

Sygn. akt II C 816/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2015r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bogdan Wolski

Protokolant: Justyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2015 roku w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa

Miasta (...) W.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 517 zł (pięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 816/15

UZASADNIENIE

Miasto (...) W. wytoczyło powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. o uchylenie uchwały z dnia 16 czerwca 2015 r. nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Miasto posiada 14,03% udziałów

w nieruchomości wspólnej. Zdaniem powoda zaskarżona uchwała jest sprzeczna

z prawem oraz zasadami zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto

narusza interesy członków pozwanej Wspólnoty, w tym powoda. Na zebraniu

w dniu 16 czerwca 2015 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...), powstałego w następstwie przebudowy części nieruchomości wspólnej (strychu) oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokali oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do związanych z tym czynności prawnych. Nadto właściciele lokali udzielili zarządowi pełnomocnictwa do sprzedaży lokalu 15b za kwotę 53.885 zł. Powód podniósł również, że nieruchomość przy ul. (...) objęta jest działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów

na obszarze m. (...) W.. W treści uchwały brak jest zapisu odnoszącego się do wyrażenia zgody na zmianę wielkości udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem w następstwie sprzedaży części nieruchomości wspólnej. Zatem zaskarżona uchwała jest formalnie nieprawidłowa bowiem właściciele lokali winni wyrazić zgodę

zarówno na zmianę udziałów w części nieruchomości wspólnej, jak i na zmianę udziałów w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej. Powód wskazał jednocześnie, że w stosunku do ww. nieruchomości toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości. Zgodnie z art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami, zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Wobec powyższego zakazu nie jest możliwe do czasu zakończenia postępowania dokonanie czynności prawnej, która skutkować będzie przeniesieniem prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej. Niezależnie od tego zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bowiem cena sprzedaży lokalu – strychu została określona zbyt nisko. Według operatu szacunkowego sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego wartość strychu, który w wyniku adaptacji pełni rolę lokalu mieszkalnego wynosi 225.830 zł. W operacie dokonano jednocześnie wyczenia wartości poniesionych nakładów, których wysokość została określona na kwotę 138.430 zł. Przyjmując prawidłowość wniosków z operatu, inwestorzy powinni zakupić lokali za cenę 87.400 zł. Proponowana w uchwale cena sprzedaży w wysokości 53.885 zł jest rażąco niska i nie wynika z żadnego operatu szacunkowego.

Pozwana Wspólnota wniosła w odpowiedzi na pozew o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając stanowisko przedstawione w sprawie pozwana wskazała, że w § 2 uchwały jest sformułowany ogólnie do udziału w nieruchomości wspólnej. Z tego oświadczenia woli powstają także skutki wynikające z ustawy, a zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali przepisy o współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego. Odnoszące się do zarzutu dotyczącego roszczenia na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m. (...) Warszawy, nieruchomość nie jest objęta żadnymi takimi roszczeniami, co wynika z załączonego pisma z 18 czerwca 2015 roku. Ponadto art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy tylko nieruchomości będących wyłączną własnością jednostki samorządu terytorialnego (art. 1 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy) i w żadnym zakresie nie może blokować sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności lub części wspólnej, do której mają zastosowania przepisy ustawy o własności lokali. Nie są zasadne także argumenty powoda dotyczące ceny sprzedaży lokalu. Przyjęta w uchwale cena jest nieznacznie niższa od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego i nie odbiega od średniej rynkowej za lokale w podobnych nieruchomościach. Przyczyną obniżenia ceny jest konieczność uregulowania stanu prawnego lokalu, który nie został wyodrębniony z przyczyn leżących po stronie powoda. Powód zawarł bowiem z inwestorem (obecnym najemcom) umowę użyczenia lokalu na adaptację i następnie umowę najmu. Opłaty przekazywane przez powoda pozwanemu z tytułu użytkowania lokalu przekraczały dochody uzyskiwane przez powoda tytułem najmu. Po przekazaniu przez powoda lokalu

nr (...) w zarząd pozwanej Wspólnocie, najemca płaci na rzecz Wspólnoty czynsz

w za użytkowanie lokalu w wysokości równej z opłatami ponoszonymi przez właścicieli lokali. Najemca nie dysponuje środkami finansowymi przekraczającymi kwotę 53.8856 zł. Jediną możliwością uregulowania stanu prawnego jest polubowne ustalenie ceny ustanowienia odrębnej własności lokalu przez pozwaną w takiej wysokości, która nie odbiegałaby znacznie od stawek rynkowych i jednocześnie byłaby do zaakceptowania przez najemcę lokalu.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Właściciele lokali w budynku położonym w W. przy ul. (...) w W. podjęli w dniu 16 czerwca 2015 r. uchwałę spisana w formie aktu notarialnego w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) powstałego w następstwie przebudowy części nieruchomości wspólnej (strychu) oraz na zmianę wysokości udziałów

w następstwie powstania odrębnej własności lokalu oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów przekraczających zakres zwykłego zarządu. W § 3 uchwały upoważniono zarząd do sprzedaży lokalu (...) E.

i J. P. za kwotę 53.885 zł. Lokal powstał w wyniku adaptacji strychu. Wartość nakładów dokonanych przez przyszłych nabywców w związku adaptacją strychu wyniosła 138.430 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzje z dnia 25 lutego 2014 roku stwierdziło nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m. (...) W. z dnia 26 maja 1955 roku o odmowie przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej przy ulicy (...).

okoliczności bezsporne

Powództwo podlega oddaleniu.

Powód wystąpił z żądaniem uchylecia uchwały nr (...) wskazując na niezgodność tego aktu z prawem oraz zasadami zarządzania nieruchomością wspólną, co ma godzić w interesy powoda.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów natury prawnej Sąd stwierdza, że analiza tekstu zaskarżonej uchwały, a w szczególności § 2 nie potwierdza zasadności zarzutów powoda co do niewłaściwego (niepełnego) sformułowania zakresu udzielonej zgody. Pozwana trafnie zauważa, że udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej objęła swoim zakresem także zgoda na zmianę wysokości udziałów w prawie wieczystego użytkowania gruntu, co wynika z przywołanego § 2 uchwały, który zawiera zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości związanych z lokalem mieszkalnym, co należy także rozumieć jako wyrażenie zgody na zmianę wysokości udziałów w prawie użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali). Niezależnie od tego dostrzec należy, że nie zawarcie w uchwale odpowiedniego oświadczenia, które byłoby ewentualnie niezbędne do zawarcia umowy sprzedaży, nie skutkowałoby niezgodnością uchwały z prawem, ale ewentualnie jedynie jej nieskutecznością.

Niezasadny jest także zarzut odnoszący się do niemożności podejmowania czynności prawnych z uwagi na objęcie przedmiotowej nieruchomości wnioskiem złożonym na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.(...) W., a to z uwagi na wydanie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzji z dnia 25 lutego 2014 roku, w której stwierdzono nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej

w m. (...) W. z dnia 26 maja 1955 roku o odmowie przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej przy ulicy (...). Pozwana trafnie bowiem podnosi, że przywołane przez powoda zakazy dotyczą tylko nieruchomości będących wyłączną własnością jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa. Stąd zakaz wynikający z art. 34 ust. 3 ustawy

o gospodarce nieruchomości nie odnosi się do lokalu będącego przedmiotem zaskarżonej uchwały. Niezależnie od tego nie można nie dostrzec, że z pisma

z 18 czerwca 2015 r., które zostało dołączone do odpowiedzi na pozew wynika

w sposób jednoznaczny, że nieruchomość przy ul. (...) nie jest objęta roszczeniami dawnych właścicieli. Stąd także z tego powodu nie można dopatrywać się ewentualnej niezgodności uchwały z art. 34 ust. 3 ustawy

o gospodarce nieruchomości, skoro uchwała została podjęta 16 czerwca 2015 r.,

a przed tą datą nie została ujawniona informacja o ewentualnych roszczeniach związanych z nieruchomością przy ul. (...).

Nietrafne są także zarzuty powoda co do negatywnych finansowych skutków wykonania uchwały z uwagi na zaniżenie ceny sprzedaży lokalu. Stanowisko pozwanej w tym zakresie nie zostało skutecznie podważone przez powoda. Pozwana trafnie zwróciła uwagę na potrzebę uregulowania stanu prawnego dotyczące zaadoptowanego i wynajmowanego dotychczas lokalu. Zawarcie umowy sprzedaży nie tylko zagwarantuje rozliczenia poczynionych przez najemcę nakładów, ale także pozwoli na uzyskanie dodatkowych środków finansowych, co niewątpliwie będzie korzystne dla wszystkich współwłaścicieli, w tym także powoda. Wartość lokalu ustalona przez powoda nie odbiega istotnie od ceny sprzedaży ustalonej w uchwale po uwzględnieniu wartości poczynionych przez najemców nakładów. Sąd zauważa w tym miejscu, że rzeczą powszechnie wiadomą jest, że cena ofertowa dotycząca lokalu mieszkalnego pochodząca od sprzedawcy co do zasady nie odpowiada ostatecznie cenie transakcyjnej. W tej sytuacji różnica pomiędzy wartością lokalu podawaną przez powoda i wynikającą z zaskarżonej uchwały, która nie przekracza 15%, nie prowadzi do niezgodności uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Przedstawione przez strony okoliczności faktyczne i towarzysząca im argumentacja stanowiły wystarczającą podstawę do rozstrzygnięcia sprawy, co czyniło zbędnym przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie wnioskowanym przez strony. W szczególności Sąd uznał, że z uwagi na wyjaśnienia przedstawione przez pozwaną, a

dotyczące ustalonej w uchwale ceny sprzedaży, oddaleniu powinien podlegać wniosek powoda o dopuszczenia dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego, gdyż przeprowadzenie tego dowodu nie tylko wiązałoby się z dodatkowymi kosztami poniesionymi ostatecznie przez stronę przegrywającą sprawę, ale także spowodowałoby istotne przedłużenie postępowania, a konsekwencji negatywne skutki dla funkcjonowania Wspólnoty. Podsumowując Sąd stwierdza, w oparciu zarzuty powoda, że nie istnieją ustawowe podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w pkt 1. wyroku.

Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 3 k.p.c.

Koszty procesu należne powodowi, które spełniają wymóg niezbędności i celowości, to koszty zastępstwa procesowego w wysokości 500 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Określając wysokość kosztów z tytułu zastępstwa procesowego Sąd ustalił wynagrodzenie adwokata odpowiednie do zakresu czynności procesowych podjętych w niniejszym postępowaniu. Sąd pominął przy rozstrzygnięciu sprawy w zakresie kosztów procesu przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, gdyż rozporządzenie to zostało wydane na podstawie upoważnienia ustawowego, które nie spełnia warunków wynikających z art. 92 ust. 1 Konstytucji w zakresie ustalenia szczegółowych wytycznych dotyczących treści aktu wykonawczego. Formułując wytyczne ujęte w art. 16 ust. 2 ustawy Prawo o adwokaturze wykorzystano pojęcia, którym nie można w żadnym wypadku przypisać cechy szczególowości. W konsekwencji Minister Sprawiedliwości przy wydaniu rozporządzenia korzystał z całkowitej legislacyjnej swobody, co nie znajduje oparcia w obowiązującej Konstytucji. Potwierdzenie tego stanowiska wynika w pośredni sposób z faktu wydania przez Ministra Sprawiedliwości rozporządzenia z dnia 3 lutego 2012 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. W następstwie wejścia w życie tej zmiany stawka minimalna w sprawach o odszkodowanie lub o zadośćuczynienie związane z warunkami wykonywania kary pozbawienia wolności lub tymczasowego aresztowania została określona na kwotę 120 zł. Oznacza to w praktyce kilkudziesięciokrotne zmniejszenie wysokości stawki minimalnej bez zaistnienia zmiany obowiązujących wytycznych. Przykład ten potwierdza ogólnikowość obowiązujących wytycznych, to jest brak szczegółowych warunków dotyczących treści rozporządzenia wymaganych na gruncie przywołanego art. 92 ust. 1 Konstytucji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2000 r., III CKN 1089/00, OSNC 2001/3/37; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2002 r., P 1/01, OTK-A 2002/3/36).

Niezależnie od opisanej na wstępie kwestii Sąd dostrzega, że Minister Sprawiedliwości w istocie nie wykonał delegacji zawartej w art. 16 ust. 2 ustawy Prawo o adwokaturze, gdyż Rozdział 2. rozporządzenia nie zawiera wymaganych przez ustawodawcę wysokości opłat przed organami wymiaru sprawiedliwości. Minister Sprawiedliwości w § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia powtórzył w istocie jedynie zakres upoważnienia ustawowego, dokonując w ten sposób swoistej subdelegacji kompetencji prawotwórczej na rzecz organu władzy sądowniczej. Podsumowując Sąd stwierdza, że przepisy omawianego aktu wykonawczego nie mogą stanowić w żadnym wypadku podstawy prawnej rozstrzygnięcia sprawy

z uwagi na niezgodność tych przepisów z Konstytucją. Stąd konieczność pominięcia przy rozpoznaniu wniosku pozwanej przepisów zawartych w tym rozporządzeniu

i potrzeba uwzględnienia ogólnej normy wynikającej z art. 98 § 1 k.p.c., która wskazuje na obowiązek zwrócenia przez stronę przegrywającą sprawę przeciwnikowi procesowemu kosztów niezbędnych i celowych. Takim kosztem jest niewątpliwie także wydatek strony pozwanej z tytułu udziału w postępowaniu sądowym profesjonalnego zastępcy procesowego w wysokości podanej na wstępie.