

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 lipca 2020 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w P. (...), Gmina M. P. wniosła o ustalenie nieistnienia uchwały członków Wspólnoty numer (...) z dnia 20 czerwca 2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Na uzasadnienie roszczenia podano, że uchwała numer (...) podjęta została w celu usunięcia nieprawidłowości w wyliczeniu wysokości udziałów właścicieli w częściach wspólnych nieruchomości, co łączyło się ze zmianą powierzchni poszczególnych lokali. Zdaniem strony powodowej uchwała o tym przedmiocie podjęta winna być i mogłaby być skutecznie podjęta tylko jednomyślnie, jako że wpływa na sferę praw i obowiązków poszczególnych właścicieli i tylko formalnie mieści się w regulacji z art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali, a niemożność uzyskania jednomyślności wszystkich właścicieli tworzących wspólnotę wymaga poszukiwania rozwiązania na gruncie kodeksu cywilnego. Skoro uchwała podjęta została jedynie większością głosów, nieprawidłowość podjęcia skutkuje jej nieistnieniem. Strona powodowa wskazała także na interes prawny w ustaleniu nieistnienia polegający na zmierzaniu do usunięcia stanu niepewności co funkcjonowania uchwały w obrocie prawnym.

(pozew)

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu. Na uzasadnienie stanowiska podniosła zarzut przekroczenia przez Gminę Miejską P. 6 tygodniowego, zawitego terminu określonego w art. 25 ustawy o własności lokali do zaskarżenia uchwały. Wskazano przy tym na niezrozumiałe postępowanie gminy, która współdziałała z pozostałymi właścicielami w procedurze prowadzącej do ustalenia rzeczywistej powierzchni lokali i udziałów w zgodzie z przepisami ustawy o własności lokalu, nie zaskarżyła uchwały, a obecnie, po dokonaniu wpisów w księgach wieczystych, zmierza do jej wyeliminowania z obrotu, działając w sprzeczności z zasadą jego pewności. Strona pozwana podniosła także, że uchwała z pewnością nie należy do kategorii nieistniejących, zwłaszcza, że sama strona pozwana stosuje się do niej przy określaniu wymiaru podatku od nieruchomości, ale także przy naliczaniu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością przy ul. (...). Podobnie uchwała jest stosowana w ramach Wydziału Geodezji i Kartografii przy prowadzeniu rejestru gruntów. Uzasadniając wniosek o oddalenie powództwa Wspólnota argumentuje, że podjęcie spornej uchwały nie wymagało w świetle przepisu art. 21 i 22 ust. 2 i 5, 5a ustawy o własności lokali jednomyślności, a jedynie większości głosów, co pozwala na uniknięcie paraliżu decyzyjnego.

(odpowiedź na pozew k. 39)

W piśmie z dnia 30 grudnia 2020 roku Gmina Miejska P. podniosła, że roszczenie o ustalenie nieistnienia nie jest tożsama z możliwością zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Wskazała także, że uchwały nieistniejącej nie konwaliduje fakt, że nie została zakwestionowana przez sąd wieczystoksięgowy.

(pismo k. 122)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieprawidłowości w określeniu udziałów w częściach wspólnych nieruchomości należącej do osób tworzących pozwaną wspólnotę stwierdzone zostały przez urząd powodowej gminy przy okazji rozpatrywania wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu na własność. Przy tej okazji dokonano matematycznego przeliczenia udziałów w celu sprowadzenia ich tylko do wspólnego mianownika, które nie odpowiadało jednak powierzchniom poszczególnych lokali wyodrębnionych i sumie powierzchni niewyodrębnionych.

Ponieważ nieprawidłowości te rzutowały na rozliczenia finansowe członków wspólnoty, na zebraniu w dniu 11 marca 2014 roku podjęto, jednomyślnie, uchwałę (...) o zleceniu wykonania inwentaryzacji budynku niezbędnej do

prawkłowego okrelenia powierzchni i udziałów w częściach wspólnych. Inwentaryzację wykonano w roku 2015. W uchwale numer (...) współwłaściciele nieruchomości przy (...)jednomyślnie (w tym powodowa Gmina) wyrazili wstępną zgodę na zmianę udziałów w częściach wspólnych zgodnie z inwentaryzacją.

Następnie podjęto zahaczana obecnie uchwałę nr (...) o wyrażeniu zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej (gruncie i budynku) przynależnych do nabytych lokali oraz zmianę powierzchni lokali i ujawnienie tych zmian, w celu ustalenia prawdkłowej wysokości udziałów związanych z własnością wyodrębnionych dotychczas lokali oraz lokali niewyodrębnionych odpowiadającą art. 3 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Udziały poszczególnych właścicieli, w tym Gminy (niewyodrębnione wówczas lokale numer (...)) po doprowadzeniu ich do wspólnego mianownika, określono w oparciu o inwentaryzację.

W uchwale zawarto wnioski właścicieli o ujawnienie tych zmian w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej oraz w księgach poszczególnych lokali i umocowano zarząd do podjęcia czynności zmierzających do jej wykonania. Na podstawie tego umocowania zarząd złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o tym, jak kształtują się poszczególne udziały we współwłasności, obliczone na podstawie inwentaryzacji stosownie do zasad określonych w art. 3 ust. 3i 4 ustawy o własności lokali.

W głosowaniu nad sporną uchwałą nr (...) wzięli udział, (na zebraniu i poza nim) wszyscy właściciele. Wszyscy właściciele zawiadomieni byli o terminie zebrania Za jej podjęciem opowiedziała się większość. Powodowa Gmina, mimo deklarowanej we wcześniejszych uchwałach zgody, głosowała przeciwko przyjęciu uchwały. Zbieranie głosów zakończono 20 czerwca 2018 roku. O jego wyniku poinformowano właścicieli, w tym stronę powodową pismem z dnia 21 czerwca 2018 roku.

Uchwała nie została zaskarżona w terminie 6 tygodni od zawiadomienia o jej podjęciu. Stała się podstawą wpisów w księgach wieczystych nieruchomości wspólnej i prowadzonych dla wydzielonych lokali.

Wyodrębniając i zbywając kolejne lokale na nieruchomości przy ulicy (...) Gmina M. P. nie stosuje się do uchwały numer (...). W aktach notarialnych tych czynności powierzchni lokali i udziały w częściach wspólnych określono inaczej niż to wynika z inwentaryzacji.

(bezsporne, tekst przedmiotowej uchwały i lista głosów k. 8, protokół z przebiegu zebrania z dnia 11 czerwca 2018 roku k. 12, protokół z indywidualnego zbierania głosów k. 21, uchwała (...) z listą głosowania k. 47, uchwała (...) k. 66, lista potwierdzeń zawiadomienia o zebraniu z dnia 11.06.2018 roku k. 68, protokół uzgodnień k. 86, kopia dokumentu inwentaryzacji k. 87, pismo informujące o podjęciu spornej uchwały z potwierdzeniem odbioru k. 90-91, akt notarialny –oświadczenia zarządu wspólnoty o zmianie powierzchni lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej k. 92, naliczenia i wypis z rejestru gruntów k. k. 102-106, wydruki z przeglądarki ksiąg wieczystych . 111, akty notarialne wyodrębnienia i zbycia lokali nr (...) z lat 2018-2020 k. 139 i nast., wyciągi z inwentaryzacji k. 155)

Powższy stan faktyczny nie był między stronami sporny. Osią sporu nie były fakty, a ocena prawna spornej uchwały.

Sąd zważył:

Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały nie jest zasadne.

Sąd podziela argumentację strony powodowej dotyczącą tego, że w świetle przepisów ustawy o własności lokali i kodeksu cywilnego, uchwała o zmianie powierzchni lokali i związanych z ich własnością udziałów w częściach wspólnych nieruchomości podjęta winna być nie większością głosów, a jednomyślnie. W sytuacji bowiem, gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali, ustalenie udziałów powinno nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali. Zmiana dokonana przez wspólnotę w drodze uchwały podjętej tylko większością głosów jest więc dotknięta wadliwością, bo jest obejściem wymogu zgody wszystkich współwłaścicieli. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 listopada 2010 roku II CSK 267/10, a także Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 stycznia

2013 roku w sprawie I Aca 1064/12, kwestia ta nie mieści się w kompetencjach określonych w art. 22 ust. 3 pkt 5 a ustawy o własności lokali. Omawiana zmiana udziałów tylko formalnie mieści się w uregulowaniu art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali (który łączyć należy z punktem 5 tego przepisu dotyczącym zmiany udziałów w wyniku przebudowy czy nadbudowy). W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów na skutek zmiany powierzchni lokali, udział wziąć powinni i wyrazić zgodę wszyscy właściciele lokali. Udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość, nieruchomość wspólna objęta jest stosunkiem współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności ma status części składowej nieruchomości lokalowej – odrębna własność lokalu jest tu prawem głównym, nieruchomość wspólna zaś prawem niesamodzielnym. W wypadku braku zgody na czynność przekraczającą zwykły zarząd, ale nie mieszczącą się w kompetencjach wspólnoty jako takiej, powołanej do zarządu nieruchomością wspólną, ale nie lokalami stanowiącymi odrębną własność, stosować należy art. 199 kodeksu cywilnego. Właściciele nie mogą bowiem, w ramach wspólnoty mieszkaniowej, podejmować uchwał ingerujących w prawa odrębnej własności lokali na zasadach przewidzianych dla zarządzania częściami wspólnymi. (tak też SN w sprawie II CSK 600/08).

Podsumowując ten fragment wyводу, przedmiotowa uchwała może być oceniana z punktu widzenia ważności jako sprzeczna z ustawą o własności lokali i przepisami regulującymi własność. Rzecz jednak w tym, że roszczenie powódki nie opiewa na ustalenie nieważności, a ustalenie nieistnienia uchwały. Nie są to roszczenie tożsame, a Sąd nie może orzekać o żądaniu innym niż zgłoszone. Nadto przesłanką skuteczności roszczenia z art. 189 k.p.c. jest interes prawny w ustaleniu.

Kwestia wyróżnienia uchwał sprzecznych z prawem i nieistniejących nie jest jednolicie ujmowana w doktrynie i orzecznictwie. Wśród wyrażanych stanowisk spotkać można i takie, które w ogóle kwestionuje potrzebę wyodrębniania kategorii uchwał nieistniejących, jednakże judykatura przyjmuje tę koncepcję, aczkolwiek tylko w wypadkach wyjątkowych, w sytuacji rażącego naruszenia ustawowych norm określających tryb podejmowania uchwał uzasadniających twierdzenie, że uchwała z racji uchybień przy jej podejmowaniu, podjęta w ogóle nie została, nie istnieje zatem substrat zaskarżenia w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tą koncepcją uchwała nieistniejąca to taka, która w ogóle nie została powzięta, a nie można mówić o takiej sytuacji, gdy na prawidłowo zwołanym zebraniu uchwałę poddano pod głosowanie osób uprawnionych i zostało stwierdzone jej przyjęcie. Uchwała nieistniejąca jest kategorią inną od uchwały sprzecznej z prawem, umową właścicieli lokali albo naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy właściciela. Uchwałę nieistniejącą charakteryzować musi tak krańcowy stopień natężenia wadliwości, że usprawiedliwia to uznanie, że nie może ona wyrzucić jakichkolwiek skutków ab initio, bowiem stwarza tylko pewien pozór podjęcia czynności prawnej. (tak np. SN w sprawie II CNP 82/08, II CSK 278/08).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z uchwałą nieistniejącą. Uchwała (...), co nie było przedmiotem sporu, została podjęta przez osoby uprawnione do głosowania, w trybie mieszanym, częściowo na prawidłowo zwołanym zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów i w zakresie formalnie mieszczącym się w kompetencjach wspólnoty. Uzyskała większość głosów „za” i zostało stwierdzone jej podjęcie, o czym zawiadomiono właścicieli. Jej podjęciu nie towarzyszyły tego rodzaju wadliwości, które pozwoliłyby na stwierdzenie, że jest to tylko pozór uchwały. Czym innym jest pytanie o to, czy gremium mogło podjąć decyzję wiążącą wszystkich przy uzyskaniu zgody tylko większości.

Nadto uchwała została wprowadzona do obrotu prawnego, stała się podstawą wpisów do ewidencji nieruchomości, do ksiąg wieczystych, obliczania wymiaru podatku i zaliczek na koszty zarządu. Nie została zaskarżona w trybie art. 25 ustawy o własności lokali w przepisany dla tego roszczenia terminie zawitym jako sprzeczna z prawem. Wprawdzie fakt wprowadzenia do obrotu nie jest okolicznością przesądzającą kwalifikację skuteczności czynności, ale ma to znaczenie o tyle, że ustalenie jej nieistnienia (czy nawet nieważności, o ile tak sformułowane byłoby powództwo - a nie jest - i przy przyjęciu, że art. 25 ustawy o własności lokali zawierający w swej treści termin zawity nie wyłącza stosowania art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. dla osób legitymowanych do zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 ustawy o wł. lokali) nie spowodowałoby odwrócenia tych skutków. Jest to o tyle istotne, że nawet gdyby przyjąć, że uchwała z racji braku jednomyślności tam, gdzie jest ona wymagana, jest nieistniejąca, to w sprawie niniejszej, w

przekonaniu Sądu brak jest interesu prawnego, a więc przesłanki skuteczności w ustaleniu nieistnienia na podstawie art. 189 k.p.c.. (to samo dotyczyłoby żądania ustalenia nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. i 58 k.c., choć Sąd w tym składzie stoi na stanowisku, że art. 25 ustawy o własności lokali takie roszczenie współwłaściciela wyłącza). Zainteresowane podmioty, by doprowadzić stan rzeczy do zgodnego z rzeczywistym, o ile jest on kwestionowany, winny, w przekonaniu Sądu, uciec się do ustalenia w szczególnym trybie, jaki przewidziany jest w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Skoro dane z inwentaryzacji, na podstawie której podjęto uchwałę, stały się już podstawą wpisów w księgach wieczystych, jedynie usunięcie ewentualnych niezgodności tych wpisów z rzeczywistym stanem prawnym, doprowadzić może do pożądanego skutku. Przepis art. 10 u.k.w.i h. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 189 k.p.c. i jako taki wyłącza interes w ustaleniu na podstawie przepisu bardziej ogólnego. Ustalenie nieistnienia nie doprowadzi do zgodności dokonanych już, prawomocnych, wpisów ze stanem prawnym, jaki powód uznaje za rzeczywisty. Skoro strona powodowa twierdzi, że stan prawny nie wynika w przypadku pozwanej wspólnoty z podjętej uchwały (...), domagać się może takiego rozstrzygnięcia co do nieruchomości wspólnej, ale w drodze powództwa, w ramach którego skuteczność podjęcia uchwały zbadana będzie przesłankowo, a rozstrzygnięcie doprowadzi do skutku dalej idącego niż samo ustalenie. Ustalenie negatywne (nieistnienia uchwały) nie byłoby wystarczające do dokonania wpisu, a co najwyżej do wpisania ostrzeżenia.

Podsumowując - uchwała nie jest w ocenie Sądu nieistniejąca, a takie tylko zgłoszono żądanie ustalenia. Nadto, nawet gdyby za nieistniejącą przedmiotową uchwałę uznać, powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu, bo przysługują mu środki dalej idące.

Powód nie żądał ustalenia nieważności, zrezygnował z żądania uchylenia uchwały nie wnosząc powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali w przepisany do tego terminie.

Na marginesie tylko pod rozwagę powodowej gminy poddać można to, dlaczego nie wyraziła wraz z innymi właścicielami zgody na zmianę powierzchni lokali i udziałów w zgodzie z niekwestionowaną inwentaryzacją odzwierciedlającą rzeczywisty stan budynku. Uchwała podjęta jednomyślnie, z zachowaniem formy aktu notarialnego, równoznaczna byłaby, w przekonaniu Sądu, z zawarciem umowy właścicieli.

Droga zawarcia umowy przez współwłaścicieli, włącznie z nabywcami ostatnio wyodrębnionych lokali, jest nadto nadal otwarta.