

Sygnatura akt: II C 556/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2018 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, II Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Kukielka-Próchnicka

Protokolant: Kinga Kosicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 stycznia 2018 roku w Warszawie

sprawy z powództwa A. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23 marca 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki A. J. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt: II C 556/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 stycznia 2018 roku

Powódka A. J. wniosła ostatecznie o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23 marca 2017 roku Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego, rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i udzielenia absolutorium Zarządowi za rok 2016.

Na uzasadnienie swojego stanowiska powódka wskazała, że wymieniona powyżej uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa, w tym art. 23 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej jako u.w.l.), ponieważ niezasadnie przyjęto, że suma udziałów w prawie użytkowania wieczystego i prawie własności nieruchomości nie jest równa 1, w następstwie czego bezpodstawnie głosowano nad uchwałą nie według wielkości udziałów we wspólnym prawie, ale według zasady jeden właściciel-jeden głos. Niezależnie od tego nawet według głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel-jeden głos głosowanie przebiegło w sposób sprzeczny z prawem, gdyż wszystkie osoby, na które przeniesiono prawo użytkowania wieczystego na mocy aktu notarialnego Repertorium (...) potraktowano jako dysponentów jednego prawa, które stanowi udział w wysokości 0,4614 części prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynku, podczas gdy każda z osób, które nabyły prawo użytkowania wieczystego na podstawie wskazanego powyżej aktu dysponuje własnym, odrębnym udziałem we wspólnej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Na uzasadnienie swojego stanowiska pozwana wskazała, że uprawnione było głosowanie według zasady jeden właściciel-jeden głos, gdyż do czasu wyodrębnienia osobnych lokali dysponenti udziałem wynoszącym 0,4614 występują jako jeden właściciel. Głosowanie według wskazanej zasady było uprawnione na wniosek współwłaścicieli dysponującymi 1/5 udziałów, gdyż rozpoczęta została procedura zmiany wielkości udziałów we wspólnym prawie, wobec ujawnionych w inwentaryzacji budynku rozbieżności ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

M. (...). W. oddało w użytkowanie wieczyste grunt położony przy ul. (...) w W. o obszarze 252,00 m⁽²⁾, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka numer (...) w obrębie (...) oraz własność posadowionego na tym gruncie budynku na rzecz:

- W. J. w udziale wynoszącym 0,115350 części,
- M. S. (1) w udziale wynoszącym 0,115350 części,
- D. J. w udziale wynoszącym 0,057675 części,
- A. P. w udziale wynoszącym 0,057675 części,
- P. J. w udziale wynoszącym 0,057675 części,
- M. D. w udziale wynoszącym 0,057675 części.

Dowód: akt notarialny k. 6-11v.

A. J. oraz K. J. nabyły spadek po W. J. w częściach po 1/2 każda z nich.

Dowód: akt poświadczenia dziedziczenia k. 12-12v.

W budynku przy ul. (...) w W. wyodrębniono 10 lokali stanowiących odrębne prawa własności – lokale numer (...). Z każdym z wyodrębnionych lokali łączy się udział w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego przy ul. (...) w W. o obszarze 252,00 m⁽²⁾, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka numer (...) w obrębie (...) oraz własność posadowionego na tym gruncie budynku. Udziały we wspólnym prawie użytkowania wieczystego oraz w prawie własności budynku w części przypadającej właścicielom odrębnych lokali wynoszą łącznie 0,5386. Pozostałe udziały we wspólnym prawie należą do A. J. oraz K. J., jako spadkobiercom W. J., dysponującego udziałem wynoszącym 0,115350 części, M. S. (1) w udziale wynoszącym 0,115350 części, D. J. w udziale wynoszącym 0,057675 części, A. P. w udziale wynoszącym 0,057675 części, P. J. w udziale wynoszącym 0,057675 części, M. D. w udziale wynoszącym 0,057675 części. Łączna wysokość udziałów wymienionych powyżej imiennie współużytkowników wieczystych i współwłaścicieli budynku, którym nie przysługuje własność odrębnych lokali wynosi 0,4614.

M. S. (1), D. J., M. D., A. C., A. J. i K. J. udzieliły pełnomocnictwa do czynności zwykłego zarządu oraz korespondencji W. S. oraz A. J. (k. 90, okoliczność bezsporna). Pełnomocnictwo to zostało przedstawione zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

Do W. S. zostały przesłane zawiadomienie drogą mailową o terminie zebrania w dniu 23 marca 2017 roku wraz z dokumentami tj. planowanym porządkiem zebrania, projektami uchwał. W. S. przekazał powyższe informacje pozostałym współwłaścicielom od których posiadał pełnomocnictwo (okoliczność bezsporna).

Dowód: akt notarialny k. 6-11v; akt poświadczenia dziedziczenia k. 12-12v; odpis księgi wieczystej (...) k. 13-19., zeznania stron.

Członkowie wspólnoty dysponujący udziałami w wysokości 0,3785 wnioskowali o głosowanie nad uchwałami na zebraniu w dniu 23 marca 2017 roku według zasady jeden właściciel-jeden głos.

Dowód: wniosek k. 20.

W dniu 23 marca 2017 roku właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego, rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i udzielenia absolutorium zarządowi za rok 2016. Za uchwałą głosowało 10 osób, 1 osoba wstrzymała się i 1

nie głosowała. Zgodnie z listą do głosowania za przyjęciem uchwały głosowało dziewięciu spośród dziesięciu właścicieli odrębnych lokali, którym przysługiwało łącznie 0,4569 udziałów w nieruchomości wspólnej oraz M. S. (1) dysponująca udziałem wynoszącym 0,115350 części.

Dowód: uchwała k. 101; lista głosowania k. 102.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie przedstawionych powyżej dowodów.

Strony nie kwestionowały prawdziwości ani autentyczności wymienionych dokumentów prywatnych i urzędowych. Stan faktyczny w niniejszej sprawie w większości nie obejmował okoliczności spornych. Niezgodność między stronami dotyczyła sposobu głosowania i wielkości udziałów, co należy do materii rozważań prawnych.

Sąd pominął dowód z dokumentu prywatnego w postaci inwentaryzacji budynku (k. 51-75). Pozwany powołał wskazany dokument na okoliczność rozbieżności między stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej a stanem rzeczywistym, w zakresie wielkości udziałów, opartych na wielkości powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Dokument ten nie był przydatny do ustalenia wskazanej okoliczności. W pierwszej kolejności należy wskazać, że dowód z dokumentu prywatnego nie może służyć do określenia wielkości powierzchni użytkowej lokalu, gdyż ustalenie takiej okoliczności wymaga wiadomości specjalnych. Ponadto wielkość udziałów poszczególnych współużytkowników wieczystych wynika z treści księgi wieczystej i nie jest możliwe obalenie domniemania zgodności wpisu ze stanem rzeczywistym na podstawie inwentaryzacji sporządzonej poza postępowaniem, na prywatne zlecenie.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z dyspozycją art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali 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, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest zobowiązany do złożenia corocznego sprawozdania ze swojej działalności. Przepisy ustawy nie zawierają żadnej regulacji odnośnie treści sprawozdania, jednakże w praktyce orzeczniczej przyjmuje się, że sprawozdanie powinno składać się z części opisowej przedstawiającej działania zarządu, oraz z części finansowej, prezentującej ogólny bilans finansowy na dany rok rozliczeniowy. Sporządzenie prawidłowego sprawozdania finansowego rzutuje na możliwość sprawowania kontroli nad działalnością zarządu przez właścicieli lokali poprzez instytucję udzielenia mu absolutorium.

Zaskarżoną uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego należało uznać za sprzeczną z prawem w zakresie procedury jej przyjęcia, jednakże nie każda sprzeczność z prawem może skutkować uchyleniem uchwały.

Art. 23 ust. 1, 2 i 2a u.w.l. stanowi, że uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa 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.

Sytuacja prawna nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. jest złożona, ponieważ nie zostały wyodrębnione wszystkie samodzielne lokale jako osobne prawa własności. W sprawie niniejszej występują dwie różne podstawy ustanowienia współużytkowania wieczystego – oparte na prawie związanym z odrębną własnością lokalu oraz

wynikające z umowy o przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Należy wskazać, że wysokość udziałów we wspólnym prawie użytkowania wieczystego została ustalona w sposób sprzeczny z dyspozycją art. 3 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym 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. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Z jednej strony wysokość udziałów związanych z własnością lokali została ustalona zgodnie z dyspozycją powyższego przepisu. Z drugiej strony istnieją jeszcze osoby, którym przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego, który nie jest związany z powierzchnią lokali, gdyż pozostałe lokale w nieruchomości zostały niewyodrębnione. Sposób ustalenia wysokości tych udziałów jest nieskorelowany w żaden sposób z powierzchnią nieruchomości. Z treści księgi wieczystej KW (...) nie wynika, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, że wymienionym tam osobom przysługują jedynie udziały w części prawa użytkowania wieczystego całej nieruchomości wynoszące 0,4614. Z treści umowy o przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz zgodnie ze stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej wynika, że każdej z tych osób przysługuje odrębny udział w użytkowaniu wieczystym. Wielkości tych udziałów nie da się jednak powiązać z żadnym konkretnym lokalem. W ocenie Sądu w takiej sytuacji nie było możliwe przyjęcie jako sposobu głosowania zasady jeden właściciel-jeden głos, gdyż przyjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową interpretacja była równoznaczna z twierdzeniem jeden właściciel lokalu-jeden głos. Tymczasem siedem osób ujawnionych w księdze wieczystej dysponuje udziałami niepowiązаныmi z odrębnymi lokalami. W takiej sytuacji przyjęcie głosowania według powyższej zasady było niemożliwe, gdyż pozbawiało prawa głosu m. in. powódkę, która zgodnie ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej dysponuje odrębnym udziałem w użytkowaniu wieczystym na takiej samej zasadzie jak każdy z właścicieli odrębnego lokalu, a nie udziałem w części prawa użytkowania wieczystego. Przyjęty sposób głosowania pozbawiał powódkę możliwości realizacji jej prawa głosu odnoszącego się do zarządu nieruchomością wspólną.

Niezależnie od powyższego nie było w niniejszej sprawie podstaw do głosowania na zasadzie jeden właściciel-jeden głos. Dyspozycja art. 23 ust. 2a u.w.l. stanowi, że 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 $\frac{1}{5}$ udziałów w nieruchomości wspólnej. W niniejszej sprawie nie występuje sytuacja, w której wysokość udziałów nie równa się do 1. Suma udziałów w nieruchomości wspólnej należących do właścicieli wyodrębnionych lokali wynosi 0,5386 części, natomiast udziały przysługujące pozostałym użytkownikom wieczystym, którzy swoje prawa nabyli na mocy aktu notarialnego Repertorium (...), wynoszą łącznie 0,4614 części. Suma wszystkich udziałów daje razem 1. Nie zasługują na uwzględnienie argumenty strony pozwanej, że występuje rozbieżność między powierzchnią lokali ustaloną na podstawie prywatnej inwentaryzacji, a udziałami wyszczególnionymi w księdze wieczystej, z której wynika że udziały nie równają się do jednego. Zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Występuje zatem w niniejszej sprawie domniemanie, że wpisana w księdze wieczystej wielkość udziałów w użytkowaniu wieczystym i prawie własności budynku jest zgodna z rzeczywistością. Domniemanie to nie może zostać obalone na podstawie dokumentu prywatnego, wskazującego na możliwość istnienia rozbieżności w powierzchni użytkowej niektórych lokali. Dokument prywatny dowodzi jedynie tego, że osoba pod nim podpisała złożyła oświadczenie o wskazanej w nim treści. Strona pozwana nie udowodniła w żaden sposób, że wysokość udziałów nie równała się do jednego.

Jak wynika z powyższego nie istniały podstawy do przyjęcia sposobu głosowania na zasadzie jeden głos-jeden właściciel, sposób przyjęcia uchwały nr 2/2017 był zatem sprzeczny z dyspozycją art. 23 ust. 2a u.w.l. W praktyce orzeczniczej przyjmuje się jednak, że formalna sprzeczność z ustawą, czyli rozumiana jako sprzeczność z przepisem dotyczącym procedury głosowania, może stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, jeśli mogła mieć wpływ na treść uchwały. Sąd podziela w tym zakresie stanowisko wyrażone w doktrynie. Podejście takie jest uzasadnione, gdyż wspólnoty mieszkaniowe to zazwyczaj małe organizmy, w których często działają osoby bez

fachowego przygotowania. Zbyt ni formalizm mógłby sparaliżować możliwość ich funkcjonowania. Słuszność takiego podejścia potwierdził przykładowo Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 roku, sygnatura akt II CSK 370/06, w którym wskazał, że „nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania”. W niniejszej sprawie taki wpływ nie występował, gdyż z listy głosowania wynika, że uchwała zostałaby przegłosowana nawet wtedy, gdyby przyjęto sposób głosowania zależny od wielkości udziału we wspólnym prawie. Jak wynika z listy głosowania, biorąc pod uwagę niezgodne z prawem głosowanie według zasady jeden właściciel-jeden głos uchwała została przyjęta, gdyż za głosowało 10 osób, jedna się wstrzymała i jedna nie głosowała.

Z kolei jeśli przyjąć podstawową zasadę głosowania według wielkości udziałów, to za przyjęciem uchwały głosowało 0,57245 głosów, gdyż podpisana na liście do głosowania M. S. (1) dysponowała udziałem wynoszącym 0,115350 części, co po zsumowaniu z wysokością udziałów pozostałych głosujących, którym przysługiwało odrębne prawo własności lokalu, oznacza 0,57245 głosów za. Niezależnie od sposobu głosowania uchwała i tak zostałaby przyjęta, nieprawidłowa procedura nie miała zatem wpływu na treść uchwały. Nie było tym samym podstaw do jej uchylecia.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z którym strona powodowa jako strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Powódka, winna więc zwrócić pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyła się kwota wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 360 złotych, ustalona na podstawie § 8 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kwota uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w wyroku.