

Sygnatura akt XVIII C 635/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 1 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jan Sterczała

Protokolant: Protokolant sądowy Anna Malak

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Poznaniu

spraw z powództwa

1) A. P. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały

2) A. i W. małżonków K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.

o uchylenie uchwał

1. uchyła w całości uchwały pozwanej o numerach: (...), (...), (...).

2. zasądza od pozwanej na rzecz:

a) A. P. (1) kwotę 200 zł,

b) A. i W. małżonków K. kwotę 600 zł

tytułem zwrotu kosztów sądowych.

1. zasądza od pozwanej na rzecz A. i W. małżonków K. kwotę 557 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Jan Sterczała

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04 lutego 2014r., powódka A. P. (1) wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. z dnia 16 stycznia 2014r. nr (...) w sprawie wyrażenia Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej zgody na dokonanie przez Zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego- hali garażowej i przeniesienia na rzecz M. P. (1), współwłaściciela nieruchomości wspólnej położonej w P. przy ul. (...), bez spłat i dopłat, udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni hali garażowej, wyłączonej z nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, z zastrzeżeniem, że wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i przeniesieniem udziałów w lokalu niemieszkalnym- hali garażowej oraz związana z tym zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej, poniesie współwłaściciel M. P. (1). Nadto, powódka

wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych. Sprawę tą zarejestrowano pod sygnatura akt (...).

Uzasadniając swe stanowisko, powódka wskazała, iż powyższa uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz uzasadnione interesy powódki, która jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), a hala garażowa stanowi część wspólną, z której powódka ma prawo nieodpłatnie korzystać. Powódka zakwestionowała zasadność i dopuszczalność powyżej uchwały, podjętej przy jej sprzeciwie. Nadto wskazała, że w jej ocenie, hala garażowa jest częścią wspólną budynku, przeznaczoną do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli oraz że w sytuacji, kiedy jeden ze współwłaścicieli ma korzystać z części wspólnej budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej, powinna zostać zawarta przez wszystkich współwłaścicieli umowa o odpowiedniej treści bowiem materia ta nie może być przedmiotem uchwały- jak w niniejszym przypadku.

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 września 2014r., pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w P., reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że M. P. (1) poniósł w całości koszty budowy hali garażowej położonej w przedmiotowym budynku, przez co przysługuje mu wymagalne roszczenie o zwrot poniesionych nakładów. Pierwotni współwłaściciele ustalili, iż po wyodrębnieniu hali, tytułem rozliczenia poniesionych nakładów, przypadnie ona M. P. (1). Strona pozwana wniosła, że właściciele lokali położonych w przedmiotowym budynku, podjęli większością głosów uchwały, wyrażające zgodę na zmianę wysokości udziałów oraz udzielili zarządcy pełnomocnictwa do działania w tym zakresie. Zachowano przy tym formę aktu notarialnego, jak i wymaganą procedurę. Pozwany ocenił zarzut ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali jako błędny, wskazując, że właściciele uprzednio wyodrębnionych lokali nie zostaną pozbawieni żadnych uprawnień związanych z własnością lokalu. W ocenie pozwanego, dokonane czynności miały na celu uporządkowanie stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości.

Pozwem z dnia 25 lutego 2014r., powodowie A. K. (1) i W. K. (1), wnieśli o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w P. przy ul. (...). Powodowie wnieśli o uchylenie w całości uchwały nr (...), podjętych na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 16 stycznia 2014 r. Ponadto, wnieśli o udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy, nakazanie wpisania ostrzeżenia do działu III Księgi wieczystej nr (...) o toczącym się postępowaniu sądowym i ustanowieniu zakazu zbywania hali garażowej, a także zawieszenie postępowania wieczystoksięgowego dotyczącego wpisu zmian na podstawie tych uchwał. Powodowie wnieśli również o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kosztów procesu w wysokości prawem przewidzianej. Pozew ten zarejestrowano pod sygnaturą akt (...)

Uzasadniając swe stanowisko, powodowie wskazali, że są właścicielami lokali mieszkalnych położonych w P. przy ul. (...) o nr (...) a także współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest KW nr (...). W ocenie powodów uchwała nr (...), ogranicza ich prawo własności i powoduje umniejszenie ich majątku o przeszło 200.000zł w okresie 10 lat. Uchwała nr (...) również ogranicza prawo własności powodów, w zakresie prawa własności nieruchomości wspólnej, w tym m.in. korytarzy. Uchwała nr (...), jako następstwo uchwał (...), również ogranicza prawo własności powodów łączące się z utratą 1,39% udziału w nieruchomości wspólnej. Powodowie wskazali także, że nie zostali prawidłowo zawiadomieni o zwołaniu Zebrania Wspólnoty, bowiem zawiadomienie przesłano na błędny adres.

Postanowieniem z dnia 21 marca 2014r., udzielono zabezpieczenia roszczeniom powodów poprzez wstrzymanie wykonania uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. nr (...), (...), i (...) z 16.01.2014r. do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy oraz poprzez nakazanie wpisania ostrzeżenia w dziale III kw nr (...) Sądu Rejonowego (...) o toczącym się postępowaniu sądowym (k. 112-115 akt(...))

W odpowiedzi na pozew z 27 maja 2014r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swe stanowisko, pozwany wskazał, że zebranie zostało prawidłowo zwołane, a majątek powodów w żadnym razie nie doznał uszczuplenia na skutek podjętych uchwał. Uchwały te miały na celu uporządkowanie stanu faktycznego i prawnego nieruchomości.

Zarządzeniem z dnia 30 października 2014r., połączono do wspólnego rozpoznania sprawy (...)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 26 czerwca 2003r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) położoną przy ul. (...) w P. (dalej jako: Wspólnota), w którym udział wzięli właściciele reprezentujący 100% udziałów w nieruchomości wspólnej. Na zebraniu tym podjęto 4 uchwały. Pierwsza z nich ustaliła, iż zarząd będzie jednoosobowy oraz powołała na to stanowisko M. P. (1). Nadto, właściciele w uchwale (...) zezwolili na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zwykły zarząd polegającej na zawarciu umowy o sprawowanie zarządu przedmiotową nieruchomością wspólną ze Spółką z o.o. (...) z siedzibą w P.. Uchwała (...) stanowiła udzielenie pełnomocnictwa zarządowi do zawarcia powyższej umowy, zaś uchwała (...) stanowiła udzielenie pełnomocnictwa zarządowi do zawarcia umowy z bankiem w przedmiocie prowadzenia rachunku bankowego Wspólnoty.

Dowód: protokół z 26.06.2003r. (k. 24-31 akt).

Pismem z dnia 17 grudnia 2013r., zarządca nieruchomości A. R. (1) zawiadomiła członków Wspólnoty o zebraniu zwołanym na dzień 16 stycznia 2014r., godz. 15.00. Zawiadomienie to zostało przesłane listem poleconym do powódki A. P. (1) oraz do powoda A. K. (1) (na adres ul. (...), W.). Analogiczne zawiadomienie z dnia 02 stycznia 2014r., przesłane zostało do powódki W. K. (1) (również na adres w W.. Powodowie A. i W. K. (1) nie mieszkali w W.). W zakresie określonym pełnomocnictwem – znajdującym się w posiadaniu wspólnoty - państwo K. umocowali wprawdzie T. K. (1) do reprezentowania ich przed wspólnotą („do podpisywania umów w naszym imieniu i wszelkich formalności związanych z zarządem następujących lokali [...]”). Zawiadomienie o zebraniu wspólnoty zostało wysłane powodom na adres w W. (był to adres zamieszkania T. K. (1)). O zebraniu T. K. (1) poinformował powodów po terminie zebrania.

Dowód: odpis pism z 17.12.2013r. i 02.01.2014r. wraz z książką nadawczą (k. 172-176 akt), zeznania powoda A. K. oraz świadka T. K..

Dnia 16 stycznia 2014r. przed notariuszem J. K. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Przewodniczącą tego zebrania jednogłośnie wybrano A. R. (1), która stwierdziła prawidłowość zwołania Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, albowiem wszyscy właściciele lokali zostali o nim powiadomieni pismem Zarządcy z 17.12.2013r. i 02.01.2014r. Obecni na Zebraniu właściciele lokali reprezentowali łącznie 53,3% ogółu właścicieli lokali.

W uchwale (...)Zebranie wyraziło Zarządowi Wspólnoty zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w zakresie sprzedaży wyodrębnionej działki gruntu odznaczonej numerem geodezyjnym (...) o pow. 30m², pod stację transformatorową na rzecz (...) S.A., nadto udzielono pełnomocnictwa do dokonania tej czynności Zarządcy w osobie A. R. (1). Wszyscy obecni głosowali za przyjęciem tej uchwały.

W uchwale (...), Zebranie wyraziło zgodę Zarządowi Wspólnoty na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego- hali garażowej i przeniesienia na rzecz M. P. (1), współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości wspólnej, bez spłat i dopłat, udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni hali garażowej, wyłączonej z nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, z zastrzeżeniem, że wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu niemieszkalnego- hali

garażowej, przeniesieniem udziałów w lokalu niemieszkalnym- hali garażowej oraz związaną z tym zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej poniesie współwłaściciele M. P. (1). Jednocześnie udzieliło pełnomocnictwa do dokonania tej czynności A. R. (1). Także i w tym przypadku, wszyscy obecni głosowali „za”.

W uchwale (...), Zebranie wyraziło Zarządowi Wspólnoty zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w zakresie ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego, powstałego w wyniku połączenia lokali mieszkalnych o numerach (...) oraz przyłączenia powierzchni fragmentu korytarza położonego między lokalami o numerach (...), stanowiącego część wspólną nieruchomości, w jeden lokal mieszkalny oznaczony po połączeniu numerem 810 na rzecz M. P. (1), a to w miejsce przysługującego mu dotąd prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych o numerach (...) i przeniesienia na rzecz M. P. (1), bez spłat i dopłat, udziału w nieruchomości wspólnej odpowiadającego powierzchni fragmentu korytarza położonego między lokalami o numerach (...), wyłączonego z nieruchomości wspólnej, w związku z wyrażeniem zgody na włączenie powierzchni przedmiotowego fragmentu korytarza do nowo powstałego lokalu mieszkalnego o numerze (...) oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu mieszkalnego, powstałego w wyniku połączenia lokali mieszkalnych i części powierzchni wspólnej, z zastrzeżeniem, że wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności nowo powstałego lokalu mieszkalnego o numerze (...), przeniesieniem udziału w powierzchni fragmentu korytarza położonego między lokalami o numerach (...) oraz związaną z tym zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej poniesie współwłaściciel M. P. (1). Także do tej czynności pełnomocnictwa udzielono A. R. (1). Wszyscy obecni na zebraniu, głosowali za przyjęciem uchwały.

W uchwale (...) Zebranie wyraziło Zarządowi Wspólnoty zgodę na ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku połączenia lokali mieszkalnych o numerach (...) w jeden lokal mieszkalny, oznaczony po połączeniu numerem 811, na rzecz M. P. (1), w miejsce przysługującego mu dotąd prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych o numerach (...). Także i w tym przypadku, wszyscy obecni głosowali „za”.

W uchwale (...) Zebranie wyraziło Zarządowi Wspólnoty zgodę na zmianę wysokości udziałów członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej, jako praw związanych z lokalami mieszkalnymi i lokalem niemieszkalnym. Koszty związane z dokonaniem przedmiotowych zmian poniesie współwłaściciel M. P. (1). Pełnomocnictwa do zmiany wysokości udziałów udzielono jednomyślnie A. R. (1).

Dowód: akt notarialny rep. A nr (...) (k. 64-78 i 281-289 akt).

W zebraniu zwołanym na dzień 16 stycznia 2014r., nie uczestniczyli osobiście wszyscy współwłaściciele reprezentujący 53,3% ogółu właścicieli lokali, bowiem wcześniej aktami notarialnymi złożone zostały oświadczenia o wyrażeniu zgody na czynności będące przedmiotem wyżej powołanych uchwał z 16.01.2014r., zaś pani A. R. (1) udzielone zostały pełnomocnictwa do dokonania czynności nimi przewidzianych.

Dowód: oświadczenie i pełnomocnictwo Z. K. i M. K. (k. 177-180 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo E. S. (k. 181-183 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo B. K. i T. K. (3) (k. 184-187 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo M. W. i W. W. (2) (k. 188-191 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo A. M. (2) i W. M. (k. 192-195 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo B. W. (k. 196-198 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo A. K. (3) i W. K. (2) (k. 199-201 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo B. J. i R. J. (k. 202-204 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo A. P. (2) (k. 205-207 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo P. N. (k. 208-210 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo L. Ł. (k. 211-213 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo H. K. i D. K. (k. 214-216 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo R. W. (k. 217-219 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo J. S. (k. 220-222 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo A. K. (4) (k. 223-225 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo K. L. i M. L. (1) (k. 226-228 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo A. C. (1) i A. C. (2) (k. 229-237 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo E. Z. i P. Z. (k. 238-240 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo D. G. i Z. G. (k. 241-243 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo I. C. (k. 244-246 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo A. Z. (k. 247-249 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo M. L. (2) (k. 250-252 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo A. M. (3) i M. M. (k. 253-256 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo A. G. (k. 257-259 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo B. R. i P. R. (1) (k. 260-262 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo M. N. (1) i M. N. (2) (k. 263-2266 akt), oświadczenie i

pełnomocnictwo D. D. i R. D. (k. 267-270 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo M. B. (k. 271-273 akt), oświadczenie i pełnomocnictwo I. K. i K. K. (2) (k. 274-277akt), oświadczenie i pełnomocnictwo P. R. (2) (k. 278-280 akt).

Aktem notarialnym z dnia 02 kwietnia 2014r. rep. (...), A. R. (1) działającą w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w P. przy ul. (...), na podstawie uchwał nr (...) z 26.06.2003r. oraz zgód udzielonych w uchwałach nr (...) z dnia 16.01.2014r., pełnomocnictw udzielonych w uchwałach (...), oświadczyła, iż M. P. (1) w 2000r., za własne środki wybudował lokal niemieszkalny- halę garażową znajdującą się w budynku położonym w P. przy ul. (...), która obecnie stanowi część wspólną nieruchomości o nr KW (...), w związku z tym, A.R. oświadczyła, że w stosunku do tejże nieruchomości przysługuje M. P. bezsporne i wymagalne roszczenie o zwrot nakładów z tytułu budowy hali garażowej i w tym celu zobowiązuje się przenieść wszystkie udziały w lokalu niemieszkalnym- hali garażowej znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości, na rzecz M. P. (1).

A. R. (1) i M. P. (1), oświadczyli ponadto, że z przedmiotowego budynku położonego w P. przy ul. (...) istnieje możliwość wyodrębnienia lokalu niemieszkalnego (hali garażowej) o powierzchni użytkowej 565,78m², z którym to łączyć się będzie udział wynoszący 56.578/544.873 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we własności części wspólnych budynku.

W §4 przedmiotowego aktu notarialnego A. R. (1) działając w imieniu Wspólnoty oraz M. P. (1), oświadczyli, iż dokonują połączenia lokali mieszkalnych nr (...) oraz części wspólnej nieruchomości, wyniku czego powstał lokal mieszkalny nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 173,51m². W §5 M. P. (1) oświadczył, że dokonuje połączenia lokali mieszkalnych nr (...), w wyniku czego powstaje lokal mieszkalny nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 49,67m².

Nadto, A.R. ustanowiła na rzecz M. P. (1) odrębną własność samodzielnego lokalu niemieszkalnego- hali garażowej położonego w budynku przy ul. (...) o powierzchni 565,78m², przenosząc jednocześnie na jego rzecz udziały w nieruchomości wspólnej w zakresie udziałów w hali garażowej w odniesieniu do każdego ze współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Jednocześnie także dokonano sprostowania wysokości udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntów i we własności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości i tym samym sprostowania wysokości udziałów związanych z własnością poszczególnych wyodrębnionych lokali.

Dowód: akt notarialny rep. A nr (...) (k. 137-206 akt I C 612/14)

Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2014r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego (...), oddalił wniosek Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w P. przy ul. (...) A. R. (1) oraz M. P. (1) o zamknięcie ksiąg wieczystych, wyodrębnienie lokali, sprostowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością lokali. W uzasadnieniu powyższego postanowienia wskazano, iż art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, ma zastosowanie jedynie w sytuacji błędnego (rachunkowo) obliczenia udziałów. Nadto podniesiono, iż w niniejszym przypadku do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wymagana była umowa wszystkich właścicieli lokali.

Postanowieniem z dnia 21 maja 2014r. Sąd Rejonowy(...), orzekając w związku ze skargą na powyższe orzeczenie Referendarza sądowego, ponownie oddalił wniosek.

Dowód: odpis postanowienia z 29.04.2014r. (k. 57-60 akt); odpis postanowienia z 21.05.2014r. (k. 61-63 akt).

Dla przedmiotowej nieruchomości wspólnej położonej w P. przy ul. (...), Sąd Rejonowy (...), prowadzi księgę wieczystą nr (...)

Dowód: wydruk odpowiadający treści kw nr (...) (k. 38-88 akt IC 612/14)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie następujących dowodów:

- dokumentów urzędowych i prywatnych, tj.: wydruków ksiąg wieczystych (k. 17-88 akt I C 612/14), wypisów aktów notarialnych,

- zeznań świadków: G. O. (e-protokół k. 153 akt), R. O. (e-protokół k. 153 akt), T. K. (1) (e-protokół k. 153 akt) D. W. (e-protokół k.329 akt), A. R. (1) (e-protokół k.329 akt), R. R. (e-protokół k.329 akt), W. W. (2) (e-protokół k.329 akt), M. K. (k. 371-372 akt), A. W. (e-protokół k.384 akt),

- zeznań powodów: A. K. (1) (e-protokół k.384 akt), A. P. (1) (e-protokół k.384 akt) oraz za pozwanego- członka zarządu M. P. (1) (e-protokół k.384 akt)

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby czynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne przy dokonywaniu istotnych ustaleń faktycznych w sprawie. Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Sąd prowadził postępowanie dowodowe w granicach inicjatywy dowodowej stron – z ograniczeniami, o których mowa w art. 207 § 6 kpc. Sąd musiał oddalić wnioski dowodowe pozwanej, złożone na posiedzeniu w dniu 17 września 2015 r., gdyż były one w ocenie Sądu ewidentnie spóźnione i – co najważniejsze – ich uwzględnienie wydłużyłoby postępowanie. Kwestia formalnej prawidłowości zwołania zebrania członków wspólnoty, na którym podjęto kwestionowane uchwały była podnoszona w pozwie państwa K., a strona pozwana odnosiła się do niej w odpowiedzi na pozew, nie można więc zasadnie twierdzić, iż potrzeba zawnioskowania kolejnych dowodów przez pozwaną pojawiła się dopiero w toku procesu. Oddalono również wniosek strony powodowej o „dołączenie” oryginałów aktów notarialnych, gdyż nie powinno budzić wątpliwości, iż złożone do akt sprawy uprzednio wypisy aktów notarialnych mają moc oryginału.

Jeśli chodzi o wiarygodność zeznań stron, to Sąd uznał je za wiarygodne w przeważającej części. Należy zauważyć, że w ogromnej mierze zeznania jedynie potwierdziły to, co jednoznacznie i niespornie wynikało z treści dokumentów. Zeznania powódki A. P. w żadnym praktycznie stopniu nie zostały zakwestionowane zresztą przez składający zeznania zarząd pozwanej. To, że strony odmiennie interpretowały stan prawny i wnioski wynikające ze stanu faktycznego, nie zmienia tezy, iż co do faktów zasadniczo między stronami sporu nie było.

P. za wiarygodne uznano zeznania powoda p. K.. Ich treść zasadniczo pokrywa się z ustaleniami jednoznacznie wynikającymi z dokumentów. Jeśli zaś konkretnie chodzi o kwestię prawidłowości zawiadamiania powodów o kluczowych dla sprawy zebraniach wspólnoty, to zeznania były w ocenie Sądu zgodne z treścią dokumentu w aktach sprawy w postaci dokumentu pełnomocnictwa – k. 225 akt I C 612/14.

Zeznania świadków G. O. i R. O. uznał za wiarygodne, choć nie wniosły one do sprawy żadnych kluczowych kwestii. Nieistotne były bowiem w ocenie Sądu udzielone przyszłym właścicielom informacje o niemożności nabycia garażu. Były to informacje i zapewnienia, które – z przyczyn prawnych, o czym poniżej – nie były wiążące.

Zeznania świadka T. K. (1) Sąd uznał za wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia sporu. W znacznej mierze dotyczyły one kwestii niespornych. Treść zeznań potwierdza jedynie fakty, wynikające z dokumentów, w szczególności z treści dokumentu, stanowiącego k. 225 (akt (...)) sprawy. Należy jednak zauważyć, iż nawet gdyby zakwestionować prawdziwość zeznań świadka i przyjąć, iż ustaloną praktyką było doręczanie świadkowi zawiadomień o zgromadzeniach, to do rozstrzygnięcia sprawy nie miało to znaczenia. Świadczyłoby to wyłącznie o trwałej, nieprawidłowej praktyce niewłaściwego kierowania zawiadomieniami do państwa K..

Zeznania świadka M. K. nie wniosły do sprawy niczego istotnego, choć rzecz jasna należało je uznać za wiarygodne.

Zeznania świadka D. W. nie wniosły do sprawy żadnych istotnych kwestii, nie można jedynie oprzeć się wrażeniu, że w istocie treść zeznań dubluje jedynie informacje zwarte w dołączonych do akt sprawy aktów notarialnych.

Zeznania A. R. (2) uznano zasadniczo za wiarygodne. Niemniej jednak – z przyczyn natury prawnej – przedstawione przez świadka ustne ustalenia i informacje dotyczące przeniesienia własności hali garażowej, nie mogły mieć żadnych skutków prawnych.

Sąd uznał zeznania świadka R. R. za wiarygodne, jednakże nie wniosły one do sprawy żadnych istotnych dla rozstrzygnięcia informacji.

Zeznania W. W. (2) były wiarygodne, nie miały one jednak wpływu na rozstrzygnięcie – fakt poniesienia, bądź nieponiesienia przez M. P. (1) nakładów na halę nie mógł mieć dla sprawy decydującego znaczenia. Podnoszona przez pozwaną w czasie zadawania pytań kwestia tego, co nabyli właściciele lokali, była o tyle bezprzedmiotowa, gdyż treść umów sprzedaży, zawartych w formie aktów notarialnych jest jednoznaczna w brzmieniu i to z tych właśnie aktów wynika jednoznacznie, w jakim zakresie lokale sprzedano. To, że świadkowi „było wiadome” „z kontekstu” „od początku”, że hala przypadnie M. P. (1), nie było kwestią istotną dla wyniku procesu.

Zeznania A. W. były wiarygodne, jednakże z ich treści wynika jedynie długotrwałość nieprawidłowej praktyki doręczania korespondencji państwu K. na ręce osoby nieumocowanej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwa w obu sprawach okazały się zasadne.

Zaskarżone uchwały podlegały wyeliminowaniu z obrotu prawnego z uwagi na sprzeczność ich treści z przepisami prawa.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali z dnia 24/06/1994 r. (Dz U Nr 80 poz. 903 ze zm.) zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej może być dokonana jedynie w drodze umowy pomiędzy współwłaścicielami. Dopuszczalność modyfikacji udziałów, przewidziana w art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy ograniczona jest do konieczności sprostowania w przypadku błędnego ich obliczenia (pogląd taki jest trwały w orzecznictwie – np post. SN z dnia 24/11/2010 r. sygn. II CSK 267/10, wyrok SN z dnia 18/11/2004 r. sygn. I CK 357/04).

Zaskarżone uchwały naruszają więc w oczywisty sposób treść art. 3 ust. 3 ustawy. Zmieniają bowiem udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej z obejściem formy umowy wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Uchwała mogłaby zostać uznana za skuteczną wyłącznie w przypadku stuprocentowego jej poparcia przy stuprocentowej frekwencji na zebraniu wspólnoty. Taka sytuacja nie miała miejsca w rozpoznawanych sprawach.

Odnosząc się natomiast do akcentowanej przez stronę pozwaną kwestii uzgodnień między współwłaścicielami co do przyszłego nieodpłatnego przekazania hali garażowej na rzecz M. P. (1), stwierdzić należy, iż argumentacja ta nie mogła być skuteczna. By skutecznie dokonać tego rodzaju ustaleń, w ocenie Sądu należało zawrzeć z każdym z nabywców umowę w przedmiocie przyszłego, umownego przeniesienia części nieruchomości na rzecz M. P. (1). Można było to uczynić w formie umowy przedwstępnej, jednak warunkiem jej skutku „mocnego” (art. 390 § 2 kc) byłoby jej zawarcie w formie aktów notarialnych (art. 158 kc). Strona pozwana nie twierdziła nawet, by tego rodzaju umowy były zawarte. Twierdzono (i zeznawała o tym strona pozwana) o ustnych „zapewnieniach”, „informacjach”, że nabywca nie kupuje udziału w hali garażowej (że jest to w „wyłącznej gestii” M. P. (1)). Z całą pewnością tego rodzaju ustne ustalenia nie mogły stanowić dostatecznej podstawy prawnej do podjęcia zaskarżonych uchwał.

M. P. (1) mógł również w inny sposób, prawnie skuteczny (np przez zawarcie innych, niż mowa w poprzednim akapicie umów) zabezpieczyć swe ewentualne roszczenia z tytułu jego nakładów na halę garażową (np przez zobowiązanie do stosownego rozliczenia pieniężnego z każdym z nabywców lokali w drodze umowy, roszczenia z tego tytułu mogły być również zabezpieczone hipotecznie).

Jak wynika z dołączonych do akt odpisów postanowień sądu wieczystoksięgowego, te właśnie przesłanki w głównej mierze stanowiły podstawę do oddalenia wniosku o ujawnienie treści zaskarżonych uchwał w księdze wieczystej. Orzeczenia sądu wieczystoksięgowego nie zostały uchylone, przyjąc zatem należy dodatkowo, że Sąd w niniejszej sprawie nie mógł orzec o dopuszczalności uchwał (art. 365 § 1 kpc).

Drugą niezależną przesłanką, przemawiającą za uchyleniem zaskarżonych uchwał, było nieprawidłowe zawiadomienie o zebraniu wspólnoty powodów państwa K.. Strona pozwana nie wykazała prawidłowości zawiadomienia powodów. W szczególności złożony do akt dokument w postaci pełnomocnictwa, udzielonego T. K. (1), w połączeniu z treścią zeznań tego świadka oraz zeznań powoda A. K. (1) wskazuje, że wspólnota – być może przez wiele lat – nie doręczała korespondencji powodom w sposób skuteczny. W przypadku wątpliwości co do zakresu umocowania, wspólnota przez wiele lat mogła wyjaśnić kwestię doręczeń w sposób niebudzący wątpliwości. Z uwagi na wysokość przysługującego powodom udziału w nieruchomości wspólnej, nieprawidłowe ich zawiadomienie mogło mieć wpływ na treść zaskarżonych uchwał. Składając zeznania, powód kategorycznie stwierdził, iż sprzeciwiłby podjęciu jednej z zaskarżonych uchwał (co do pozostałych się nie wypowiedział, z czego nie można jednak wysuwać wniosku, że głosowałby „za”).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 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.

Jak wynika z powyższego przedmiotowe uchwały zostały podjęte z uchybieniami proceduralnymi (nieprawidłowe zawiadomienie powodów K. o zebraniu wspólnoty), były one również bezprawne merytorycznie (zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w drodze uchwały, a nie w drodze umowy wszystkich współwłaścicieli, z tego samego względu były krzywdzące dla powodów, skoro zmniejszały one ich udziały w nieruchomości wspólnej).

Dlatego też powództwa w obu połączonych sprawach uwzględniono.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł o treść art. 98 par. 1 kpc zasądzono w związku z tym na rzecz powodów od pozwanych zwrot poniesionych kosztów procesu (opłaty sądowe oraz – w przypadku powodów pp. K. – koszty zastępstwa procesowego) – pkt 2 sentencji. Wysokość kosztów wynagrodzenia radcowskiego ustalono na podstawie par. § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 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 (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 490).

/-/ SSO Jan Sterczała