

Sygn. akt I C 112/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Jabłoński

Protokolant: starszy sekretarz sądowych Katarzyna Michocka	

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2017 r. w Opolu

sprawy z powództwa **M. L.**

przeciwko **W. L. N. O. (...) w O.**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła uchwałę nr 9/2016 z dnia 30.06.2016r. pozwanej W. L. N. O. (...) w O.;

II. umarza postępowanie w zakresie cofniętego powództwa;

III. zasądza od strony pozwanej W. L. N. O. (...) w O. na rzecz powódki M. L. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 200 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu.

Na oryginale właściwy podpis

IC 112/16

UZASADNIENIE

Powódka M. L., wniosła pierwotnie o uchylenie uchwały nr 7/2015 z 10.09.2015 r., a gdy ta uchwała została uchylona, to cofnęła pierwotne powództwo i złożyła pozew o uchylenie uchwały nr 9/2016 z 30 czerwca 2016 r. pozwanej W. L. N. O. (...) w O.. Powódka zarzuciła, że skoro wskazana uchwała - zawierająca zgodę na podział nieruchomości wspólnej oraz pełnomocnictwo dla zarządu do dokonania tych czynności - została podjęta większością głosów, gdy dla jej ważności wymagana jest jednomyslność członków W., to jako niezgodna z przepisami prawa jest nieważna, bowiem prowadzi do pozbawienia powódki prawa własności. Według powódki przepis prawa został naruszony również przez wydzielenie nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz drogi pożarowej. Powódka nadto przekonywała, że zaskarżona uchwała narusza interes wspólnoty oraz powódki, tj. uniemożliwi albo utrudni dostęp do nieruchomości wspólnej oraz ujęć mediów.

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Przekonywała, że podjęcie uchwały nie wymagało jednomyslności współwłaścicieli co oznacza, że uchwała została podjęta w sposób prawidłowy, zgodnie z treścią art. 22 i 23 ustawy o własności lokali, większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Co do naruszenia interesu W., pozwana stwierdziła, że wydzielenie działki nie utrudni w jakikolwiek sposób korzystania z nieruchomości

budynkowej. Nie zgodziła się z zarzutem braku dostępu do drogi publicznej, gdyż wyrażono w odrębnej uchwale zgodę na ustanowienie służebności.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. L. jest członkiem pozwanej W. L. N. O. (...) w O.. /bezsporne/

Wspólnota w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła w dniu 10 września 2015 r. w formie pisemnej uchwałę nr 7/2015, w której w §1 wyraziła zgodę na podział nieruchomości wspólnej O. (...) zgodnie z podziałem geodezyjnym stanowiącym załącznik numer 1 do uchwały na dwie odrębne nieruchomości i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych – zgodnie z załącznikiem do uchwały. Zgodnie z tym załącznikiem nieruchomość wspólna miała zostać podzielona na nieruchomość określoną jako Budynek A oraz jako budynek B. Nieruchomość powódki miała znaleźć się w budynku B po podziale, w związku z tym nie miała mieć już udziałów w nieruchomości wspólnej określonej jako Budynek A, zaś w nieruchomości B jej udział miał ulec proporcjonalnemu zwiększeniu .

Dowód: uchwała nr 7/2015 z załącznikami

Uchwała nr 7/2015 została uchylona /bezsporne/

Wspólnota na zebraniu w dniu 30 czerwca 2016 r. podjęła uchwałę nr 9/2016 w sprawie wyrażenia zgody na podział nieruchomości. W jej §1 wyraziła zgodę na podział nieruchomości wspólnej O. (...) zgodnie z podziałem geodezyjnym stanowiącym załącznik numer 1 do uchwały na dwie odrębne nieruchomości i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych – zgodnie z załącznikiem, w §2 udzielono pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty do występowania w imieniu i na rzecz wspólnoty w celu przeprowadzenia wszelkich czynności zgodnie z wymogami prawa związanych z podziałem nieruchomości.

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 95,67 % udziałów, przeciw głosowało – 2,84 % udziałów. Uchwała została sporządzona w formie aktu notarialnego na zebraniu w dniu 30.06 2016r.

W uchwale nr 10/2016 r. z tego samego dnia Wspólnota wyraziła zgodę na ustanowienie służebności drogi na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości wspólnej oznaczonej jako nieruchomość B.

Dowód: uchwała z 30.06 2016r. k. 79-80

Podział nieruchomości budynkowej pozwanej ma polegać na rozdzielaniu dwóch budynków posadowionych na tej nieruchomości, przy czym ma on być dokonany wzdłuż linii pionowej, wyznaczonej w miejscu styczności łącznika oraz budynku mniejszego (budynek B), tak że cały łącznik znalazłby się po stronie budynku większego (A). Lokal powódki znajduje się w budynku mniejszym (B). Podział ten wymagałby dokonania określonych poprawek budowlanych, jak chociażby rozdzielania przyłączy wody. Przyłącze prądu zostało rozdzielone na oba budynki. Śmietnik znajduje się w budynku A.

Dowód: wyliczenie udziałów k. 36

Zeznania św. W. L. k. 175

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo jest uzasadnione.

Prawo zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej wynika z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym to przepisem właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę 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. Przy tym niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi.

Analiza treści zaskarżonej uchwały prowadzi do wniosku, że uchwałą tą właściciele lokali zamierzali dokonać podziału nieruchomości wspólnej, przy czym chodziło zarówno o podział geodezyjny (rozumiany jako czynność mająca na celu wydzielenie z istniejącej jednej działki ewidencyjnej dwóch lub więcej nowo utworzonych działek ewidencyjnych), jak i prawny, którego skutkiem byłoby utworzenie dwóch odrębnych wspólnot mieszkaniowych. Istotą podziału prawnego jest podzielnie nieruchomości w sensie właścicielskim, między współwłaścicieli, w drodze czynności prawnej, mającej na celu przeniesienie przez dotychczasowego właściciela prawa własności części swej nieruchomości na inną osobę. Za takim wnioskiem przemawia zarówno analiza treści uchwały, jak i oświadczenia strony pozwanej, która w toku rozprawy jednoznacznie oświadczyła, że docelowym zamiarem pozwanej jest podział prawny nieruchomości wspólnej. Wyrażone w uchwale oświadczenie o wyrażeniu zgody na „ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych” nie pozostawia wątpliwości, iż wolą głosujących członków wspólnoty było utworzenie dwóch odrębnych nieruchomości wspólnych, co jest równoznaczne z powstaniem dwóch odrębnych wspólnot. Pojęcie „nieruchomość wspólna” jest pojęciem prawnym, którym posługuje się ustawa o własności lokali, a zatem nie może budzić wątpliwości, że zaskarżona uchwała dotyczyła nie tylko podziału geodezyjnego, ale również podziału prawnego, polegającego na utworzeniu dwóch odrębnych nieruchomości wspólnych. W niniejszym przypadku jest to możliwe, albowiem wspólnota obejmuje dwa budynki, które połączone są tylko łącznikiem (por. art. Art. 3 ust. 5 uwl i 5 ust. 2 uwl).

Według Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że postanowienia zawarte powyższej uchwale, tj. podział nieruchomości wspólnej, wiążą się ze zmianą wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wprawdzie świadek A. B. (k. 181) zeznał, że podział nie miał powodować zmian wielkości udziałów członków wspólnoty w nieruchomościach utworzonych w wyniku podziału, jednak wypowiedź świadka odnosiła się wyłącznie do podziału geodezyjnego, bo świadek przygotował tylko projekt takiego podziału. Ze stwierdzeniem świadka trzeba się zgodzić, bo jeśli podział ograniczyłby się tylko do podziału geodezyjnego, to w jego następstwie żadna zmiana w wielkości udziałów by nie nastąpiła, a każdy z członków wspólnoty zachowałby swój udział w każdej z nowych nieruchomości w sensie geodezyjnym, co potwierdza załącznik do uchwały. Istotą podziału geodezyjnego jest bowiem wyłącznie wyodrębnienie z nieruchomości wspólnej nowej nieruchomości (ale wyłącznie w sensie geodezyjnym), stanowiącej przedmiot współwłasności wszystkich członków wspólnoty. Biorąc jednak pod uwagę, że podział miał mieć również charakter prawny, a polegać na utworzeniu dwóch odrębnych wspólnot, przypisanych do budynku A oraz B, to z natury rzeczy musiałoby to prowadzić do zmiany wielkości udziałów, włącznie z tym, że członkowie wspólnoty budynku A straciliby swoje udziały w nieruchomości związanej z budynkiem B (nie mogliby mieć tam udziałów, skoro nie mieliby lokali w tej nieruchomości), zaś członkowie wspólnoty budynku B straciliby swoje udziały w nieruchomości związanej z budynkiem A (jest to zatem podział, o którym mowa w art. 22 ust. 3 pkt 9 uwl). Potwierdza to projekt wyliczenia udziałów w częściach wspólnych po podziale z k. 36, który stanowił załącznik do uchwały z 10.09.2015 r. Zgodnie z nim po podziale powódka nie miałaby mieć żadnych udziałów w nieruchomości związanej z budynkiem A. Wprawdzie według oświadczenia pozwanego wyliczenie z k. 36 nie stało się załącznikiem do nowej uchwały, datowanej na 30.06.2016 r., jednak nie zmienia to faktu, że także ta uchwała, jak zostało to wyżej wykazane, zmierzała do podziału prawnego i musiała skutkować przedstawioną zmianą wysokości udziałów. Brak załącznika do uchwały z 30.06.2016 r., w którym określono by wysokość udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych stanowi dodatkowe uchybienie tej uchwały. Powstał bowiem stan taki, w którym członkowie wyrazili zgodę blankietową na „ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych”, bez określenia wysokości tych udziałów, pozostawiając to ustaleniu zarządowi, co nie jest dopuszczalne.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 listopada 2010r., II CSK 267/10 (i w przywołanych w jego uzasadnieniu orzeczeniach- wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/08 oraz z dnia 18 listopada 2004 r. I CK 357/04 lex nr 166834) właściciele lokali nie mogą w trybie przepisów ustawy o własności

lokali podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust.3 pkt 5 a uwl, gdyż 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. Niemożność uzyskania jednogłośności właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) wymaga, w myśl art. 1 ust. 2 ustawy, poszukiwania rozwiązań na gruncie kodeksu cywilnego. W tym zakresie zastosowanie ma art. 199 k.c., zgodnie z którym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Podobnie przyjmuje się w literaturze. Zdaniem G. Bieńka, gdy na nieruchomości wspólnej posadowiono więcej budynków, w których wyodrębniono niektóre lokale, podział nieruchomości wspólnej oznacza w istocie "podział wspólnoty" dotychczasowej i powołanie kilku wspólnot. W tym wypadku realizacja zgody wspólnoty wyrażonej w formie uchwały wymaga dokonania podziału geodezyjnego, a następnie złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o podziale dotychczasowej nieruchomości wspólnej w ten sposób, że wyodrębnia się nowe nieruchomości wspólne obejmujące wskazane nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się określona liczba lokali, z czego wyodrębniono określone lokale oraz ustala się nowe udziały w tych nieruchomościach wspólnych, dla których muszą być założone nowe księgi wieczyste. Zdaniem tego Autora w tym przypadku do złożenia oświadczenia woli niezbędne są indywidualne pełnomocnictwa właścicieli lokali. Realizacja takiej uchwały wymaga bowiem nie tylko dokonania podziału geodezyjnego, lecz także złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o podziale nieruchomości wspólnej w ten sposób, że z dotychczasowej nieruchomości wspólnej wydziela się dwie lub więcej działki budowlane, a nowa nieruchomość wspólna obejmuje jedną określoną nieruchomość gruntową, zabudowaną budynkiem, oraz oświadczenie o ustaleniu wysokości udziałów w nowoutworzonej nieruchomości wspólnej. Jest to jednostronna czynność prawna, która nie jest wymieniona w art. 21 ust. 3 ustawy, a więc nie ma podstaw, aby wspólnota, wyrażając zgodę w formie uchwały, mogła (przy zastrzeżeniu formy aktu notarialnego) udzielić pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty. (Własność lokali - komentarz, G. Bieniek i Z.Marmaj, 2008).

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy przyjął, że do podjęcia uchwały w przedmiocie podziału nieruchomości na podstawie art. 22 ust. 3 pkt. 9 uwl wymagana była zgoda wszystkich właścicieli lokali, skoro zgody takiej nie było bowiem za uchwałą nr 1 głosowała większość, a nie wszyscy ze współwłaścicieli, to uchwała jest sprzeczna z prawem i jako taka podlegała uchyleniu w całości.

Powyższy wniosek znajduje wsparcie w wykładni art. 97 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym jeżeli prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego do dzielonej nieruchomości przysługuje więcej niż jednemu podmiotowi, tworząc w ten sposób współwłasność lub współużytkowanie wieczyste, to ewidencyjny podział nieruchomości w procedurze administracyjnej jest dopuszczalny tylko w wyniku złożenia wniosku o ten podział przez wszystkich współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, iż przepis ten ma zastosowanie w niniejszej sprawie, albowiem zgodnie z art. 3 uwl. nieruchomość wspólna jest przedmiotem współwłasności członków wspólnoty. W ocenie Sądu Okręgowego przepis ten stanowi wyjątek od zasady wyrażonej w art. 21 ust. 1 uwl, zgodnie z którym zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Jeżeli zatem przepis mający charakter *lex specialis* wymaga złożenia wniosku o podział geodezyjny przez wszystkich członków wspólnoty (odmiennie SA w Szczecinie w wyroku z dnia 10 września 2015 r, I ACa 356/15), którzy mają udziały w nieruchomości wspólnej, to tym samym i pełnomocnictwo do wykonania tej czynności powinno pochodzić od wszystkich współwłaścicieli, co w sprawie nie miało miejsca.

Mając zatem na względzie, że zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa (art. 199 kc, art. 21 ust. 3 uwl i art. 22 ust. 3 pkt. 9 uwl), podlega uchyleniu.

Sąd nie stwierdził natomiast, by istniały inne przesłanki z art. 25 uwl do uchylenia uchwały. Dostęp do drogi publicznej (a tym samym droga pożarowa) został bowiem zapewniony w drodze ustanowienia odpowiedniej służebności. Każdy podział nieruchomości budynkowej wymaga dokonania określonych poprawek budowlanych, jak chociażby rozdzielenia przyłączy. Nie można uznać, by o naruszeniu interesu powódki decydowało to, że uchwała nie określa zasad dokonywania remontów po podziale, czy też dokonywania nakładów na łącznik, bo to wynika z ogólnych przepisów prawa. Inne zarzuty, takie jak problem śmietnika, nie były objęte powództwem.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnia art. 98 kpc. Pozwany jako strona przegrywająca proces ma obowiązek zwrócić powodowi koszty procesu obejmujące opłatę od pozwu (200 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 377 zł zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

Na oryginale właściwy podpis

za zgodność: