

Sygn. akt I C 187/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Ewa Rudkowska – Ząbczyk

Protokolant: Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 marca 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **K. W., M. R., W. S. i K. Ż.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 20 grudnia 2011 roku w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele remontowe i modernizacyjne kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na rzecz powodów K. W., M. R., W. S. i K. Ż. kwoty po 25,37 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 187/12

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 10 lutego 2012 nr. powodowie K. W., K. Ż., M. R. i W. S. domagali się uchylenia w całości uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 20 grudnia 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele remontowe i modernizacyjne kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu oraz uchylenia w całości uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 20 grudnia 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na spłatę z kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu kredytu termomodernizacyjnego. Powodowie wnieśli także o zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego żądania powodowie podnieśli, że są właścicielami lokali mieszkalnych położonych w budynku we W. przy ul. (...). Powodowie wskazali, że na dzień 15 grudnia 2011 r. zwołane zostało przez Zarząd pozwanej Wspólnoty nadzwyczajne zebranie właścicieli lokali, którego przedmiotem miało być rozwiązanie spraw finansowych Wspólnoty związanych ze sprzedażą lokalu nr (...) i podjęcie stosownych uchwał w tym przedmiocie. Podczas zebrania powódka K. W. oraz jej pełnomocnik P. W. przedstawili sytuację prawną i fiskalną związaną ze sprzedażą lokalu nr (...) wskazując, że Wspólnota nie jest właścicielem nieruchomości wspólnej, nie może zatem pozyskiwać środków pieniężnych ze sprzedaży jej części. Tym samym środki pieniężne pochodzące ze sprzedaży

lokalu nr (...) przysługują wyłącznie właścicielom lokali, nie zaś Wspólnocie Mieszkaniowej. W rezultacie Zarząd pozwanej Wspólnoty zobowiązał się do rozliczenia kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu nr (...) na poszczególnych właścicieli lokali, przelania należnych im środków pieniężnych na wskazane kont bankowe, przygotowania właściwych dokumentów rozliczeniowych dla każdego z właścicieli oraz pozyskania z banku udzielającego Wspólnocie kredytu termomodernizacyjnego dokumentów mówiących o wysokości aktualnego zadłużenia, warunkach jego wcześniejszej spłaty i korzyściach z tego wynikających. powodowie zarzucili, że Zarząd nie wywiązał się z żadnego ze złożonych zobowiązań, a od 20 grudnia 2011 r. Zarząd w osobie T. P. (1) zbierał głosy nad podjęciem uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele remontowe i modernizacyjne kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu oraz uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), w sprawie wyrażenia zgody na spłatę z kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu kredytu termomodernizacyjnego. Powodowie podnieśli także, że dnia 20 grudnia 2011 r. złożyli na ręce członka Wspólnoty T. P. (1) żądanie, aby głosowanie nad podjęciem powyższych uchwał odbywało się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos ponieważ spełnione są przesłanki z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali. Zarząd nie przeprowadził jednak głosowania z uwzględnieniem powyższego żądania powodów. Powodowie zarzucili, że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem procedury oraz przepisów prawa materialnego, w szczególności z naruszeniem praw majątkowych właścicieli lokali albowiem środki pieniężne pochodzące ze sprzedaży lokalu nr (...) nie są przychodem Wspólnoty Mieszkaniowej jako odrębnej od właścicieli osoby ustawowej, lecz należą do właścicieli lokali. Tym samym Wspólnota nie ma prawa do dysponowania lub odejmowania jakichkolwiek decyzji w przedmiocie dysponowania tymi środkami.

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 lipca 2012 r. (k. 48 i n.) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa i rozstrzygnięcie o kosztach sądowych według norm przepisanych. w uzasadnieniu powyższego żądania strona pozwana podniosła, że właściciele tworzący pozwaną Wspólnotę zaciągnęli w dniu 1 lutego 2007 r. kredyt termomodernizacyjny przeznaczony na remont budynku przy ul. (...). W 2008 r. podjęli oni działania mające na celu dokonanie w nieruchomości wspólnej adaptacji części strychu na lokal mieszkalny i jego zbycie po to, aby z uzyskanej ceny sprzedaży spłacić zaciągnięty kredyt wraz z odsetkami. Na powyższe działania Wspólnota jednomyślnie wyrażała zgodę podejmując stosowne uchwały i ostatecznie wyodrębniony lokal nr (...) został sprzedany w dniu 26 października 2011 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty ustalił z Bankiem, że zaciągnięty kredyt zostanie spłacony do końca 2011 r., jednak powódka K. W. w dniu 30 listopada 2011 r. złożyła do Zarządu wniosek o przelanie na jej konto należnej części ceny sprzedaży lokalu nr (...). Z powyższych względów na dzień 15 grudnia 2011 r. zostało zwołane nadzwyczajne zebranie członków Wspólnoty, które jednak zostało odwołane z uwagi na niemożność dotarcia na nie zaproszonego radcy prawnego. Pomimo tego powodowie zażądali spotkania w mieszkaniu jednego z członków Zarządu, podczas którego Zarząd jednak do niczego się nie zobowiązywał. Strona pozwana zaprzeczyła jakoby nie mogła podjąć decyzji o przeznaczeniu środków ze sprzedaży lokalu nr (...) na cele remontowe i modernizacyjne. Zarzuciła także, że wniosek o głosowanie nad podjęciem zaskarżonych uchwał według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, nie został uzasadniony ani w momencie jego złożenia, ani w samym pozwie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. R. wraz z żoną J. R. jest właścicielem na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Z prawem własności powyższego lokalu łączy się udział (...) 000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 11-13)

Powód K. Ż. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Z prawem własności powyższego lokalu łączy się udział (...) 000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 14-16)

Powódka K. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Z prawem własności powyższego lokalu łączy się udział (...)000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 17-20)

Powód W. S. wraz z żoną J. S. jest właścicielem na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Z prawem własności powyższego lokalu łączy się udział (...)000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 21-23)

W dniu 27 lutego 2007 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową zaciągnęli kredyt termomodernizacyjny przeznaczony na remont budynku we W. przy ul. (...) w Banku (...) SA.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 31 marca 2008 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) (...), zgodnie z którą właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową zdecydowali o udzieleniu zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa mającego na celu sprzedaż pomieszczenia na strychu nieruchomości przy ul. (...) we W..

(dowód: uchwała nr (...) / (...) z dnia 31 marca 2008 r., k. 54-55)

Właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową rozważali w rozmowach między sobą przeznaczenie środków uzyskanych tytułem ceny sprzedaży lokalu na spłatę zaciągniętego kredytu termomodernizacyjnego. Przed podjęciem działań zamierzających do utworzenia lokalu nr (...) członkowie pozwanej Wspólnoty nie podejmowali jednak uchwał w tym przedmiocie.

(dowód: zeznania świadka W. L., k. 142V; zeznania świadka M. P., k. 142V; przesłuchanie w charakterze strony B. P., k. 143; przesłuchanie w charakterze strony T. P. (1), k. 143)

Z kolei uchwałą nr (...) z dnia 18 grudnia 2008 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową zdecydowali o sprzedaży lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji strychu o powierzchni 83 m⁽²⁾, wydzielonego z części wspólnej nieruchomości za cenę uwzględniającą poniesione przez nabywcę nakłady na adaptację, jednak nie mniejszą niż 160 000,00 zł. Właściciele lokali wyrazili także zgodę na wykonanie zmiany wysokości udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej wynikającej z powstania adaptacji lokalu nr (...), która miała nastąpić w docelowej umowie sprzedaży. Powyższą uchwałą właściciele wyrazili zgodę na zawarcie pisemnej przedwstępnej umowy sprzedaży oraz upoważnili Zarząd Wspólnoty do realizacji uchwały i podpisania umowy.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 18 grudnia 2008 r., k. 56-57)

W dniu 25 października 2011 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej przy ul. (...) we W., tj. strychu zaadoptowanego na lokal mieszkalny, na sprzedaż tego lokalu na odrębną własność na rzecz M. K. wraz z przynależnym udziałem w prawach do nieruchomości wspólnej oraz na zmianę udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej. Właściciele lokali uchwalili także, że cena sprzedaży powyższego lokalu zostanie zapłacona przelewem na konto Wspólnoty Mieszkaniowej, najpóźniej w terminie 7 dni po podpisaniu umowy sprzedaży. Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła również zgodę na zmianę wysokości udziałów w częściach wspólnych budynku i w prawach własności gruntu, położonych we W. przy ul. (...), wynikającą z wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr (...), powstałego w wyniku adaptacji części strychu.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 25 października 2011 r., k. 58-61; pełnomocnictwo z dnia 22 października 2011 r., k. 62; pełnomocnictwo z dnia 25 października 2011 r., k. 63; pełnomocnictwo z dnia 25 października 2011 r., k. 64; pełnomocnictwo nr (...) (...) z dnia 21 lutego 2011 r., k. 65)

W dniu 26 października 2011 r. członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej B. P. i T. P. (1) działający łącznie w imieniu właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), uprawnieni do łącznej reprezentacji na podstawie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych zawartego w uchwale pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 25 października 2011 r., sprzedali M. K. na odrębną własność, z nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni użytkowej 43,3 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym (...)000 we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz gruntu. Jednocześnie członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej B. P. i T. P. (1) zmienili wysokość udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej.

(dowód: umowa sprzedaży i zmiana wysokości udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej z dnia 26 października 2011 r., k. 29-34)

Pismem z dnia 30 listopada 2011 r. powódka K. W. zwróciła się do Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z wnioskiem o przelanie należnych jej środków pieniężnych w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nr (...) wyodrębnionego z części nieruchomości wspólnej. Z podobnymi żądaniami wystąpiła także pismami z dnia 15 grudnia 2011 r. i 22 grudnia 2011 r. Ponadto powodowie K. Ż., M. R. i W. S. wraz z powódką K. W. poinformowali zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, że podjęcie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele remontowe i modernizacyjne kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu oraz w sprawie wyrażenia zgody na spłatę z tej kwoty także kredytu termomodernizacyjnego, będzie przestępstwem.

(dowód: pismo powódki K. W. z dnia 30 listopada 2011 r., k. 38; pismo powódki K. W. z dnia 15 grudnia 2011 r., k. 39; pismo powódki K. W. z dnia 22 grudnia 2011 r., k. 40; pismo powodów z dnia 22 grudnia 2011 r., k. 41)

Na dzień 15 grudnia 2011 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty zwołał nadzwyczajne zebranie właścicieli. Porządek obrad zebrania miał obejmować „rozwiązanie spraw finansowych Wspólnoty związanych ze sprzedażą lokalu nr (...) i podjęcie stosownych uchwał w tym zakresie”.

(dowód: zawiadomienie z dnia 21 listopada 2011 r., k. 24)

Zwołane na dzień 15 grudnia 2011 r. zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zostało odwołane z uwagi na niemożność uczestniczenia w nim zaproszonego radcy prawnego. Pomimo tego na żądanie powodów niektórzy członkowie pozwanej Wspólnoty spotkali się w mieszkaniu M. P. i B. P. omawiając problemy związane z przeznaczeniem środków uzyskanych tytułem ceny sprzedaży lokalu nr (...).

(dowód: zeznania świadka P. W., k. 142V; zeznania świadka M. K., k. 142V; zeznania świadka M. P., k. 142V; przesłuchanie w charakterze strony B. P., k. 143; przesłuchanie w charakterze strony T. P. (1), k. 143)

Pismem datowanym na dzień 20 grudnia 2011 r. powodowie i M. K. zażądali od Zarządu pozwanej Wspólnoty, aby głosowanie nad podjęciem uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 20 grudnia 2011 r. odbywało się według zasady jeden właściciel=jeden głos. Powyższe żądanie dotyczyło głosowania nad uchwałą nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele remontowe i modernizacyjne kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu oraz uchwałą nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na spłatę z kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu kredytu termomodernizacyjnego. Powyższe pismo zostało przekazane członkowi Zarządu pozwanej Wspólnoty T. P. (2) w dniu 19 grudnia 2011 r.

(dowód: pismo z dnia 20 grudnia 2011 r., k. 25)

Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie wyraził zgody na przeprowadzenie głosowania na uchwałami nr (...) i (...) według zasady 1 właściciel=1 głos.

(dowód: odpowiedź na wniosek, k. 79)

W dniu 20 grudnia 2011 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele remontowe i modernizacyjne kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu. Zgodnie z jej § 1 właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę postanowili całą kwotę 160 000,00 zł uzyskaną jako cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu przeznaczyć na cele remontowe i modernizacyjne Wspólnoty, to jest na fundusz remontowy. Jednocześnie właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową udzielili Zarządowi pełnomocnictwa do wykonania powyższej uchwały. Za uchwałą nr (...) do dnia 27 grudnia 2012 r. oddano 55,12% głosów, a przeciw jej podjęciu – 44,88% głosów.

(dowód: uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), k. 27)

W dniu 20 grudnia 2011 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na spłatę z kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu kredytu termomodernizacyjnego. Zgodnie z jej § 1 właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę postanowili z dniem 31 grudnia 2011 r. spłacić całkowicie kredyt termomodernizacyjny zaciągnięty w Banku (...) SA umową nr (...) z dnia 21 lutego 2007 r., w pozostałej do spłaty kwocie 70 932,60 zł ze środków pieniężnych znajdujących się na funduszu remontowym, uzyskanych ze sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu. Jednocześnie właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową udzielili Zarządowi pełnomocnictwa do wykonania powyższej uchwały. Za uchwałą nr (...) do dnia 27 grudnia 2012 r. oddano 55,12% głosów, a przeciw jej podjęciu – 44,88% głosów.

(dowód: uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), k. 28)

W dniu 30 grudnia 2011 r. ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nr (...) został spłacony kapitał wraz z odsetkami kredytu termomodernizacyjnego zaciągniętego przez właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową.

(dowód: potwierdzenie transakcji z dnia 10 stycznia 2012 r., k. 43)

Sprawami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kieruje Zarząd, który został wybrany uchwałą nr (...) z dnia 3 lipca 2006 r.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 3 lipca 2006 r., k. 77)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się uchylecia uchwał nr (...) i (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie kwoty uzyskanej jako cenę sprzedaży lokalu nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu na cele remontowe i modernizacyjne oraz na spłatę kredytu termomodernizacyjnego. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W świetle materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie Sąd uznał, że jedynie jedna z zaskarżonych uchwał, tj. uchwała nr (...) jest sprzeczna z przepisami prawa albowiem została podjęta z naruszeniem przepisu art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z

powołanym przepisem pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W niniejszej sprawie właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową od 2008 r. podjęli działania zmierzające do dokonania w nieruchomości wspólnej adaptacji części strychu na lokal mieszkalny i jego zbycia, co ostatecznie nastąpiło w dniu 26 października 2011 r. Sporny między stronami pozostawał status środków pieniężnych uzyskanych tytułem ceny sprzedaży lokalu, a w konsekwencji możliwość dysponowania nimi przez właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w drodze stosownych uchwał. W szczególności strony prezentowały odmienne stanowisko co do tego, czy środki uzyskane tytułem ceny sprzedaży stanowią majątek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, czy też majątek poszczególnych właścicieli lokali, którzy Wspólnotę tę tworzą.

Powyższe zagadnienie nie jest jednolicie ujmowane ani w doktrynie, ani orzecznictwie Sądu Najwyższego. Wprawdzie w uchwale z dnia 21 grudnia 2007 r. (III CZP 65/07) Sąd Najwyższy stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku, to jednak w uzasadnieniu uchwały podkreślił, że ostatecznie to właściciele lokali decydują o tym, czy wspólnota ma nabyć prawo dla siebie, czy na współwłasność właścicieli lokali. Właściciele mogą bowiem wyrazić zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, udzielając jednocześnie organowi wspólnoty pełnomocnictwa do nabycia prawa do ich majątków, a nie do majątku wspólnoty.

W niniejszej sprawie sytuacja jest nieco odmienna albowiem właściciele lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową wyrazili zgodę na sprzedaż części nieruchomości wspólnej, w której posiadali stosowne udziały, a która – po dokonaniu adaptacji – uzyskała status samodzielnego lokalu nr (...). Lokal ten przed jego sprzedażą na odrębną własność nie został „przekazany” przez właścicieli do majątku Wspólnoty Mieszkaniowej, a zatem nie można uznać, aby to Wspólnota była stroną umowy jego sprzedaży. Wprawdzie to Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej złożył kupującemu oświadczenie o sprzedaży lokalu, jednak czynił to na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu w celu wykonania uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej przy ul. (...) we W., tj. strychu zaadoptowanego na lokal mieszkalny, na sprzedaż tego lokalu na odrębną własność na rzecz M. K. wraz z przynależnym udziałem w prawach do nieruchomości wspólnej oraz na zmianę udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy o własności lokali powyższe oświadczenie zostało złożone ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali, co oznacza, że każdy z właścicieli zbył w ten sposób przysługujący mu udział w tej części nieruchomości wspólnej, z której powstał lokal mieszkalny nr (...). Skoro tak, to „beneficjentem” uzyskanej w ten sposób ceny sprzedaży jest każdy z właścicieli lokali, którego udział został zbyty, a nie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa. Nie zmienia to jednak faktu, że środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży lokalu nr (...) stanowią przychód z nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali co oznacza, że swoboda w ich rozporządzaniu przez właścicieli została ustawowo ograniczona.

Sąd w niniejszym składzie podziela stanowisko, zgodnie z którym art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali ogranicza, w porównaniu z art. 140 i 207 k.c., prawa właścicieli lokali do pobierania pożytków ze współwłasności. Należy bowiem uznać, że należą się one właścicielom lokali w częściach proporcjonalnych do ich udziału we współwłasności, ale nie mogą być przez nich w dowolny sposób spożytkowane. W pierwszej kolejności powinny być wydatkowane na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a dopiero w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów (por. E. Bończak – Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2012 r., s. 267). Sposób przeznaczenia przychodów z nieruchomości wspólnej powinien być określony w uchwale właścicieli lokali. O ile zatem w danej wspólnotcie istnieją wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o tyle właściciele lokali tworzący wspólnotę muszą liczyć się z tym, że przychody, jakie uzyskali ze sprzedaży części nieruchomości wspólnej będą im wypłacone dopiero po pokryciu tychże wydatków.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie wykazanymi kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej były koszty spłaty kredytu termomodernizacyjnego, jaki członkowie pozwanej Wspólnoty zaciągnęli w lutym 2007

r. Właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową mogli zatem podjąć uchwałę o przeznaczeniu środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nr (...) na tego typu wydatki. Za zbyt daleko idące należało natomiast uznać przeznaczenie pozostałych środków na „cele remontowe i modernizacyjne Wspólnoty, tj. na jej fundusz remontowy”. Takie określenie sposobu wydatkowania przychodów pozyskanych z nieruchomości wspólnej nie odnosi się bowiem do żadnego istniejącego kosztu utrzymania nieruchomości wspólnej, którego pokrycie byłoby w danym momencie wymagane. W ocenie Sądu pozbawienie właścicieli lokali prawa korzystania z należących do nich środków pieniężnych w związku z bliżej nieskonkretyzowanymi wydatkami, które mogą dopiero powstać w przyszłości, stanowi zbyt dalekie ograniczenie prawa własności, nie znajdujące uzasadnienia w treści art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Sąd nie uwzględnił twierdzeń powodów, jakoby zaskarżone uchwały były podjęte z naruszeniem przepisu art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali. Zgodnie z powołanym 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. W toku niniejszej sprawy powodowie określili, że swoje żądanie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami według powyższej zasady uzasadniali faktem niesumowania się udziałów w nieruchomości wspólnej do jedności z uwagi na niesamodzielną lokalność, do którego prawa przysługują dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, tj. Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Należy jednak zauważyć, że pomimo spoczywającemu na powodach ciężarowi dowodu, nie zgłosili oni w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych, co uniemożliwiło Sądowi weryfikację podnoszonych przez nich twierdzeń.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w punkcie III wyroku znajduje uzasadnienie w art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Wobec tego, że powodowie utrzymali się ze swoim żądaniem w połowie, Sąd stosunkowo rozdzielił koszty poniesione przez obie strony, uwzględniając koszty poniesione przez powodów w łącznej wysokości 400,00 zł (opłata od pozwu) oraz koszty poniesione przez stronę pozwaną w postaci kosztów zastępstwa prawnego w łącznej wysokości 180,00 zł (§ 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozp. Min. Spr. z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł. Z powyższego wynika, że żądanie zwrotu kosztów postępowania po stronie powodów zasadne pozostaje co do kwoty 200,00 zł, a po stronie pozwanej co do kwoty 98,50 zł. Dokonując wzajemnego rozliczenia powyższych kosztów Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 101,50 zł, stanowiącą różnicę powyższych kwot, tj. po 25,37 zł na rzecz każdego z powodów.

Z/

1. odnotować

2. odpis doręczyć:

- powodom;
- pełnomocnikowi strony pozwanej;

3. kal. 14 dni.

2 kwietnia 2013 r.