

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Tomasz Gal
Protokolant:	sekretarz sądowy Adam Darnikowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 października 2023 r. w Warszawie

sprawy z powództwa P. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

Uchyla uchwałę członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 4 kwietnia 2023 r. w sprawie przyjęcia procedury sprzedaży korytarzyków właścicielom,

Zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz P. T. kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

**Sygn. akt XXV C 339/23**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 13 czerwca 2023 r. (data prezentaty) **P. T.** wystąpił przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)** **nieruchomości przy ul. (...) w W.** o:

uchylenie uchwały nr (...) z 4 kwietnia 2023 r. Członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie planu gospodarczego na 2023 rok i wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie kosztów dostarczanych do lokali mediów;

uchylenie uchwały nr (...) z 4 kwietnia 2023 r. Członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie przyjęcia procedury sprzedaży korytarzyków Właścicielom.

Powód wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

Według powoda ustalenie procedur sprzedaży korytarzyków w sytuacji braku zgody wszystkich właścicieli na sprzedaż części wspólnej nieruchomości jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała nr (...) nie uwzględnia tego, iż dla zbycia korytarzyków konieczne jest zawarcie umowy przez wszystkich właścicieli lokali. Czynności wskazane w treści uchwały wymagają znacznych nakładów finansowych z budżetu wspólnoty. Taki wydatek jest zbędny w sytuacji gdy Wspólnota nie wyraziła jednomyślnej zgody na sprzedaż części wspólnej nieruchomości. 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 (pozew – k. 3-15).

W piśmie procesowym z dnia 5 lipca 2023 r. **powód cofnął powództwo w części** tj. o uchylenie uchwały nr (...) z 4 kwietnia 2023 r. członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie planu gospodarczego na 2023 r. i wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie kosztów dostarczonych do lokali mediów (pismo procesowe z 5 lipca 2023 r. – k. 69-70).

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2023 r. wobec częściowego cofnięcia pozwu przed doręczeniem odpisu pozwu stronie pozwanej Sąd umorzył postępowanie w zakresie roszczenia o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 4 kwietnia 2023 r. (postanowienie – k. 88).

**Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w W.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, że część członków Wspólnoty sprzeciwiała się spornej uchwale, dając temu wyraz podczas głosowania. Według pozwanej zaskarżona uchwała nr (...) w żaden sposób nie krzywdzi żadnych członków Wspólnoty. Procedura sprzedaży „korytarzyków” osobom, które de facto i tak z nich korzystają i odpowiadają za ich utrzymanie w przyszłości będzie oddziaływać na zmniejszenie się kosztów dotyczących części wspólnych, sprzedaż będzie skutkowała wyższymi pożytkami dla Wspólnoty. Pozwana podniosła, że ustalenie samej procedury zmiany udziałów nie wymaga jednogłośnie przy głosowaniu. Dopiero sprzedaż korytarzyków wymagać będzie jednogłośnie, przy czym w przypadku braku zgody wszystkich właścicieli lokali zastosowanie może znaleźć art. 199 k.c. Sprzedaż jest zwięźczeniem procedury (odpowiedź na pozew – k. 96-100).

Powód potrzymał swoje stanowisko w sprawie w piśmie procesowym z 10 października 2023 r., wnosząc jednocześnie o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym w zakresie cofniętego powództwa (pismo procesowe z 10 października 2023 r. – k. 133-136v).

Na podstawie przedstawionego materiału dowodowego **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. (dalej także jako Wspólnota) (okoliczności bezsporne; dowód: wydruk księgi wieczystej nieruchomości – k. 17-24).

W budynku położonym przy ul. (...) w W. pomiędzy lokalami na poszczególnych piętrach, usytuowane są wspólne ciągi komunikacyjne w postaci tzw. „korytarzyków” zapewniających dojście do lokali mieszkalnych z klatek schodowych. Są one wynikiem podziału po II Wojnie Światowej mieszkań narożnych na dwa odrębne lokale mieszkalne. Część z nich została oddzielona od klatek schodowych kratami, sprawiając że są one wykorzystywane wyłącznie przez właścicieli lokali do których one prowadzą. Niewielka grupa członków Wspólnoty opowiada się w związku z tym za wprowadzeniem opłat za wyłączne korzystanie z korytarzyków. Większość członków Wspólnoty opowiedziało się jednak przeciwko podjęciu uchwały w przedmiocie wprowadzenia opłat za korzystanie z korytarzyków (dowód: protokół z zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. z 4 kwietnia 2023 r. – k. 101-108).

„Korytarzyki” stanowią część nieruchomości wspólnej (okoliczność bezsporna).

Na podstawie uchwały nr (...) Członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z 20 czerwca 2022 r. w sprawie procedury sprzedaży korytarzyka Właścicielowi, Wspólnota zezwoliła na sprzedaż tzw. korytarzyków na rzecz Właściciela/Właścicieli lokali położonych przy korytarzykach. Zgodnie z uchwałą nr (...) Członków Wspólnoty z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie procedury sprzedaży korytarzyków Właścicielom, Wspólnota zobowiązuje Zarząd do opracowania procedury sprzedaży tzw. korytarzyków (dowód: uchwała nr (...) – k. 28; uchwała nr (...) – k. 28).

Obie powyższe uchwały zostały zaskarżone przez powoda, są przedmiotem postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie za sygn. akt XXIV C 598/22 (okoliczność bezsporna).

Zarząd Wspólnoty pismami z dnia 27 marca 2023 r. zawiadomił właścicieli lokali o zebraniu właścicieli lokali zaplanowanym na 4 kwietnia 2023 r., przedstawiając proponowany porządek obrad oraz projekty uchwał, w tym projekt uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia procedury sprzedaży korytarzyków Właścicielom (okoliczność bezsporna; dowód: zawiadomienie – k. 39-45).

Na zebraniu właścicieli Wspólnoty w dniu 04 kwietnia 2023 r. została poddana pod głosowanie uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia procedury sprzedaży korytarzyków (dalej także jako Uchwała). Została ona podjęta większością głosów w trybie mieszanym tj. częściowo na zebraniu a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem Uchwały głosowało 28 członków, przeciw 15 członków, wstrzymało się 3 członków (okoliczność bezsporna; dowód: uchwała nr (...) z 04 kwietnia 2023 r. – k. 31; protokół z zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. z 4 kwietnia 2023 r. – k. 101-108; lista obecności z 4 kwietnia 2023 r. – k. 109-111; lista do głosowania nad uchwałą nr (...) z 4 kwietnia 2023 r. – k. 112-114).

Zgodnie z §1 Uchwały przyjmuje się procedurę sprzedaży korytarzyków Właścicielom polegającą na podjęciu czynności: 1/ Weryfikacja stanu prawnego korytarzyków; 2/ Wstępne oświadczenia właścicieli zainteresowanych nabyciem korytarzyków; 3/ Wykonanie ekspertyz technicznych dopuszczających użytkowanie korytarzyków; 4/ wycena korytarzyków przez rzeczoznawcę majątkowego; 5/ Podjęcie uchwały w sprawie zmiany udziałów; 6/ Korekta kartotek lokali i wniosek o samodzielność lokali; 7/ Złożenie przez właścicieli oświadczeń o zmianie udziałów:

Ustalenia szczegółowych warunków sprzedaży korytarzyków dokona Zarząd Wspólnoty na podstawie procedury określonej w §1, który w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej podpisze z Właścicielami stosowne oświadczenia (§2 Uchwały). Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty (§4).

Korytarzyki o których mowa w Uchwale wchodzi w zakres nieruchomości wspólnej – w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali (okoliczność bezsporna).

Wspólnota zawiadomiła powoda o podjęciu powyższej uchwały w dniu 18 maja 2023 r. (okoliczność bezsporna; dowód: wydruk wiadomości e-mail z 18 maja 2023 r. – k. 37-38 wraz z załącznikiem z 15 maja 2023 r. „zawiadomienie o podjętych uchwałach” – k. 29-31).

### ***Sąd dokonał następującej oceny dowodów:***

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dowodów z dokumentów i wydruków przytoczonych powyżej w treści uzasadnienia, których autentyczności oraz treści żadna ze stron nie podważała. Sąd nie znalazł uzasadnionych podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności dowodowej.

Sąd postanowieniem z 7 września 2023 r. (k. 117) pominął wnioski dowodowe o przesłuchanie wskazywanych przez strony świadków. Okoliczności faktyczne, na które mieli zeznawać świadkowie były bezsporne, wykazane dokumentami (sprzeciw części właścicieli lokali co do planu sprzedaży korytarzyków wynika z protokołu głosowania nad uchwałą) bądź zbędne w świetle częściowego cofnięcia powództwa – pkt 1 i 2. Przyczyny dla których podjęto sporną Uchwałę, wynikają z treści protokołu z zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. z 4 kwietnia 2023 r. Treść Uchwały została przedłożona do akt, zbędnym jest więc przesłuchiwanie świadków na okoliczność jej treści. Wykładnia oświadczenia woli Wspólnoty zawarta w dokumencie Uchwały, zastrzeżona jest natomiast dla Sądu. Dowód z zeznań świadków nie służy temu aby wyjaśniać sposób jej rozumienia przez członków Wspólnoty w sytuacji gdy jej wykładania gramatyczna pozwala w pełni na odczytanie treści uchwały (pkt 3-4). Pominięte wnioski dowodowe nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Przewodniczący nie wyraził zgody na złożenie przez stronę pozwaną kolejnego pisma przygotowawczego celem ustosunkowania się do nowych faktów i twierdzeń zawartych w piśmie strony powodowej z dnia 10 października

2023 r. (k. 138 v.), albowiem nie zachodziła taka uzasadniona potrzeba. Przede wszystkim należy podnieść, iż powód w piśmie z dnia 10 października 2023 r. nie przedstawił żadnych nowych twierdzeń i faktów. W piśmie tym powód podtrzymał stanowisko przedstawione w pozwie. Ponadto należy podnieść, iż strona pozwana zgodnie z zasadą ustności procesu mogła w sposób swobodny odnieść się do w/w pisma strony powodowej na rozprawie w dniu 23 października 2023 roku. Nie uczyniła tego z własnego wyboru. W tym aspekcie wymaga zaznaczenia, iż wyrażenie przez przewodniczącego zgody zgodnie z wnioskiem strony pozwanej skutkowałooby w okolicznościach sprawy nieuzasadnionym odroczeniem rozprawy.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie tutejszego Sądu o sygn. akt XXIV C 598/22, albowiem wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie wymagało oczekiwania na rozstrzygnięcie sprawy o sygn. akt XXIV C 598/22 (k. 138 v.). Nie zachodziła zatem podstawa do zastosowania przepisu art. 177 par. 1 pkt 1 kpc.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

W pierwszym rzędzie należy podnieść, iż wobec częściowego cofnięcia pozwu i prawomocnego umorzenia postępowania w tym zakresie, przedmiotem sporu pozostało jedynie roszczenie o uchylenie uchwały nr (...) z 4.04.2023 roku.

Podstawą prawną dochodzonego roszczenia o uchylenie uchwały stanowił art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (dalej także jako u.w.l.), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że powód dochował, wymaganego przepisami wymienionej ustawy – terminu 6 tygodniowego do wniesienia powództwa (art. 25 ust. 1a u.w.l.). O podjęciu uchwały powód został zawiadomiony przez pozwaną w dniu 18 maja 2023 r., powództwo wniesiono natomiast w dniu 13 czerwca 2023 r.

Pozwana w odpowiedzi na pozew sugerowała, że powód błędnie interpretuje Uchwałę, wywodząc z niej wnioski nie wynikające z jej treści. W tym stanie rzeczy aby dokonać prawidłowej oceny powództwa, Sąd dokona wykładni oświadczenia zawartego w treści Uchwały.

Przedmiotowa Uchwała bez wątpienia stanowi jednostronne oświadczenie woli członków Wspólnoty. Zważywszy na fakt, iż została ona skierowana do ograniczonego kręgu adresatów tj. członków Wspólnoty, może ona podlegać regułom interpretacyjnym wynikającym z art. 65 § 2 k.c. W przypadku jednostronnego oświadczenia woli może być uzasadnione badanie zamiaru, który przyświecał stronie przy jego składaniu. W sytuacji bowiem, gdy odbiorca oświadczenia woli zrozumiał je prawidłowo i ma zamiar realizować je w sensie rozumianym przez oświadczonego, to obiektywnie stwierdzona wieloznaczność lub nawet nieodpowiedniość danego wyrażenia nie ma znaczenia (por. Z. Radwański [w:] System Prawa Prywatnego, t. II, s. 57, Warszawa 2008 oraz W. Robaczyński w: M. Pyziak-Szafnicka [red.] Kodeks Cywilny. Część Ogólna. Komentarz s. 683-684, Warszawa 2009; uchwałą SN z dnia 29 czerwca 1995 roku, III CZP 66/95, Legalis).

Ustawodawca w art. 65 k.c. preferuje kombinowaną metodę wykładni, która w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, jakie rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia (art. 65 § 2 k.c.). Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do wykładni obiektywnej, tj. ustalenia właściwego sensu oświadczenia woli na podstawie przypisania normatywnego, wymagającego odpowiedzi na pytanie, jak adresat oświadczenia woli rozumiał to oświadczenie lub powinien je rozumieć (zob. m.in. wyrok SN z 24 lutego 2023 r., II CSKP 847/22, Legalis).

W ocenie Sądu strony rozumiały treść oświadczenia woli zawartego w Uchwale w tożsamy sposób. Powód wskazywał wyłącznie, że wobec wadliwości (w jego ocenie) uchwał nr (...) i nr (...), generowanie przez Uchwałę nakładów finansowych jest zbędne, w sytuacji gdy Wspólnota nie wyraziła jednomyślnej zgody na sprzedaż części wspólnej nieruchomości (str. 8 pozwu – k. 10). Kierując się natomiast wykładnią obiektywną oświadczenia woli zawartego w treści zaskarżonej Uchwały, należy wskazać, że z całą pewnością nie stanowi ona upoważnienia Zarządu do wyodrębnienia a następnie sprzedaży „korytarzyków”. Podjęcie zaskarżonej Uchwały jest konsekwencją uchwały nr (...) (k. 28) w której Wspólnota zobowiązała Zarząd do opracowania procedury sprzedaży „korytarzyków”. Sporna Uchwała w §1 wprost rzeczoną procedurę ustala. W Uchwale nie chodzi zatem o definitywną sprzedaż, ale określenie czynności potrzebnych do zawarcia czynności prawnej w postaci właściwej umowy sprzedaży. Pewne wątpliwości interpretacyjne może budzić użyty w §2 uchwały zwrot „Zarząd Wspólnoty na podstawie procedury określonej w §1, który w imieniu Wspólnoty podpisze z Właścicielami stosowne oświadczenia”. Zdaniem Sądu odnosi się on jednak do wstępnych oświadczeń właścicieli lokali zainteresowanych nabyciem korytarzyków o których stanowi §1 ust. 2 Uchwały, nie zaś samej umowy sprzedaży.

Powództwo podlega badaniu pod kątem art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowiącym, iż 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.

Uchwała przewiduje szereg czynności, w tym wykonanie ekspertyz prawnych i technicznych dopuszczających użytkowanie korytarzyków, wycenę korytarzyków przez rzeczoznawcę majątkowego oraz korektę kartotek lokali, złożenie wniosku o samodzielność lokali. Zdaniem powoda w sytuacji w której czynność prawna sprzedaży „korytarzyków” nie będzie mogła zostać przeprowadzona z uwagi na brak jednomyślności właścicieli lokali, Uchwała generując bezcelowe koszty narusza zasady prawidłowej gospodarki.

Zasady zarządzania nieruchomością wspólną to zasady prawidłowej gospodarki. Uchwała właścicieli podlega zatem ocenie z punktu widzenia celowości, rzetelności i gospodarności (tego, czy znajduje ona gospodarze uzasadnienie). Niewątpliwie nadrzędnym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (por. wyrok SA w Szczecinie z 9 maja 2013 r., I ACa 214/13, Legalis). Z naruszeniem tych zasad mamy do czynienia m.in. wówczas, gdy uchwała prowadzi do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty mieszkaniowej (por. wyrok SA w Krakowie z 28 stycznia 2015 r., I ACa 1544/14, Legalis). Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy zatem rozumieć jako obowiązek wspólnoty do racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej).

Aby rozpoznać zagadnienie prawne objęte niniejszym sporem, w pierwszej kolejności należy określić zakres czynności do których uprawnione są wspólnoty mieszkaniowe, w ramach przyznanej im zdolności prawnej. W ocenie Sądu jest to zagadnienie kluczowe, gdyż wyznacza ona jednocześnie zakres możliwych do podjęcia przez właścicieli lokali uchwał, upoważniających zarząd do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Podmiotem który miał ponieść koszty procedury sprzedaży korytarzyków była Wspólnota mieszkaniowa (jej wykonanie powierzono Zarządowi Wspólnoty - §4). Zgodnie z art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową (art. 20 u.w.l.), do której znajduje zastosowanie - w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd - przepis art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. (oraz art. 23 u.w.l.).

Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczony - co wynika z art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 oraz art. 17 u.w.l. - do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Może ona zatem posiadać majątek własny, odrębny od majątków właścicieli lokali, ale w jego skład mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, a więc przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w

formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 ust. 1 u.w.l.), pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej oraz roszczenia wynikające z zawartych przez wspólnotę umów o remont nieruchomości wspólnej lub ocieplenie budynku, a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), jeżeli nieruchomość ta jest potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną (zob. uchwałę [7] SN z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, Legalis).

W myśl art. 3 ust. 1 u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (ust. 1). Według dominującego w orzecznictwie poglądu, prawo odrębnej własności lokalu jest prawem nadrzędnym w stosunku do związanego z nim udziału we własności nieruchomości wspólnej (zob. m.in. postanowienie SN z 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, Legalis; postanowienie SN z 30 października 2008 r., IV CSK 234/08, Legalis).

W świetle przytoczonych uregulowań należy skonstatować, że co do zasady zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej ogranicza się do już istniejących i wyodrębnionych lokali, z którymi związane są udziały w nieruchomości wspólnej, którą zarządza ten podmiot. Cel powołania wspólnoty, jakim jest zarządzanie nieruchomością, determinuje zakres praw i obowiązków wspólnoty, nie dotyczą one i dotyczyć nie mogą praw do lokali. Zarządzanie wymaga podejmowania czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zarząd zwykły i są to czynności odnoszące się do nieruchomości wspólnej (art. 22 u.w.l.). Właściciele lokali w oparciu o przepisy u.w.l. nie są upoważnieni do ingerencji w sferę indywidualnej własności oraz nie mogą podejmować decyzji wykraczających poza cele i zadania wspólnoty mieszkaniowej.

Powyższe zasady do pewnego stopnia zostały przełamane przez art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l., na co zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 22 stycznia 2020 r., I ACa 552/19. W orzeczeniu tym przyjęto, że prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonego w uchwale, a polegające na przebudowie lub rozbudowie (powiększeniu) części nieruchomości wspólnej mogą doprowadzić do powstania kolejnych lokali. Po zakończeniu tych prac, powstałe w sensie fizycznym (technicznym) lokale wchodzi jednak, do momentu ustanowienia ich odrębnej własności i sprzedaży, w skład nieruchomości wspólnej, stanowiącej przedmiot współwłasności wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej w stosownych udziałach, którymi zarządza i dysponuje nimi, Wspólnota Mieszkaniowa. Skoro dochodzi do rozbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej w celu wyodrębnienia i sprzedaży lokali powstałych wskutek tej rozbudowy i przebudowy, oznacza to, że ustawodawca wyposażył wspólnotę mieszkaniową, od chwili powstania samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu powstałych w wyniku takiego procesu inwestycyjnego i po uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności tych lokali, w uprawnienia dotychczasowego właściciela, o których mowa w art. 4 ustawy o własności lokali. Stanowisko to pozostaje w zgodzie z wykładnią uprawnień Wspólnoty Mieszkaniowej wynikających z art. 6 u.w.l., a dokonaną uchwałą [7] Sądu z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07.

Konsekwencją takiego ukształtowania prerogatyw wspólnoty mieszkaniowej jest przyznanie jej uprawnień, o których mowa w art. 21 ust. 3 u.w.l., ze skutkami dla właścicieli lokali (zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali.), oczywiście przy założeniu istnienia uchwały i pełnomocnictwa, podjętych w trybie art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. Oznacza to m.in., że wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd, ma prawo zaingerować także we współwłasność dotychczasowego właściciela, dysponującego większością udziałów w nieruchomości wspólnej z racji posiadanych samodzielnych lokali (mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu), niewyodrębnionych, pomniejszając jego udziały w nieruchomości wspólnej, na skutek przypisania udziałów w nieruchomości wspólnej nowo wyodrębnianym lokalom (ibidem).

Powyższą wykładnię prawa potwierdza wyrok Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2017 r., IV CSK 478/16 (Legalis), w którym wskazano że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa. Z art. 23 ust. 2 u.w.l. wynika - bez żadnych dodatkowych zastrzeżeń - że uchwały zapadają większością głosów

właściciele lokali. W ten sposób należy także ocenić zgodę (i stosowne umocowanie) na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w wyniku rozbudowy (nadbudowy) prowadzącej do zwiększenia powierzchni istniejącego już i wyodrębnionego lokalu, niezależnie od tego, czy przypadek ten przyporządkuje się do art. 22 ust. 3 pkt 5 (wykładnia rozszerzająca), czy też do art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.

Przenosząc dotychczasowe rozważania na kanwę niniejszej sprawy należy skonstatować, że z prawnego punktu widzenia, aby doprowadzić do sprzedaży (przez Wspólnotę) spornych „korytarzyków” stanowiących część nieruchomości wspólnej oraz zmiany wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom w nieruchomości wspólnej, musiał zostać spełniony podstawowy warunek w postaci zwiększenia (w wyniku przebudowy lub rozbudowy) powierzchni nieruchomości wspólnej, którą zarządza wspólnota. Wyłącznie w takiej sytuacji może bowiem zapaść zwykłą większością głosów (na podstawie art. 23 u.w.l. w zw. z art. 22 ust. 3 u.w.l.) uchwała właścicieli lokali upoważniająca zarząd do sprzedaży wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej lokalu oraz zostać wyrażona zgoda (w formie uchwały właścicieli lokali) na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zaprezentowana ocena wynika z faktu, że nieruchomością wspólną w rozumieniu u.w.l. są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali, a także grunt, na którym posadowiony jest budynek (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Nieruchomość wspólna ma więc określony zakres przestrzenny, więzi prawne określa zaś art. 3 ust. 1 u.w.l. stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3, jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość zatem nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c., ma status części składowej nieruchomości lokalowej. Tym samym odrębna własność lokalu, powstała i istniejąca zgodnie z przepisami ustawy, jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest zaś prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna. Właściciele lokali nie mogą w trybie przepisów ustawy o własności lokali (poza wyjątkiem zwiększenia powierzchni nieruchomości wspólnej w następstwie nadbudowy lub przebudowy) podejmować uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębne własności lokali. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej (przy braku spełnienia powyższych warunków) tylko pozornie mieści się w dyspozycji art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., umożliwiającej podjęcie uchwały o zmianie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej na podstawie uchwały zapadającej zwykłą większością głosów. Ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie tego rodzaju uchwały. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali (zob. postanowienie SN z 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, Legalis).

Orzecznictwo dopuszcza podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. mimo braku zwiększenia powierzchni, ale wyłącznie w celu sprostowania błędów w obliczeniach (np. w związku z inwentaryzacją powierzchni budynku), taka zmiana nie może mieć natomiast charakteru merytorycznego (zob. m.in. postanowienie SN z 9 lipca 2021 r., IV CSKP 112/21, Lex).

W sytuacji gdy wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali, ustalenie udziałów powinno nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali. W razie niemożności uzyskania jednomyślności właścicieli, stosownych rozwiązań należy poszukiwać na gruncie Kodeksu cywilnego, a ściślej art. 199 k.c. (zob. wyrok SA w Gdańsku z 17 grudnia 2020 r., V ACa 179/20, Lex; wyrok SN z 18 listopada 2004 r., I Ck 357/04, Lex).

Należy także dodatkowo nadmienić, że warunkiem dopuszczalności sprzedaży korytarzyków jest to aby stanowiły one lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 u.w.l. Stwierdzenie, iż dany lokal spełnia wymóg samodzielności następuje w drodze zaświadczenia wydawanego przez starostę (art. 2 ust. 3 u.w.l.). Ogólne zasady dotyczące postępowania w sprawie wydawania zaświadczeń, zostały uregulowane w przepisach działu VII (art. 217 i następane) k.p.a. Zaświadczeniem jest urzędowe potwierdzenie w formie pisemnej obiektywnie istniejącego (aktualnie lub w przeszłości) stanu rzeczy (faktycznego lub prawnego), dokonane przez organ administracji publicznej na żądanie uprawnionej osoby. Zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 u.w.l. może zostać wydane tylko wtedy, gdy lokal spełnia wymogi samodzielności, w tym także te odnoszące się do prawnych przesłanek samodzielności. Odrębna

własność lokalu stanowi kategorię prawną, a nie konstrukcję materialno-techniczną. W konsekwencji też dla wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu konieczne jest ustalenie nie tylko, czy lokal spełnia warunki samodzielnego lokalu w znaczeniu technicznym i funkcjonalnym, ale także w sensie prawnym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 26 maja 2022 r., II SA/Lu 272/22, Legalis).

Rozstrzygając pozytywnie wniosek o wydanie zaświadczenia w trybie art. 2 ust. 3 u.w.l. starosta powinien ustalić, że dany lokal spełnia wymóg samodzielności. Zgodnie z art. 2 ust. 2 u.w.l. "Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne." Samodzielny lokal musi spełniać określone wymogi techniczno-architektoniczne. Innymi słowy, musi być architektonicznie, technicznie i funkcjonalnie wyodrębniony względem pozostałej części budynku. Jednakże poza wymogami techniczno-architektonicznymi, samodzielność lokalu mieszkaniowego warunkowana jest również prawnie. Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.w.l. oraz art. 46 § 1 k.c. wyodrębniona część budynku może stanowić samodzielną nieruchomość, odrębny od gruntu przedmiot własności. Aby było to dopuszczalne lokal, który ma zostać wyodrębniony musi posiadać takie cechy, które pozwolą na realizację wobec niego praw właścicielskich, o których mowa w art. 140 k.c. Do podstawowych atrybutów prawa własności należy korzystanie z rzeczy zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem z wyłączeniem innych osób. Dla właściwego zrozumienia art. 2 ust. 2 u.w.l., który określa cechy samodzielnego lokalu konieczne jest odwołanie się do systemowego ujęcia normatywnego nieruchomości oraz prawa własności. Jeżeli zaświadczenie o spełnieniu przez lokal warunków samodzielności ma stanowić prejudykat dla ustanowienia na nim odrębnego prawa własności, to konsekwentnie, wydanie takiego zaświadczenia musi poprzedzać ustalenie, że lokal posiada cechy, które umożliwią realizację atrybutów tego prawa, w tym możliwość korzystania z lokalu z wyłączeniem innych osób. "Samodzielność", o której mowa w art. 2 ust. 2 u.w.l. nie jest więc pojęciem o ściśle określonym znaczeniu normatywnym. Ad casum jego znaczenie musi być dookreślone w skonfigurowaniach faktycznych właściwych dla danej sprawy (zob. wyrok NSA z 9 lutego 2023 r., III OSK 1826/21, Legalis).

Samodzielność lokalu charakteryzuje się tym, iż właściciel i inne osoby korzystające z lokalu mają do niego swobodny dostęp oraz tym, że korzystanie z lokalu zgodnie z jego funkcją nie wymaga korzystania z innych lokali. O tym, czy dany lokal może być uznany za samodzielny decyduje jego wydzielenie trwałymi ścianami w obrębie budynku oraz swobodny dostęp do niego właściciela czy mieszkańca. Nie można natomiast mówić o samodzielności lokalu, którego ciągi komunikacyjne nie zostały wydzielone trwałymi ścianami do pełnienia przypisanej mu funkcji (wyrok WSA w Krakowie z 6 lipca 2021 r., II SA/Kr 340/21, Legalis).

Nie wyłączając prawnej dopuszczalności wyodrębnienia z nieruchomości wspólnej „korytarzyków” jako odrębnych lokali, nie ulega wątpliwości, że aby mogły one zostać uznane za samodzielne lokale muszą spełniać powyższe wymogi prawne i techniczne. Ewentualne stwierdzenie czy „korytarzyki” spełniają powyższe kryteria, wymaga zlecenia ekspertyz technicznych oraz prawnych, co wynika z samej treści zaskarżonej Uchwały. Konieczne byłoby także dokonanie ich obmiarów i wyceny, co również generowałoby dodatkowe koszty. W sytuacji w której część właścicieli lokali sprzeciwia się sprzedaży „korytarzyków”, przy braku jednomyślności właścicieli lokali tworzących Wspólnotę mieszkaniową, ponoszenie na ten cel dodatkowych nakładów finansowych, stanowi wyraz naruszenia zasad prawidłowego zarządzania. Z tego względu zaskarżona Uchwała podlegała uchyleniu na podstawie art. 25 u.w.l.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wynikającą z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty procesu w wysokości 577 zł poniesione przez powoda złożyła się opłata sądowa od pozwu – 200,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej – 360,00 zł ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku.

W zakresie kosztów procesu wskazać należy, że stanowisko obu stron odnośnie zasądzenia kosztów procesu w zakresie cofniętego powództwa (dotyczącego uchwały nr (...)) jest błędne. Żadnej ze stron nie należą się koszty procesu



związane z cofniętym częściowo powództwem. Zwrócić należy bowiem uwagę, że stan zawisłości sporu (art. 192 k.p.c.) powstaje dopiero w momencie doręczenia odpisu pozwu stronie pozwanej. Skutki doręczenia pozwu należy odróżnić od skutków wytoczenia powództwa, które następują z chwilą wniesienia pozwu do sądu i występują zarówno w sferze prawa materialnego (np. przerwanie biegu przedawnienia – art. 123 § 1 pkt 1 k.c.), jak i procesowego (np. utrwalenie właściwości miejscowej sądu – art. 15 k.p.c.). Na kanwie niniejszego postępowania, powód złożył oświadczenie o cofnięciu powództwa w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...) równocześnie z uzupełnieniem braków formalnych pozwu (pismo procesowe z 5 lipca 2023 r. – k. 69-70), czyli jeszcze przed doręzeniem odpisu pozwu stronie pozwanej. Postanowieniem z dnia 25 lipca 2023 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie roszczenia o uchylenie uchwały nr (...) (k. 88). Odpis tego orzeczenia wraz z odpisem pozwu oraz odpisem pisma procesowego powoda z 5 lipca 2023 r. (k. 88v), został doręczony pozwanemu w dniu 19 sierpnia 2023 r. (k. 96). Skoro w zakresie roszczenia obejmującego żądanie uchylenia uchwały nr (...) nie powstał pomiędzy stronami stan zawisłości sporu, to żadna ze stron nie może domagać się zasądzenia od drugiej strony kosztów procesu związanych z cofnięciem powództwa. Strona pozwana nie wdała się w ogóle w spór ze stroną powodową w zakresie cofniętego powództwa i w ogóle nie mogła tego skutecznie procesowo uczynić. Nie jest zatem uprawniona do domagania się zwrotu kosztów procesu w tym zakresie. Taka sama ocena dotyczy strony powodowej. Powód w dacie cofnięcia pozwu i umorzenia postępowania nie poniósł innych kosztów procesu niż opłata sądowa od pozwu w zakresie cofniętego roszczenia, która ta opłata została w całości uprzednio zwrócona przez Sąd powodowi z tego właśnie względu, iż powód dokonał cofnięcia pozwu przed doręzeniem odpisu pozwu stronie pozwanej. W dacie cofnięcia pozwu i umorzenia postępowania powód nie był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika w sprawie. Nie powstał zatem po stronie powoda żaden koszt procesowy związany z cofniętym roszczeniem i dotyczący korzystania przez powoda z pomocy zawodowego pełnomocnika procesowego.

Mając na uwadze całokształt powyższych rozważań Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.