia 29.07.2019r., (k. 57-59), przesłuchanie członka zarządu pozwanej T. S.- protokół rozprawy z dnia 29.07.2019r., (k. 57-59).

Właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty otrzymali pisemne zawiadomienie o zebraniu wspólnoty. Jednakże nie wszyscy właściciele w zebraniu tym uczestniczyli. W trakcie posiedzeń, które odbyły się w dniu 15 stycznia 2019 roku i 07 marca 2019 roku właściciele lokali nie byli w sposób dostateczny poinformowani o celu zebrania, nie przedstawiono im żadnych badań i opinii technicznych, które dawałyby potwierdzenie, iż jest możliwość zmiany przeznaczenia strychów na lokale mieszkalne. Mimo, iż taka ekspertyza została sporządzona, to nie przedstawiono jej na zebraniu, nie omówiono i nie okazano do wglądu właścicielom lokali.

Przedmiotowa uchwała została przyjęta w trybie mieszanym. O trybie mieszanym zbierania głosów postanowiono dopiero po zebraniu części podpisów obecnych na zebraniu właścicieli lokali, kiedy to okazało się, że nieobecna jest większa część właścicieli lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty. Indywidualne zbieranie głosów zostało przeprowadzone przez członka zarządu pozwanej Wspólnoty T. S.. Przy podejmowaniu uchwały nr 42/2018 z dnia 15 stycznia 2019 roku brało udział jedynie 66,962 % głosów. Natomiast uchwałę podjęto większością 55,583 % udziałów. 11,379 % udziałów było przeciw.

Nadto w dniu 07 marca 2019 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła kolejną uchwałę nr 46/2019, która to w swej treści rozszerzała treść uchwały nr 42/2018 z dnia 15 stycznia 2019 roku. Rozszerzenie to polegało na tym, że Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na dokonanie przez nabywcę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w P. adaptacji, przebudowy oraz zmiany przeznaczenia samodzielnych lokali użytkowych na cele mieszkalne, a także na dokonanie przez ww. nabywcę podziału każdego z samodzielnych lokali użytkowych w wyniku czego miałyby powstać nie więcej niż 3 lokale mieszkalne stanowiące odrębne nieruchomości, a w związku z tym podziałem wyrażono zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności części wspólnych budynku i prawie własności działki gruntu w następstwie powstania odrębnych lokali, a tym samym skorygowaniu udziałów już wyodrębnionych lokali, poprzez obliczenie nowych udziałów, co spowoduje, że wielkości tych udziałów w odniesieniu do już wyodrębnionych lokali ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu. Za przyjęciem uchwały głosowało 53,552% z łącznie głosujących 61,800%.

Na zebraniach dotyczących przyjęcia ww. uchwał nie zostały omówione żadne kwestie techniczne, nie informowano również właścicieli poszczególnych lokali w jakim zakresie zostaną zmniejszone, bądź zwiększone ich udziały w nieruchomości wspólnej. Nadto w uchwale nie zostało wskazane czemu miałyby służyć i z jakich powodów miałyby zostać dokonana zmiana przeznaczenia strychów na lokale mieszkalne.

dowód: kserokopia uchwały nr 46/2018 w trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) z dnia 07.03.2019r., (k. 72-72v), ekspertyza techniczna z dnia 15.11.2018r., (k. 33-49), zeznania powoda W. K.- protokół rozprawy z dnia 20.11.2019r., (k. 108-109v), zeznania członka zarządu pozwanej T. S.- protokół rozprawy z dnia 20.11.2019r., (k. 108-109v).

Powód nie wyraził zgody na podjęcie żadnej z ww. uchwał. Zarówno jemu, jak i właścicielom lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) w P. strych służył do codziennego użytku, w postaci suszalni odzieży.

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd oparł na dowodach z dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy, oraz zeznań stron powoda W. K. i członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej T. S..

Część ustaleń Sąd przyjął bez dowodów na podstawie art. 229 i 230 k.p.c. Zgodnie z art. 229 k.p.c., nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. W oparciu o ten przepis Sąd przyjął bez dowodów fakty powołane przez jedną ze stron i przyznane przez drugą, mając przy tym na uwadze, że w żadnym przypadku przyznania te nie nasuwały zastrzeżeń i to w większości dlatego, że objęte nimi fakty znajdowały także potwierdzenie w dowodach.

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty prywatne, które zostały wyżej wskazane jako stanowiące podstawę ustaleń. Nie budziły one wątpliwości co do swojej autentyczności i zgodności treści z prawdą. Jednocześnie ich wiarygodność nie była przez żadną ze stron podważana, więc także z tego punktu widzenia nie było podstaw do odmówienia im wiary. Część z dokumentów została dołączona do akt w odpisach poświadczonych za zgodność z oryginałami przez fachowych pełnomocników stron. Te poświadczenia korzystały z domniemania prawnego zgodności treści z prawdą (art. 129 § 3 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c.), które w żadnym wypadku nie zostało obalone.

Bez wątpienia strony postępowania są osobami najbardziej zainteresowanymi wynikiem sprawy, skutkiem czego dowód z ich zeznań jako źródło poznania prawdy jest najbardziej niepewny. Stąd też wymagają one szczególnie dokładnej weryfikacji przez analizę ich treści, konfrontację z innymi dowodami oraz zasadami wiedzy i doświadczenia. Dokonując takiej weryfikacji w ocenie Sądu należało uznać, że zeznania powoda były wiarygodne w całości

W ocenie Sądu powód zeznawał w sposób rzeczowy, szczerzy. Jego zeznania były jasne, przekonujące, spójne i logiczne, a także znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

Nadto za generalnie wiarygodne należało uznać także zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej T. S.. Świadek zeznawał w sposób logiczny, jasny. Za wiarygodne Sąd ocenił twierdzenia świadka, w których wskazywał, że nie informował on właścicieli lokali nieruchomości o zmianie i wielkości ich udziałów, że nie przedstawiono do wglądu właścicielom lokali sporządzonej opinii technicznej. Na uwagę Sądu zasługuje również fakt, że T. S. w swoich twierdzeniach podał, że nie były omawiane także kwestie techniczne wynikające z podjętych uchwał.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu przedmiotowe powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie dochodzone przez powoda ma swoją podstawę w treści art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388), zgodnie z którym 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. W myśl ust. 1a tegoż przepisu powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebrania ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Art. 25 ustawy o własności lokali przyznaje każdemu z właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej prawo zaskarżeniu uchwały do sądu. W praktyce uprawnienie to polega w zasadzie na wytoczeniu powództwa o uchylenie uchwały. Wskazany w wymienionym wyżej przepisie sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, po jego upływie prawo wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wygasa, a wytoczone powództwo podlega oddaleniu przez Sąd z urzędu. Upływ tego terminu powoduje skutek w postaci utraty prawa do zaskarżenia uchwały mocy prawa – bez potrzeby powoływania się na stosowny zarzut. Sąd uwzględnia ten upływ czasu z urzędu. Uchwała zatem wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo rażących uchybień (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie o sygn. akt, I CK 336/06).

Na gruncie rozpoznawanej sprawy niekwestionowanym było, iż powód W. K. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomość przy ul. (...) w P. co przesądza o istnieniu po stronie powoda prawa do zaskarżenia uchwał stanowiących przedmiot niniejszego sporu. Nie budziło też żadnych wątpliwości, że powód inicjując przedmiotowe powództwo dochował ustawowego 6-tygodniowego terminu jaki został zawarty w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Nadto odnosząc się do sprzeczności interesu właściciela można mówić wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też osobistego punktu widzenia. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka.

Nie ulega wątpliwości, iż zaskarżone uchwały w istocie zmierzały w swoich konsekwencjach wynikających z wyodrębnienia lokali do zmiany przez nabywcę udziałów poszczególnych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej bez świadomości w jakiej wielkości zostaną one zmienione, a tym samym wpływa na ilość głosów na zebraniach wspólnoty.

Stosownie do treści art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. natomiast ust.2 cytowanej ustawy stanowi, że 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.

Zgodnie z treścią art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali wskazującego, 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. Zaś z art. 22 ust. 3 ustawy wynika, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: 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 (pkt. 5).

Co prawda z treści art. 22 ust. 2 pkt 5a ustawy o własności lokali, wynika, że czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, do której zaliczono udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, wymagają dla swej skuteczności podjęcia uchwały właścicieli lokali. Nie mniej jednak w trybie powyższego przepisu większość właścicieli lokali nie może podejmować uchwał, które by ingerowały w prawo ich własności. W doktrynie utrwalił się pogląd stanowiący, że art. 22 ust. 3 pkt. 5a wyżej przytoczonej ustawy ma zastosowanie tylko w sytuacji gdy udział w nieruchomości wspólnej został błędnie wyliczony, a więc w przypadku kiedy zachodzi potrzeba sprostowania omyłki rachunkowej, bez jakiegokolwiek ingerencji w sferę praw oraz obowiązków właścicieli lokali. Stanowisko to zostało zaprezentowane w uzasadnieniu postanowienia Sąd Najwyższy z dnia 24 listopada 2010 roku, w sprawie o sygn. akt: II CSK 267/10 tezy, która wskazuje, że zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali, nie mniej jednak z uwagi na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali nie może być traktowana jako możliwa do dokonania w oparciu o uchwałę podjętą przez większość właścicieli. Bowiem w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą brać udział wszyscy właściciele lokali. Tak więc przepis art. 22 ust. 3 pkt 5a nie będzie miał zastosowania w sytuacji, w której zachodzi potrzeba zmiany wysokości udziałów nie z powodu błędnie obliczonego udziału ale w związku z tym, że następuje ingerencja w prawa właścicielskie innych członków wspólnoty.

Odnosząc się do przedmiotowej sprawy wskazać należy, że nie budzi żadnych wątpliwości, że zaskarżone przez powoda uchwały, które w wyniku sprzedaży nieruchomości wspólnej prowadziły by do określenia udziałów w częściach wspólnych właścicieli w innej niż dotychczas wielkości niż ujawnione w księgach wieczystych zostały podjęte mimo, iż przy ich podejmowaniu nie brało udziału 100% właścicieli nieruchomości, a jedynie w przypadku uchwały nr 42/2018

z dnia 15 stycznia 2019 roku – 66,962%, z kolei w przypadku podejmowanej uchwały nr 46/2019 – 61,800%. Tym samym należy wskazać, że stanowiłoby to bez wątpienia ingerencję w prawo własności właścicieli, szczególnie że jak już wcześniej wskazano zmiana wysokości tych udziałów jest następstwem innego określenia powierzchni lokali stanowiących własność powoda. W ocenie Sądu niedopuszczalna jest uchwała właścicieli udzielająca zgody na zmianę przez nabywcę nieruchomości wielkości udziałów bez precyzyjnego określenia wielkości tych udziałów, czy oznaczenia powierzchni będącej podstawą obliczenia udziałów.

Wielkość tego udziału ma też znaczenie w zakresie funkcjonowania we wspólnocie, wpływa bowiem na kwestie głosowania – zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy zasadą jest głosowanie udziałami. Uchwała w takiej postaci nie pozwala na kontrolę pomiarów w żadnym trybie i faktycznie pozostawia (...) sp. z o.o. spółce komandytowej swobodę w oznaczeniu udziałów. Tym samym oznacza naruszenie art. 22 ust. 1 pkt 5a ustawy, który to uznaje zmianę wysokości udziałów za kategorię wchodzącą w skład czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a więc zastrzeżonych do kompetencji właścicieli lokali, którzy podejmują decyzję w głosowaniu. Decyzji właścicieli nieruchomości nie można interpretować i rozumieć jako zgody na przyjęcie ogólnie nakreślonego planu. Albowiem zgoda na zmianę wielkości udziałów musi odnosić się do konkretnych, ustalonych udziałów, a właściciele, którzy głosują muszą mieć świadomość co od tego jakiego rodzaju zmiany w ich prawie własności i konsekwencje będą skutkiem uchwały.

Konkludując, wskazać należy, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej formalnie mieściła się ramach dyspozycji art. 22 ust. 3 pkt 5a przytoczonej wyżej ustawy, nie mniej jednak ze względu jednak na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali w ocenie Sądu nie mogła być traktowana jako możliwa do dokonania w oparciu o sporne uchwały podjęte przez większość właścicieli, spośród głosujących nad nią jedynie 66,962 % (w przypadku uchwały nr 42/2018) czy 61,800 % (w przypadku uchwały 46/2019). Co więcej w ocenie Sądu poważne wątpliwości narusza procedura przeprowadzenia głosowania, bowiem nie można sobie przyjmować w ten sposób, że w zależności od sytuacji jaka się wydarzy na danym zebraniu mającym na celu podjęcie uchwały będą podejmowane sposoby rozliczenia głosów w dowolny sposób, taki aby doprowadził do osiągnięcia zamierzonego celu. Sposób liczenia głosów powinien być w ocenie Sądu wskazany przed przystąpieniem do głosowania, a nie jak to zostało dokonane w przedmiotowej sprawie, że o trybie mieszanym zbierania głosów postanowiono dopiero po zebraniu części podpisów obecnych na zebraniu właścicieli lokali, gdy okazało się, że nieobecna jest większa części właścicieli lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty.

Należy także wskazać, że podejmując ww. uchwały Wspólnota winna przekazać szczegółowe kwestie dotyczące ewentualnej wielkości nowych udziałów jakie miałyby powstać, konsekwencji jakie zabieg ten za sobą niesie dla poszczególnych właścicieli części wspólnych nieruchomości, skutków jakie będą związane z tym, że te uchwały będą miały zostać zrealizowane. Kolejną kwestia w ocenie Sądu była tego rodzaju że poza ewentualną ofertą i ewentualnymi możliwościami w jakich można by było dokonać tego nie przedstawiono i nie zapoznano właścicieli lokali z żadnym dokumentem wskazującym na to, że została wyrażona przez Starostę P. zgoda na zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń poddasza nieużytkowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z nowym przeznaczeniem na lokale, dokumentacja zawierająca zezwolenie na podjęcie działań, przeprowadzonych badań, które wskazywałyby, że taka przebudowa jest realnie możliwa do przeprowadzenia. Bowiem ekspertyza techniczna, na którą powołuje się pozwana, a która de facto nie została przedstawiona głosującym właścicielom lokali nie stanowi w ogóle o tym, czy zmiana przeznaczenia strychów na lokale mieszkalne jest realnie możliwa (czy zostanie na to wydana stosowna zgoda przez właściwe organy).

Stąd też w oparciu o wyżej powołane przepisy Sąd uznał zaskarżone uchwały nr 42/2019 z dnia 15 stycznia 2019 roku i (...) z dnia 07 marca 2019 roku za niezgodne z przepisami omawianej ustawy o własności lokali, w związku z czym podległy one uchyleniu, o czym Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 2 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku czyniąc podstawą swego rozstrzygnięcia art. 98 § 1 i 3 k.p.c. W myśl art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych

przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (§ 3).

Na koszty te składały się opłata od pozwu w łącznej kwocie 400,00 zł (opłata uiszczona w sprawie XIV C 394/19 w kwocie 200,00 zł i XIV C 200/19 w kwocie 200,00 zł), wynagrodzenie pełnomocnika powoda 720,00 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa 34,00 zł (17,00 zł x 2).

Sędzia Przemysław Okowicki