

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 lutego 2014 r. w K.

sprawy z powództwa **N. K. (1), A. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w T.**

o uchylenie uchwał

I powództwo oddala,

II zasądza od powodów N. K. (1) i A. K. solidarnie na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. kwotę 197 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 września 2013 r. powodowie N. K. (1) i A. K. wnieśli o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T.: nr (...) w zakresie § 2-7, nr (...) w zakresie § 2-7, nr (...) w zakresie § 2-8, nr (...) w zakresie § 2-6 i nr (...) w zakresie § 2-6 oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Na uzasadnienie żądania podali, że w dniu 4 października 2009 r. w budynku Wspólnoty przy ul. (...) w T., której byli członkami, miał miejsce pożar, który doprowadził do całkowitego zniszczenia 3 lokali znajdujących się w górnej części budynku, w tym lokalu nr (...) należącego do powodów (lokale te zostały pozbawione dachu, zniszczone zostały ściany zewnętrzne i wewnętrzne), przez co straciły cechę samodzielności, natomiast lokale z niższych kondygnacji zostały zniszczone przez zalanie w trakcie akcji gaśniczej, wskutek czego nie mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców. Taki stan rzeczy trwa nadal, a upływ czasu pogłębił skalę dewastacji budynku, który inspektor nadzoru budowlanego zakwalifikował jako zniszczony i w całości wyłączył z użytkowania. Z tej przyczyny, według powodów, prawo odrębnej własności trzech całkowicie zniszczonych, jeżeli nie wszystkich, lokali, wygasło z powodu braku jego przedmiotu, nawet gdyby przyjąć, że brak możliwości korzystania z lokali jest stanem chwilowym i usuwalnym. W konsekwencji osoby posiadające wygasłe odrębne prawa własności lokali nie są członkami wspólnoty mieszkaniowej, a właściciele pozostałych lokali, choć nadal ją tworzą, nie mogą decydować o prawach i obowiązkach byłych właścicieli. Ponadto, skoro tych lokali jest nie więcej niż 6, to do zarządu wspólnotą mieszkaniową tej wielkości stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, które w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu przewidują obowiązek wyrażenia zgody przez wszystkich współwłaścicieli. Tymczasem strona pozwana działa nadal wg zasad określonych dla dużych wspólnot mieszkaniowych i dotyczy to również zaskarżonych uchwał, które w związku z tym należy uznać za nieistniejące. Wprawdzie właściciele lokali zdecydowali w uchwale z dnia 23 listopada 2009 r., że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali, jednak uchwała ta nie określa większości, jaką powinny zapadać uchwały w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Powodowie złożyli wnioski o wykreślenie z księgi wieczystej przysługującego im prawa odrębnej własności lokalu z uwagi na utratę przez lokal samodzielności. Wnieśli

również o wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej ich udziału we współwłasności nieruchomości. Identyczne wnioski złożyli też w odniesieniu do pozostałych lokali.

Ponadto, zaskarżonym uchwałąm powodowie zarzucili, że są niezgodne z prawem i naruszają ich interesy. Uchwałą (...) właściciele wyrazili zgodę na odbudowę budynku i pokrycie jej kosztów w łącznej kwocie 700.000 zł – proporcjonalnie do udziałów właścicieli (w przypadku powodów – 130.342,97 zł). Z kolei uchwałą nr (...) wybrali wykonawcę robót w zakresie odbudowy części wspólnych budynku firmę (...) M. M. (1) sp. j. w R., a uchwałą (...) wybrali A. Z. jako sprawującego w imieniu i na rzecz Wspólnoty nadzór inwestorski nad robotami budowlanymi oraz nałożyli na właścicieli obowiązek zapłaty zaliczek na wynagrodzenie inspektora według posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej w 3 ratach (zaliczka powodów wyniosła 4.580,61 zł). Wobec tych uchwał powodowie zarzucili, że nie przedstawiono im dokumentów obrazujących planowane koszty odbudowy i w tym zakresie nie przeprowadzono rzetelnej procedury ustalenia rzeczywistych kosztów odbudowy, a Zarząd Wspólnoty uprzednio dokonał już wyboru wykonawcy robót i inspektora nadzoru, a zatem nie wykazano zasadności obciążenia tymi kosztami powodów. Nadto odbudowa miała objąć fragment dachu usytuowany nad lokalem powodów i otaczające go ściany oraz prawdopodobnie same lokale, a więc projekt odbudowy będzie miał wpływ na przyszłe właściwości lokalu powodów, gdy tymczasem to właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Uchwale (...), którą udzielono Zarządowi pełnomocnictwa do podejmowania wszelkich czynności służących odbudowie budynku, powodowie zarzucili, że zostali pozbawieni prawa współdecydowania w sprawach odbudowy, w tym przekraczających zakres zwykłego zarządu i że treść pełnomocnictwa jest zbyt ogólnikowa. Uchwale nr (...) zobowiązującej właścicieli do uczestnictwa w kosztach obsługi prawnej i kosztach postępowań związanych z reprezentacją Wspólnoty poprzez zapłatę zaliczek (w wypadku powodów – 1.489,64 zł), powodowie zarzucili, że w znacznej części tych postępowań to powodowie są przeciwnikami Wspólnoty lub mają z nią sprzeczne interesy. W przypadku tego rodzaju postępowań obowiązek zapłaty zaliczek powinien dotyczyć członków Wspólnoty, którzy toczą spór z innym członkiem. Nie została także wykazana podstawa ustalenia wysokości zaliczki.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Zarzuciła, że treść zaskarżonych uchwał odpowiada treści uchwał nr: (...), (...), (...), (...) i (...), odnośnie których – w związku z zarzutami powodów co do trybu ich podjęcia – zwołano zebranie właścicieli lokali, którego przedmiotem miało być uchylenie tych uchwał (podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów) i podjęcie nowych uchwał, które są objęte pozwem. Powodowie zostali poinformowani o terminie zebrania i planowanej treści uchwał, a pełnomocnik powodów uczestniczył w zebraniu. W zaskarżonych uchwałach zawarto w § 1 postanowienia o uchyleniu uprzednio podjętych uchwał mających podobną treść. Według strony pozwanej wszystkie postanowienia zaskarżonych uchwał są nierozdzielnie związane, a więc nie jest możliwe ich częściowe uchylenie, tj. z pominięciem postanowień objętych § 1.

Strona pozwana zarzuciła również, że w wyniku pożaru trzy lokale zostały naruszone, a pozostałe lokale w trakcie akcji gaśniczej zostały zalane wodą, niemniej nie można uznać ich za nieistniejące. W chwili obecnej zachodzi potrzeba przeprowadzenia ich remontu i położenia więźby dachowej. Lokal powodów na powierzchni ok. 100 m² jest w pełni zachowany i posiada strop, natomiast w pozostałej części (ok. 40 m²) nigdy nie było stropu, a pożar uszkodził jedynie zadaszenie. Jednocześnie nad usytuowanymi na poddaszu lokalami nr (...) zachowane są ścianki kolankowe. Powołana w pozwie decyzja organu nadzoru budowlanego nie wykluczyła możliwości wykonania remontu budynku, o czym świadczy decyzja z dnia 10 grudnia 2012 r. zatwierdzająca projekt budowlany i zezwalająca na wznowienie prac. Remont budynku jest konieczny, stąd niezbędne jest poniesienie znacznych nakładów, których dotyczą zaskarżone uchwały. Powodowie są jedynymi właścicielami, którzy sprzeciwiają się remontowi budynku i podejmują czynności utrudniające proces inwestycyjny (np. z wniosków pozostałych właścicieli toczyły się postępowania o stwierdzenie nieważności postanowień o odmowie wydania na wniosek powodów zaświadczeń o samodzielności lokali), co generuje koszty i tym samym również uzasadnia podjęcie uchwały (...)

W przekonaniu strony pozwanej, chwilowe uniemożliwienie zaspokajania w lokalach potrzeb mieszkaniowych nie może stanowić o definitywnej utracie ich samodzielności. Skoro samodzielność lokalu potwierdzona zaświadczeniem jest wyłącznie jednym z elementów koniecznych do ustanowienia prawa odrębnej własności (bo wymagany jest także wpis w księdze wieczystej), to tym bardziej utrata samodzielności lokalu czy postanowienie o odmowie wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu nie może być jedynym elementem procedury prowadzącym do wygaśnięcia tego prawa (prawa odrębnej własności wszystkich lokali są nadal ujawnione w księgach wieczystych). **W konsekwencji istnieje także pozwana Wspólnota, która jest zdolna do podejmowania uchwał, a powodowie są jej członkami. Jeżeli bowiem właściciele nie mają wpływu na utworzenie wspólnoty mieszkaniowej, która powstaje z mocy prawa, to tym samym nie jest możliwa jej likwidacja w czasie jej funkcjonowania bez likwidacji odrębnej własności wszystkich lokali.** Nie jest też możliwa sytuacja, w której ktoś, kto nie jest właścicielem żadnego z lokali w nieruchomości, jest współwłaścicielem wspólnych jej części. **Nawet jeżeli przyjmując, że po pożarze strona pozwana przekształciła się w małą wspólnotę mieszkaniową, to dokonując uchwał z dnia 23 listopada 2009 r. umownego ustanowienia sposobu zarządu nieruchomością wspólną wszyscy właściciele lokali, też powodowie, wyłączyli stosowanie przepisów o współwłasności z k.c. Jednocześnie skoro uchwałą dopuścili możliwość wyboru zarządu na zasadach określonych w art. 20 u.w.l., to przesądziło także, że to ustawa o własności lokali znajdzie zastosowanie do sprawowania zarządu ich nieruchomością wspólną.**

W ocenie strony pozwanej zaskarżone uchwały nie naruszają interesów powodów. **Nażłone na wszystkich właścicieli, proporcjonalnie do ich udziałów, zobowiązania finansowe, ich wysokość i przyczyna są uzasadnione stanem budynku, a wybór ofert, o których mowa w uchwałach, był poprzedzony odpowiednią procedurą, a powodowie mieli możliwość zapoznania się z dokumentami zebranymi w tym zakresie, zwłaszcza że zostały one sporządzone w rezultacie wykonania uchwał nr 7/2013- (...) przez umocowany Zarząd Wspólnoty. Nadto udzielone uchwałą (...) pełnomocnictwo w sposób wyraźny określa przedmiot i granice działania Zarządu, a jego udzielenie było uzasadnione ekonomią realizacji inwestycji. Z kolei** uchwalenie obowiązku uiszczenia dodatkowych opłat związanych z postępowaniami i obsługą prawną celem ochrony wspólnego prawa i utrzymania nieruchomości wspólnej wiąże wszystkich właścicieli lokali niezależnie od tego, czy między nimi dochodzi do konfliktów.

Bezsporne było pomiędzy stronami, że celem właścicieli głosujących za zaskarżonymi uchwałami było doprowadzenie do odbudowy budynku przy ul. (...) w T. (oświadczenia pełnomocnika powódki (00:23:20), natomiast powód nie ustosunkował się do tego twierdzenia strony przeciwnej i sąd na zasadzie art. 230 k.p.c. uznał tę okoliczność za przyznaną przez powoda).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 października 2009 r. miał miejsce pożar budynku pozwanej Wspólnoty, w wyniku którego doszło do spalania w całości dachu i dwóch lokali (nr (...)) wraz z wyposażeniem, częściowego spalania i zalania wodą (wskutek akcji gaśniczej) lokali nr (...), a pozostałe lokale (nr (...)) z wyposażeniem zostały zalane.

Decyzją z dnia 8 października 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...) - ziemskiego w K. nakazał pozwanej Wspólnocie wyłączenie z użytkowania całego budynku stwarzającego bezpośrednio zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców, a w miejscach wystąpienia pożaru również grożące zawaleniem, do czasu usunięcia nieprawidłowości i doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem.

Dowód: - zaświadczenie (...) z dnia 13.10.2009 r. (k. 144)

- decyzja (...) w K. z dnia 8.10.2009 r. (k. 149-151)

W dniu 23 listopada 2009 r. członkowie Wspólnoty uchwałą, zaprotokołowaną przez notariusza, jednogłośnie postanowili z dniem 30 listopada 2009 r. zmienić sposób zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że odwołali

zarząd sprawowany przez P. K. postanawiając, że zarząd ten będzie sprawowany przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali.

Dowód: - uchwała z dnia 23.11.2009 r. (k. 208-210)

Na zlecenie (...) S.A. została sporządzona w październiku 2009 r. ekspertyza dotycząca zakresu robót budowlanych dla przywrócenia pierwotnego stanu budynku należącego do pozwanej Wspólnoty. Na zlecenie powodów została również opracowana w marcu 2010 r. ekspertyza konstrukcyjna stanu technicznego budynku z kosztorysem odbudowy.

Dowód: - ekspertyza z 10.2009 r. (k. 152-186)

- ekspertyza konstrukcyjna z 03.2010 r. (k. 187-207, 400-460)

W trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), mocą której zleciła wykonanie kosztorysów inwestorskich niezbędnych do oszacowania kosztów odbudowy budynku i kosztorysów „ślepych” celem sporządzenia zapytań ofertowych potencjalnych wykonawców robót budowlanych oraz upoważniła Zarząd Wspólnoty do podpisania stosownej umowy na wykonanie kosztorysów w cenie 2.460 zł. Nad uchwałą nie głosowali powodowie, którym uchwałę po podjęciu doręczono.

Dowód: - (...) (k. 346-347)

- pisma strony pozwanej z dnia 12.02.2013 r. z dowodami doręczenia (k. 348-353)

- kosztorys inwestorski (k. 354-399)

W trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota podjęła uchwały od (...) do nr (...). Nad uchwałami nie głosowali powodowie, którym je przesłano.

Pierwszą z uchwał właściciele lokali:

- w § 1 w związku z wydaną przez (...) decyzją nr (...) zatwierdzającą projekt zamienny i udzielającą pozwolenia na wznowienie robót budowlanych wyrazili zgodę na odbudowę ww. budynku oraz zobowiązali się pokryć wszelkie koszty związane z jego odbudową;

- w § 2 postanowili przystąpić do realizacji odbudowy ww. budynku i ustalili wstępny harmonogram działań związanych z odbudową: 1) złożenie zapytań ofertowych do potencjalnych wykonawców robót budowlanych, 2) wybór osoby, która będzie wykonywała w imieniu i na rzecz Wspólnoty nadzór inwestorski nad pracami budowlanymi, 3) podjęcie decyzji w sprawie wyboru materiałów wykończeniowych budynku, 4) wybór firm wykonawczych lub generalnego wykonawcy robót i 5) przystąpienie do realizacji etapów odbudowy budynku;

- w § 3 z uwagi na potrzebę sfinansowania kosztów odbudowy postanowili dokonać na rachunek bankowy Wspólnoty wpłaty w łącznej wysokości 700.000 zł, która miała być zapłacona przez poszczególnych właścicieli proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej: A.W. I. – 115.740,98 zł, M.S. N. – 53.749,68 zł, M. M. – 59.572,56 zł, A.P. S. – 87.432,81 zł, K.W. W. – 59.841,31 zł, A.N. K. – 130.342,97 zł, A.P. S. – 59.930,89 zł, I. S. – 57.691,33 zł i E.E. M. – 75.697,47 zł. Wpłaty poszczególnych właścicieli miały nastąpić w 3 ratach: I rata – 35% z ww. kwot w terminie do 10 czerwca 2013 r., II rata – 50% ww. kwot w terminie do 31 lipca 2013 r. i III rata – 15% ww. kwot w terminie do 30 września 2013 r., tj. każdy z właścicieli odpowiednio: A.W. I. – 40.509,34 zł, 57.870,49 zł i 17.361,15 zł, M.S. N. – 18.812,39 zł, 26.874,84 zł i 8.062,45 zł, M. M. – 20.850,40 zł, 29.786,28 zł i 8.935,88 zł, A.P. S. – 30.601,48 zł, 43.716,41 zł i 13.114,92 zł, K.W. W. – 20.944,46 zł, 29.920,65 zł i 8.976,20 zł, A.N. K. – 45.620,04 zł, 65.171,48 zł i 19.551,45 zł, A.P. S. – 20.975,81 zł, 29.965,45 zł i 8.989,63 zł, I. S. – 20.191,97 zł, 28.845,66 zł i 8.653,70 zł i E.E. M. – 26.494,11 zł, 37.848,74 zł i 11.354,62 zł;

- w § 4 oświadczyli, że kwota wskazana w § 3 uchwały stanowi zaliczkę na potrzeby odbudowy ww. budynku i została wskazana w oparciu o wstępne ustalenia kosztów przeprowadzenia prac budowlanych, gdyż całkowity koszt odbudowy

będzie znany dopiero po zakończeniu wszelkich niezbędnych prac związanych z odbudową. Gdyby okazało się, iż kwota ta będzie niewystarczająca do dokonania odbudowy poszczególni właściciele podejmą osobną uchwałę w sprawie dalszego finansowania;

- w § 5 powierzyli wykonanie uchwały Zarządowi Wspólnoty;
- w § 6 postanowili, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałą nr 8/2013 właściciele lokali:

- w § 1 w związku z wydaną przez (...) decyzją nr (...) oraz decyzją właścicieli o przystąpieniu do odbudowy ww. budynku i finansowaniu jej kosztów wyrażoną w uchwale (...) udzieli Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do podejmowania wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych, w tym także do składania oświadczeń woli w imieniu Wspólnoty zmierzających do realizacji odbudowy ww. budynku, w tym do: 1) złożenia zapytań ofertowych do potencjalnych wykonawców robót budowlanych, przeprowadzenia negocjacji z oferentami i dokonania wyboru wykonawcy i do zawarcia umowy z wybranym wykonawcą, po uprzedniej akceptacji przez Wspólnotę wybranego podmiotu dokonanej w sposób opisany w § 2 uchwały, 2) złożenia zapytań ofertowych i dokonania wyboru osoby, która będzie sprawowała w imieniu i na rzecz Wspólnoty nadzór inwestorski nad pracami budowlanymi, w tym także do przeprowadzenia negocjacji i zawarcia umowy, po uprzedniej akceptacji przez Wspólnotę wybranej osoby dokonanej w sposób opisany w § 2 uchwały;
- w § 2 postanowili, że ostateczna akceptacja osoby sprawującej w imieniu i na rzecz Wspólnoty nadzór inwestorski nad pracami budowlanymi i podmiotu, który będzie realizował umowę o roboty budowlane w zakresie odbudowy ww. budynku zostaną dokonane odrębną uchwałą właścicieli;
- w § 3 upoważnili Zarząd do udzielania dalszych pełnomocnictw na potrzeby realizacji odbudowy ww. budynku;
- w § 4 powierzyli wykonanie uchwały Zarządowi Wspólnoty;
- w § 5 postanowili, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałą (...)właściciele lokali:

- w § 1 postanowili dokonać wyboru osoby, która będzie wykonywała w imieniu i na rzecz Wspólnoty nadzór inwestorski nad pracami budowlanymi i wybrali inspektora nadzoru w osobie A. Z. działającego pod firmą (...) w B.;
- w § 2 upoważnili Zarząd Wspólnoty do zawarcia stosownej umowy o nadzór inwestorski za wynagrodzeniem zleceniobiorcy w kwocie 20.000 zł netto, tj. 24.600 zł brutto, zgodnie z projektem umowy, będącym załącznikiem do uchwały;
- w § 3 postanowili, że dokonają wpłat na poczet wynagrodzenia inspektora nadzoru zgodnie z posiadanym udziałem w nieruchomości wspólnej w formie 3 rat płatnych w terminach odpowiednio do: 10 lipca 2013 r., 10 września 2013 r. i 10 listopada 2013 r. i w wysokości odpowiednio: A.W. I. – po 1.355,82 zł, M.S. N. – po 629,64 zł, M. M. – po 697,85 zł, A.P. S. – po 1.024,21 zł, K.W. W. – po 701 zł, A.N. K. – po 1.526,87 zł, A.P. S. – po 702,05 zł, I. S. – po 675,82 zł i E.E. M. – po 886,74 zł;
- w § 4 powierzyli wykonanie uchwały Zarządowi Wspólnoty;
- w § 5 postanowili, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałą nr 10/2013 właściciele lokali:

- w § 1 postanowili dokonać wyboru podmiotu, który będzie realizował roboty budowlane z zakresu odbudowy części wspólnych budynku, powierzając te roboty Firmie Budowlanej (...) M. M. (1) w R.;

- w § 2 upoważnili Zarząd Wspólnoty do zawarcia stosownej umowy o wykonanie prac remontowych za wynagrodzeniem zleceniobiorcy w wysokości wynikającej ze wstępnych ustaleń kosztów przeprowadzenia prac budowlanych w wysokości netto 772.700 zł, z zastrzeżeniem dokonania ostatecznych rozliczeń kosztów zleconych prac na podstawie kosztorysu powykonawczego, zgodnie z projektem umowy, będącym załącznikiem do uchwały;
- w § 3 powierzyli wykonanie uchwały Zarządowi Wspólnoty;
- w § 4 postanowili, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałą (...)właściciele lokali:

- w § 1 postanowili dokonać jednorazowej wpłaty na pokrycie: kosztów związanych z obsługą prawną, kosztów sądowych i kosztów związanych z reprezentacją Wspólnoty w przyszłych sprawach sądowych oraz przed organami administracji samorządowej i państwowej w łącznej kwocie 8.000 zł;
- w § 2 postanowili, że każdy właściciel zobowiązuje się dokonać wpłat na rachunek bankowy Wspólnoty zgodnie z posiadany udziałem w nieruchomości wspólnej, tj. odpowiednio w kwotach: A.W. I. – 1.322,76 zł, M.S. N. – 614,28 zł, M. M. – 680,82 zł, A.P. S. – 999,24 zł, K.W. W. – 683,90 zł, A.N. K. – 1.489,64 zł, A.P. S. – 684,92 zł, I. S. – 659,32 zł i E.E. M. – 865,12 zł;
- w § 3 postanowili, że wpłaty zostaną dokonane do 31 lipca 2013 r.;
- w § 4 postanowili, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Dowód: -(...)/2013 (k. 294-296)

- uchwała (...) (k. 297-298)
- uchwała (...) (k. 299-300)
- uchwała (...) (k. 301-302)
- uchwała (...) (k. 303-304)
- pisma strony pozwanej z dnia 3.06.2013 r. i 8.07.2013 r. z dowodami doręczenia (k. 305-316)

Zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 31 lipca 2013 r., które zwołano w związku z wątpliwościami podniesionymi przez powodów co do treści i trybu podjęcia ww. uchwał. Na zebraniu obecny był pełnomocnik powodów i pozostali członkowie Wspólnoty. Pełnomocnik powodów przedstawił postanowienia Starosty (...) odmawiające wydania zaświadczeń o samodzielności lokali i podniósł, że Wspólnota nie istnieje, a zebranie należy traktować jako zebranie współwłaścicieli. Członkowie Wspólnoty nie podzielili tego stanowiska. Pełnomocnik powodów stwierdził też, że powodowie nie otrzymali dokumentów uzasadniających treść uchwał, ale bez ich konkretyzacji. Każda uchwała była przedmiotem dyskusji.

Uchwałą (...)właściciele lokali:

- w § 1 uchylili uchwałę (...)
- w § 2 postanowili wyrazić zgodę na odbudowę ww. budynku oraz zobowiązali się pokryć wszelkie koszty związane z jego odbudową w związku z wydaną przez (...) decyzją nr (...) zatwierdzającą projekt zamienny i udzielającą pozwolenia na wznowienie robót budowlanych;
- w § 3 z uwagi na potrzebę sfinansowania kosztów odbudowy postanowili dokonać na rachunek bankowy Wspólnoty wpłaty w łącznej wysokości 700.000 zł, która miała zostać zapłacona przez poszczególnych właścicieli proporcjonalnie

do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej: A.W. I. – 115.740,98 zł, M.S. N. – 53.749,68 zł, M. M. – 59.572,56 zł, A.P. S. – 87.432,81 zł, K.W. W. – 59.841,31 zł, A.N. K. – 130.342,97 zł, A.P. S. – 59.930,89 zł, I. S. – 57.691,33 zł i E.E. M. – 75.697,47 zł. Wpłaty poszczególnych właścicieli miały nastąpić w 3 ratach: I rata – 35% ww. kwot w terminie do 31 sierpnia 2013 r., II rata – 50% ww. kwot w terminie do 30 września 2013 r. i III rata – 15% ww. kwot w terminie do 31 października 2013 r., tj. każdy z właścicieli odpowiednio: A.W. I. – 40.509,34 zł, 57.870,49 zł i 17.361,15 zł, M.S. N. – 18.812,39 zł, 26.874,84 zł i 8.062,45 zł, M. M. – 20.850,40 zł, 29.786,28 zł i 8.935,88 zł, A.P. S. – 30.601,48 zł, 43.716,41 zł i 13.114,92 zł, K.W. W. – 20.944,46 zł, 29.920,65 zł i 8.976,20 zł, A.N. K. – 45.620,04 zł, 65.171,48 zł i 19.551,45 zł, A.P. S. – 20.975,81 zł, 29.965,45 zł i 8.989,63 zł, I. S. – 20.191,97 zł, 28.845,66 zł i 8.653,70 zł i E.E. M. – 26.494,11 zł, 37.848,74 zł i 11.354,62 zł;

- w § 4 oświadczyli, że kwota wskazana w § 3 stanowi zaliczkę na potrzeby odbudowy budynku i została wskazana w oparciu o wstępne ustalenia kosztów przeprowadzenia prac budowlanych, albowiem całkowity koszt będzie znany dopiero po zakończeniu wszelkich niezbędnych prac związanych z odbudową. Gdyby okazało się, że kwota wskazana w § 3 będzie niewystarczająca do dokonania odbudowy właściciele mieli podjąć osobną uchwałę w sprawie dalszego finansowania;

- w § 5 postanowili, że dotychczas uiszczone przez właścicieli lokali kwoty na poczet sfinansowania kosztów odbudowy w myśl uchwały nr 7/2013, uchylonej w §1, zostaną zaliczone na poczet ustalonych rat sfinansowania kosztów odbudowy wg § 3 uchwały;

- w § 6 powierzyli Zarządowi Wspólnoty wykonanie uchwały;

- w § 7 postanowili, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałą (...) właściciele lokali:

- w § 1 uchylili uchwałę(...)

- § 2 w związku z wydaną przez (...) decyzją nr (...) oraz decyzją właścicieli o przystąpieniu do odbudowy budynku i finansowaniu jej kosztów wyrażoną w uchwale nr (...) udzieli Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do podejmowania wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych, w tym także do składania oświadczeń woli w imieniu Wspólnoty zmierzających do realizacji odbudowy budynku, w tym zwłaszcza do zawarcia umowy z osobą, która będzie wykonywała w imieniu i na rzecz Wspólnoty nadzór inwestorski nad pracami budowlanymi oraz do zawarcia umowy z podmiotem, który będzie realizował roboty budowlane w zakresie odbudowy budynku;

- w § 3 postanowili, że ostateczna akceptacja osoby sprawującej w imieniu i na rzecz Wspólnoty nadzór inwestorski nad pracami budowlanymi oraz podmiotu, który będzie realizował umowę o roboty budowlane w zakresie odbudowy ww. budynku, zostanie dokonana odrębną uchwałą właścicieli;

- w § 4 upoważnili Zarząd do udzielania dalszych pełnomocnictw na potrzeby realizacji odbudowy budynku;

- w § 5 zatwierdzili wszystkie czynności podjęte przez Zarząd Wspólnoty w wykonaniu uchwały nr (...) uchylonej w § 1 (w tym w szczególności czynności faktyczne lub prawne, złożone oświadczenia woli w imieniu Wspólnoty) i potwierdzili, że czynności te były podejmowane zgodnie z ich wolą i wiedzą;

- w § 6 wykonanie uchwały powierzyli Zarządowi Wspólnoty;

- w § 7 postanowili, że uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Uchwałą (...) właściciele lokali:

- w § 1 uchylili uchwałę (...)

- w § 2 postanowili dokonać wyboru osoby, która będzie wykonywała w imieniu i na rzecz Wspólnoty nadzór inwestorski nad pracami budowlanymi i wybrali inspektora nadzoru w osobie A. Z. działającego pod firmą (...) w B.;
- w § 3 upoważnili Zarząd Wspólnoty do zawarcia stosownej umowy o nadzór inwestorski za wynagrodzeniem zleceniobiorcy w kwocie 20.000 zł netto, tj. 24.600 zł brutto, zgodnie z projektem umowy, będącym załącznikiem do uchwały;
- w § 4 postanowili, że dokonają wpłat na poczet wynagrodzenia inspektora nadzoru zgodnie z posiadanym udziałem w nieruchomości wspólnej w formie 3 rat płatnych w terminach odpowiednio do: 31 sierpnia 2013 r., 30 września 2013 r. i 31 października 2013 r. i w wysokości odpowiednio: A.W. I. – po 1.355,82 zł, M.S. N. – po 629,64 zł, M. M. – po 697,85 zł, A.P. S. – po 1.024,21 zł, K.W. W. – po 701 zł, A.N. K. – po 1.526,87 zł, A.P. S. – po 702,05 zł, I. S. – po 675,82 zł i E.E. M. – po 886,74 zł;
- w § 5 postanowili, że dotychczas uiszczone przez właścicieli lokali kwoty na poczet wynagrodzenia inspektora nadzoru inwestorskiego w myśl uchwały (...), uchylonej w §1, zostaną zaliczone na poczet ustalonych wpłat z tytułu wynagrodzenia inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z § 4 uchwały;
- w § 6 postanowili, z wyjątkiem N. K. (1) i A. K., że zatwierdzają wszystkie czynności podjęte przez Zarząd Wspólnoty w wykonaniu uchwały (...), uchylonej w § 1 (w tym w szczególności czynności faktyczne lub prawne, złożone oświadczenia woli w imieniu Wspólnoty) i potwierdzili, że czynności te były podejmowane zgodnie z ich wolą i wiedzą; w szczególności potwierdzili, z wyjątkiem N. K. (1) i A. K., iż umowa o nadzór inwestorski zawarta w dniu 8 lipca 2013 r. z A. Z. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) w B. została zawarta zgodnie z ich wolą i wiedzą;
- w § 7 wykonanie uchwały powierzyli Zarządowi Wspólnoty;
- w § 8 postanowili, że uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Uchwałą (...)właściciele lokali:

- w § 1 uchylili uchwałę (...)
- w § 2 postanowili dokonać wyboru podmiotu, który będzie realizował roboty budowlane z zakresu odbudowy części wspólnych budynku powierzając te roboty Firmie Budowlanej (...) M. M. (1) sp. j. w R.;
- w § 3 upoważnili Zarząd Wspólnoty do zawarcia stosownej umowy o wykonanie prac remontowych za wynagrodzeniem zleceniobiorcy w wysokości wynikającej ze wstępnych ustaleń kosztów przeprowadzenia prac budowlanych w wysokości netto 772.700 zł, z zastrzeżeniem dokonania ostatecznych rozliczeń kosztów zleconych prac na podstawie kosztorysu powykonawczego, zgodnie z projektem umowy, będącym załącznikiem do uchwały;
- w § 4 zatwierdzili, z wyjątkiem N. K. (1) i A. K., wszystkie czynności podjęte przez Zarząd Wspólnoty w wykonaniu uchwały (...), uchylonej w § 1 (w tym w szczególności czynności faktyczne lub prawne, złożone oświadczenia woli w imieniu Wspólnoty) i potwierdzili, że czynności te były podejmowane zgodnie z ich wolą i wiedzą, a nadto potwierdzili, z wyjątkiem N. K. (1) i A. K., że umowa o realizację robót budowlanych w zakresie odbudowy części wspólnych budynku zawarta w dniu 1 lipca 2013 r. z Firmą Budowlaną (...) M. M. (1) sp. j. w R. została zawarta zgodnie z ich wolą i wiedzą;
- w § 5 wykonanie uchwały powierzyli Zarządowi Wspólnoty;
- w § 6 postanowili, że uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Uchwałą (...)właściciele lokali:

- w § 1 uchylili uchwałę (...)

- w § 2 postanowili dokonać jednorazowej wpłaty na pokrycie: kosztów związanych z obsługą prawną, kosztów sądowych i kosztów związanych z reprezentacją Wspólnoty w przyszłych sprawach sądowych oraz przed organami administracji samorządowej i państwowej w łącznej kwocie 8.000 zł;

- w § 3 postanowili, że każdy właściciel zobowiązuje się dokonać wpłat na rachunek bankowy Wspólnoty zgodnie z posiadanym udziałem w nieruchomości wspólnej, tj. odpowiednio w kwotach: A.W. I. – 1.322,76 zł, M.S. N. – 614,28 zł, M. M. – 680,82 zł, A.P. S. – 999,24 zł, K.W. W. – 683,90 zł, A.N. K. – 1.489,64 zł, A.P. S. – 684,92 zł, I. S. – 659,32 zł i E.E. M. – 865,12 zł;

- w § 4 postanowili, że wpłaty zostaną dokonane do 14 sierpnia 2013 r.;

- w § 5 postanowili, że dotychczas uiszczone przez właścicieli lokali kwoty na poczet pokrycia: kosztów związanych z obsługą prawną, kosztów sądowych oraz kosztów związanych z reprezentacją Wspólnoty w przyszłych sprawach sądowych przed organami administracji samorządowej oraz państwowej w myśl uchwały nr 11/2013, uchylonej w § 1, zostaną zaliczone na poczet ustalonych wpłat z tego tytułu zgodnie z § 3-4 uchwały;

- w § 6 postanowili, że uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Dowód: - uchwała (...) (k. 18-21)

- uchwała (...) (k. 22-24)

- uchwała (...) (k. 25-27)

- uchwała (...) (k. 28-30)

- uchwała (...) (k. 31-33)

- pismo strony pozwanej z dnia 21.08.2013 r. (k. 34-35)

- protokół z zebrania w dniu 31.07.2013 r. (k. 212-217)

- pismo powodów z dnia 4.07.2013 r. (k. 317)

- zawiadomienia z dnia 17.07.2013 r. z dowodami doręczenia (k. 318-325)

- pisma strony pozwanej z dnia 26.07.2013 r. i 30.07.2013 r. z dowodami doręczenia (k. 327-330, 331-332)

- kosztorys ofertowy FB M. (k. 461-513)

Dla każdego z dziewięciu lokali wyodrębnionych w budynku pozwanej Wspólnoty, którego dotyczy prawo odrębnej własności związane z udziałem w nieruchomości wspólnej, prowadzona jest księga wieczysta, w której ujawnieni są właściciele: lokal nr (...) – W. I. (2) (udział w nieruchomości wspólnej – (...)), lokal nr (...) – S. i M. N. (udział w nieruchomości wspólnej – (...)), lokal nr (...) – M. M. (3) (udział w nieruchomości wspólnej – (...)), lokal nr (...) – A. i P. S. (2) (udział w nieruchomości wspólnej – (...)), lokal nr (...) – K. i W. W. (2) (udział w nieruchomości wspólnej – (...)), lokal nr (...) – powodowie na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (udział w nieruchomości wspólnej – (...)), lokal nr (...) – P. i A. S. (1) (udział w nieruchomości wspólnej – (...)), lokal nr (...) – I. S. (2) (udział w nieruchomości wspólnej – (...)) oraz lokal nr (...) – E. i E. M. (2) (udział w nieruchomości wspólnej – (...)).

Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której ujawnieni są wszyscy ww. właściciele.

Dowód: - informacja z księgi wieczystej nr (...) (k. 36-42)

- informacja z księgi wieczystej nr (...) (k. 43-58)

- informacja z księgi wieczystej nr (...) (k. 59-65)
- informacja z księgi wieczystej nr (...) (k. 66-72)
- informacja z księgi wieczystej nr (...) (k. 73-80)
- informacja z księgi wieczystej nr (...) (k. 81-87)
- informacja z księgi wieczystej nr (...) (k. 88-94)
- informacja z księgi wieczystej nr (...) (k. 95-101)
- informacja z księgi wieczystej nr (...) (k. 102-108)
- informacja z księgi wieczystej nr (...) (k. 109-115)
- dokumentacja wyodrębnienia lokali (k. 137-143)

Po rozpatrzeniu wniosków powodów złożonych w lipcu 2013 r. Starosta (...) na podstawie przedłożonej przez powodów dokumentacji odmówił wydania zaświadczeń o samodzielności każdego lokalu w budynku pozwanej Wspólnoty stwierdzając, że lokale te usytuowane są w budynku niedopuszczonym do użytkowania i stwarzającym zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców, a tym samym nie mogą one służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Co do lokali nr (...) Starosta stwierdził, że nie są one wydzielone trwałymi ścianami i nie mogą być przeznaczone na stały pobyt ludzi, a odnośnie pozostałych lokali powołał się na brak dokumentu potwierdzającego dopuszczenie do użytkowania i wskazał, że lokale nie mogą być przeznaczone na stały pobyt ludzi.

Postanowieniami z dnia 25 listopada 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło nieważność ww. postanowień Starosty (...) wskazując, że powodowie nie mieli interesu prawnego w uzyskaniu zaświadczeń dotyczących lokali niebędących ich własnością, księgi wieczyste dla tych lokali były założone i wszelkie niezbędne wpisy dla powstania odrębnej własności lokali zostały dokonane. Starosta nie wyjaśnił również sprzeczności pomiędzy żądaniem wniosków powodów (potwierdzenie samodzielności lokali) a jego uzasadnieniem (potwierdzenie utraty tej samodzielności) i nie objaśnił, na jakich dokumentach oparł swoje stanowisko. Nadto Kolegium stwierdziło, że sam fakt uszkodzenia lokali wskutek zdarzenia losowego nie dawał podstawy do przyjęcia, że lokale te, uznane niegdyś za samodzielne, utraciły ten status, skoro możliwe jest przywrócenie stanu poprzedniego. Oparcie odmowy wydania zaświadczenia na dokumentach pochodzących sprzed kilku lat i obrazujących stan nieruchomości bezpośrednio po pożarze bez ustalenia stanu faktycznego na dzień wydania postanowienia stanowiło rażące naruszenie prawa.

Dowód: - postanowienie Starosty (...) z dnia 4.07.2013 r. (k. 128)

- postanowienia Starosty (...) z dnia 19.07.2013 r. (k. 129-136)
- skarga z dnia 29.08.2013 r. (k. 578-587)
- wnioski z dnia 26.08.2013 r. i 27.08.2013 r. (k. 588-651)
- postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 25.11.2013 r. (k. 720-755)

Postanowieniami z dnia 12, 20, 23, 27 i 28 sierpnia 2013 r. i z dnia 3 i 23 września 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie oddalił wnioski powodów o wykreślenie z działu II ww. księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej udziałów przynależnych do poszczególnych lokali oraz o wykreślenie praw własności z działów II ww. ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali. Podstawą oddalenia wniosków było stwierdzenie braku legitymacji czynnej po stronie powodów lub ocena, że okoliczność faktycznego zniszczenia niektórych lokali nie pozbawiła tych lokali przymiotu samodzielnych lokali, stanowiących odrębne nieruchomości w znaczeniu prawnym, albowiem dopóki nie zostaną na podstawie odpowiednich dokumentów wykreślone wpisy

dotyczące odrębnej własności lokali, dopóty lokale te będą istnieć w znaczeniu prawnym, a sąd wieczystoksięgowy w ramach ograniczonej kognicji nie może na podstawie złożonych dokumentów (w tym ww. postanowień o odmowie wydania zaświadczeń o samodzielności lokali) dokonać ustaleń dotyczących fizycznego nieistnienia lokali.

Dowód: - wnioski powodów o wpis w księdze wieczystej (k. 116-127, 514-560)

- postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydziału IV Ksiąg Wieczystych z dnia 12.08.2013 r., 20.08.2013 r., 23.08.2013 r., 27.08.2013 r., 28.08.2013 r., 3.09.2013 r. i 23.09.2013 r. (k. 561-577)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 14 marca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 13.317,93 zł z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej (sygn. akt I C 1753/12/P). Sąd nie podzielił zarzutów powodów o braku zdolności procesowej pozwanej Wspólnoty i konieczności stosowania przez nią przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności w zakresie zarządu nieruchomością wspólną.

Dowód: - wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 14.03.2013 r., sygn. akt I C 1753/12/P (k. 269, 274-278 akt I C 1753/12/P)

Niezaskarżonym wyrokiem z dnia 14 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo powodów przeciwko pozwanej Wspólnocie o uchylenie uchwały (...) wyrażającej zgodę na wystąpienie przez Wspólnotę z powództwem w trybie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali o nakazanie sprzedaży lokalu powodów (sygn. akt I C 1513/12). W sprawie powodowie podnosili, że uchwała została podjęta przez nieistniejącą Wspólnotę i że nie została przyjęta jednogłośnie zgodnie z art. 199 k.c.

Dowód: - pozew powodów z dnia 9.08.2012 r. (k. 2-9 akt I C 1513/12)

- wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 14.05.2013 r., sygn. akt I C 1513/12 (k. 213 akt I C 1513/12)

Aktualnie pozwana Wspólnota prowadzi prace budowlane związane z odbudową ww. budynku.

Dowód: - dokumentacja fotograficzna (k. 652-658)

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się Sąd na dowodach z dokumentów publicznych, które nie budziły wątpliwości i stanowiły dowód na okoliczności urzędowo w nich stwierdzone oraz na dokumentach prywatnych, które stanowiły dowód na okoliczności treści oświadczeń woli w nich stwierdzonych. Treści tych dokumentów strony nie kwestionowały.

Oddalono wniosek powodów o przesłuchanie świadków A. S. (2) i P. S. (3) na okoliczność, że zarząd dokonał wyboru wykonawcy jeszcze przed podjęciem zaskarżonych uchwał oraz że poprzedzająca ją uchwała w tym przedmiocie, uchylona § 1 zaskarżonej uchwały nie została podjęta albowiem okoliczność ta nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy skoro z faktu podjęcia uchwały przez właścicieli o wyborze wykonawcy wynika, że wykonawca został wybrany uchwałą przez właścicieli, zaś to jakie stanowisko w tym przedmiocie zajmował zarząd i czy wykonawca jeszcze przed podjęciem zaskarżonych uchwał wykonał jakieś prace nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem właściciele są kompetentni do zatwierdzenia post factum działań podjętych przez zarząd przekraczających bez uchwały zakres zwykłego zarządu i podjęcie takiej uchwały – wbrew stanowisku powodów – nie świadczy ani o nieprawidłowości ani o nierzetelności podjętej uchwały. Nie ma również znaczenia dla prawidłowości podjęcia zaskarżonej uchwały okoliczność, kiedy świadkowie dowiedzieli się o kosztorysach i o wyborze firmy wykonawczej (oświadczenie pełnomocnika powódki, czas rozprawy 00:34:04 i nast.).

Oddalono wniosek o przesłuchanie stron na okoliczność jaką wiedzę powodowie mieli w chwili doręczania im uchwał, czy zarząd wybrał wykonawcę bez konsultacji z właścicielami, że trwa postępowanie dotyczące pozwolenia na budowę i o zatwierdzenie projektu zastępczego, że powodowie zostali zobowiązani do zapłaty zaliczek bez prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, i że nie istnieje w nieruchomości przy ul (...) przynajmniej 5 lokali samodzielnych.

Kwestia wiedzy powodów w chwili doręczania uchwał nie ma dla rozstrzygnięcia znaczenia. Kwestia czy zarząd wybrał wykonawcę bez konsultacji z właścicielami nie ma znaczenia skoro z treści uchwały o wyborze zarządu wynika, że większość właścicieli za tą uchwałą pomimo tego zagłosowała i prawną podstawą wyboru wykonawcy jest właśnie ta uchwała, a nie ewentualne wcześniejsze działania podejmowane w tym przedmiocie przez zarząd. Kwestia trwania postępowań administracyjnych o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu zastępczego nie ma żadnego wpływu na prawidłowość zaskarżonych uchwał. Natomiast kwalifikacja samodzielności lokali w nieruchomości – o ile miałyby znaczenie dla rozstrzygnięcia - wymagałaby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, a przesłuchanie stron jest dla ustalenia tej okoliczności dowodem nieprzydatnym.

Oddalono wnioski powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych i oględziny nieruchomości zawnioskowane przez powodów. Kwestia samodzielności lokali, której dotyczył wniosek o opinię biegłych i oględziny, z przyczyn wskazanych w rozważaniach prawnych, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem nawet utrata samodzielności przez lokale wskazywane przez powodów ani nie skutkowało wygaśnięciem praw własności tych lokali ani nie skutkowało utratą zdolności sądowej przez stronę pozwaną. Co do wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność czy prawidłowy był kosztorys ofertowy stanowiący podstawę ustalenia kosztów przyjętych w zaskarżonych uchwałach i czy uwzględniono w nim prawidłowe ilości robót do wykonania, zaproponowano rynkowe ceny i narzuty należy zauważyć, że przeprowadzenie tego dowodu było nieprzydatne dla ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Nie jest bowiem istotne czy kosztorys, będący podstawą zaskarżonych uchwał był in abstracto prawidłowy (a tylko taką abstrakcyjną relację mogłaby wykazać opinia biegłego), ale to, czy istniały konkretne możliwości wykonania prac objętych kosztorysem kosztem niższym aniżeli wskazane w kwestionowanym kosztorysie.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25. ust. 1. i ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej cytowana jako u.w.l.) 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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego zaskarżone uchwały została podjęte na zebraniu właścicieli lokali w dniu 31 lipca 2013 r. Ponieważ powództwo wytoczone zostało w dniu 11 września 2013 r. uznać należy, że powódka dochowała sześciotygodniowego terminu do jego wytoczenia.

Powodowie jako podniesiony w pierwszej kolejności zarzut w stosunku do zaskarżonych uchwał wskazali, że wskutek utraty samodzielności przez trzy lokale mieszkalne (w tym lokal nr (...)), co do którego w księdze wieczystej powodowie są ujawnieni jako właściciele) prawo własności co najmniej tych lokali w chwili obecnej nie istnieje. Zaakceptowanie poglądu prezentowanego przez powodów prowadziłoby do paradoksalnego skutku polegającego na tym, że - gdyby uznać, że wspólnota mieszkaniowa w ogóle nie istnieje - pozew należałoby odrzucić z uwagi na brak strony pozwanej (art. 199 par. 1 pkt 3 k.p.c.) albo – gdyby przyjąć, że wspólnota nadal istnieje, ale w jej skład wchodzi właściciele lokali nieuszkodzonych – powództwo podlegać musiałoby oddaleniu z uwagi na brak czynnej legitymacji po stronie powodów gdyż art. 25 ust. 1 u.w.l. przyznaje taką legitymację tylko właścicielom lokali.

Zaprezentowane w pozwie poglądy co do skutków prawnych uszkodzeń, które powstały w substancji lokali w budynku ul. (...) w T. na aprobatę nie zasługują. Prawdą jest, że ustawa o własności lokali – w przeciwieństwie do rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. R. P. Nr 94, poz. 848 – por. art. 18) - nie reguluje wprost zagadnienia jakie skutki prawne wywołuje faktyczne zniszczenie lub uszkodzenie niektórych lub wszystkich lokali będących przedmiotem odrębnej własności. Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.w.l. odrębną nieruchomością może wprawdzie stanowić tylko lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l.

a wymogami samodzielności jest wyodrębnienie trwałymi ścianami w obrębie budynku i przeznaczenie na stały pobyt ludzi lub na cele inne niż mieszkalne. Tym niemniej nie sposób uznać, że w sytuacji gdy po skutecznym ustanowieniu odrębnej własności lokalu lokal będący przedmiotem własności ulegnie uszkodzeniu powodującym utratę cech trwałego wyodrębnienia lub przeznaczenia na stały pobyt ludzi lub na cele inne niż mieszkalne, dochodzi do wygaśnięcia prawa odrębnej własności tego lokalu. Przeciwno takiej wykładni przemawia w szczególności wątpliwość, jak takie wygaśnięcie prawa własności lokalu skutkowałoby w odniesieniu do udziału w nieruchomości wspólnej, który z własnością tego lokalu był związany i w odniesieniu do udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością pozostałych lokali. Przemawia przeciwko temu również wzgląd na ochronę pewności obrotu, uwzględniając okoliczność, że pomimo uszkodzenia lokalu prawo własności nadal pozostaje ujawnione w księdze wieczystej i jako takie mogłoby być przedmiotem obrotu. Prowadzi to do wniosku, że uszkodzenie, a nawet zniszczenie lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności nie jest zdarzeniem skutkującym automatycznym wygaśnięciem prawa własności tego lokalu. Właściciel lokalu z przyczyn faktycznych nie jest wprawdzie w stanie wykonywać niektórych uprawnień objętych treścią prawa własności, w szczególności korzystać z lokalu. Samo prawo własności pozostaje jednak w mocy, w szczególności w mocy pozostają wszystkie uprawnienia właściciela z tytułu członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej, z uprawnieniem do zaskarżania uchwał właścicieli lokali łącznie. Uszkodzenie lub zniszczenie lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności nie powoduje zatem utraty tego prawa przez właściciela, a zatem pomimo uszkodzenia lokalu nr (...) powodom nadal przysługuje uprawnienie do zaskarżenia uchwał właścicieli lokali we wspólnocie, a zatem przysługuje im czynna legitymacja procesowa w niniejszej sprawie. Uszkodzenie lub zniszczenie lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności nie powoduje również żadnych zmian jeżeli chodzi o byt samej wspólnoty mieszkaniowej. W konsekwencji uznać należy, że strona pozwana, pomimo uszkodzenia lokali wskazanych w pozwie nadal, zgodnie z art. 6 u.w.l. może pozywać i być pozywana, a zatem ma zdolność sądową.

Odnosząc się merytorycznie do żądań pozwu należy na wstępie zauważyć, że powodowie wniesli o uchylenie nie całych zaskarżonych uchwał ale jedynie części ich postanowień, to jest wszystkich za wyjątkiem punktów pierwszych, przewidujących uchylenie wcześniej podjętych uchwał w tym samym przedmiocie i o takiej samej treści jaką zawierają zaskarżone postanowienia. Ustawa o własności lokali nie zawiera wyraźnych uregulowań dotyczących częściowego uchylenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Mieć nadto należy na uwadze, że przewidziana w art. 25 u.w.l. kompetencja sądu do uchylania uchwał wspólnoty mieszkaniowej tym się charakteryzuje, że sąd może jedynie zniweczyć rozstrzygnięcie zawarte w uchwale właściciel lokali, ale nie może orzeczeniem swoim narzucić właścicielom lokali uregulowań o treści odmiennej od tych, które podjęli, w szczególności zmieniać treści zaskarżonej uchwały tak, aby doprowadzić ją do zgodności z kryteriami określonym w art. 25 u.w.l. Konsekwencją powyższego powinno być wykluczenie dopuszczalności uchylenia przez sąd jedynie części postanowień uchwały. Tak radykalne stanowisko nie wydaje się jednak uzasadnione. Możliwe są bowiem sytuacje, gdy uchylenie konsekwentne uchylenie całej uchwały jawi się jako zupełnie nieracjonalne, a nawet wiązać mogłoby się z niebezpieczeństwami dla mniejszościowych właściciel lokali. Właściciele stanowiący większość mogliby bowiem np. objąć jedną uchwałą rozstrzygnięcia w przedmiocie szeregu zupełnie niepowiązanych zagadnień, tak aby właściciel, którego interesy naruszają tylko niektóre z tych rozstrzygnięć, a pozostałe były dla niego korzystne, musiał dokonać nierzadko trudnego wyboru pomiędzy zaskarżeniem uchwały w całości (co skutkować musiałoby również uchyleniem rozstrzygnięć dla niego korzystnych) a zaniechaniem zaskarżenia uchwały w ogóle. Powyższe przemawia silnie za dopuszczalnością zaskarżenia i uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w części, z tym zastrzeżeniem, że rozstrzygnięcie takie nie może prowadzić do nadania uchwale wspólnoty mieszkaniowej treści niezgodnej z wolą osób, które za uchwałą oddały głosy. Wydaje się, że adekwatnego kryterium, które pozwala na wskazanie sytuacji, w których częściowe zaskarżenie lub uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest dopuszczalne można poszukiwać w analogicznym zastosowaniu art. 58 par. 3 k.c., zgodnie z którym jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Stosując odpowiednio powyższe uregulowanie do uchwał wspólnoty mieszkaniowej uznać należy, że dopuszczalne jest uchylenie wyrokiem sądowym części postanowień zawartych w zaskarżonej uchwale o ile z okoliczności wynika, że właściciele lokali podjęliby uchwałę o treści nie obejmującej tych postanowień, które zostały uchylone. Jeżeli powód zaskarżył tylko część uchwały, sąd jest tak sformułowanym żądaniem związany zgodnie

z art. 321 par. 1 k.p.c. Jeżeli sąd dojdzie do przekonania, że właściciele lokali nie podjęliby uchwały o treści nie obejmującej zaskarżonych postanowień, to powództwo musi oddalić, chociażby zachodziły podstawy do uchylenia uchwały w całości. Zgodnie bowiem z art. 321 par. 1 k.p.c. sąd nie może wyjść poza granice żądania pozwu, a zatem nie może uchylić całej uchwały wspólnoty mieszkaniowej w wypadku gdy powód wnosił o uchylenie jedynie części jej postanowień.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy należy zauważyć, że powód objął żądaniem pozwu jedynie te postanowienia zaskarżonych uchwał, które zawierały uregulowania zagadnień będących przedmiotem uchwał. Pomiął natomiast w żądaniu pozwu postanowienia par. par. 1 uchwał, które zawierały postanowienie o uchyleniu wcześniej podjętych przez właścicieli uchwał (...). Zarazem merytoryczny sens uchylonych uchwał była tożsamy z sensem uregulowań przewidzianych w zaskarżonych uchwałach. Nie ma zatem podstaw do oceny, że motywem uchylenia uchwał (...) (...) była wola jakiegokolwiek merytorycznej zmiany sensu rozstrzygnięć w tych uchwałach zawartych. Wykładnia treści zaskarżonych uchwał oraz uchwał (...) (...) prowadzi do jedyne go możliwego wniosku, że podejmując zaskarżone uchwały głosujący właściciele lokali nie zmierzali do uchylenia uregulowań zawartych w uchwałach nr (...) (...), lecz aby uregulowania te podtrzymać i uchylić ewentualne wątpliwości co do ich obowiązywania. Uchylenie w takiej sytuacji tylko tych postanowień zawartych w zaskarżonych uchwałach, które zostały wskazane w pozwie, z pozostawieniem tych uchwał w mocy jedynie w zakresie par. 1, które przewidywały uchylenie uchwał (...), (...) byłoby w swych skutkach oczywiście sprzeczne z wolą właścicieli głosujących za zaskarżonymi uchwałami. Takie rozstrzygnięcie sądowe skutkowało by powstaniem uchwał o treści całkowicie sprzecznej z tym, za jaką głosowali właściciele, którzy oddali głosy „za” zaskarżonymi uchwałami. Brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do hipotezy, że właściciele lokali oddaliby głosy za uchwałami obejmującymi wyłącznie par. 1 zaskarżonych uchwał. Pomiędzy wszystkimi postanowieniami zawartymi w tych uchwałach, w szczególności pomiędzy paragrafami 1 i paragrafami zaskarżonymi przez powodów, zachodzi nierozzerwalny związek. Ocena powyższa prowadzi do wniosku, że zaskarżone uchwały mogłyby – gdyby powodowie wykazali podstawy uchylenia z art. 25 ust. 1 u.w.l. - podlegać uchyleniu jedynie w całości, a w żadnym wypadku nie mogą być uchylone tylko w zakresie objętym żądaniem pozwu. Nie ma również możliwości uchylenia tylko niektórych spośród postanowień uchwał, które zostały objęte żądaniem pozwu. Co do uchwały (...) należy zauważyć, że związek taki istnieje pomiędzy postanowieniem § 2 zawierającego decyzję właścicieli lokali co do przystąpienia do odbudowy a będącymi jej konsekwencją (a zarazem warunkiem koniecznym jej podjęcia) decyzjami właścicieli zawartymi w § 3-5 co do sposobu zgromadzenia funduszy na odbudowę i § 6 o powierzeniu wykonania uchwały zarządowi. Co do uchwały (...) należy zauważyć, że zwarte w § 3-6 rozstrzygnięcia właścicieli co do zastrzeżenia kompetencji do akceptacji osoby wykonującej nadzór inwestycyjny, co do udzielenia upoważnienia dla zarządu do udzielenia dalszych pełnomocnictw oraz zatwierdzenia czynności wcześniej podjętych przez zarząd, pozostają w nierozzerwalnym związku z decyzją właścicieli o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do podjęcia czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odbudowy budynku zawartej w § 2 uchwały. Podobnie należy ocenić związek pomiędzy zaskarżonymi postanowieniami zawartymi w uchwale (...)

Ocena powyższa wyklucza możliwość uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie, albowiem sąd, nawet gdyby powodowie wykazali podstawy uchylenia z art. 25 ust. 1 u.w.l., i tak nie mógłby uchylić tych uchwał w zakresie objętym żądaniem pozwu, a zgodnie z art. 321 par. 1 k.c. nie mógłby uchylić tych uchwał w całości.

Zaznaczyć w końcu należy, że merytoryczne zarzuty podniesione przez powodów w odniesieniu do zaskarżonych części uchwał nie zasługują na uwzględnienie. Powodowie zarzucili, że zaskarżone uchwały naruszają interesy powodów. Co do uchwały (...) zarzucili, że określona w tej uchwale wysokość zaliczki od powodów jest ustalona w sposób arbitralny. Sami powodowie wskazali jednak w pozwie, że wysokość wpłat ustalono w oparciu o kosztorys ofertowy od wybranego wykonawcy robót budowlanych, a zatem nie można twierdzić, że wysokość tej kwoty została ustalona w sposób całkowicie arbitralny. Powodowie nie powołali natomiast żadnych konkretnych okoliczności mogących wskazywać na to, że kosztorys ten został sporządzony w sposób nierzetelny i że w konsekwencji ustalona w oparciu o niego wysokość wpłaty od powodów jest dla powodów krzywdząca. W szczególności pełnomocnik powódki przyznał, że powódka nie wskazuje żadnych oferentów, którzy zaferowali wykonanie prac za kosztem niższym od tego, który założono w zaskarżonej uchwale (rozprawa: 00:21:13). Nie jest natomiast istotne dla oceny prawidłowości podjętej uchwały to, czy

wskazana w niej wysokość środków gromadzonych na koszty odbudowy została in abstracto prawidłowo określona, lecz znaczenie miałyby wykazanie przez powodów, że istnieją realne, konkretne możliwości wykonania przedmiotowej odbudowy niższym kosztem, tj. konkretne oferty konkretnych wykonawców, z których wynika możliwość wykonania tych prac taniej. Ani dowodów na istnienie takich możliwości, ani nawet twierdzeń w tym przedmiocie, powodowie nie zgłosili.

Co do uchwały (...) powodowie zarzucili nadmiernie ogólnikowe sformułowanie zawartego w niej pełnomocnictwa dla zarządu wspólnoty. W konfrontacji z treścią zaskarżonej uchwały zarzut ten ocenić należy jako chybiony. Wbrew twierdzeniom powodów zakres umocowania zarządu został dostatecznie szczegółowo określony żadną miarą nie można ocenić go jako blankietowego. Nie sposób zresztą sobie wyobrazić enumeratywnego wyliczenia w uchwale wszystkich konkretnych czynności związanych z odbudową budynku, do których podjęcia byłby upoważniony zarząd.

Co do uchwały (...) zarzucili powodowie, że wybór inspektora w niej przewidziany nie został poprzedzony żadną „formalną procedurą”. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że ustawa o własności lokali nie przewiduje wymogu przeprowadzenia żadnej „formalnej procedury” przy dokonywaniu wyboru osoby, która ma wykonać prace zlecone przez wspólnotę. Podejmując zaskarżoną uchwałę właściciele lokali nie naruszyli zatem żadnego obowiązku. Powodowie nie powołali natomiast żadnych konkretnych okoliczności przemawiających za tym, że osoba wybrana uchwałą nie ma kwalifikacji potrzebnych do wykonania czynności, które mają być jej zlecone. W szczególności nie powołali żadnych faktów mogących wskazywać na nierzetelność lub niekompetencję tej osoby ani nie twierdzili, że postulowali dokonanie wyboru innej osoby, która miała kwalifikacje lepsze od osoby wybranej zaskarżoną uchwałą. W tym stanie rzeczy zarzut należy ocenić jako gołosłowny i instrumentalny.

Podobnie należy ocenić podniesiony w stosunku do uchwały (...) zarzut, że wybór wykonawcy stanowił li tylko „fikcję prawną” bez przeprowadzenia rzetelnej procedury ustalenia rzeczywistego kosztu prac. Powodowie nie powołali żadnych konkretnych okoliczności mogących wskazywać, że dokonany tą uchwałą wybór oferty wykonawcy nie był właściwy. W szczególności nie twierdzili, że pominięto korzystniejsze oferty ani nie wskazali aby realna możliwość uzyskania istotnie korzystniejszych ofert w ogóle istniała.

W przypadku uchwały (...) należy natomiast zauważyć, że co do zasady racjonalnym jest, że wspólnota mieszkaniowa gromadzi środki na obsługę prawną i uczestniczenie w postępowaniach sądowych i administracyjnych. Obiektywna potrzeba uczestnictwa w takich postępowaniach w sytuacji gdy wspólnota zamierza przystąpić do odbudowy zniszczonego budynku, raczej nie budzi wątpliwości, zaś zgromadzone dokumenty jednoznacznie wykazują, że w postępowaniach takich (w szczególności wszczynanych z inicjatywy powodów) wspólnota aktywnie uczestniczy. Środki na pokrycie kosztów tych postępowań strona pozwana może zgromadzić w zasadzie jedynie w drodze zbierania zaliczek od właścicieli lokali. To, że w interesie powodów leżeć może utrudnienie podejmowania takich działań, albowiem – jak sami przyznają – występują w tych postępowaniach jako strona przeciwna w stosunku do wspólnoty, nie stanowi dostatecznego interesu prawnego w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. w uchyleniu zaskarżonej uchwały. Nie może być również argumentem za uchyleniem zaskarżonej uchwały okoliczność, że działania podejmowane przez stronę pozwaną były oczywiście bezzasadne lub zmierzały do szykanowania powodów, gdyż taka ocena czynności podejmowanych przez stronę pozwaną nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym.

Powyższe oznacza, że brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonych części uchwał. Mając to na uwadze powództwo podlegało oddaleniu w całości o czym na podstawie wyżej powołanych przepisów orzeczono w pkt II sentencji.

O kosztach procesu, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej i opłata skarbową od pełnomocnictwa, orzeczono w pkt II sentencji na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490).