

Sygn. akt III C 406/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 22 października 2015 rok

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	Protokolant sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.;

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...) w W.;

o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W., nr (...), (...), (...), (...), (...) z dnia 31 marca 2014 roku;

orzeka:

1. **powództwo oddala** w zakresie żądania uchylenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W., nr (...), (...), (...), (...), (...) z dnia 31 marca 2014 roku;
2. **stwierdza nieważność** uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2014 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W.;
3. zasądza od powoda A. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W., kwotę 917,00 (dziewięćset siedemnaście) złotych kosztów procesu, w tym kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;
4. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W. na rzecz powoda A. B., kwotę 3.617,00 (trzy tysiące, sześćset siedemnaście) złotych kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 (trzy tysiące, sześćset) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;
5. nakazuje pobrać od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W., na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie, kwotę 200,00 (dwieście) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.---

/-/ SSO Mariusz Solka

Sygn. akt IIIC 406/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 kwietnia 2014 roku powód A. B., wniósł o uchylenie uchwał nr (...), (...), (...), (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) (...) w W., ewentualnie w razie braku podstaw do uchylenia uchwały nr (...) roku o stwierdzenie jej nieważności.

W uzasadnieniu swojego żądania wskazał, iż jest współwłaścicielem budynku wielomieszkaniowego w części wspólnej raz niewyodrębnionych lokali w (...) części, który to udział wchodzi w skład jego majątku odrębnego. Powód posiada także udział w wysokości (...) w w/w nieruchomości wraz ze swoją żoną M. B., na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. W nieruchomości wyodrębnionych jest siedem samodzielnych lokali, których udział w nieruchomości wspólnej wynosi 0,3060. Jako wspólną podstawę do uchylenia wszystkich uchwał podjętych na Zebraniu Właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej, powód wskazał:

- 1) naruszenie przepisu art.23 ust.2 i 2a ustawy o własności lokali (dalej ustawa o.w.l.) poprzez podjęcie skarżonych uchwał na zasadzie jeden właściciel jeden głos, przy błędnym przyjęciu, iż udział wchodzący w skład majątku odrębnego A. B. i jego udział w majątku wspólnym wraz z żoną M. B., można potraktować jako udział należący do jednego właściciela;
- 2) przeprowadzenie całego Zebrania właścicieli stosując zasadę z art.23 ust.2a ustawy o.w.l.;
- 3) naruszenie art.27 w zw. z art.4 ustawy o.w.l. poprzez potraktowanie wszystkich współwłaścicieli niewyodrębnionych lokali oraz części budynku niestanowiących części wspólnych jako jednego właściciela, przez co pozbawiono go prawa do zarządzania rzeczą wspólną;
- 4) naruszenie art.22 ust.3 pkt.5a oraz art.22 ust.3 ustawy o.w.l. poprzez podjęcie uchwały w zakresie zmiany udziałów w części wspólnej nieruchomości, ingerującej w prawa odrębnej własności lokali. Powód wskazał, iż zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga jedności wszystkich właścicieli lokali a nie tylko zgody większości.

Jako alternatywną podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) roku, powód wskazał naruszenie przepisów art.15a ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z dnia 21 lipca 1961 roku (Dz. U. nr 22, poz.159 dalej zwana jako ustawa o gospodarce terenami), poprzez nieuprawnioną zmianę wysokości udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej, pomimo tego, iż umowy stanowiące podstawę sprzedaży i wyodrębnienia odrębnych własności lokali nie przenosiły wraz z własnością lokali żadnych pomieszczeń przynależnych, które do pomieszczenia jako nie stanowiące części wspólnych stanowiły własność dotychczasowego właściciela (pozew z uzasadnieniem k.2-18).

Powód domagał się także zasądzenia kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew k.291-296).

W uzasadnieniu swojego stanowiska, pozwany wskazał, iż zasadnie przyjęto udział wchodzący w skład majątku odrębnego powoda oraz udział wchodzący w skład majątku wspólnego z jego małżonką M. B. jako należący do jednego właściciela, zaś głosowanie nad każdą z uchwał na zasadzie jeden właściciel jeden głos było podejmowane przy podejmowaniu każdej z uchwał z osobna. Pozwany wskazał także, iż konieczność zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej wynikała z wykonanej na zlecenie Wspólnoty szczegółowej inwentaryzacji, zaś takowa konieczność wynikała z błędów rachunkowych i błędów pomiarów powierzchni stanowiącej podstawę wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej.

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k.182-185), Sąd zabezpieczył powództwo powoda w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...) przez wstrzymanie jej wykonalności do czasu zakończenia postępowania, w pozostałym zaś zakresie oddalił wnioski o zabezpieczenie pozostałych uchwał. Wskutek zażalenia pozwanego na w/w postanowienie, postanowieniem z dnia 20 października 2014 roku (k.251-254), Sąd Apelacyjny w Warszawie, zmienił zaskarżone

postanowienie, w ten sposób, iż oddalił wnioski o zabezpieczenie w zakresie wstrzymania wykonania uchwały nr (...). Podstawą takiej decyzji Sądu Apelacyjnego był fakt, iż na podstawie w/w uchwały w dniu 09 kwietnia 2014 roku na wniosek Zarządu Wspólnoty dokonano wpisów do księgi wieczystej nieruchomości (...), skutkującym dokonaniem zmian w udziałach w nieruchomości wspólnej zgodnie z brzemieniem zaskarżonej uchwały.

W toku procesu strony zajęte wcześniej stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Współwłaścicielami budynku wielomieszkaniowego w części wspólnej oraz współwłaścicielami niewyodrębnionych lokali oraz współużytkownikami wieczystymi gruntu dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy M., prowadzi księgę wieczystą nr (...), położonej przy ulicy (...), na podstawie umowy z dnia 11 marca 2014 roku zawartej przed notariuszem K. S. w udziale wynoszącym (...) są:

- K. B. w udziale (...) części;
- W. B. w udziale (...) części;
- A. K. i M. A. małżonkowie B. w udziale (...) części na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej;
- A. B. w udziale (...) części wchodzącym w skład jego majątku odrębnego;

(dowód: akt notarialny k.26-51, odpis z księgi wieczystej k.22-25).

W budynku położonym przy ulicy (...), wyodrębniono 7 samodzielnych lokali mieszkalnych, stanowiących odrębne nieruchomości, z każdym z tych lokali związany jest udział w nieruchomości wspólnej oraz udział w użytkowaniu wieczystym gruntu. Udziały współwłaścicieli niewyodrębnionej części oraz właścicieli lokali wyodrębnionych schodzą się do jednego (dowód: okoliczności niesporne).

Jako pierwszy samodzielny lokal został wyodrębniony lokal nr (...), na podstawie umowy z dnia 09 lipca 1976 roku Rep A nr (...). W umowie wskazano, iż oprócz samodzielnego lokalu nr (...) sprzedano na rzecz właściciela udział wynoszący 0,045 części budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców (dowód: umowa k.105-108, księga wieczysta k.56-104).

Pozostałe 6 odrębnych lokali mieszkalnych były wyodrębniane sukcesywnie:

- Lok. Nr (...) – w dniu 22.09.1976 roku z udziałem 59/1000 w części budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców (dowód: umowa k.66-69, księga wieczysta k. 57-65);
- Lok. Nr(...) – w dniu 13.09.1982 roku z udziałem 22/1000 w części budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców (dowód: umowa k.79-82, księga wieczysta k. 70-78);
- Lok. Nr (...) – w dniu 29.08.1990 roku z udziałem 21/1000 **w części wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali** (dowód: umowa k.92-95, księga wieczysta k. 83-91);
- Lok. Nr (...)– w dniu 16.12.1980 roku z udziałem (...) w części budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców (dowód: umowa k.120-123, księga wieczysta k. 109-119);
- Lok. Nr (...) – w dniu 23.01.1979 roku z udziałem 43/1000 w części budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców (dowód: umowa k.132-135, księga wieczysta k. 124- (...));
- Lok. Nr (...) – w dniu 04.09.1980 roku z udziałem 58/1000 w części budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców (dowód: umowa k.144-147, księga wieczysta k. 136-143);

Uchwałą nr (...) z dnia 22 marca 2010 roku Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zlecenie wykonania inwentaryzacji lokali mieszkalnych wraz z określeniem udziałów w części wspólnej nieruchomości (dowód: uchwała k. 299-302).

Uchwałą nr (...) z dnia 31 marca 2014 roku, właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...), powołali w skład zarządu Wspólnoty – P. N.. Głosowanie odbyło się na podstawie art.23 ust.2a ustawy o.w.l. tj, na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej wg zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Za podjęciem uchwały oddano 7 głosów, przeciwko 1 głos (współwłaściciele lokali niewyodrębnionych posiadający łączny udział 06940) (dowód: uchwała z kartą do głosowania k.150-152).

Uchwałą nr (...) z dnia 31 marca 2014 roku, właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...), powołali w skład zarządu Wspólnoty – P. W.. Głosowanie odbyło się na podstawie art.23 ust.2a ustawy o.w.l. tj, na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej wg zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Za podjęciem uchwały oddano 7 głosów, przeciwko 1 głos (współwłaściciele lokali niewyodrębnionych posiadający łączny udział 06940) (dowód: uchwała z kartą do głosowania k.153-155).

Uchwałą nr (...) z dnia 31 marca 2014 roku, właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...), powołali w skład zarządu Wspólnoty – B. G.. Głosowanie odbyło się na podstawie art.23 ust.2a ustawy o.w.l. tj, na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej wg zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Za podjęciem uchwały oddano 7 głosów, przeciwko 1 głos (współwłaściciele lokali niewyodrębnionych posiadający łączny udział 06940) (dowód: uchwała z kartą do głosowania k.156-158).

Uchwałą nr (...) z dnia 31 marca 2014 roku, właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...), wyznaczyli jako Prezesa Zarządu wśród wybranych członków Zarządu Wspólnoty - P. N.. Głosowanie odbyło się na podstawie art.23 ust.2a ustawy o.w.l. tj, na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej wg zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Za podjęciem uchwały oddano 7 głosów, przeciwko 1 głos (współwłaściciele lokali niewyodrębnionych posiadający łączny udział 06940) (dowód: uchwała z kartą do głosowania k.159-161).

Uchwałą nr (...) z dnia 31 marca 2014 roku, zaprotokołowaną przez notariusza, właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...), udzielili zgody na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu tj. zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej zgodnie z inwentaryzacją powierzchni lokali mieszkalnych, pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń na poddaszu oraz pomieszczenia wc sporządzoną w sierpniu 2010 roku w W. przez mgr inż. Budownictwa S. K. oraz udzielili zarządowi pełnomocnictwa do wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej zgodnie z w/w inwentaryzacją oraz do poniesienia kosztów z tym związanych. Inwentaryzacja stanowiła załącznik do uchwały. Głosowanie odbyło się na podstawie art.23 ust.2a ustawy o.w.l. tj, na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej wg zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Za podjęciem uchwały oddano 7 głosów, przeciwko 1 głos (współwłaściciele lokali niewyodrębnionych posiadający łączny udział 06940) (dowód: uchwała 162 – 180).

Zgodnie z inwentaryzacją stanowiącą załącznik do uchwały nr (...), powierzchnia lokali mieszkalnych w budynku wynosi 1.124,17 m², powierzchnia komórek wynosi 70,30 m², powierzchnia pozostałych pomieszczeń piwnicznych, na parterze i na poddaszu wynosi 324,40 m². Udział w nieruchomości wspólnej został policzony w odniesieniu powierzchni każdego z lokali mieszkalnych (lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych) do sumy powierzchni tychże lokali mieszkalnych (dowód: uchwała 162 – 180).

Pozew o uchylenie w/w uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, został wniesiony przez powoda w dniu 07 kwietnia 2014 roku (dowód: data prezentaty k.2).

W dniu 09 kwietnia 2014 roku na wniosek Zarządu Wspólnoty i w oparciu o uchwałę nr (...) roku z dnia 31 marca 2014 roku, Sąd Rejonowy dla Warszawy M., dokonał wpisów w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej przy ulicy

(...) o nr (...), zmieniając udziały zgodnie z uchwaloną inwentaryzacją (dowód: okoliczność niesporna, odpis z księgi wieczystej k.198-215).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów zgromadzonych. Złożone do akt sprawy dokumenty Sąd uznał za wiarygodne albowiem ich autentyczność i moc dowodowa nie była przez strony kwestionowana.

W zasadzie stan faktyczny pomiędzy stronami nie był sporny, sporna była jedynie wykładania prawa związana z podjęciem skarżonych uchwał, a wynikająca z odmiennego ich stosowania przez obie strony.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo, o uchylenie uchwał nr (...), (...), (...), (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) (...) w W., zgłoszone na podstawie art.25 ust.1 ustawy o.w.l. jako bezzasadne podlegało oddaleniu w całości. Uwzględnieniu podlegało jedynie powództwo zgłoszone w formie ewentualnej w zakresie stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W., z uwagi na naruszenie przez pozwaną Wspólnotę bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa w związku z jej podjęciem.

Podstawą prawną żądania głównego powoda jest art. 25 § 1 i 1a ustawy o własności lokali, który stanowi, że 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 winno 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.

Skarżone Uchwały zostały podjęte na Zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 31 marca 2014 roku, na w/w Zebraniu był obecny powód A. B., zaś pozew do Sądu został wniesiony 07 kwietnia 2014 roku, zatem powództwo zostało wniesione w przewidzianym w ustawie terminie. Terminowość zaskarżenia uchwały, nie była zresztą kwestionowana przez pozwanego.

Rozważając w pierwszej kolejności żądanie powoda, zgłoszone jako żądanie główne w zakresie uchylenia uchwał nr (...), (...), (...), (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) (...) w W., powód sformułował w stosunku do nich konkretne zarzuty, i do nich w kolejności należy się odnieść.

Ad.1 naruszenie przepisu art.23 ust.2 i 2a ustawy o własności lokali (dalej ustawa o.w.l.) poprzez podjęcie skarżonych uchwał na zasadzie jeden właściciel jeden głos, przy błędnym przyjęciu, iż udział wchodzący w skład majątku odrębnego A. B. i jego udział w majątku wspólnym wraz z żoną M. B., można potraktować jako udział należący do jednego właściciela.

Powód podnosił, iż uchwały te zostały podjęte na zasadzie jeden właściciel = jeden głos. W jego ocenie głosowanie takie było niedopuszczalne, wobec nie spełnienia przesłanek określonych w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jak wynika z dokumentacji złożonej wraz z pozwem, suma udziałów w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (...) jest równa jeden. Rozważenia wymaga zatem czy większość udziałów w nieruchomości należy do jednego właściciela. Powód jest właścicielem 0,4461 udziału w nieruchomości wchodzącym w skład jego majątku odrębnego oraz wraz z małżonką M. B. są właścicielami 0,0991 udziału w nieruchomości, objętego ustawową wspólnością małżeńską (okoliczności niesporne). Zgodzić należy się z twierdzeniami powoda, iż ustawodawca nie przewidział sytuacji gdy właściciele udziałów są powiązani rodzinnie czy kapitałowo, co przemawia za przyjęciem, iż w przypadku powiązań o

charakterze majątkowym bądź rodzinnym nie należy traktować dwóch lub więcej właścicieli jako jednego właściciela, w rozumieniu wskazanego przepisu.

W niniejszej sprawie zachodzi jednakże sytuacja odmienna. Powód posiada 0,4461 udziału jako właściciel oraz 0,0991 udziału na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej. Jak wynika z art. 35 k.r.o. w czasie trwania wspólności ustawowej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego. Współwłasność majątku wspólnego ma zatem charakter współwłasności łącznej. Oznacza to, że nie można określić udziału każdego ze współwłaścicieli, współwłasność ta jest niepodzielna. Zgodnie z art.36§2 kro, każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzających do zachowania tego majątku. Małżonkowie, zgodnie z art. 23 w zw. z art. 36 § 1 k.r.o., zobowiązani są do współdziałania w zarządzie majątkiem wspólnym, a ich równe prawa i obowiązki w tym zakresie związane są z egalitarnym charakterem małżeństwa. Wykonywany przez małżonków zarząd ma najszerzy charakter w porównaniu z innymi sytuacjami prawnymi, związanymi ze współuprawnieniem kilku osób względem tego samego majątku (np. zarządem wykonywanym przez współspadkobierców) albo tej samej rzeczy (np. zarządem sprawowanym przez współwłaścicieli ułamkowych). Ponieważ więź łącząca małżonków jest silniejsza niż więź łącząca współspadkobierców lub współwłaścicieli rzeczy wspólnej w częściach ułamkowych, ta okoliczność musi oddziaływać na istotę omawianego zarządu. W szczególności zakłada się istnienie jak najszerzego wzajemnego zaufania, co uzasadnia ograniczenie do minimum wzajemnej kontroli. Szczególna więź łącząca małżonków uzasadnia bardzo szerokie zakreślenie granic ich kompetencji i innych uprawnień służących samodzielnemu wykonywaniu zarządu.

Mimo zatem, iż żaden z przepisów ustawy o własności lokali nie nakazuje wprost uwzględniania przy ustalaniu udziału większościowego, udziałów posiadanych przez właściciela w formie wspólności ustawowej, w ocenie Sądu za takim rozwiązaniem przemawia funkcjonalna wykładnia przepisu art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali. Powodowi przysługuje bowiem niepodzielnie cały udział 0,0991 w nieruchomości, a nie jedynie jego część. Łącznie powód jest zatem właścicielem 0,5452 udziału w nieruchomości i tym samym jest właścicielem o udziale większościowym. Odmienne stanowisko jest nieuprawnione. Zsumowaniu nie podlegały bowiem udziały przysługujące niezależnie powodowi i jego żonie, a udziały przysługujące powodowi na podstawie dwóch różnych tytułów.

W świetle powyższych rozważań należy zatem uznać, że zarzuty powoda odnośnie naruszenia art.23 ust.2 a ustawy o.w.l. – głosowaniu skarżonych uchwał na zasadzie jeden udział = jeden głos, nie mogą zostać podzielone.

Ad.2 przeprowadzenie całego Zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2014 roku, stosując zasadę z art.23 ust.2a ustawy o.w.l.

Zgodzić się należy z powodem, iż głosowanie zgodnie z zasadą jeden właściciel jeden głos jest wyjątkiem od ogólnej zasady głosowania udziałami. Wniosek taki wyraźnie wynika z brzmienia art.23 ust.2 ustawy o.w.l., który wskazuje, iż zmiana sposobu liczenia głosów może nastąpić w określonej sprawie. Jednakże, jak słusznie podnosi pozwana, iż przy każdej ze skarżonych uchwał, oddzielnie była podejmowana decyzja o głosowaniu metodą jeden właściciel-jeden głos (vide uchwały k.150-162), a zatem w każdej jednostkowej sprawie (określonej sprawie) Wspólnota podejmowała uchwałę o zmianie sposobu głosowania na jeden właściciel-jeden głos oddzielnie. Nie sposób zatem dopatrzeć się w działaniu pozwanej Wspólnoty naruszenia przepisów prawa. Zarzuty powoda odnoszące się do przeprowadzenia całego Zebrania właścicieli z zastosowaniem zasady z art.23 ust.2a ustawy o.w.l. nie mają żadnego znaczenia dla rozpoznania sprawy, skoro przedmiotem rozpoznania jest jedynie 5 konkretnych uchwał, co do których takowe decyzje były podejmowane oddzielnie. Rozpatrywanie zatem tegoż zarzutu w stosunku do całego Zebrania z dnia 31 marca 2014 roku jest irrelevantne dla rozstrzygnięcia. Zarzuty powoda odnoszące się do faktu, iż wyjątkowy tryb głosowania doprowadził do wyboru członków zarządu popieranym wyłącznie przez właścicieli lokali nie posiadających większości, de facto pozbawił czterech współwłaścicieli niewyodrębnionej części budynku, którzy posiadają łącznie udział w wysokości 6940/10000, możliwości uczestniczenia w zarządzaniu nieruchomością wspólną, również nie może zostać podzielony. Powyższy zarzut należy rozpoznać w odniesieniu do przesłanki z art.25 ust.1 ustawy o.w.l. – czy powyższe w inny sposób narusza jego (powoda) interesy.

Nie sposób uznać, aby wybór na członków zarządu Wspólnoty, jedynie części właścicieli lokali ze Wspólnoty naruszał prawo czy też naruszał zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód błędnie utożsamia, wybór członków zarządu – a więc podmiotów reprezentujących Wspólnotę oraz upoważnionych do podejmowania czynności zwykłego zarządu do podejmowania za Wspólnotę kluczowych decyzji. Nawet w tak małej wspólnocie mieszkaniowej jaką jest pozwana, trudno sobie wyobrazić aby w skład zarządu wchodził wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w celu bieżącego zarządzania i administrowania wyłącznie nieruchomością wspólną (art.21 ustawy o.w.l.). Do podejmowania czynności zwykłego zarządu, a więc podpisania umów na utrzymanie czystości, dostaw mediów, zlecenia drobnych napraw, nie jest wymagana kontrola i współdziałanie wszystkich właścicieli. Takie nastawienie wprost prowadziłoby do paraliżu działalności Wspólnoty i niemożności załatwienia najprostszych, bieżących spraw związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną. Skoro powód jako jeden ze współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych życzył sobie wejść w skład zarządu Wspólnoty, nic nie stało na przeszkodzie aby swoją kandydaturę lub innego współwłaściciela z rodziny B. zgłosił, w celu jej ewentualnego przegłosowania. W związku z brakiem protokołu zebrania z dnia 31 marca 2014 roku, nie sposób stwierdzić, w jaki sposób kandydatury do Zarządu były wylaniane, czy każdy z właścicieli, miał prawo takiego kandydata zgłosić, jak zachowywali się współwłaściciele lokali niewyodrębnionych. Biorąc pod uwagę, iż zostały do oceny Sądu przedłożone jedynie same uchwały, na ich podstawie należy dojść do wniosku, iż tylko te osoby zostały zgłoszone i prawidłowo przegłosowane. Skoro osoby zgłoszone i przegłosowane na członków zarządu Wspólnoty są właścicielami lokali we Wspólnocie, mają one prawo kandydować do zarządu w takim samym zakresie jak powód, czy inny współwłaściciele. Nie sposób się zatem dopatrywać w tym naruszenia prawa czy też naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, skoro w interesie Wspólnoty leży powołanie Zarządu, tj organu uprawnionego do jej reprezentacji. Nie można dopatrzeć się także w tym zakresie naruszenia interesu powoda, biorąc pod uwagę, iż powołanie Zarządu leży także w jego interesie.

AD.3 naruszenie art.27 w zw. z art.4 ustawy o.w.l. poprzez potraktowanie wszystkich współwłaścicieli niewyodrębnionych lokali oraz części budynku niestanowiących części wspólnych jako jednego właściciela, przez co pozbawiono go prawa do zarządzania rzeczą wspólną.

Jak wskazał powód, wszystkie zaskarżone uchwały, zostały podjęte przy założeniu, że wszystkich współwłaścicieli niewyodrębnionych lokali oraz części budynku niestanowiących części wspólnych, należy traktować jako jednego właściciela.

Pozwany wskazał, iż jak wynika z list do głosowania, każdy ze współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych, oddzielnie podpisał się na liście do głosowania, a zatem nie można mówić o sytuacji pozbawienia prawa głosu któregokolwiek ze współwłaścicieli, skoro przy każdym z nich widnieje podpis, czyli każdy miał prawo głosu i z niego korzystał. Niemniej jednak, zdaniem pozwanego, fakt ten nie ma znaczenia dla sprawy, gdyż gdyby nawet założyć, że każdy ze współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych ma jeden oddzielny głos i każdy z nich głosował przeciwko uchwale to i tak zostali oni przegłosowani mając na uwadze fakt, iż za uchwałami oddano po 7 głosów za.

Podniesiony zarzut dotyczy sposobu wykonywania prawa głosu we wspólnocie mieszkaniowej przez współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy prawo to może być wykonywane w odpowiedniej części przez każdego współwłaściciela samodzielnie (czyli w odniesieniu do posiadanego udziału), czy też tylko łącznie, co niekoniecznie musi się wiązać bezpośrednio z charakterem wspólności udziału w nieruchomości wspólnej. W uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189), Sąd Najwyższy udzielając negatywnej odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność samodzielnego wystąpienia przez współwłaściciela wyodrębnionego lokalu o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej na podstawie art. 210 k.c., wyjaśnił, że nieruchomość wspólna jest szczególną kategorią współwłasności, do której przepisy kodeksu cywilnego stosuje się jedynie posiłkowo (art. 1 ust. 1 u.w.l.). Z treści art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy o.w.l. Sąd Najwyższy wywiódł wniosek, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, co oznacza, iż udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu, lecz

niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Współwłaściciel nieruchomości lokalowej nie ma więc samodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej odpowiedniego do wielkości swego udziału, co umożliwiałoby mu samodzielne wystąpienie o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. Inicjatywę zmierzającą do wprowadzenia zmian w przedmiocie współwłasności nieruchomości wspólnej Sąd Najwyższy zaliczył do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, wymagających zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli lokalu, którym udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie; powinni oni zajmować jedno stanowisko w głosowaniu nad uchwałami, a w braku zgody zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 189 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. Niepodzielnie przysługuje im też głos w wypadku głosowania, w którym na każdego właściciela przypada jeden głos. Podobny pogląd znalazł się w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 47/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 32). (...). Identyczny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 30 marca 2011 r., VI ACa 1106/10 (niepubl.).

W przypadku podejmowania uchwał w myśl zasady jeden właściciel - jeden głos nie budzi wątpliwości w doktrynie, że współwłaściciele lokalu (analogicznie współwłaściciele lokali niewyodrębnionych, zważywszy na specyfikę nieruchomości wspólnej), mają do dyspozycji tylko jeden głos i muszą ustalić wspólnie, w jaki sposób będą głosować, a w braku zgody mogą wystąpić o rozstrzygnięcie do sądu.

Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione jest więc zastosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.); w zależności od przedmiotu głosowania - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. - wykonanie prawa głosu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Ze względu na niepodzielność udziału i związanego z nim prawa głosu uzasadnione jest przyjęcie analogicznych reguł także w przypadku głosowań na zasadach ogólnych, gdy większość głosów liczona jest według wielkości udziałów. Współwłaściciele mogą więc oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Przeciwno różnicowaniu sytuacji współwłaścicieli w zależności od rodzaju głosowania przemawia - poza wynikającym z art. 3 ust 1 u.w.l. ścisłym związaniem udziału w nieruchomości wspólnej z własnością lokalu w jedną niepodzielną całość - także to, że praktycznie każde głosowanie może być przeprowadzane zarówno w formie głosowania udziałami, jak i według zasady jeden właściciel - jeden głos, jeśli wynika to z umowy lub uchwały, a we wspólnotach wskazanych w art. 23 ust. 2a u.w.l. na każde żądanie właścicieli dysponujących co najmniej 1/5 części udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznaczałoby to, że zmiana sposobu głosowania dokonana w trakcie zebrania wspólnoty pozbawiałaby współwłaścicieli nie mających zgodnego stanowiska możliwości uczestniczenia w głosowaniu. Byłoby to w praktyce bardziej dotkliwe ograniczenie praw niż wskazywana przez zwolenników koncepcji o uprawnieniu współwłaścicieli do odrębnego głosowania "swoimi" udziałami trudność uzgodnienia przez nich jednolitego kierunku głosowania w okresie od zawiadomienia o zebraniu do jego przeprowadzenia.

AD.4 naruszenie art.22 ust.3 pkt.5a oraz art.22 ust.3 ustawy o.w.l. poprzez podjęcie uchwały w zakresie zmiany udziałów w części wspólnej nieruchomości , ingerującej w prawa odrębnej własności lokali. Powód wskazał, iż zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga jednomyślności wszystkich właścicieli lokali a nie tylko zgody większości.

AD.5 Jako alternatywną podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) roku, powód wskazał naruszenie przepisów art.15a ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z dnia 21 lipca 1961 roku (Dz. U. nr 22, poz.159 dalej zwana jako ustawa o gospodarce terenami), poprzez nieuprawnioną zmianę wysokości udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej, pomimo tego, iż umowy stanowiące podstawę sprzedaży i wyodrębnienia odrębnych własności lokali nie przenosiły wraz z własnością lokali żadnych pomieszczeń przynależnych, które do pomieszczenia jako nie stanowiące części wspólnych stanowiły własność dotychczasowego właściciela (pozew z uzasadnieniem k.2-18).

Z uwagi na zbieżność zarzutów ad.4 i ad.5 Sąd omówi je wspólnie.

Powód wskazał, iż na podstawie przedłożonej inwentaryzacji, pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w której dokonano zmian udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z tą inwentaryzacją. W ocenie powoda, korekta udziałów w nieruchomości wspólnej nie może się łączyć z ingerencją w kształt prawa własności poszczególnych lokali lub udziałów we własności budynku w części dotyczącej niewyodrębnionych lokali oraz części budynku nie stanowiących nieruchomości wspólnej. Powód wskazał, iż wskutek przeprowadzonej inwentaryzacji pomniejszono udział powoda w sposób niezgodny z prawem, naruszając jego prawo własności. W inwentaryzacji nie tylko zmieniono powierzchnię lokali wyodrębnionych, ale również błędnie określono zakres nieruchomości wspólnej.

Powód wywiódł, iż w sytuacji gdy ustalenie wysokości lub zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej ma następować inaczej niż w sposób określony w art.3 ust.3-5 ustawy o.w.l., nie może się to odbyć bez uczestnictwa i akceptacji wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

Skarżona uchwała nr (...) została podjęta na podstawie art.22 ust.3 pkt.5a ustawy o własności lokali, zgodnie z którym uchwały wymaga, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

W myśl art. 3 ust. 3 zd. 1 ustawy o.w.l., 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. W rozważanym przypadku udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej określone zostały według odmiennego kryterium, aktualnego w dacie wyodrębniania lokali, tj. przed dniem wejścia w życie powołanej ustawy. W takim przypadku, stosownie do treści art. 3 ust. 7 ustawy, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej w sposób, jaki był właściwy w czasie wyodrębnienia pierwszego lokalu, chyba że wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonują w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedmiotowo uregulowanie to ma charakter szczególny. Odnosi się bowiem do konkretnej okoliczności faktycznej powstałej na skutek zmiany stanu prawnego, a co za tym idzie wyłącza stosowanie art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5a ustawy. Gdyby było inaczej, to przepis art. 3 ust. 7 ustawy byłby zbędny.

W sytuacji określonej w art. 3 ust. 7 ustawy o.w.l. zastąpienie dotychczasowych wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga jedności ściśle oznaczonego kręgu podmiotów, gdy tymczasem przepis art. 22 ust. 3 pkt 5 tej ustawy otwiera większości właścicieli wyodrębnionych lokali jedynie możliwość umocowania zarządu do działań zmierzających do zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. W pierwszym przypadku chodzi w istocie o podporządkowanie oznaczenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nowym kryterium w tym względzie, w drugim natomiast o zmiany uwarunkowane innymi zdarzeniami, np. rozbudową, przebudową itp. (porównaj wyrok SN z dnia 18.11.2004 I CK 357/04).

Pozwana wskazywała, iż nie nastąpiła zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej a jedynie sprostowanie udziałów w nieruchomości wspólnej, które wcześniej były źle obliczone.

W ocenie Sądu z powyższym stanowiskiem pozwanej nie sposób się zgodzić, albowiem dokonana zmiana udziałów nie miała charakteru sprostowania a miała charakter merytoryczny. Nie negując ewentualnej konieczności dokonania takiego sprostowania w sytuacji gdyby rzeczywiście okazało się, iż powierzchnie lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych zostały błędnie zmierzone, jednakże dopuszczalne byłoby to jedynie w sytuacji gdyby jednocześnie utrzymano dotychczasowy zakres nieruchomości wspólnej a nie zdefiniowano ją na nowo.

O tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 22.10.2004 II CK 98/04).

Pojęcie "nieruchomość wspólna" pojawia się z chwilą prawnego wyodrębnienia pierwszego lokalu jako odrębny przedmiot własności w rozumieniu art. 46 k.c.

W przypadku wyodrębnienia własności lokali każdemu właścicielowi lokalu przysługuje automatycznie określony udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo nierozdzielnie związane z własnością lokalu. Oznacza to, że ten udział ułamkowy dzieli los prawny własności lokalu. Nie może on być przedmiotem samodzielnego obrotu, nie może być bez lokalu zbyty, obciążony itp.

W przypadku istnienia odrębnej własności lokali równolegle więc występuje współwłasność o charakterze przymusowym. Zgodnie z art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Ten szczególny charakter konstrukcji prawnej współwłasności nieruchomości wspólnej ma umożliwiać prawidłowe wykonywanie własności wyodrębnionych lokali. Podobnie jak w innych przypadkach współwłasności przymusowej, tak i w tym przypadku współwłasność ta ma charakter służebny, a zarazem stanowiący trzon innej instytucji. Przepis art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali charakteryzuje się tym, że uznaje za prawo główne odrębną własność lokalu, zaś udział we własności nieruchomości wspólnej lub udział w użytkowaniu wieczystym gruntu za prawo z nią związane.

Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomość wspólna obejmuje te fragmenty wspólnego budynku i gruntu, które nie służą wyłącznie do korzystania właścicielowi lokalu. W skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne czy dach. Do nieruchomości wspólnej mogą także należeć takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak integralnego charakteru, a które ustawa określa jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4), zaliczając do nich przykładowo piwnice, strych, komórkę, garaż. Nie ulega przy tym wątpliwości, że tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, choć nie mają charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania.

Oznacza to, iż o tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), ***podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości.***

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu poprzez fakt określenia udziałów, wymagający ustalenia powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, decyduje o tym co jest, a co nie jest nieruchomością wspólną.

Jako pierwszy samodzielny lokal został wyodrębniony lokal nr (...), na podstawie umowy z dnia 09 lipca 1976 roku Rep A nr II (...). W umowie wskazano, iż oprócz samodzielnego lokalu nr (...) sprzedano na rzecz właściciela udział wynoszący 0,045 części budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców (dowód: umowa k.105-108, księga wieczysta k.56-104).

Powyższa umowa została zawarta na podstawie obowiązującej ówczesnie ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. nr 22 poz.159 z 1969 roku). Zgodnie z art. 15a. 1. W domach wielomieszkaniowych stanowiących własność Państwa mogą być wyodrębnione poszczególne samodzielne lokale i sprzedawane najemcom tych lokali jako przedmiot odrębnej własności z równoczesnym oddaniem im w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, na którym położony jest budynek. Przepisy art. 14 ust. 3 i 4 mają odpowiednie zastosowanie. 2. Część budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. W tym samym stosunku określa się ułamkową część terenu oddawanego w wieczyste użytkowanie nabywcy lokalu.

Zgodnie z uchwałą SN z dnia 28 lutego 1996 roku (III CZP 199/95), od rządem ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, wielkość udziału właściciela lokalu we współwłasności części budynku i innych urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokalu, oraz we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, obliczało się w sposób wskazany w art. 15 lit. a ust. 2 tej ustawy, wprowadzonym do niej ustawą z dnia 6 lipca 1972 r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (...) - Dz. U. Nr 27, poz. 193; odmienne w tym zakresie postanowienia umowy są nieważne. 2. Powierzchnię użytkową budynku, o której mowa w wymienionym art. 15 lit. a ust. 2, stanowi suma powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w tym budynku.

Przytoczone wyżej sformułowania art. 15 lit. a ust. 2 in princ. ustawy o gospodarce terenami (...) i art. 136 § 1 in fine k.c., przy zastosowaniu wykładni logicznej i celowościowej, pozwalają na przyjęcie, że przepisy te dotyczyły jedynie takich wspólnych części budynku, które nigdy nie mogą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Celem bowiem instytucji własności lokali jest wyodrębnienie poszczególnych lokali, a więc utworzenie odrębnych nieruchomości, których właściciele połączeni są wspólnym prawem tylko w niezbędnym zakresie, wynikającym z konieczności o charakterze techniczno-budowlanym. W wymienionych przepisach, dotyczących przedmiotu współwłasności, chodziło jedynie o takie części budynku, jak: fundamenty, mury zewnętrzne, dachy, klatki schodowe, korytarze, itp. Przy takiej wykładni udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej jest stały i nie ulega zmianie na skutek wyodrębnienia własności kolejnego lokalu, przy zastosowaniu - podanego w wymienionych przepisach - sposobu określania wielkości tego udziału.

Wykładnię taką wspiera również brak zakazu sukcesywnego wyodrębniania własności poszczególnych lokali w odniesieniu do budynków, których uchwała dotyczy i powołanych przepisów, które mają tu zastosowanie, a także wymóg określenia w umowie (orzeczeniu sądu), ustanawiającej własność lokalu, wielkości udziału w wymienionej współwłasności (współużytkowaniu wieczystym). Należy zauważyć, że za dopuszczalnością sukcesywnego wyodrębniania własności poszczególnych lokali, w budynkach tego typu jak w niniejszej sprawie, wypowiedział się już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 sierpnia 1979 r. III CRN 91/79 (OSNCP 1980, z. 3, poz. 54).

W konsekwencji należy przyjąć, że jeśli - w wielomieszkaniowym budynku stanowiącym własność Państwa - pozostały nie wyodrębnione jako oddzielne "własności lokalowe", powierzchnie użytkowe, nie służące wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, to powierzchnie te nie stanowią przedmiotu nieruchomości wspólnej, lecz pozostały własnością "dotychczasowego" właściciela, tj. Państwa, który - jeśli są do tego podstawy - może dalej działać w kierunku wyodrębniania własności dalszych lokali.

Istotny zatem dla rozstrzygnięcia jest fakt, co wchodziło w skład nieruchomości wspólnej w momencie wyodrębnienia pierwszego lokalu, i czy w uchwale (...) przyjęto analogiczny zakres nieruchomości wspólnej do dokonania „korekty udziałów” w nieruchomości wspólnej czy też zakres ten został określony na nowo.

W języku polskim „użytkowy” znaczy tyle co „służący celom praktycznym, mający praktyczne zastosowanie, przeznaczony do użytku, dający się użytkować” (Słownik języka polskiego, pod red. M. Szymczaka, Warszawa 1994, t. II, s. 51 i t. III, s. 645), "powierzchnia" zaś - to tyle, co: "obszar, przestrzeń o rozmiarach ograniczonych, określony teren"; dlatego występują nazwy - powierzchnia: mieszkalna, użytkowa, handlowa, magazynowa sklepów, hal produkcyjnych (tamże, t. II, s. 867).

Według polskiej normy (PN-70/B-02365 - pkt 3.5 i 3.7), powierzchnia użytkowa budynku (Pu) - to powierzchnia pomieszczeń służąca do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części). Składa się na nią: powierzchnia podstawowa i pomocnicza. Powierzchnia podstawowa (Pp) - to powierzchnia przeznaczona do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego wydzielonej części na wszystkich kondygnacjach, np. w budynku mieszkalnym - pokoje, w budynku przemysłowym - powierzchnia dla celów produkcyjnych, w budynku szkolnym - powierzchnia do nauki. Powierzchnia pomocnicza (Pd) - to powierzchnia przeznaczona do zaspokojenia pomocniczych potrzeb wynikających z funkcji budynku i nie wchodzących w zakres potrzeb podstawowych - na wszystkich kondygnacjach (np. w budynku mieszkalnym -

łazienki, w budynku przemysłowym - pomieszczenia administracyjne, w budynku szkolnym - pokoje dla nauczycieli, pomieszczenia administracyjne). Natomiast powierzchnie korytarzy, klatek schodowych budynku nie wlicza się do powierzchni użytkowej budynku, lecz do powierzchni ruchu (Pr) (por. na ten temat J. Ignatowicz: Komentarz do ustawy o własności lokalu, Warszawa 1995, s. 34-35; powołaną polską normę cytuję również biegły ...). Rozumie się, że powierzchnia "ruchu" przeznaczona jest do korzystania przez wszystkich lokatorów (użytkowników) domu.

Skoro zatem w pierwszej umowie dokonano określenia nieruchomości wspólnej w sposób zgodny z art.15a ust.2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, w skład nieruchomości wspólnej wchodziły takie części budynku, jak: fundamenty, mury zewnętrzne, dachy, klatki schodowe, korytarze, itp. Celem bowiem instytucji własności lokali jest wyodrębnienie poszczególnych lokali, a więc utworzenie odrębnych nieruchomości, których właściciele połączeni są wspólnym prawem tylko w niezbędnym zakresie, wynikającym z konieczności o charakterze techniczno-budowlanym. Przy tak określonym zakresie nieruchomości wspólnej, w jej skład nie wchodziły powierzchnie użytkowe takie jak komórki lokatorskie, pozostałe powierzchnie pomieszczeń piwnicznych, na parterze i na poddaszu, które to elementy nieruchomości jako niewyodrębnione ale użytkowe i nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali i powierzchni niewyodrębnionej, a nie części nieruchomości wspólnej.

Zgodzić się należy, z powodem, iż uchwała Wspólnoty nr (...), nie stanowi korekty błędnych udziałów w nieruchomości wspólnej a jej nowe określenie, przy jednoczesnym innym określeniu zakresu nieruchomości wspólnej.

Wskazać należy, iż jak wynika z przedłożonej do uchwały nr (...) inwentaryzacji wykonanej przez S. K. do określenia udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych i współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych, przyjęto jedynie powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych (wyodrębnionych i niewyodrębnionych), z pominięciem pomieszczeń piwnicznych, strychu, komórek lokatorskich, które to pomieszczenia niewyodrębnione są ewidentnie powierzchnią użytkową nieruchomości, a jednocześnie nie stanowią części wspólnej nieruchomości (vide inwentaryzacja k.167-169). Przy takim ustaleniu udziałów w nieruchomości wspólnej, Wspólnota dokonała nowego zdefiniowania zakresu nieruchomości wspólnej, wkraczając tym samym w prawo własności współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych.

Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą przeto wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Jeżeli zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów winno było nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, zmiany zaś dokonano na podstawie uchwały wspólnoty i oświadczenia zarządu wspólnoty, czynności te, jako dokonane przez wspólnotę bez kompetencji do tego, są nieważne (porównaj postanowienie SN z dnia 24.11.2010 II CSK 267/10).

Nieruchomość wspólna ma określony zakres przestrzenny, więzi prawne określa zaś art. 3 ust. 1 ustawy stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3, jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość zatem nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c., ma status części składowej nieruchomości lokalowej. Z powyższego wynika, że odrębna własność lokalu, powstała i istniejąca zgodnie z przepisami ustawy, jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest zaś prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna. Dla sprawowania zarządu nieruchomością, w której zostały wyodrębnione lokale, ustawa powołała tzw. wspólnotę mieszkaniową, którą tworzy ogół właścicieli. Cel powołania wspólnoty, jakim jest zarządzanie nieruchomością, determinuje zakres praw i obowiązków wspólnoty, nie dotyczą one i dotyczyć nie mogą praw do lokali. Zarządzanie wymaga podejmowania czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zarząd zwykły i są to czynności odnoszące się do nieruchomości wspólnej. Dla pewnej kategorii czynności, przykładowo wymienionych w art. 22 ust. 3, ustawa wymaga uchwał właścicieli. Sprawy te dotyczą wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele lokali nie mogą w trybie przepisów ustawy podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby

w prawa odrębnej własności lokali (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/08 lex nr 500188).

Uchwała Wspólnoty nr (...), odwołuje się do art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy. Powołany przepis stanowi o dopuszczalności podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zważywszy, że wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalona zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy, jest ściśle związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a więc związana jest z powierzchnią prawa głównego, zmiana powierzchni lokalu prowadzić będzie do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej czyli do zmiany zakresu prawa mającego status części składowej. Powstaje zatem zagadnienie czy pkt 5a ust. 3 art. 22 ustawy dotyczy również sytuacji, gdy potrzeba zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana została zmianą w zakresie prawa głównego czyli w prawie własności lokalu. W literaturze przedmiotu, analizując zakres stosowania art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy wypowiedziano pogląd, że dopuszcza on zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wówczas, gdy udział ten został błędnie obliczony czyli w sytuacji gdy zachodzi potrzeba sprostowania. Pomyłka rachunkowa podlega wówczas usunięciu bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali. Dopuszczalność decydowania w drodze uchwały podjętej większością głosów o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, gdy oznaczałoby to jednocześnie ingerencję w prawo główne, należy wykluczyć.

Z taką sytuacją nie mamy jednak do czynienia w przedmiotowej sprawie. W sprawie mamy do czynienia ze zmianą wysokości udziałów spowodowaną nowym sposobem ponownego pomiaru całego budynku, innym określeniem zakresu nieruchomości wspólnej, skutkującym w odniesieniu do powoda, pomniejszeniem jego udziału w nieruchomości wspólnej i de facto zawłaszczeniem przez Wspólnotę tych części niewyodrębnionych, które nie wchodziły w skład nieruchomości wspólnej, a które to części stanowią współwłasność współwłaścicieli lokali i części niewyodrębnionych.

Związana zatem z taką zmianą, zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest sprostowaniem błędu w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny, bowiem wiąże się z zastosowaniem innego kryterium oznaczenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej niż dotychczas stosowane. W powstałej przeto sytuacji zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a, jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą przeto wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Analogiczną sytuację przewiduje przepis art. 3 ust. 7 ustawy. W literaturze przedmiotu co prawda wyrażono pogląd, że przepis ma zastosowanie wówczas, gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej stała się konieczna na skutek zmiany stanu prawnego, to jednak, skoro brzmienie przepisu nie wskazuje na jego międzyczasowy charakter, nie ma przeszkód, aby mógł być stosowany wówczas gdy po dokonaniu, jak w sprawie niniejszej, inwentaryzacji budynku, zajdzie potrzeba dostosowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej do treści art. 3 ust. 3 ustawy. Niemożność zaś uzyskania wymaganej przepisem art. 3 ust. 7 ustawy jednomyślności właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) wymagać będzie w myśl art. 1 ust. 2 ustawy, poszukiwania rozwiązań na gruncie kodeksu cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r. I CK 357/04 lex nr 166834).

Na gruncie art. 6 ustawy o własności lokali przyjmuje się, że wspólnota mieszkaniowa ma podmiotowość prawną. Zakres przyznanej tym przepisem zdolności prawnej, a zatem i zdolności do czynności prawnych jest jednak ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, OSNC z. 7-8/2008 r., poz. 69). Czynności dokonane ponad zakres przyznanej podmiotowości czyli bez kompetencji do tego, poczytać należy za nieważne. Jeżeli przeto zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów winno było nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, zmiany zaś dokonano na podstawie uchwały wspólnoty i oświadczenia zarządu wspólnoty, czynności te, jako dokonane przez wspólnotę bez kompetencji do tego, są nieważne. Czynności nieważne nie wywierają skutków sprawnych.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd nie znalazł podstaw do uchylenia skarżonych uchwał na podstawie art.25 ustawy o.w.l. i w pkt. 1 wyroku oddalił powództwo w zakresie żądania uchylenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W., nr (...), (...), (...), (...) z dnia 31 marca 2014 roku.

Zważywszy na fakt, iż żądanie w zakresie uchwały nr (...) zostało zgłoszone w formie żądania ewentualnego, i biorąc pod uwagę charakter naruszonych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także ingerencję pozwanej Wspólnoty w prawo własności powoda, i podjęcie uchwały przez pozwaną ponad zakres przyznanej jej podmiotowości czyli poza swoimi kompetencjami, koniecznym było stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2014 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...), o czym Sąd orzekł w pkt.2 wyroku.

Mając na uwadze fakt, iż w zakresie powództwa o uchylenie wszystkich 5 uchwał, zgłoszonego na podstawie art.25 ust.1 ustawy o.w.l. powoda należy traktować jako stronę przegrywającą proces, zgodnie z art.98 kpc, obowiązany jest on w tym zakresie zwrócić pozwanemu poniesione koszty procesu. Na zasądzone od powoda na rzecz pozwanego koszty procesu w kwocie 917 złotych, składają się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych, oraz kwota 900 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalona zgodnie z §10 ust.1 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych... (5 x 180 złotych od każdej ze skarżonych uchwał), o czym Sąd orzekł w pkt.3 wyroku.

Zważywszy, iż Sąd uwzględnił żądanie ewentualne powoda w zakresie stwierdzenia nieważności uchwały nr (...), w tym zakresie to pozwana winna być traktowana jako strona przegrywająca sprawę i zgodnie z art.98 kpc, obowiązana do zwrotu powodowi poniesionych kosztów procesu. Na zasądzone od pozwanego na rzecz powoda z tego tytułu koszty procesu w kwocie 3.617 złotych składają się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz kwota 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalona zgodnie z §6 pkt.6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych... (wartość ustalona od wskazanej przez powoda wartości przedmiotu sporu, która została określona na kwotę 100.000 złotych – vide pismo z dnia 28 stycznia 2015 roku k.265-266, zaś wniosek pozwanego o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu Sąd oddalił postanowieniem z dnia 09.02.2015 roku k.268), o czym Sąd orzekł w pkt.4 wyroku.

Biorąc pod uwagę, iż powód uiścił opłatę od pozwu w kwocie 1.000 złotych (po 200 złotych opłaty od żądania uchylenia każdej z uchwał), zaś nie zapłacił opłaty z tytułu zgłoszonego żądania ewentualnego stwierdzenia nieważności uchwały nr (...), które to zdaniem Sądu, żądanie podlega odrębnej opłacie sądowej (analogiczne zastosowanie art.27 pkt.8a w zw. z art.4 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), i zważywszy, iż w tym zakresie powód sprawę wygrał, opłata sądowa nie pobrana od powoda podlega ściągnięciu od pozwanego, który sprawę w tym zakresie przegrał zgodnie z art.113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, o czym Sąd orzekł w pkt. 5 wyroku.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w wyroku.----

SSO Mariusz Solka