

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 13 lipca 2016r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P., Gmina Miejska P. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wniosła o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...), w sprawie obciążenia Gminy kosztami procedury korygującej udziały w nieruchomości wspólnej, ewentualnie o jej uchylenie.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, iż w jej ocenie zaskarżona uchwała nie istnieje w sensie prawnym, gdyż żaden z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali nie uprawnia wspólnoty mieszkaniowej do nałożenia na jednego z właścicieli lokalu obowiązku pokrywania w całości określonych kosztów związanych z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej, a ponadto nie uzyskano wymaganej prawem większości głosów - materia uchwały, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a więc do skutecznego podjęcia uchwały, koniecznym jest uzyskanie zgody wszystkich właścicieli lokali. Alternatywne żądanie – uchylenia uchwały, umotywowano sprzecznością jej treści z przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego oraz tym, że narusza ona interesy powódki. (pozew, k. 2-6)

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona pozwana uznała żądanie uchylenia uchwały nr (...) za bezzasadne, zważywszy na okoliczność, iż na dzień wytoczenia powództwa, przedmiotowa uchwała nie istniała, gdyż znajdowała się dopiero na etapie głosowania (przeprowadzanego w trybie indywidualnego zbierania głosów).

Jednocześnie podniesiono, iż treść przedmiotowej uchwały, wbrew twierdzeniom strony powodowej, pozostaje w zgodzie z przepisami prawa, a ściślej, z przepisami kodeksu cywilnego, traktującymi o odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadzie winy. Według strony pozwanej, błędne określenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej stanowi zawinione zachowanie powoda, uzasadniające pociągnięcie go do odpowiedzialności za ewentualne, powstałe z tego tytułu, szkody Wspólnoty. (odpowiedź na pozew, k. 34-44)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny :

Gmina Miejska P. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.. (bezsporne)

W dniu 15 marca 2016 roku, odbyło się coroczne zebranie sprawozdawcze Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.. W porządku obrad zaplanowano podjęcie uchwały w przedmiocie procedury korekty udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedstawicielki administracji wysunęły wniosek, aby koszty korekty udziałów poniosła Gmina Miejska P., jako jednostka która ponosi odpowiedzialność za wystąpienie błędów podczas określania wielkości udziałów. Na wniosek pełnomocnika Gminy Miejskiej P. – J. B., która argumentowała, że nie skonsultowała treści proponowanej uchwały z dyrekcją, podjęto decyzję, aby kwestia procedury związanej z korektą udziałów w nieruchomości wspólnej została ujęta w dwóch uchwałach, poddanych pod głosowanie w odrębnych trybach, mianowicie na zebraniu (uchwała dotycząca zgody na zmianę wielkości udziałów) oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów (uchwała dotycząca poniesienia kosztów korekty udziałów).

Uchwała nr(...), w której właściciele wyrazili zgodę na zmianę, w następstwie przeprowadzonej inwentaryzacji budynku przy ul. (...), wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i na ich określenie zgodnie z wykazem udziałów – została podjęta na zebraniu jednomyślnie, według zasady „jeden właściciel = jeden głos”. W odniesieniu do kwestii poniesienia przez Gminę Miejską P. kosztów korekty udziałów, ustalono, że uchwała zostanie skierowana do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, w pierwszym tygodniu po Świątach Wielkanocnych, tj. od 29 marca 2016 roku, również według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. (protokół nr (...) zebrania sprawozdawczego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P., k.48-49; uchwała nr (...)k.50-51; wniosek właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P., k.56; zeznania strony pozwanej : nagranie rozprawy z dnia 21 marca

2017r. 00:47:36 - k. 100v. w zw. z k. 88v.-89; zeznania świadka K. M.: nagranie rozprawy z dnia 21 marca 2017r. 00:05:42 - k.99v.)

Działania zmierzające do korekty błędnie określonych udziałów właścicieli poszczególnych lokali tworzących pozwaną Wspólnotę w nieruchomości wspólnej, zarząd Wspólnoty rozpoczął w 2005r. W ich toku, została przeprowadzona inwentaryzacja obejmująca obmiar wszystkich lokali i dokonano wyliczenia prawidłowych udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli poszczególnych lokali. Koszty inwentaryzacji poniosła Gmina P.. Dalsze koszty korekty udziałów nie zostały do chwili obecnej poniesione przez członków pozwanej Wspólnoty.

Problem błędnego określenia udziałów w nieruchomości wspólnej ujawnił się, gdy właściciele lokali wystąpili z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Wówczas Gmina P., nie informując o tym członków Wspólnoty, dokonała matematycznej korekty udziałów, sprawdzając je do wspólnego mianownika, jednak tak skorygowane udziały nie odpowiadają stosunkowi powierzchni poszczególnych lokali do powierzchni całego budynku, w konsekwencji niektórzy właściciele lokali o mniejszej powierzchni mają większy udział w nieruchomości wspólnej, niż właściciele lokali o powierzchni większej. Błędy w określeniu udziałów wystąpiły na etapie sprzedaży poszczególnych lokali przez Gminę P., prawdopodobnie z powodu stosowania różnych metod opomiarowania w momencie wyodrębniania kolejnych lokali. Opomiarowanie zlecała Gmina P..

Członkowie Wspólnoty uznali, że skoro Gmina P. jest winna wystąpienia błędów w określeniu udziałów właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, to powinna ona ponieść koszty ich korekty. (zeznania strony pozwanej : nagranie rozprawy z dnia 21 marca 2017r. 00:47:36 - k. 100v. w zw. z k. 88v.-89; zeznania świadka K. M.: nagranie rozprawy z dnia 21 marca 2017r. 00:05:42, 00:21:13 - k.99v.-100)

Zbieranie podpisów pod uchwałą nr (...) w przedmiocie obciążenia Gminy Miejskiej P. kosztami procedury korygującej udziały zakończono w dniu 26 września 2016 roku. Osobą umocowaną przez Zarząd do zbierania głosów była pracownica administracji pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - K. M.. Uchwała została podjęta większością 13 głosów, na 14 podmiotów uprawnionych do głosowania. Przeciwko uchwale zagłosowała jedynie Gmina Miejska P.. (lista do głosowania nad uchwałą (...), k. 53, karty do głosowania, k. 54-55; uchwała nr (...), k.52; pełnomocnictwo, k.57; zeznania świadka K. M.: nagranie rozprawy z dnia 21 marca 2017r. 00:05:42 - k. 100)

O brzmieniu projektu uchwały nr (...) strona powodowa powzięła informację w dniu 1 czerwca 2016 r., z pisma, w którym Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zwrócił się do niej o oddanie głosu pod przedmiotową uchwałą. O treści uchwały, która zapadła, strona powodowa została powiadomiona w dniu 31 października 2016r. (pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P., k.12; zeznania świadka K. M.: nagranie rozprawy z dnia 21 marca 2017r. 00:05:42 - k. 100)

Dokonując przytoczonych ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów oraz zeznań strony pozwanej i świadka K. M. nie budzących wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy i przez żadną ze stron nie kwestionowanych

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

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.), dalej: „u.w.l”. W sposób wyczerpujący określa ona 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.

Na wstępie wskazać należy, iż spełnione zostały formalne wymogi dla skutecznego wniesienia powództwa o uchylene spornej uchwały pozwanej Wspólnoty. Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a powołanej ustawy, właściciel lokalu może zaskarżyć

uchwałę wspólnoty do sądu w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli, albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, zaś o jej treści powód został powiadomiony w dniu 31 października 2016r., z tym, że z brzmieniem projektu spornej uchwały Gmina Miejska P. została zapoznana w dniu 1 czerwca 2016r., tj. w dacie doręczenia pisma Zarządu, zawierającego prośbę o oddanie głosu pod przedmiotową uchwałą. Powództwo wniesiono w dniu 13 lipca 2016 roku.

Na gruncie niniejszej sprawy, strona pozwana wskazała, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie z tej przyczyny, że zaskarżona uchwała nie istniała w sensie prawnym (nie została formalnie podjęta) w momencie wniesienia pozwu, bowiem w tej dacie nie została ona formalnie podjęta - trwało zbieranie głosów.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że głosowanie nad zaskarżoną uchwałą odbywało się w drodze indywidualnego zbierania głosów. Decyzja w przedmiocie trybu głosowania została podjęta w dniu 15 marca 2016r., w trakcie zebrania sprawozdawczego pozwanej Wspólnoty. Głosy były zbierane przez pracownicę administracji pozwanej – K. M., legitymującą się stosowanym pełnomocnictwem udzielonym przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Zbieranie podpisów pod kartą do głosowania zakończono w dniu 26 września 2016 r.

Przepis art. 23 ust. 1 u.w.l. statuuje trzy równorzędne sposoby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali: na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów, albo w sposób mieszany (częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania). Uchwały co do zasady zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2 art. 23 u.w.l.). A zatem, uznać należy, iż bez względu na przyjęty sposób głosowania, uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast to, czy głos oddali wszyscy właściciele lokali (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 17 lipca 2014 r., I ACa 288/14, Legalis nr 1241540). Wprawdzie w judykaturze prezentowane jest również stanowisko odmienne, stosownie do którego – w przypadku metody indywidualnego zbierania głosów – koniecznym jest zebranie głosu od każdego właściciela lokalu, ze wskazaniem, czy był on „za”, „przeciw”, czy też wstrzymał się od głosu (z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 roku, I CSK 727/13, LEX nr 1540640), nie mniej jednak na gruncie niniejszej sprawy pozostaje to bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Zgodnie bowiem z treścią art. 316 § 1 k.p.c., Sąd rozstrzyga sprawę biorąc pod uwagę stan faktyczny istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Bezspornym jest, że zaskarżona uchwała istniała w dniu zamknięcia rozprawy w sensie prawnym – bowiem zbieranie głosów zakończyło się w dniu 26 września 2016r., zaś strona powodowa popierała w tej dacie powództwo. A zatem zarzut strony pozwanej uznać należy za chybiony. Tym samym powód posiada legitymację do zaskarżenia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Przedmiotem poddanej pod głosowanie uchwały było zobowiązanie powoda do poniesienia kosztów korekty udziałów w nieruchomości wspólnej, co było konieczne w związku z błędnym wyliczeniem wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali, powstałym na etapie ich wyodrębnienia.

Artykuł 3 ust. 3 u.w.l. wprowadza zasadę ustalania wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej. Zasada ta – jak wynika z dalszych przepisów ustawy – powinna być stosowana w każdej sytuacji, z wyjątkiem tych, dla których w ustawie przewidziano możliwość zastosowania innych zasad obliczania udziałów. W myśl tej zasady, wyrażonej w art. 3 ust. 3, udziały przypadające właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej są ułamkowe, a ułamek ten określony jest przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do tych wszystkich lokali). Jest to zatem ułamek zwykły.

Jeśli pierwotny właściciel całej nieruchomości (dotychczasowy właściciel) nie ustanowił na swoją rzecz odrębnej własności wszystkich lub części lokali, których dotychczas nie sprzedał i które nadal stanowią jego własność, to jego udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest, w myśl omawianego przepisu, liczony tak samo,

gdyż odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej wszystkich lokali stanowiących wciąż jego własność (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do tych wszystkich lokali przynależnymi.

Zgodnie z art. 3 ust. 4 u.w.l., do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnie lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Ustanawiając odrębną własność jakiegokolwiek lokalu w danej nieruchomości, należy więc znać powierzchnię użytkową każdego lokalu w tej nieruchomości (niezależnie od tego, czy lokal ten stanowi odrębną własność, czy nie) oraz powierzchnie pomieszczeń przynależnych do każdego z tych lokali. Jest to uzasadnione koniecznością utrzymania porządku we własności i zmierza do wyeliminowania pomyłek przy określaniu wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Niestety praktyka często odbiega od tych zasad. Przyjmuje się, że udziały dotychczasowego właściciela, który posiada lokale niewyodrębnione, stanowią różnicę między całością a udziałami nabytymi przez innych właścicieli. Jeśli więc źle obliczono udziały nabywców, to fakt ten może wówczas wyjść na jaw dopiero przy próbie sprzedaży ostatniego lokalu, kiedy okaże się, że przypada na ten lokal za dużo lub za mało udziałów w stosunku do jego powierzchni.

Zasada obliczania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, określona w art. 3 ust. 3 u.w.l., jest bezwzględnie obowiązująca, a odstępstwa od niej są możliwe tylko w przypadkach określonych w u.w.l. (por. wyrok SN z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, LEX nr 78365).

Od zasady wyrażonej w art. 3 ust. 3 u.w.l. ta sama ustawa wprowadza pewne wyjątki, jednakże w pozostałych przypadkach zasada ta winna być bezwzględnie obowiązująca. W praktyce należy jednak liczyć się z tym, że zanim zasada ta została w tej formie wyrażona w ustawie, ustanawiano już odrębną własność lokali, obliczając udziały inaczej, a za czasów obowiązywania tej normy prawnej także mogło dochodzić do różnych niekonsekwencji i pomyłek w obliczaniu udziałów. Powodowały one, 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. Nie stanowi to jednak wystarczającego powodu do kwestionowania ważności zawartych umów, zwłaszcza że po urządzeniu dla lokalu księgi wieczystej za stałością tych umów przemawia także rękojmia wiary ksiąg wieczystych.

Pojawia się zatem pytanie, jakie są skutki prawne zbycia lokalu z udziałami obliczonymi inaczej niż to przewiduje treść art. 3 ust. 3 u.w.l., m.in. w sytuacji, gdy udziały powinny być obliczone zgodnie z tym przepisem.

Kwestią tą zajmował się Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81, orzekł, że: „Wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko postanowień dotkniętych wadą”. W uzasadnieniu napisał m.in., iż: „Nie można (...) zgodzić się z poglądem wyrażonym w kasacji, że wadliwe określenie udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, zawarte w czynności prawnej wyodrębniającej własność lokalu i w umowie sprzedaży tego lokalu, powoduje nieważność tych czynności. Sformułowania zawarte w art. 3 ust. 1 u.w.l. w jej pierwotnym brzmieniu, a od nowelizacji z 1997 r. w art. 3 ust. 3, wskazują, że właściciele lokali mają udziały we wspólnej nieruchomości w częściach ułamkowych, obliczonych w sposób ściśle w tych przepisach ustalony. Przy kategoriycznych sformułowaniach wymienionych przepisów: «stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi» oraz «udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi», uznać trzeba, że przepisy te wywołują skutek, o którym mowa w art. 58 § 1 in fine k.c. W miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi przepis ustawy, nie zachodzi więc nieważność całej czynności prawnej”.

Ostatecznie zatem, w opisanej sytuacji, każdy pozostaje właścicielem lokalu, który nabył, w tym każdy właściciel lokalu powinien pozostawać właścicielem takiej ułamkowej części nieruchomości wspólnej, jaką według ustawy powinien nabyć wraz z lokalem, niezależnie od tego, czy ułamek ten wyliczono zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l., czy inaczej.

Warto jednak nadmienić, że inne przepisy u.w.l. przewidują określone procedury i sposoby zmiany udziałów w tych przypadkach, gdy ich suma wynikająca z zawartych umów nie jest równa 1.

Skoro zgodnie z przytoczonym wyżej wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r. wadliwe określenie wielkości udziałów przysługujących właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tych postanowień tylko w części objętej wadą, to 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. (por. też postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1994 r., III CZP 43/94, LEX nr 56811). Przepis art. 10 u.k.w.h. mówi, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności (ust. 1). Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie, a podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia (ust. 2). Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Jak już wspomniano wcześniej, od zasady obliczania udziałów określonej w art. 3 ust. 3 u.w.l. przewidziano pewne wyjątki. Już w tym samym art. 3, w ust. 6 i 7 znajdujemy bowiem postanowienia, które przewidują inny sposób ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej.

Ustęp 6 art. 3 stanowi, że gdy jednocześnie, na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów przypadających na każdy lokal określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele.

Z punktu widzenia tego przepisu najważniejsze jest zatem, aby udziały były związane z samodzielnymi lokalami, a suma udziałów wszystkich właścicieli lokali była równa 1 (por. też wyrok SN z dnia 13 marca 2004 r., V CK 492/03, LEX nr 328063). Temu celowi służy zresztą także przepis art. 3 ust. 3 u.w.l., który wprowadzając stosowanie tej samej zasady obliczania udziałów dla każdego lokalu w danej nieruchomości, w sytuacji gdy własność tych lokali ustanawiana jest w różnym czasie, przy dokładnym wykonaniu także prowadzi do tego, że suma udziałów jest równa 1.

Temu samemu celowi służy też przepis art. 3 ust. 7 u.w.l., dotyczący niektórych przypadków, w których określając wysokość udziałów, postąpiono niezgodnie z ustawą. Przewiduje on, że w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w art. 3 ust. 3 u.w.l., a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej, takie jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Wyrażona tu zasada dotyczy zatem tylko tych nieruchomości, w których mimo określenia udziałów przypadających na poszczególne lokale w sposób inny niż jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali (wraz z pomieszczeniami przynależnymi) jest jeszcze szansa na to, że suma udziałów przypadających na wszystkie lokale będzie się równała 1, gdyż raz przyjętą metodę ich obliczania stosowano konsekwentnie.

Ostatecznie, jeśli nie udało się osiągnąć stanu, w którym suma udziałów jest równa 1 albo nawet jest ona równa 1, ale właściciele lokali z jakichś powodów chcą zmienić swoje udziały w nieruchomości wspólnej, można dokonać zmiany udziałów. Zmiany takiej mogą, zgodnie z art. 3 ust. 7 u.w.l., dokonać sami właściciele lokali, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Chodzi tu zatem o doprowadzenie do sytuacji zbliżonej do tej, kiedy jednocześnie

ustanawia się własność wszystkich lokali w danej nieruchomości, określając w umowie udział dla każdego lokalu – tyle tylko, że w tym przypadku udział dla każdego lokalu określa się nie po raz pierwszy, lecz ponownie. W obu przypadkach, w dokonywaniu zmiany muszą brać udział wszyscy właściciele lokali z danej nieruchomości i konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego. (por. Komentarz Ewy Bończak - Kucharczyk do art. 3 ustawy o własności lokali)

Natomiast przy konfliktowych interesach wszystkich współwłaścicieli, z których każdy ma prawo do ujawnienia jego udziału w księdze wieczystej i do rozporządzania lokalem wraz z udziałem we współwłasności, przy braku zgody wszystkich współwłaścicieli na nowe określenie udziałów w nieruchomości wspólnej, konieczne może stać się rozstrzygnięcie tej kwestii na drodze procesu cywilnego. Brak jednomyślności nie może bowiem niewyczyć zmiany stanu rzeczy. Pokonaniu oporu współwłaścicieli pozostających w mniejszości wobec zamierzonej czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą służy uregulowanie zawarte w art. 199 k.c. (por. uzasadnienie do wyroku SN z dnia 13 maja 2004r. w sprawie V CK 492/03, publ. LEX nr 328063; wyrok SN z dnia 18 listopada 2004r. w sprawie I CK 357/04, publ. LEX nr 166834)

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, że wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości nie dokonali, do chwili obecnej nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Nie toczyło się również żadne postępowanie w trybie art. 199 k.c., ani z powództwa o uzgodnienie treści stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wytoczone na podstawie art. 10 u.k.w.h., zmierzające do stwierdzenia nieważności aktów notarialnych sprzedaży w części dotyczącej określenia udziałów w prawie użytkowania w częściach wspólnych.

Stanowisko pozwanej Wspólnoty, wyrażone w zaskarżonej uchwale, w istocie sprowadza się do obciążenia Gminy odpowiedzialnością odszkodowawczą, obejmującą równowartość spodziewanych wydatków, spowodowanych, w ocenie członków Wspólnoty, zawinionym działaniem powoda. Podnieść jednak należy, iż przedmiotem uchwał właścicieli lokali mogą być wyłącznie takie sprawy, które dotyczą nieruchomości wspólnej. Żaden przepis prawa nie zezwala Wspólnocie Mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele mieliby obowiązek się podporządkować. Źródłem uprawnienia do żądania jakichkolwiek odszkodowań bądź opłat od właścicieli lokali mogą być wyłącznie przepisy obowiązującego prawa, a nie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, która samodzielnie nie może kreować tego rodzaju zobowiązań. Jeżeli pozwana Wspólnota uważała, że powód doprowadził do powstania uszczerbku w jej majątku, to wyłącznie właściwą drogą prawną, w celu potwierdzenia zasadności takiego roszczenia, byłoby wystąpienie na drogę sądową, w ramach zgłoszenie żądań z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej. Kreowanie w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej stosunku obligacyjnego między wspólnotą a jednym z jej członków uznać należy za niedopuszczalne. Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w orzecznictwie, uchwała wprowadzająca taki obowiązek musi być uznana za sprzeczną z prawem i winna podlegać uchyleniu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 8.09.2010 r, VI ACa 76/10; Lex nr 612257).

Z uwagi na powyższe, Sąd uwzględnił powództwo w całości i zaskarżoną uchwałę uchylił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. W myśl powołanego przepisu, strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Na koszty, poniesione przez stronę powodowa te złożyły się kwoty : 200 zł., tytułem opłaty sądowej od pozwu, 360 zł. obejmujące koszty zastępstwa procesowego, zgodnie z par.8 ust.1 pkt 1. w zw. z par.20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. (Dz.U. Nr 1084)

Z/

Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć stronom przez pełnomocników.

2017/04/10