

Sygn. akt: I C 244/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa J. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G.

o uchylenie uchwał

1. uchyla w całości uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. z dnia 6 czerwca 2017 roku nr (...);
2. uchyla w całości uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. opatrzoną datą 15 marca 2017 roku nr (...);
3. uchyla w całości uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. z dnia 7 lipca 2016 roku nr (...);
4. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.337 (jeden tysiąc trzysta trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 244/17

## UZASADNIENIE

Powód J. Z. wniósł o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.: nr (...) z 6 czerwca 2017 roku, nr (...) z 15 marca 2017 roku, uchwały (...) z 7 lipca 2016 roku, oraz obciążenie pozwanej kosztami procesu. W obszernym uzasadnieniu wskazał, uchwała nr (...) ingeruje w prawo własności powoda a tym samym narusza przepis prawa albowiem ingeruje w sferę uprawnień właścicielskich wynikających z przepisów bezwzględnie obowiązujących. Taką ingerencją jest zdaniem powoda zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powód nadto wskazał, że przed jej podjęciem pozwana wspólnota nie dokonała prawidłowego ustalenia wartości części strychu o której mowa w pkt 2 uchwały. Podana w uchwale wartość strychu nie odpowiada rzeczywistości; jest ona zaniżona; brak jest nadto uzasadnienia dla przyjętych w punkcie 6 uchwały kwot najmu. Z tych względów uchwała narusza także zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Wykonanie uchwały spowoduje zmniejszenie wielkości udziału powoda w nieruchomości wspólnej a przez to spowoduje spadek wartości tego udziału; przy czym uchwała nie przewiduje rekompensat dla właścicieli w tym zakresie. Nadto powód zgłosił wątpliwości co do numeracji

uchwał albowiem uchwałę późniejszą podjęto w miesiącu wcześniejszym a uchwałę o numerze niższym w miesiącu późniejszym.

Identycznie zostało sformułowane żądanie uchylecia uchwały nr (...) oraz (...).

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że podjęcie zaskarżonych uchwał było dopuszczalne. Zmiana wielkości udziałów jest oczywistym następstwem ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy części wspólnej jednakże nie przesądza to o sprzeczności zaskarżanych uchwał z prawem. W ocenie pozwanej cena zakupu strychu nie jest zaniżona; z posiadanej przez pozwaną wiedzy jest ona wypośredkowana. Powód wysokość tej ceny znał albowiem od 26 lutego 2016 roku był w zarządzie wspólnoty; wówczas pozwana podjęła uchwałę nr (...) z 7 lipca 2016 roku która taką cenę wspólnie uchwaliła; powód wówczas tej uchwały nie skarżył. Kwota 2,30 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc za korzystanie z powierzchni strychowej w trakcie prowadzenia prac adaptacyjnych stanowi równowartość obowiązującej we wspólnocie stawki zaliczki na koszty remontów którą płać członkowie wspólnoty – jako taka została uznana za pozwaną (właścicieli) za adekwatną. Numeracja uchwał wynika ze zwykłego błędu. Odnośnie uchwały (...) pozwana podniosła, iż powództwo o jej uchylenie zostało złożone po upływie 6 tygodniowego terminu przewidzianego w ustawie o własności lokali. Uchwała została wysłana do powoda w dniu 20 września 2016 roku; niezależnie od tego powód jako ówczesny członek zarządu wspólnoty musiał o uchwale wiedzieć z racji pełnionej funkcji. W podsumowaniu pozwana podniosła, iż prawo własności powiązane z udziałem we wspólnocie mieszkaniowej łączy się nierozzerwalnie z pewnymi ograniczeniami powiązanych z interesem zbiorowym. Kwoty uzyskane ze sprzedaży strychu i części klatki schodowej jak i z tytułu opłat za korzystanie z tej powierzchni będą przeznaczone na fundusz remontowy a zatem sprzedaż odbędzie się-zdaniem pozwanej- z pożytkiem dla ogółu właścicieli.

Sąd ustalił:

Powód J. Z. od dnia 26 lutego 2016 roku jest członkiem zarządu pozwanej wspólnoty. W budynku pozwanej wspólnoty na ostatnim piętrze znajduje się mieszkanie oznaczone jako nr (...). Z tego mieszkania prowadzi jedyne wejście na znajdujący się pod dachem strych (w jednym z pomieszczeń mieszkania znajdują się schodki prowadzące do wjazdu na strych). W 2016 roku pojawił się temat sprzedaży strychu. Nikt nie chciał kupić mieszkania nr (...) z uwagi na prowadzące przez nie wejście na strych (nikt nie chciał wchodzić na strych przez cudze mieszkanie).

Na mocy uchwały nr (...) z 7 lipca 2016 roku wspólnota wyraziła wstępną zgodę na sprzedaż strychu w budynku frontowym (wejście jedynie przez lokal mieszkalny nr (...)) za kwotę 650 zł/m<sup>(2)</sup>. Powód nie oddał głosu w głosowaniu nad uchwałą ani też jej nie zaskarżył. O jej podjęciu oraz treści dowiedział się w toku niniejszego postępowania (sprawę o uchylenie tej uchwały przyłączono do wspólnego rozpoznania z niniejszą sprawą). W grudniu 2016 roku zarząd (...) wyraził zainteresowanie zakupem strychu w budynku mieszkalnym w G. przy ul. (...) powołując się przy tym na uchwałę wspólnoty z miesiąca lipca 2016 roku. Lokal ten został przez (...) nabyty na przełomie lat 2016/2017 w celu prowadzenia tam działalności.

Na mocy uchwały nr (...) pozwana wspólnota postanowiła:

- wyrazić zgodę na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości w postaci

powierzchni strychowej, liczącej według wstępnych pomiarów około 102 m<sup>2</sup>,

zaznaczonej na szkicu sporządzonym przez inwestora i stanowiącym załącznik nr(...) do uchwały;

- wyrazić zgodę na adaptację wyżej określonej części strychu na cele mieszkalne przez (...) (...) (...) sp. z o.o. zgodnie z przedstawionym projektem koncepcyjnym, który będzie stanowił podstawę dalszych prac projektowych z tym że:

- powierzchnia zaadaptowana zostanie przyłączona do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...);

- wyrazić zgodę na sprzedaż zaadaptowanej części strychu i połączenie jej z lokalem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) przy czym cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> została ustalona na kwotę 650 zł i zostanie ona wpłacona na konto wspólnoty przed sprzedażą zaadaptowanych części wspólnych nieruchomości z przeznaczeniem na zaliczkę na koszty remontów;

- wyrazić zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości

wspólnej i prawie wieczystego użytkowania działki wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej w następstwie powstania własności odrębnej lokalu;

- właściciele lokali wyrażają zgodę na wyżej opisaną sprzedaż oraz zmianę wysokości udziałów pod warunkiem poniesienia przez (...) (...) (...) sp. z o.o. kosztów wszystkich aktów notarialnych zawartych w wykonaniu niniejszej uchwały oraz kosztów sądowych stosownych wpisów do ksiąg wieczystych;

- właściciele lokali postanawiają, że korzystanie przez adaptującego z powierzchni strychowej w okresie adaptacji liczoną od dnia wydania powierzchni strychowej adaptującemu będzie miało charakter odpłatny w kwocie 2,30 zł/m<sup>2</sup> od powierzchni użyczonej. Wpłaty będą dokonywane na zaliczkę na koszty remontów. Wspólnota postanawia ponadto, że roboty adaptacyjne związane z lokalem mieszkalnym winny być zakończone najpóźniej do 31 grudnia 2019 roku;

- inwestor jest zobowiązany wykonać podłączenie mediów za własnym staraniem

i na własny koszt;

Na mocy uchwały (...) z 15 marca 2017 roku pozwana wspólnota postanowiła :

- wyrazić zgodę na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości w postaci części klatki schodowej (przedsiónek), liczącej według wstępnych pomiarów około 1 m<sup>2</sup>, zaznaczonej na szkicu sporządzonym przez inwestora i stanowiącym załącznik nr (...) do uchwały; pozostałe postanowienia uchwały są identyczne z wyżej opisanymi postanowieniami uchwały (...) łącznie z ceną sprzedaży zaadaptowanej części klatki schodowej oraz kosztami korzystania z części powierzchni klatki schodowej w okresie adaptacji (650 zł/m<sup>2</sup>; 2,30 zł/m<sup>2</sup>)

Za podjęciem obu uchwał głosowali właściciele reprezentujący 52, 70% udziałów. Powód głosował przeciwko uchwałom. Zawiadomienie o zebraniu przewidywanym na dzień 7 marca 2017 roku nie zawierało informacji o zamiarze podjęcia zaskarżonych uchwał aczkolwiek przewidywano możliwość zgłaszania tematów nieujętych w planowanym porządku obrad w terminie do czterech dni od daty otrzymania zawiadomienia. Powód otrzymał zawiadomienie listem zwykłym (k. 59)

Podejmując uchwałę z 2016 roku oraz zaskarżone uchwały pozwana kierowała się chęcią pozyskania pieniędzy na remont. Strych stał pusty, nikt z niego nie korzystał; nadaje się on do kapitalnego remontu; ( firma (...) planowała podwyższyć dach na co pozwana Wspólnota miała się zgodzić – zgodę wyraził ustnie jeden z członków zarządu); w chwili zamykania rozprawy dach się zapadał tym niemniej pozwana nie podjęła jeszcze decyzji odnośnie remontu dachu. Cenę 650 zł ustalono na podstawie cen strychu na niektórych sąsiednich ulicach. Firma (...) była jedynym podmiotem, który wyraził zainteresowanie jego nabyciem. Według szacunków zarządu pozwanej wspólnoty z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży strychu można by było przeprowadzić remont elewacji budynku od strony ulicy (...). Wspólnota przesyła informacje o podjętych uchwałach przeważnie listem zwykłym. Wyjątkowo powodowi zaskarżone uchwały przesłano listem poleconym na jego wyraźną prośbę. Powód o uchwałach z 2017 roku dowiedział się w dniu 31 maja 2017 roku zaś o uchwale z 2016 roku dowiedział się już po tej dacie.

(dowody: pismo z 7 czerwca 2017 roku k. 6; uchwały (...), (...) k 7 – 9; uchwały (...) oraz (...) k. 26 – 27; zeznania świadków: G. K. k. 49 – 51 k. 107 - 108; przesłuchanie stron k. 51 – 53; 112 - 114)

Stan faktyczny w sprawie oraz wnioski będące konsekwencją ustaleń faktycznych ustalono na podstawie zgodnych oraz wzajemnie uzupełniających się zeznań stających w sprawie świadka G. K. oraz przesłuchania stron. W wyżej przyjętym zakresie Sąd dał tym zeznaniom wiarę jako zgodnym oraz wzajemnie uzupełniającym się. Podkreślić należy, iż strony zeznawały w zasadzie zgodnie mimo przeciwstawnych interesów. Ewentualne rozbieżności w zeznaniach wynikały z prezentowania odmiennych punktów widzenia na przedstawiane kwestie a nie odmiennego przedstawiania faktów jako takich.

Oddaleniu podlegał wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków B. K. i M. S.. Odnośnie świadka B. K. to istotnie osoba ta była na rozprawie w trakcie słuchania świadka oraz stron jako publiczność przed zgłoszeniem wniosku dowodowego tym niemniej Sąd wniosek oddalił kierując się koniecznością zachowania prawidłowości i obiektywności zeznań osób, które jeszcze złożyć zeznań nie zdążyły. Oddalając z kolei wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. S. Sąd miał na uwadze iż okoliczność na jaką świadek został zgłoszony (tryb sprzedaży pomieszczenia strychowego) nie jest istotna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości. Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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 podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutu spóźnionego wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały (...). Strona powodowa utrzymuje, iż o podjęciu tej uchwały dowiedziała się w roku ubiegłym (w pozwie wskazano datę 13 marca 2018 roku) a zatem już po wytoczeniu powództwa o uchylenie uchwał z roku 2017. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż pismo informujące o podjęciu uchwały (...) zostało rozesłane do członków wspólnoty w tym dla powoda listem zwykłym. Pismo informujące o tej uchwale (k. 60) jest nieczytelne i mogło wprowadzać powoda w błąd; pismo jest zatytułowane „dotyczy: uchwały (...), (...)” i informuje o treści tychże uchwał (przystąpienie do rozbudowy śmietnika, zgoda na dzierżawę działki w z przeznaczeniem na miejsca postojowe) następnie są wskazane wyniki głosowania za tymi uchwałami po czym następuje informacja odnośnie uchwały (...) której pismo formalnie nie dotyczy. W ocenie Sądu wykładnia pisma mogła nastroczać trudności nie tylko przeciętnemu adresatowi pisma ale również temu „wyrobionemu” z uwagi na prowadzoną działalność (wynajem lokali) oraz pełnioną we wspólnocie funkcję – odnośnie swojej faktycznej zawartości. Sąd zatem uznał, iż odnośnie uchwały (...) wspólnota nie dopełniła w sposób należyty obowiązku informacyjnego wynikającego z ustawy odnośnie podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów; należało zatem przyjąć za powodem datę powzięcia wiadomości o uchwale i stwierdzić, iż powództwo o jej uchylenie zostało zgłoszone w przepisanej ustawą terminie.

Wszystkie trzy uchwały stanowiły – pomimo ich podjęcia w różnej przestrzeni czasowej – jedną funkcjonalnie ze sobą powiązaną całość. Sąd już na potrzeby zabezpieczenia – w sierpniu 2017 roku niezależnie od argumentów podnoszonych przez stronę powodową wyrażał wątpliwości co do dopuszczalności całej planowanej transakcji w świetle brzmienia art. 47 kodeksu cywilnego a co za tym idzie co do jej potencjalnej bezwzględnej nieważności w świetle art. 58 k. c. , braku pełnomocnictwa do przeprowadzenia samej sprzedaży czy też do sprecyzowania chociażby rodzajowego kręgu potencjalnych nabywców. Stwierdzić należy, że do chwili zamknięcia rozprawy wątpliwości te nie zostały przez stronę pozwaną w sposób przekonujący usunięte. Nadto Sąd zapowiadał szczegółowe zbadanie wszystkich podniesionych w pozwie zarzutów powoda sprowadzających się w istocie do naruszenia zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością poprzez przyjęcie zaniżonej ceny sprzedaży czy też stawki za zajęcie klatki oraz strychu w okresie adaptacji a także zarzutów wypisanych skrótowo na jednej z uchwał (k. 9v – cena za

niska, strychy droższą, w przypadku jakiegokolwiek remontu cena remontu bardzo wzrośnie, strych jest kamienicy potrzebny, proponuję cenę za strych wyższą). Zarzuty te również okazały się zasadne.

W pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę na to, iż wspólnota jako podmiot okazała się bierna przy ustalaniu potencjalnej wstępnej ceny sprzedaży strychu oraz wyborze nabywcy. Sąd uznał za wiarygodny i rzeczywisty – jako fakt powszechnie znany- wskazywany przez powoda utrzymujący się od dłuższego czasu na rynku trend polegający na wzroście cen strychów. Ma to związek z tym, iż mieszkania na najwyższych kondygnacjach w poszczególnych budynkach uchodzą za najatrakcyjniejsze i w związku z tym najdroższe. Powszechnie nadto wiadomo, iż w nowo budowanych budynkach mieszkania na najwyższych kondygnacjach mieszkania z tego powodu mają więcej dodatkowych pomieszczeń, często są wyposażone w dodatkowe tarasy co zwiększa również ich atrakcyjność lecz jednocześnie są droższe. Tymczasem wykonanie zaskarżonych uchwał spowodowałoby, iż lokal do którego miały docelowo zostać przyłączony strych zyskałby na wartości stosunkowo nieznacznym kosztem z zyskiem dla właściciela tego lokalu lecz ze szkodą dla wspólnoty; również i z tego punktu widzenia pakiet zaskarżonych uchwał jest niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Tymczasem ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż wspólnota ograniczyła się do ustalenia ceny poprzez analizę transakcji podobnych we wspólnotach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie. Nadto nie został ogłoszony przetarg; pozwana nie miała wprawdzie obowiązku organizowania przetargu jednakże nieskorzystanie z tej opcji pozbawiło wspólnotę do chociażby szansy uzyskania lepszej ceny aniżeli 650zł/m<sup>2</sup> ; pozwana zaniechała tym samym okazji do uzyskania jak najwyższej ceny za zbycie strychu. Z uwagi na obiektywnie pożądaną „towar” jakim jest strych, na utrzymujący się popyt na strych, w ocenie Sądu nie można wykluczyć, iż w razie publicznego ogłoszenia przetargu (nie jest pewne skąd (...) powziął informację o planach sprzedaży strychu) znalazłby się nabywca, który już na samym początku zaoferowałby wyższą cenę aniżeli kwota 650 zł/m<sup>2</sup>.

Trafne w ocenie Sądu są również pozostałe zastrzeżenia powoda względem zaskarżanych uchwał. Zaskarżone uchwały z 2017 roku są obszerne jednakże nie regulują wszystkich kwestii spornych jakie mogą się pojawić już po przeprowadzeniu procesu sprzedaży a zatem nie likwiduje w zarodku źródeł wszystkich potencjalnych konfliktów z przyszłym właścicielem. Dach budynku pozwanej wspólnoty pokryty jest papą – materiałem szybko zużywalnym a co za tym idzie kwestią czasu jest remont tego dachu. W przypadku wykonania zaskarżonych uchwał, w razie gdyby nowy właściciel dobrowolnie nie wykonał remontu dachu, względnie nie współdziałałby ze wspólnotą w prowadzonym przez nią remoncie – chociażby poprzez zezwolenie na tymczasowe składowanie materiałów niezbędnych do remontu czy też udostępnienie części lokalu w celu wejścia na dach to remont odbyłby się kosztem wyłącznie wspólnoty i to kosztem zwiększonym chociażby z tytułu wynajęcia zwykłej do jego przeprowadzenia. W tym zakresie interesy wspólnoty nie zostały należycie zabezpieczone. Nadto nie zostało jednoznacznie przesądzone kto odpowiadałby za utrzymanie w stanie niepogorszonym, remont oraz ewentualną wymianę okien oraz innych elementów zewnętrznych znajdujących się w dachu; kwestia ta jest również potencjalnie konfliktogenna i również przez pozwaną wspólnotę nie została rozwiązana. Nadto pogorszy się komfort życia mieszkańców albowiem z lokalu będą korzystać pracownicy firmy (...); nadto będą tam przychodzić klienci tej firmy a zatem osoby obce, nierzadko przypadkowe; budynek stanie się bardziej dostępny a przez to poczucie bezpieczeństwa mieszkańców spadnie; budynek wspólnoty stanie się miejscem mniej atrakcyjnym co w dłuższej perspektywie mogłoby się przełożyć na spadek wartości znajdujących się w nich lokali; stan taki należy postrzegać w kategoriach również naruszenia interesu powoda jako takiego (lepsza jest sytuacja potencjalnego zbywcy lokalu, jeżeli jego udział we współwłasności jest większy), interesów pozostałych członków wspólnoty(analogicznie; też odczuwania uciążliwość przy większej ilości osób korzystających z części wspólnych) czy też samej wspólnoty jako takiej. Sąd także podziela- niezanegowane przez pozwaną – stwierdzenie powoda o niezbędności strychu dla zapewnienia lepszej cyrkulacji powietrza w budynku. Ponadto należy mieć na uwadze , że w procesie o uchylenie uchwał sąd pełni funkcję kasatoryjną- usuwa z obiegu prawnego uchwały wobec ich wadliwości, natomiast nie przesądza o ostatecznym rozwiązaniu danej kwestii spornej. W niniejszej sprawie najistotniejsze były kwestie uzyskania jak najwyższej ceny, jak i niepewności, czy wspólnota w dłuższej perspektywie czasowej nie będzie finansowo stratna na planowanej transakcji.

Wszystko powyższe musiało skutkować uwzględnieniem powództwa w całości oraz uchycieniem w całości wszystkich zaskarżanych uchwał. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji. O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 kpc wobec ostatecznego wyniku sprawy tj. wygranej strony powodowej.