

Sygn. akt I ACa 578/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Pankowicz
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska (spr.) SA Małgorzata Dołęgowska
Protokolant	:	E. N.

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. A. i I. G.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 25 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 109/14

I oddala apelację;

II zasądza od pozwanej na rzecz powodów 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

E. A. i H. A. wnieśli o uchylenie uchwały Nr (...) z dnia 10 maja 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O., jako podjętej z naruszeniem przepisów określających tryb podejmowania uchwał we Wspólnocie. Podali, że w protokole brak jest ich podpisów (głosowali przeciwko uchwale), w związku z czym w zestawieniu podano niezgodnie z prawdą, że nikt nie głosował przeciwko przyjęciu uchwały.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa. Podała, że na zebraniu Wspólnoty w dniu 18 lutego 2013 r. brał udział pełnomocnik powodów mecenas A. K., ale udzielone mu pełnomocnictwo nie zawierało

upoważnienia do głosowania w imieniu mocodawców pod uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej. Dodała, że w dniu zbierania podpisów, powód odmówił złożenia podpisu, gdyż umocował do tego swojego pełnomocnika.

W toku niniejszego postępowania zmarła H. A., w związku z czym w dniu 8 listopada 2013 r. Sąd zawiesił postępowanie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. Postanowieniem z dnia 4 marca 2014 r. Sąd podjął zawieszony postępowanie z udziałem spadkobierców po zmarłej H. A., tj. E. A. i I. G..

Wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. nr (...) z dnia 10 maja 2013 r. i zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 397 zł tytułem kosztów procesu, w tym 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W 2003 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. zawarła z małżonkami B. umowę najmu pomieszczenia stanowiącego część nieruchomości wspólnej w postaci strychu. Najemcy przystosowali lokal do funkcji mieszkalnych.

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 18 lutego 2013 r. miała miejsce dyskusja na temat sprzedaży tego lokalu o powierzchni 61,80 m² na rzecz najemców (państwa B.). Debata dotyczyła wysokości stawki wykupu, o której obniżenie wnosili zainteresowani, na co jednak pozostali właściciele lokali nie wyrażali zgody. Ostatecznie Wspólnota zobowiązała najemców do podjęcia decyzji (w terminie do dnia 31 maja 2013 r.), odnośnie wykupu części wspólnej nieruchomości za ustaloną cenę. W przypadku odpowiedzi twierdzącej postanowiono, że w czerwcu 2013 r. zostanie poddana pod głosowanie kwestia wyrażenia zgody na wyłączenie strychu z części wspólnej i zbycie go na rzecz najemców.

Na zebraniu obecny był pełnomocnik powodów adwokat A. K., który legitymował się umocowaniem do występowania w ich imieniu przez osobami prawnymi, osobami fizycznymi, organami administracji, sądami powszechnymi oraz organami egzekucyjnymi w sprawie własnej.

W dniu 10 maja 2013 r., w drodze indywidualnego zbierania głosów, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...), którą dokonała podziału nieruchomości wspólnej i zniesienia współwłasności części wspólnej nieruchomości - strychu o powierzchni 61,80 m² w budynku położonych w O. przy ul. (...) oraz wyłączyła z części wspólnych budynku wyżej wskazaną powierzchnię i dokonała jej sprzedaży na rzecz Z. i T. B. z przeznaczeniem na lokal mieszkalny nr (...). Wartość pomieszczeń mieszkalnych o powierzchni 61,80 m², zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 22 października 2012 r., została określona na kwotę 63.200 zł - bez udziału w gruncie. Właściciele lokali wyrazili zgodę na zmianę wysokości udziałów związanych z własnością poszczególnych lokali - zgodnie z rozliczeniem przygotowanym przez Wydział Geodezji i (...). Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający (...) udziałów.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie, albowiem sporna uchwała została wydana z naruszeniem art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Powołując się na stanowisko judykatury i piśmiennictwa, wskazał, że zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 22 ust. 1 pkt 5a ustawy o własności lokali, dotyczy tylko sytuacji, gdy zachodzi potrzeba sprostowania pomyłki. Gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej ma charakter merytoryczny, z uwagi na doniosłość czynności prawnej, w jej dokonywaniu muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali. W takiej zaś sytuacji, zgodnie z art. 3 ust. 7 w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy, do skutecznego wyrażenia zgody na deklarowaną zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej nie było wystarczające podjęcie uchwały zwykłą większością głosów, albowiem wolę dokonania takiej poważnej zmiany musieli wyrazić wszyscy właściciele.

Zaznaczył również, że uchwała właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz zgoda udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu powinna być zawarta w formie prawem przewidzianej, a zatem

w formie aktu notarialnego. Tymczasem sporna uchwała została podjęta w zwykłej formie pisemnej, a zatem bez zachowania należytej formy do dokonania czynności prawnej podziału nieruchomości wspólnej i wyodrębnienia lokalu, a tym bardziej jego zbycia.

O kosztach procesu postanowił zgodnie z art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z § 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie:

- art. 22 ust. 1 pkt 5a) i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez uznanie, że do podjęcia uchwały nr (...) z dnia 10 maja 2013 r. wymagana była zgoda wszystkich właścicieli lokali,

- art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez przyjęcie, że zaskarżona uchwała narusza interes właścicieli lokali wchodzących w skład (...).

Wnosiła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa albo jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Stan faktyczny w sprawie był bezsporny. Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia była ocena czy decyzja o zgodzie wspólnoty mieszkaniowej na podział nieruchomości wspólnej, zniesienie współwłasności części wspólnej nieruchomości - strychu, wyłączenie z części wspólnych budynku wyodrębnionej powierzchni z przeznaczeniem na lokal mieszkalny, zbycie jej na rzecz osób trzecich i wyrażenie zgody na zmianę wysokości udziałów związanych z własnością poszczególnych lokali - może być podjęta uchwałą większości i bez zachowania formy aktu notarialnego.

Niewątpliwie strych jest taką częścią nieruchomości wspólnej, której związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru, jak części nieruchomości, które objęte są współwłasnością przymusową. Przy zgodzie pozostałych współwłaścicieli lokalu możliwe jest żądanie zniesienia współwłasności polegające na wyodrębnieniu strychu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej (tak co do piwnic Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3.10.2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004, Nr 12, poz. 89, G. B. „Aktualne problemy stosowania uchwały o własności lokali”, R. 2006, nr 11, s.9-26).

Przepis art. 22 ust. 3 u.w.l. wskazuje czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, wymagające podjęcia określonych działań przez zarząd wspólnoty (pkt 4, 5, 5a, 6, 6a, 7, 9), bądź przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 4). Sprawy te dotyczą wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele lokali nie mogą w trybie przepisów ustawy podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/08, LEX nr 500188). 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. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt. 4), udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 22 ust.3 pkt. 5a).

W przypadku części nieruchomości wspólnej, co do której może nastąpić zmiana przeznaczenia, w szczególności kiedy może stać się pomieszczeniem przynależnym do określonego lokalu, określono następujący algorytm czynności (G. B. „Aktualne problemy stosowania uchwały o własności lokali”, R. 2006, nr 11, s.9-26):

- właściciel lokalu występuje do wspólnoty mieszkaniowej o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej w postaci piwnicy (strychu) przez jej wyłączenie z nieruchomości wspólnej i przyłączenie do lokalu jako pomieszczenia przynależnego oraz zmianę wysokości udziałów;
- wyrażenie zgody przez wspólnotę oznacza konieczność umownego zniesienia współwłasności części nieruchomości wspólnej (aktem notarialnym) przez wszystkich właścicieli lokali przez przekazanie jej na wyłączną własność właścicielowi określonego lokalu jako pomieszczenia przynależnego;
- oświadczenie właściciela lokalu o przyłączeniu do jego lokalu pomieszczenia przynależnego i o zmianie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej;
- ustalenie nowych udziałów w nieruchomości wspólnej;
- wniosek wieczystoksięgowy.

W niniejszej sprawie sytuacja jest podobna, poza modyfikacją wynikającą z faktu, iż strych nie miał się stać pomieszczeniem przynależnym, lecz odrębną nieruchomością lokalową zbytą na rzecz osób nie będących członkami wspólnoty. Wedle powyższego poglądu zniesienie współwłasności części nieruchomości wspólnej i przekazanie jej na wyłączną własność osobie trzeciej winno nastąpić w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego zawartej przez wszystkich właścicieli lokali. Zniesienie współwłasności nieruchomości wymaga bowiem formy notarialnej pod rygorem nieważności (art. 158 k.c., art. 73 § 2 zd.1 k.c.). Jeśli następuje to w drodze uchwały to powinna to być uchwałą zaprotokołowana przez notariusza. Już z tej przyczyny zaskarżona uchwała podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, jako sprzeczna z przepisami prawa podlegała uchyleniu na mocy art. 25 ust.1 u.w.l.

Więcej wątpliwości budzi kwestia, czy wyrażenie zgody przez wspólnotę na zniesienie współwłasności może nastąpić uchwałą podjętą przez większość współwłaścicieli, nie zaś przez wszystkich właścicieli lokali. Konsekwencją zniesienia współwłasności części wspólnej i wyłączenia z niej strychu, jest zmiana wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z własnością wyodrębnionego lokalu. 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 ustawy). Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l. 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. 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.

Należy zauważyć, iż zaskarżona uchwała nie zawiera wymaganej w tej sytuacji zgody wspólnoty na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Wydzielenie strychu z nieruchomości wspólnej zmniejszy powierzchnię tej nieruchomości, a zatem i udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej jako części składowej prawa głównego. Z pkt. 8 uchwały wynika, iż wyrażono zgodę na zmianę wysokości udziałów związanych z własnością poszczególnych lokali - zgodnie z rozliczeniem przygotowanym przez Wydział Geodezji i (...). Jak wskazano wyżej właściciele lokali nie mogą w trybie przepisów ustawy podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Do podjęcia tego rodzaju decyzji wymagana byłaby umowa wszystkich współwłaścicieli zawarta w formie aktu notarialnego. Z tych względów uchwała ta jest sprzeczna z prawem i podlega uchyleniu.

Jeśli przyjąć, iż dalsza część uchwały zobowiązująca nabywców lokalu Z. i T. B. do zmiany wysokości udziałów pozostałych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej (pkt 9d uchwały), stanowi w istocie zgodę wspólnoty na te zmiany, wskazać należy na następujące poglądy judykatury i doktryny. Wedle poglądu G. B. artykuł 22

ust. 3 pkt 5a u.w.l. przewidujący zgodę wspólnoty na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, dotyczy jedynie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wówczas, gdy zostały one błędnie obliczone (tzw. sprostowanie udziałów). Pomyłka rachunkowa podlega wówczas usunięciu bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali. Nie dotyczy zaś sytuacji, gdy następuje zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, co pociąga za sobą zmianę wysokości udziałów, gdyż czynności tej nie może dokonać zarząd wspólnoty na podstawie pełnomocnictwa zawartego w uchwale, jako że art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. nie został wymieniony w art. 21 ust.3 u.w.l. Pogląd ten znajduje akceptację w judykaturze (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r. II CSK 267/10, LEX nr 738095, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 stycznia 2013 r., I ACa 1064/12, LEX nr 1286557).

Wedle stanowiska Sądu Najwyższego, jeśli zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest sprostowaniem błędu w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny, to taka zmiana tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a, jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Analogiczną sytuację przewiduje przepis art. 3 ust. 7 u.w.l. Niemożność zaś uzyskania wymaganej przepisem art. 3 ust. 7 ustawy jednomyślności właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) wymagać będzie w myśl art. 1 ust. 2 ustawy, poszukiwania rozwiązań na gruncie kodeksu cywilnego. Dopuszczalność decydowania w drodze uchwały podjętej większością głosów o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, gdy oznaczałoby to jednocześnie ingerencję w prawo główne, należy wykluczyć.

Według innych poglądów (E. K. „Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej”, ABC nr (...), Komentarz praktyczny), skoro ustawodawca w art. 21 ust. 3 u.w.l. wskazał, że „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”, a więc wprost dopuścił składanie przez wybrany przez właścicieli zarząd oświadczeń woli w sprawie zmiany udziałów ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokali, nie wprowadzając w tej mierze żadnych ograniczeń poza udzieleniem w uchwale pełnomocnictwa zarządowi do wykonania tego rodzaju czynności, to twierdzenie, że na podstawie uchwały właścicieli lokali można dokonać tylko zmiany udziałów źle podanych w wyniku błędu rachunkowego wydaje się być sprzeczne z wolą ustawodawcy wyrażoną w art. 21 ust. 3 u.w.l. Trudno też zgodzić się ze stwierdzeniem, że zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej „tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.”, bo twierdzenie takie jest równoznaczne z przyjęciem, że ustawodawca wprowadził ten przepis (wyraźnie wiążąc go z art. 21 ust. 3 u.w.l.) tylko „formalnie”, a nie po to by był on stosowany. Również w orzecznictwie sądów apelacyjnych dominuje stanowisko dopuszczające wyrażenie zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, uchwałą większości (wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 października 2012 r., I A Ca 1357/11, LEX nr 1281087, z dnia 19 września 2013 r., I ACa 1536/12, LEX nr 1392078, z dnia 10 stycznia 2013 r., VI Ca 968/12, Legalis nr 737340). Dodać jedynie należy, iż cytowane judykaty zapadały na tle różnych stanów faktycznych, z tymże wiązały się zawsze z merytoryczną zmianą wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pozwana w apelacji eksponuje fakt, iż w niniejszej sprawie zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie wiązała się ze zmianą udziałów w prawie głównym- nieruchomości lokalowej. Należy jednak podkreślić, iż wiązała się jednak ze zmianą wysokości części składowej prawa głównego, jakim jest udział w nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego uzyskiwanie w tych okolicznościach zgody wszystkich właścicieli, choć nieraz uciążliwe, odpowiada przepisom prawa, zważywszy, iż większość właścicieli nie może decydować o prawie własności nieruchomości lokalowych nawet jeśli decyzja ta dotyczy tylko części składowej nieruchomości lokalowej. Reasumując wskazać należy, iż zaskarżona uchwała jest przede wszystkim sprzeczna z przepisami prawa co do formy w zakresie w jakim dotyczy zniesienia współwłasności części wspólnych nieruchomości. Bez ważnej uchwały w tym zakresie nie można dokonywać zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach instancji odwoławczej postanowiono w oparciu o art. 98 k.p.c.