

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 września 2012 roku A. G. wniosła o uchylenie w całości uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z dnia 11 września 2012 roku w sprawie:

- dokonania zmiany powierzchni użytkowej lokali oraz udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych we współwłasności nieruchomości wspólnej wraz ze zmianą udziałów w prawie własności gruntu,
- udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi do zawarcia umowy w zakresie zmiany powierzchni lokali oraz udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu,
- poniesienia przez Miasto Ł. kosztów notarialnych związanych z dokonaniem zmiany powierzchni użytkowej lokali oraz zmiany udziałów.

Powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zarzucono, że zaskarżona uchwała została podjęta w sposób sprzeczny z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z 2000 r. Dz.U. nr 80 poz. 903 ze zm.), narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza jej interes prawny, który przejawia się w szczególności tym, że zaskarżona uchwała zmienia wysokość udziałów powódki we współwłasności nieruchomości wspólnej z korzyścią dla gminy, która w ten sposób dokonała przejęcia tych udziałów dla wyrównania udziałów brakujących jej do przydzielenia ostatniemu wyodrębnionemu lokalowi.

Powódka zgłosiła również zarzuty co do trybu podjęcia uchwały zapadłej większością głosów podnosząc, że jest to sprzeczne z treścią art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali, który to przepis przewiduje jednomyślność współwłaścicieli w kwestii dokonania korekty udziałów nieruchomości wspólnej w sytuacji, gdy udziały na przestrzeni czasu liczone były w różny sposób i stanowi wyjątek od zasady określonej w art. 22 ust. 2 i 3tej ustawy.

(pozew k. 11)

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu na swoją rzecz.

Pozwana wskazała, że zaskarżona uchwała została podjęta w oparciu o przepis art. 22 ust.3 pkt. 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z 2000 r. Dz.U. nr 80 poz. 903 ze zm.) i podniosła że dla skuteczności podjętej uchwały we wskazanym wyżej trybie brak jest wymogu jednomyślności, a zatem uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Jednocześnie podniesiono, że ustalenia dotyczące wielkości poszczególnych udziałów we współwłasności oparto na inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej sporządzonej przez specjalistę. Pozwana podniosła, że jedynym sposobem na weryfikację tej inwentaryzacji byłoby przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, którego powódka nie zgłosiła. Zarzucono, że powódka nie udowodniła, że korekta udziałów we współwłasności dokonana w 1997 roku była prawidłowa.

(odpowiedź na pozew k. 184-191)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. G. i J. G. w 1995 r. nabyli od Miasta Ł.

do wspólności majątkowej małżeńskiej własność lokalu mieszkalnego Nr (...) mieszczącego się budynku wielolokalowym w Ł. przy ul. (...).

(odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 145-149; odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 150-158)

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł. powstała w 1976

roku, w chwili sprzedaży pierwszego lokalu stanowiącego odrębną własność.

Zgodnie z procedurą, powierzchnia użytkowa budynku stanowiącą podstawę wyliczenia udziałów w momencie przystąpienia do prywatyzacji budynku w 1976r., została ustalona przez zarządcę nieruchomości na podstawie powierzchni wynikających z umów najmu. Sprzedaż nieruchomości następowała na podstawie dokumentów sporządzonych przez każdorazowego zarządcę nieruchomości.

W chwili sprzedaży w 1976 roku pierwszego lokalu stanowiącego odrębną własność, do powierzchni użytkowej budynku została zaliczona powierzchnia 3 piwnic. Pierwszy lokal został wyodrębniony bez piwnic i gmina uznała, że w taki sam sposób należy dokonywać sprzedaży pozostałych lokali.

Na przestrzeni lat dochodziło do kolejnych sprzedaży lokali mieszkalnych, których dokonywał początkowo Skarb Państwa, a następnie Miasto Ł.. Do 1997 roku lokale sprzedawane były z udziałami w gruncie oraz w częściach wspólnych budynku, obliczanymi według różnych zasad.

Przez szereg lat zarząd nieruchomością sprawowały jednostki gminne –(...)

i Zarząd (...) Ł.. W 1995 roku właściciele wszystkich wyodrębnionych samodzielnych lokali postanowili stworzyć zarząd we własnym zakresie. Przeprowadzono inwentaryzację, w wyniku której okazało się,

że dysponując większością powierzchni, posiadają oni mniejszy udział w częściach wspólnych budynku, co uniemożliwiało im przejęcie zarządu. Właściciele lokali zwrócili się do Miasta Ł. o uporządkowanie dokumentacji.

Działania organów gminy doprowadziły do podjęcia w dniu 31 marca 1995 r. uchwały nr 1 w sprawie wystąpienia do Wydziału Geodezji, Kastratu

i Inwentaryzacji Urzędu Miasta Ł. o ponowne przeliczenie wielkości udziałów właścicieli lokali, ponieważ w wyniku kontroli dokumentów dotyczących poszczególnych sprzedaży okazało się, że udziały w gruncie oraz w częściach wspólnych budynku nie bilansują się do 100% (do „jedności”).

Korekta wysokości udziałów właścicieli lokali dokonana na podstawie wykonanych w 1997 roku pomiarów, sporządzona w formie aktu notarialnego określiła to, co zostało uznane za indywidualną własność właścicieli poszczególnych lokali. Dzięki jej przeprowadzeniu właściciele lokali wyodrębnionych uzyskali ponad 50% udziałów i mogli przejąć zarząd nieruchomością.

Udziały ustalone inwentaryzacją z 1997 r. nie pokrywały się z udziałami właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali mieszkalnych określonymi w aktach notarialnych, na podstawie których nabyli oni prawo własności tych lokali. Dlatego dotychczasowe umowy najmu zawarte z właścicielami lokali zostały sprostowane aktami notarialnymi w zakresie wysokości tych udziałów, na podstawie porozumień zawartych pomiędzy Miastem Ł. a właścicielami wszystkich lokali. Dokonane zmiany zostały ujawnione w prowadzonej dla nieruchomości gruntowej księdze wieczystej KW (...) oraz w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych odrębnych lokali. Umowa zawarta przez właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali oraz Miasto Ł. ustaliła udziały przypadające na poszczególne lokale, zarówno te stanowiące odrębną własność, jak

i niewyodrębnione, znajdujące się we władaniu gminy. Wysokość udziałów przypadających na poszczególne lokale ustalała gmina.

W wyniku dokonanej korekty udziały w nieruchomości zostały zbilansowane do 100 % (do „jedności”). To, co zaliczono do sumy powierzchni wszystkich lokali nie weszło w skład nieruchomości wspólnej. Wszelkie pomieszczenia, których powierzchni nie ujęto w tej sumie (w szczególności pomieszczenia zlokalizowane w piwnicach budynku), weszły w skład nieruchomości wspólnej i stały się współwłasnością właścicieli lokali.

(uchwała nr 1/1995 k. 27, pismo z dnia 25.10.1996 r. k. 28, porozumienia w sprawie zmiany wysokości udziałów k. 29-33, rozliczenie udziałów wynikające z przeliczenia dla wszystkich lokali na nieruchomości k. 34-35, wydruk z księgi wieczystej (...) k. 150-158; pismo z dnia 16.07.1997r. k. 192-193; dokumentacja (...) [teczki dotyczące poszczególnych lokali] – załączniki do akt; zeznania świadka M. P., protokół rozprawy z dnia 22.07.2014r. k. 272-274v.; zeznania świadka G. S., protokół rozprawy z dnia 2.12.2014r. [adn.: 02:02:26-02, 02:07:04 k.484,487]; zeznania powódki, protokół z rozprawy z dnia 9.01.2019r. [adn.: 00:05:55 k. 922v.-924])

W wyniku wewnętrznych czynności kontrolnych dokumentacji dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. (...), Miasto Ł. wykryło, że przy określaniu w 1996 roku powierzchni użytkowej budynku przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł., doszło do pomyłki urzędniczej, polegającej na błędnym odręcznym skorygowaniu łącznej powierzchni nieruchomości. Zgodnie z zestawieniem powierzchni posesji sporządzonym przez ZGM na dzień 28 czerwca 1996 roku, powierzchnia ta przed korektą wynosiła 1.483,49 m² i w jej skład wchodziły 3 piwnice. Po widocznej na dokumencie odręcznej adnotacji urzędnika, powierzchnia ta została określona na 1.371,11 m². Mimo to, gmina nie podjęła czynności zamierzających skorygowania udziałów w formie aktów notarialnych, a władze miasta podjęły decyzję o kontynuowaniu sprzedaży lokali, mimo aktywnego sporu w tym zakresie.

(zeznania świadka G. S., protokół rozprawy z dnia 2.12.2014r. [adn.: 02:08:11-02:11:10, 02:43:01, k. 489-491, 537-539]; zestawienie powierzchni i udziałów z 28.06.1996r. sporządzone przez ZGM Ł. k. 316,330)

Stan ustalony korektą udziałów w 1997 r. utrzymywał się do roku 2003, kiedy to Miasto Ł. zbył na rzecz A. i J. małż. A. odrębną własność lokalu użytkowego (sklep mięsny) o pow. 54,06 m² na podstawie aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 2003 r. Rep. (...) z udziałem sprzecznym z zawartą w 1997 roku umową, ponieważ do powierzchni spornego lokalu doliczona została powierzchnia piwnicy, stanowiąca zgodnie z ustaleniem udziałów z 1997 roku część wspólną nieruchomości, a określona w akcie notarialnym jako integralna część lokalu. Wspólnota wystąpiła na drogę sądową kwestionując ważność tej umowy.

Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2005 r., wydanym w sprawie I ACa 520/05, Sąd Apelacyjny w Łodzi ustalił, że powyższa umowa sprzedaży lokalu użytkowego jest nieważna. Wywiedziono, że zmiana wysokości udziałów jako czynność przekraczająca zwykły zarząd wymaga uchwały właścicieli wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności. Sąd Apelacyjny wskazał, że w przypadku spornej piwnicy wymóg ten nie został spełniony, a co za tym idzie, nie można uznać, że piwnica została wyłączona z części nieruchomości wspólnej i stała się lokalem przynależnym do lokalu wynajmowanego przez małżonków A. na parterze budynku. Sąd Apelacyjny wskazał, że sporne pomieszczenie stanowi nadal część nieruchomości wspólnej i jako takie nie może stanowić przedmiotu odrębnej własności objętej umową z dnia 29 grudnia 2003 r. Podkreślono, że przeprowadzona w 1997 roku korekta udziałów wskazuje, że wszystkie pomieszczenia przynależne, w tym sporna piwnica, zostały uznane za część wspólną nieruchomości.

(wyrok z uzasadnieniem k. 36-52; zeznania świadka G. S., protokół rozprawy z dnia 2.12.2014r. [adn.: 02:12:53 k.492])

Od 2003 roku Gmina M. Ł. wielokrotnie próbowała zmienić układ udziałów w nieruchomości przy ul (...) w taki sposób, aby piwnice stanowiące część wspólną budynku uznane zostały za integralne części lokali użytkowych, które gmina zamierza zbyć na rzecz ich najemców.

Takim praktykom przeciwstawiał się Zarząd Wspólnoty upoważniony przez wszystkich pozostałych współwłaścicieli lokali. Spór dotyczył powierzchni dwóch piwnic. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej konsekwentnie wyrażali przekonanie, że piwnice wchodzą w skład powierzchni wspólnych nieruchomości.

W dniu 19 marca 2010r. Administracja (...) złożyła Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej projekt uchwały dotyczącej zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Na zebraniu w dniu 30 marca 2010r. odrzuciła powyższy projekt uchwały (głosowanie nad projektem uchwały zostało usunięte z porządku obrad).

Układ udziałów w nieruchomości pozostał niezmienny.

Pismem z dnia 13 maja 2010 r. Wydział Budynków i Lokali (...) poinformował A. G., że (...) podejmuje działania, których celem będzie zmiana wysokości udziałów właścicieli w nieruchomości w taki sposób, aby powierzchnia piwnic trzech lokali użytkowych stanowiła integralną część powierzchni tych lokali, stanowiących w całości własność Gminy Miejskiej Ł.

(pismo z dnia 11.05.2007r. wraz z zestawieniem udziałów przypadających na lokale wyodrębnione oraz na lokale nie wyodrębnione k. 53-54, pismo z dnia 9.03.2010 r.

k. 55, protokół posiedzenia zebrania WM z dnia 30.03.2010 r. k. 56-59, pismo z dnia 13.05.2010 r. k. 60; zeznania świadka K. P. protokół rozprawy z dnia 2.12.2014r. [adn.: 00:29:58 k. 331, 382]; zeznania świadka A. B. protokół rozprawy z dnia 2.12.2014r. [adn.: 01:34:56 k. 451]; zeznania świadka G. S. - protokół rozprawy z dnia 2.12.2014r. [adn.: 02:45:21 k.539-540])

Do 30 sierpnia 2010r. udziały właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej, wynosiły łącznie 550/1000.

(zestawienia k. 31, k.202-203; odpisy zwykłe z ksiąg wieczystych wg stanu z dnia 6 maja 2011r. k. 145-154; wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi wraz z uzasadnieniem k. 635-649v.)

W sierpniu 2010 r. Gmina M. Ł. zawarła akty notarialne, na mocy których zbyła 4 lokale użytkowe o łącznej pow. 344,67 m² wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 233/100 części, w tym:

- aktem notarialnym z dnia 30 sierpnia 2010 roku Rep. (...) sprzedała na rzecz R. K. i B. K. lokal użytkowy (pizzeria) nr (...) położony na parterze i w piwnicy budynku frontowego o łącznej pow. 137,91 m⁽²⁾ składający się z sali obsługi, kuchni i toalety położonych na parterze oraz korytarza, biura, magazynów, pomieszczenia kuchennego i ubikacji położonych w piwnicy wraz z udziałem wynoszącym 93/1000 w częściach wspólnych budynku oraz innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, odpowiadającym stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku znajdującego się na nieruchomości i z takim samym udziałem w prawie własności działki gruntu pod budynkiem;
- aktem notarialnym z dnia 30 sierpnia 2010 roku Rep. (...) sprzedała na rzecz J. i A. małż. A. lokal użytkowy nr (...) położony na parterze o łącznej pow. 42,83 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym 29/1000 w częściach wspólnych budynku oraz innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, odpowiadającym stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku znajdującego się na nieruchomości i z takim samym udziałem w prawie własności działki gruntu pod budynkiem;
- aktem notarialnym z dnia 30 sierpnia 2010 roku Rep. (...) sprzedała na rzecz T. i B. małż. P. lokal użytkowy nr (...) położony na parterze w budynku frontowym o łącznej pow. 74,34 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym 50/1000 w częściach wspólnych budynku oraz innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, odpowiadającym stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej

budynku znajdującego się na nieruchomości i z takim samym udziałem w prawie własności działki gruntu pod budynkiem;

- aktem notarialnym z dnia 30 sierpnia 2010 roku Rep. (...) sprzedała na rzecz T. i I. małż. K. lokal użytkowy (sklep rybny) nr (...) położony na parterze i w piwnicy o łącznej pow. 89,59 m⁽²⁾ składający się z sali obsługi oraz zaplecza położonych na parterze oraz korytarza, magazynów i w.c. położonych w piwnicy wraz z udziałem wynoszącym 61/1000 w częściach wspólnych budynku oraz innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, odpowiadającym stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku znajdującego się na nieruchomości i z takim samym udziałem w prawie własności działki gruntu pod budynkiem.

Zgodnie z korektą udziałów z 1997 roku, która nie uległa zmianie w trybie wymaganym ustawą o własności lokali, udziały w lokalach sprzedanych dnia 30 sierpnia 2010 roku wynoszą:

- lokal zakupiony przez J. i A. małż. A. (sklep mięsny) 29/1000 części,
- lokal zakupiony przez T. i B. małż. P. (perfumeria) – 54/1000 części,
- lokal zakupiony przez T. i I. małż. K. (sklep rybny) 40/1000 części,
- lokal zakupiony przez R. K. i B. K. (pizzeria) -52/1000 części.

Udziały wynikające z powyższych umów sprzedaży nie korelowały z korektą wysokości udziałów właścicieli poszczególnych lokali dokonanej w 1997 roku oraz były niezgodne z treścią księgi wieczystej i stanem faktycznym nieruchomości.

(akty notarialne z dnia 30.08.2010r. – 4 sztuki k. 63-72,73-82,84-92,93103 , pismo z dnia 6.09.2010r. k. 61, pismo z dnia 17.11.2010r. k. 62; zestawienie powierzchni i udziałów z 11 maja 2007 r. sporządzone przez Wydz. Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji k. 316,329; zestawienie powierzchni i udziałów z 28 czerwca 1996r. sporządzone przez ZGM Ł. k. 316, 330; zestawienie powierzchni lokali użytkowych sporządzone przez ZGM Ł. z 21.02.1991 r. k. 316, 331; zeznania świadka M. P. protokół rozprawy z dnia 22.07.2014r. k. 272-274v.; zeznania powódki protokół rozprawy z dnia 9.01.2019r. [adn.: 00:05:55 k. 922v.-924])

W grudniu 2010 r. gmina M. Ł. zawarła akty notarialne, na mocy których zbyła 4 lokale mieszkalne wraz z udziałami w łącznej wysokości 163/1000 części, w tym:

- aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2010r. Rep. (...) sprzedała na rzecz J. i M. małż. (...) lokal mieszkalny nr (...) usytuowany na (...) piętrze budynku wraz z udziałem wynoszącym 85/1000 w częściach wspólnych budynku,
- aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2010r. Rep. (...)sprzedała na rzecz E. Ł. lokal mieszkalny nr (...) usytuowany na parterze budynku wraz z udziałem wynoszącym 24/1000 w częściach wspólnych budynku,
- aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2010r. Rep. (...) sprzedała na rzecz R. i M. małż. K. lokal mieszkalny nr (...) usytuowany na (...) piętrze budynku wraz z udziałem wynoszącym 31/1000 w częściach wspólnych budynku,
- aktem notarialnym z dnia 31 grudnia 2010r. Rep. (...) sprzedała na rzecz J. i A. małż. S. lokal mieszkalny nr (...) usytuowany na (...) piętrze budynku wraz z udziałem wynoszącym 23/1000 w częściach wspólnych budynku.

Zgodnie z korektą udziałów z 1997 roku, udziały w lokalach sprzedanych dnia 30 i 31 grudnia 2010 roku wynoszą:

- lokal zakupiony przez J. i M. małż. M. – 92/1000 części,

- lokal zakupiony przez E. Ł. – 24/1000 części,
- lokal zakupiony przez R. i M. małż. K. – 33/1000 części,
- lokal zakupiony przez J. i A. małż. S. – 27/1000 części.

Udziały wynikające z ww. umów sprzedaży, były zatem inne, niż wynikało to z korekty wysokości udziałów właścicieli poszczególnych lokali dokonanej w 1997 r.

Po sprzedaży lokali w 2010 r. okazało się, że właściciele lokali wyodrębnionych przed 2010 r. utracili swoją większość w udziałach w części wspólnej nieruchomości w związku ze sprzedażą lokali użytkowych wraz z dwiema piwnicami. Został powołany nowy zarząd, w skład którego weszli w przeważającej części „nowi” właściciele lokali nabytych na podstawie aktów notarialnych z 2010r.

(akty notarialne z dnia 30 i 31 grudnia 2010r. k. 104-110, 111-117, 118-124, 125-131, rozliczenie udziałów przed i po sprzedaży lokali w 2010 r. k. 132; zestawienie powierzchni i udziałów z 11 maja 2007 r. sporządzone przez Wydz. Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji k. 316, 329; zestawienie powierzchni i udziałów z 28 czerwca 1996r. sporządzone przez ZGM Ł. k. 316, 330; zestawienie powierzchni lokali użytkowych sporządzone przez ZGM Ł. z 21.02.1991 r. k. 316, 331; zeznania świadka M. P. protokół rozprawy z dnia 22.07.2014r. k. 272-274v.; zeznania powódki - protokół rozprawy z dnia 9.01.2019r. [adn.: 00:05:55 k. 922v.-924])

Suma sprzedanych przez Miasto Ł. w 2010r. udziałów w nieruchomości wspólnej przekroczyła 100 %. Doprowadziła do tego sprzedaż przez Miasto Ł. piwnic, które na podstawie ustaleń z 1997 roku stanowiły części wspólne nieruchomości. Gmina starała się przekonać właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali mieszkalnych, że przysługiwało jej prawo własności do sprzedanych piwnic i podjęła czynności zmierzające do usankcjonowania umów sprzedaży lokali usługowych ponad przysługujący jej udział w części wspólnej budynku.

(zeznania świadka M. P., protokół rozprawy z dnia 22.07.2014r. k. 272-273v.)

Według wpisów w księdze wieczystej nr (...), ujawnionych na dzień 28 marca 2011r., udziały właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, to jest w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w częściach wspólnych budynku, wynosiły 783/1000. Udział Gminy Ł. w częściach wspólnych tej nieruchomości wynosi 217/1000, a suma wszystkich udziałów w nieruchomości równa była „1”.

(niesporne)

Administracja (...) Ł. (...) na zlecenie gminy w lipcu 2011 r. zleciła wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, którą wykonało Biuro (...) na okoliczność dokonania analizy samodzielności lokali w celu uzyskania dla nich zaświadczeń tę samodzielność potwierdzających. Nowa dokumentacja odtworzeniowa budynku miała służyć zinwentaryzowaniu i policzeniu udziałów w nieruchomości wspólnej. A. G. kwestionował tę inwentaryzację.

(pismo z dnia: 7.12.2011r. k. 133-135, 15.12.2012r. k.136, 27.12.2011r. k.137-139 , 7.05.2012r. k. 159-161, inwentaryzacja architektoniczno-budowlana - załącznik do pisma z dnia 16.12.2014r. k. 341-342; korekta inwentaryzacji k. 194-195; zeznania świadka P. L. - protokół z rozprawy z dnia 2.12.2014r. [adn.: 00:45:22 00:52:57-00:54:16, 00:55:13 k.404,414-417])

W dniu 11 września 2012 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), na którym podjęta została uchwała nr (...) w prawie:

- dokonania w oparciu o powyższą inwentaryzację sporządzoną w lipcu 2011 r. wraz z naniesionymi poprawkami zmiany powierzchni użytkowej lokali oraz udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych we współwłasności nieruchomości wspólnej wraz ze zmianą udziałów w prawie własności gruntu,
- udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) do zawarcia umowy w zakresie zmiany ww. powierzchni lokali oraz udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu,
- poniesienia przez Miasto Ł. kosztów notarialnych związanych z czynnościami dokonania zmiany powierzchni użytkowej lokali oraz zmiany udziałów.

Uchwała została podjęta większością głosów współwłaścicieli lokali posiadających 548/1000 udziałów, w tym w szczególności właścicieli lokali nabytych na podstawie aktów notarialnych z 2010r., którzy byli zainteresowani przegłosowaniem uchwały i dostosowaniem udziałów do aktów notarialnych, w przeciwieństwie do właścicieli, którzy nabyli lokale przed 2010 r., zainteresowanych pozostawieniem dotychczasowych zasad wyliczania udziałów. Właściciele lokali użytkowych chcieli uzyskać przewagę decyzyjną.

(akt notarialny z dnia 11.09.2012r. Rep. (...)- protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej k. 14-21; uchwała k. 24-26; zeznania świadka R. K. - protokół z rozprawy z dnia 9.01.2019r. [adn.: 01:15:44 k. 924v.]

Obecnie Miasto Ł. jest właścicielem jednego lokalu mieszkalnego i dwóch lokali użytkowych w przedmiotowej nieruchomości – kantoru i pracowni plastycznej. Gdyby w chwili obecnej Gmina chciała wyodrębnić własność tych lokali, to udziały w tych lokalach nie zbilansowałyby się do „jedności” (zabrakło by ich).

Właściciele lokali zakupionych przed 2010 r. liczyli na to, że właściciele lokali użytkowych zakupionych w 2010 r. dojdą do porozumienia z gminą, wykupią pomieszczenia piwniczne od Wspólnoty Mieszkaniowej, a pieniądze ze sprzedaży piwnic zasilą konto Wspólnoty.

(zeznania świadka G. S., protokół rozprawy z dnia 2.12.2014r. [adn.: 02:21:27 k.500]; zeznania powódki, protokół rozprawy z dnia 9.01.2019r. [adn.: 00:05:55 k. 922v.-924])

Nie toczy się, ani nie toczyło się wcześniej, żadne postępowanie w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

(niesporne)

A. G. posiadała ustne pełnomocnictwo udzielone jej przez swojego męża J. G. do zaskarżenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) z dnia 11 września 2012 r.

(zeznania powódki - protokół z rozprawy z dnia 9.01.2019r. [adn.: 00:05:55 k. 922v.-924])

Powyższy stan faktyczny był bezsporny poza okolicznościami dotyczącymi samej inwentaryzacji i jej wyników. Jednak z uwagi na podane poniżej przesłanki rozstrzygnięcia pozostawało to bez wpływu na jego treść.

W powyższym stanie faktycznym, Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm.), określająca zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

W pierwszej kolejności Sąd dokonał analizy legitymacji czynnej powódki (wobec treści pytań zadawanych przez pełnomocnika wspólnoty podczas przesłuchania stron). A. G. oświadczyła, że posiada ustne pełnomocnictwo do zaskarżenia uchwały nr (...) udzielone jej przez męża J. G.. W ocenie Sądu oświadczenie to jednak jest zbędne dla oceny legitymacji czynnej powódki.

W judykaturze prawo współmałżonka do oddania głosu przy podejmowaniu uchwał i ich zaskarżaniu nie budzi wątpliwości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 13 marca 2014 r., sygn. akt I ACa 771/13, wyrok Sądu Apelacyjnego

w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., sygn. akt I ACa 376/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 maja 2017 r., sygn. akt I ACa 1434/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 marca 2017 r., sygn. akt I ACa 60/16). Już

z tych względów, A. G. była uprawniona do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

Nadto, zgodnie bowiem z art. 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Art. 36 § 1 i 2 k.r.o. stanowi natomiast, że małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka,

z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej. Sprzeciw jest skuteczny wobec osoby trzeciej, jeżeli mogła się z nim zapoznać przed dokonaniem czynności prawnej. W rozpoznawanej sprawie powódka, występując z powództwem o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej uszczuplającej majątek wspólny małżonków (zmniejszenie udziału w prawie współwłasności i określenie mniejszej powierzchni lokalu), podjęła czynności zmierzające do zachowania tego majątku, a zatem nie potrzebowała pisemnego pełnomocnictwa męża. Małżonek nie zgłosił też swojego sprzeciwu ani przed Sądem ani wobec wspólnoty mieszkaniowej.

Na wstępie wskazać również należy, iż zostały spełnione formalne wymogi dla skutecznego zaskarżenia uchwały.

Powódka, jako właścicielka lokalu wchodzącego w skład nieruchomości objętej wspólnotą mieszkaniową, na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, zaskarżyła uchwałę. Zachowany został również termin zakreślony w art. 25 ust. 1 a ustawy. Zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu w dniu 11 września 2012 roku, a powództwo wniesiono w dniu 20 września 2012 roku – z zachowaniem 6-cio tygodniowego terminu.

Kwestią sporną między stronami okazała się przede wszystkim okoliczność, czy treść uchwały mieściła się w kompetencjach zebrania współwłaścicieli.

Kognicji uchwał wspólnoty została powierzona jedynie część wspólna nieruchomości.

Nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i te urządzenia które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a także grunt na którym położony jest budynek (art. 3 ust. 2). Nieruchomość wspólna ma więc określony zakres przestrzenny, a więzi prawne określa art. 3 ust. 1 ustawy stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c. ma status części składowej nieruchomości lokalowej. Wynika stąd, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 roku, sygn. akt II CSK 267/10).

Natomiast prawo własności członków wspólnoty podlega ochronie (art. 1 ust. 1 ustawy o własności lokali). Wspólnota mieszkaniowa jest bowiem uprawniona do podejmowania decyzji tylko w odniesieniu do nieruchomości wspólnej; nie ma żadnych uprawnień wobec poszczególnych lokali (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 600/08).

Sposób wyodrębniania lokali oraz określania udziałów we współwłasności (stosunek lokali do części wspólnych) także został określony ustawą (art. 3). W tym zakresie za art. 3 ust. 7 ustawy należy wskazać, iż do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej w sposób, jaki był właściwy w czasie wyodrębnienia pierwszego lokalu, chyba że wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonują w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. W zd. 2 przewidziano natomiast uprawnienie do dokonania w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, ale tylko wówczas, jeżeli czynią to wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości. W niniejszej sprawie do takiego umownego uregulowania doszło na mocy porozumienia z 199 roku.

W rozpoznawanej sprawie zostało ustalone, że gmina jako pierwotny właściciel, dokonując w 2010 roku sprzedaży kolejnych lokali usługowych: pizzerii i sklepu rybnego, dodając do powierzchni tychże lokali powierzchnię dwóch piwnic, stanowiących część wspólną nieruchomości, które to piwnice uznała za integralne części sprzedawanych lokali, bezprawnie rozporządziła częścią wspólną nieruchomości ponad przysługujący jej w tym zakresie udział określony korektą udziałów objętą aktem notarialnym z 1997 roku. Te czynności Miasta Ł., które należy ocenić jako bezprawne, doprowadziły do tego, że suma sprzedanych udziałów w części wspólnej budynku przekroczyła 100% (jedność).

Dlatego właśnie wyrokiem z dnia 3 czerwca 2005 r., w sprawie o sygn. akt I ACa 520/05, Sąd Apelacyjny w Łodzi uznał zasadność powództwa i stwierdził nieważność jednej z umów sprzedaży lokali użytkowych (sklepu mięsnego). Wprost wskazano, że zmiana wysokości udziałów jako czynność przekraczająca zwykły zarząd wymaga uchwały właścicieli wyrażającej zgodę na wykonanie tej czynności. Taki sam zarzut można postawić każdej kolejnej umowie zawartej z naruszeniem zasad wyodrębniania lokali przyjętych w 1997 roku. Jednak mimo takiego wyroku, gmina dokonywała kolejnych czynności nadal bez zgody wspólnoty.

W tej sytuacji działania gminy, zmierzające do usankcjonowania umów sprzedaży ponad przysługujący jej udział w części wspólnej nieruchomości, były bezskuteczne z uwagi na niewłaściwą formę.

Gmina doszła do wniosku, że przy określaniu w 1996 r. powierzchni użytkowej budynku przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł., doszło do pomyłki i błędnego skorygowania łącznej powierzchni nieruchomości. Mimo to nie podjęło czynności zamierzających skorygowania wysokości udziałów w formie aktów notarialnych (tak jak prawidłowo uczyniono to w 1997 roku), a władze miasta podjęły decyzję o kontynuowaniu sprzedaży lokali, mimo otwartego sporu w tym zakresie. W ten sposób zawierano kolejne umowy obciążone takim samym elementem nieważności jak w przypadku umowy sprzedaży sklepu mięsnego.

Następnie, z inicjatywy gminy, nowi członkowie wspólnoty podjęli zaskarżoną uchwałę, w której wyrazili wolę dokonania zmian zarówno w zakresie oznaczenia udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, jak i w zakresie skorygowania dotychczasowej powierzchni samodzielnych wyodrębnionych lokali. Udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej określone zostały według nowego, odmiennego od dotychczas przyjętego przez wszystkich współwłaścicieli, kryterium. W ten sposób, zupełnie dowolnie i niezgodnie z prawem, odebrano dotychczasowym właścicielom część udziałów, które stanowiły o posiadanej dotąd większości (którą gmina sama chciała zagwarantować w 1997 roku).

Pozwana wspólnota mieszkaniowa wskazała, że podstawą prawną tej uchwały był art. 22 omawianej ustawy.

Jak wynika z art. 22. ust. 2 ustawy, do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Natomiast zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt. 5a, czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu jest m.in. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Zmiana powierzchni lokalu prowadzi do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, to jest do zmiany zakresu prawa mającego charakter części składowej (prawo służebne do prawa własności lokalu). Stąd powstało zagadnienie czy art. 22 ust. 3 pkt 5 a ustawy może odnosić się do sytuacji gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana została zmianą w zakresie prawa głównego, to jest w prawie własności lokalu.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 listopada 2010 roku, sygn. akt II CSK 267/10 Sąd Najwyższy powołał się na pogląd literatury, zgodnie z którym przepis ten dopuszcza zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej ale tylko wówczas, gdy udział został błędnie wyliczony czyli w przypadku gdy zachodzi potrzeba sprostowania omyłki rachunkowej, bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali. Pogląd ten został powszechnie uznany; judykatura jednoznacznie dokonała interpretacji możliwych treści uchwał wspólnoty.

W wyroku z dnia 18 listopada 2004 r. I CK 357/04, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że stosownie do treści art. 3 ust. 7 ustawy, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej w sposób, jaki był właściwy w czasie wyodrębnienia pierwszego lokalu, chyba że wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonują w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Podkreślono przy tym, że regulowanie to ma charakter szczególny. Odnosi się bowiem do konkretnej okoliczności faktycznej powstałej na skutek zmiany stanu prawnego, a co za tym idzie – wyłącza stosowanie art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5a ustawy. Gdyby było inaczej, to przepis art. 3 ust. 7 ustawy byłby zbędny. W sytuacji określonej w art. 3 ust. 7 ustawy zastąpienie dotychczasowych wielkości udziałów

w nieruchomości wspólnej wymaga jednomyślności ściśle oznaczonego kręgu podmiotów, gdy tymczasem przepis art. 22 ust. 3 pkt 5 tej ustawy otwiera większości właścicieli wyodrębnionych lokali jedynie możliwość umocowania zarządu do działań zmierzających do zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. W pierwszym przypadku chodzi w istocie

o podporządkowanie oznaczenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nowym kryteriom w tym względzie, w drugim natomiast o zmiany uwarunkowane innymi zdarzeniami, np. rozbudową, przebudową itp. Sąd Najwyższy zauważył, że istnieją inne instrumenty prawne umożliwiające rozstrzygnięcie sporu: „Jeżeli mianowicie przekształcenie wymaga jednomyślności wskazanych zainteresowanych, a tej jednomyślności brak, to wobec braku uregulowania w omawianej ustawie następstw z tym związanych, przy jednoczesnym założeniu, że nie wchodzi w rachubę zastosowanie art. 22 ust. i 3 pkt 5a tej ustawy, rozwiązania należy poszukiwać na gruncie przepisów kodeksowych. Brak jednomyślności nie może bowiem niweczyć postulowanej ustawą zmiany stanu rzeczy. Pokonaniu oporu współwłaścicieli rzeczy pozostających w mniejszości wobec zamierzonej czynności przekraczającej zarząd zwykły tą rzeczą służy uregulowanie zawarte w art. 199 KC.”

Natomiast w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1994 r., sygn. akt III CZP 43/94, Sąd Najwyższy wskazywał, że osobom, które nabyły lokale z wadliwie określonymi udziałami przysługują, w celu doprowadzenia do zgodności wielkości udziałów

w nieruchomości wspólnej w obrębie całej wspólnoty, środki prawne przewidziane w postępowaniu wieczystoksięgowym, tj. ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626¹³ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) oraz powództwo o uzgodnienie treści stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wytoczone na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Również stan faktyczny niniejszej sprawy wskazuje, że istnieją instrumenty prawne, które mogą zniwelować zaistniałą sytuację (zaskarżenie kolejnych umów sprzedaży dokonanych po 2010 roku).

Przyczyny niemożności zastąpienia uchwałą wydaną w oparciu o art. 22 ustawy zgodnej woli wszystkich współwłaścicieli wyjaśniały również Sądy Apelacyjne.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 stycznia 2013r., sygn. akt VI ACa 968/12 wyjaśnił, że przepisy art. 22 ustęp 2 ustawy w zw. z art. 22 ustęp 3 pkt 5a, umożliwiają wspólnocie mieszkaniowej (właścicielom lokali) jedynie dokonanie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, ale nie mogą one ingerować w sferę indywidualnej własności. Określanie na podstawie uchwały właścicieli lokali podjętej według art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy, jaka jest powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali, mające na celu dokonanie zmian wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali wykracza poza przyznane przez ustawodawcę kompetencje do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Nawet jeśli z wykonanej kompleksowej inwentaryzacji całego budynku (w tym wszystkich lokali) wynika, że powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali jest inna niż uwidocziona w księgach wieczystych, to taka inwentaryzacja nie może stanowić podstawy podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały dotyczącej zmian powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 1064/12 natomiast wywiódł, że właściciele nie mogą w trybie przepisów ustawy o własności lokali podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali: „W sytuacji gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów powinno nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, to zmiana dokonana przez wspólnotę w drodze uchwały podjętej większością głosów jest nieważna jako niemieszcząca się w kompetencjach tego organu określonych przepisem art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.”

W rozpoznawanej sprawie w chwili sprzedaży pierwszego wyodrębnionego w nieruchomości przy ul. (...) lokalu mieszkalnego, co miało miejsce w 1976 roku, powierzchnia piwnic, zbytych przez Miasto Ł. aktami notarialnymi z 2010 roku, została zaliczona do części wspólnej budynku. Jak ustalono, celem zaskarżonej uchwały z dnia 11 września 2012 r. nr (...) podjętej większością głosów właścicieli lokali, nabytych głównie w 2010 roku, w tym lokali usługowych sprzedanych wraz z piwnicami, była zmiana powierzchni użytkowej lokali oraz udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych we współwłasności nieruchomości wspólnej i w prawie własności gruntu w taki sposób, aby nowo ustalone wartości powierzchni i udziałów pokrywały się z danymi wynikającymi z aktów notarialnych – umów sprzedaży z 2010 roku. Właściciele lokali usługowych, którzy nabyli te lokale wraz z powierzchnią piwnic byli oczywiście zainteresowani przegłosowaniem uchwały i zdobyciem większości, choć takiej większości (w świetle umowy z 1997 roku) po prostu nie mogli w ten sposób uzyskać. Wskazuje to, że celem uchwały nie było więc wyjaśnienie błędu wynikającego z omyłki, a całkowita zmiana sposobu liczenia udziałów naruszająca prawo własności .

W ocenie Sądu treść zaskarżonej uchwały w niedopuszczalny sposób ingeruje w prawo własności poszczególnych lokali, ustalając ich udział we współwłasności nieruchomości wspólnej na ich niekorzyść. Nie ulegało zatem wątpliwości,

iż uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa. Wspólnota mieszkaniowa uprawniona jest bowiem do podejmowania decyzji w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną tylko w granicach określonych prawem. Nie jest uprawniona do ingerowania w prywatną własność poszczególnych lokali. Niekonsekwencje i pomyłki w obliczaniu udziałów mogą powodować, że suma udziałów wszystkich właścicieli lokali w świetle zawartych aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali nie jest równa 1, a udziały przypadające poszczególnym właścicielom nie odzwierciedlają proporcji powierzchni ich lokali do sumy powierzchni wszystkich lokali. Jednak po urzędzeniu dla lokalu księgi wieczystej za stałością tych umów przemawia dodatkowo także rękojmia wiary ksiąg wieczystych. Tymczasem, zaskarżona uchwała dokonuje takiej ingerencji nie tylko poprzez arbitralną korektę

wielkości powierzchni poszczególnych lokali, której na gruncie niniejszej sprawy nie można uznać jedynie za próbę sprostowania oczywistej omyłki rachunkowej, ale również próbuje modyfikować udziały poszczególnych lokali we współwłasności. Tymczasem tylko oczywiste omyłki powstałe w toku administrowania nieruchomością, mogą być korygowane w trybie art. 22 ustawy i to pod warunkiem, że nie ingeruje to w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 roku, sygn. akt II CSK 267/10).

Jak wynika z ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie w sposób arbitralny podjęto próbę zmiany sposobu liczenia udziałów w odniesieniu do zasad obowiązujących przed 2010 rokiem. Tymczasem nieruchomość wspólna ma określony zakres przestrzenny, a udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c., ma status części składowej nieruchomości lokalowej. Odrębna własność lokalu jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest natomiast prawem niesamodzielnym, służebnym wobec prawa własności lokalu. Zatem naruszenie każdego z tych praw (i prawa własności lokalu i prawa współwłasności w częściach wspólnych) należy postrzegać jako nieważne postanowienie uchwały (uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 1064/12).

Należy również dostrzec, że konsekwencją zmiany powierzchni poszczególnych lokali dokonanej uchwałą, była zmiana wysokości udziałów prywatnych właścicieli lokali w części wspólnej nieruchomości, w tym pomniejszenie udziału powódki, z wyeliminowaniem współkorzystania przez nią z powyższego pomieszczenia oraz dowolne określenie powierzchni części wspólnej, stanowiącej przecież przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Pozbawiono w ten sposób również siły głosów dotychczasowych współwłaścicieli.

Zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie była sprostowaniem błędu w obliczeniach ale miała charakter merytoryczny. Wiązała się z zastosowaniem innego kryterium w ich oznaczeniu. W tej sytuacji należało uznać, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jedynie formalnie mieściła się w ramach art. 22 ust. 3 pkt 5a cyt. wyżej ustawy, ale ze względu na rzeczywiste skutki; wywarcie wpływu na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali nie mogła być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli (w takim samym stanie faktycznym wypowiedział się również Sąd Apelacyjny w Łodzi w powołanym powyżej wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., w sprawie o sygn. akt I ACa 1064/12, czy Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 22 lipca 2009 roku, sygn. akt I ACa 286/09).

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że zaskarżona uchwała nr (...) wykracza poza granice zarządu nieruchomością wspólną, jednocześnie ingeruje w prawo własności właścicieli poszczególnych lokali i ich uprawnienia związane z własnością. Narusza więc przepisy prawa i interesy powódki. Dlatego na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy uchwała podlegała uchyleniu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

Podstawę prawną orzeczenia o kosztach procesu stanowił art. 98 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Na koszty poniesione przez stronę powodową złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 197 zł.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została określona na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. Zgodnie bowiem z § 21 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r., tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 265) do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w pkt. 2 wyroku.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanego.