

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 5 października 2015r.***

Sąd Okręgowy w Toruniu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Lisowiec

Protokolant: sekr. sąd. Anita Trzeciak

po rozpoznaniu w dniu: 5 października 2015 r. w Toruniu

***sprawy z powództwa: A. S. i J. S.***

przeciwko: Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w T.

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę nr (...)właścicieli lokai nieruchomości przy ul. (...) w T. z dnia 23 września 2014r. w sprawie korekty udziałów, wykreślenia z macierzystej księgi wieczystej dotychczasowych właścicieli i udzielenia pełnomocnictwa
2. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w T. solidarnie na rzecz powodów A. S. i J. S. kwotę 200,00 (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygn. IC 2189/14

## UZASADNIENIE

Powodowie A. i J. S. w pozwie przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w T. domagali się uchylenia uchwały nr (...)właścicieli lokali w sprawie korekty udziałów, wykreślenia z macierzystej księgi wieczystej dotychczasowych właścicieli i udzielenia pełnomocnictwa oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu powodowie wskazali, że podjęta uchwała nie jest precyzyjna i umożliwia ona jednoosobowemu zarządowi, poprzez udzielenie nieograniczonego wręcz pełnomocnictwa, podjęcie działań, których zakres nie jest więc powodom znany. Uchwała nie precyzuje, jakich korekt udziałów zamierza dokonać wspólnota, jakich dokona wykreśleń dotychczasowych właścicieli z księgi wieczystej. Powodowie podnoszą, że w związku z tym nie wiedzą, w jaki sposób zmieni się poziom ich kosztów ponoszonych proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej, a nadto treść zaskarżonej uchwały jest działaniem z przekroczeniem zwykłego zarządu, a zakres tegoż działania nie jest oznaczony precyzyjnie. Nadto, powodowie podkreślili, iż właściciele lokali nie mogą w trybie przepisów ustawy o własności lokali podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawo własności.

Pozwany Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w T. wniosła o oddalenie powództwa albowiem uchwała została wykonana i była konieczna dla uregulowania stanu prawnego. Nadto została zachowana prawidłowa procedura prawna.

W toku procesu udzielono zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania uchwały (k. 21 akt).

***Sąd ustalił, co następuje:***

Powodowie A. i J. S. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) objętego KW nr (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części we własności nieruchomości oraz udziałem wynoszącym (...)części w całej zabudowanej nieruchomości, dla

której prowadzona jest KW nr (...), znajdującego się w zasobach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w T. przy ul. (...).

W dniu 23 września 2014r. właściciele lokali nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) podjęli uchwałę nr (...)w sprawie „korekty udziałów, wykreślenia z macierzystej księgi wieczystej dotychczasowych właścicieli i udzielenia pełnomocnictwa”.

W paragrafie 1 punkt 1 uchwały postanowili „wyrazić zgodę na sprostowanie powierzchni lokali i korektę udziałów w nieruchomości wspólnej, z jednoczesnym wykreśleniem z księgi wieczystej nr (...) dotychczasowych właścicieli nieruchomości, a w punkcie 2 udzielić stosownego pełnomocnictwa do wykonania tej uchwały i złożenia stosownego oświadczenia w formie aktu notarialnego”.

Ww. uchwała została podjęta w związku ze sporządzeniem nowej inwentaryzacji budynku przy ulicy (...) w T. i w celu usunięcia skutków pierwotnego omyłkowego uwzględnienia powierzchni części wspólnych w powierzchni lokali stanowiącej podstawę określenia udziału w nieruchomości wspólnej.

Za uchwałą oddano 69,09 % głosów za, nie było głosów przeciw ani wstrzymujących się.

(bezsporne; tak też akt notarialny – k. 6-9 akt i uchwała – k. 11-12 akt)

Zarządca nieruchomości jest (...). w T., z którym to biurem wspólnota zawarła stałą umowę zlecenia, a nadto udzielono przedstawicielom ww. biura pełnomocnictwa ogólnego.

(dowód: umowa, pełnomocnictwo k. 23 i 33-39 akt)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny w zasadzie był bezsporny i znalazł potwierdzenie w treści złożonych dokumentów.

Sąd uznał wszystkie dokumenty za materiał wiarygodny, bowiem żadna ze stron nie zgłaszała wobec nich zastrzeżeń, a i Sąd mając na względzie całokształt okoliczności nie miał podstaw by odmówić rzetelności tym dokumentom.

Powodowie domagali się uchylenia uchwały nr(...)podnosząc, iż jest ona nieprecyzyjna i uniemożliwia odczytanie przez powodów zamiarów Wspólnoty a wobec uregulowania uchwałą czynności przekraczających zwykły zarząd jej treść daje niedopuszczalną dowolność działania Zarządu, któremu udzielono pełnomocnictwa.

Na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały z prawem to niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksem cywilnym w zakresie, w jakim ma do tej ustawy zastosowanie. Przy czym właściciel lokalu może podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne.

Zgodnie z art. 22 ust 1 ww. ustawy, czynności zwykłego zarządu organ ten podejmuje samodzielnie. Z ust. 2 tego artykułu zaś wynika, iż jedynie 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 zgodnie z ustępem 5a art. 22 ustawy udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Skarżona przez powodów uchwała w §1 stanowi, że właściciele postanawiają „wyrazić zgodę na sprostowanie powierzchni lokali i korektę udziałów w nieruchomości wspólnej z jednoczesnym wykreśleniem z księgi wieczystej

nr (...) dotychczasowych właścicieli nieruchomości”, a w §2 ‘udzielić pełnomocnictwa Zarządowi wspólnoty do wykonania tej uchwały i złożenie stosownego oświadczenia w formie aktu notarialnego”.

Jak już wspomniano, art. 22 ustawy wprowadza w ust. 2 obowiązek podjęcia uchwały na dokonanie **tej** czynności. Nie budzi więc wątpliwości, że przedmiotowa czynność prawna powinna być w uchwale doprecyzowana i opisana. Zdaniem Sądu analiza treści spornej uchwały wskazuje, iż uchwała w paragrafie 1 pkt 1 nie konkretyzuje czynności, a jedynie daje ogólną legitymację do sprostowania powierzchni i korekty udziałów. Nie ma w uchwale mowy chociażby o wielkości powierzchni lokali (po sprostowaniu) ani o wielkości udziałów (po korekcie). Uchwała nie precyzuje, którzy właściciele mają być wykreśleni z księgi wieczystej i w jakim zakresie. Paragraf 1 punkt 2 uchwały jest także nieprecyzyjny i blankietowy. Udzielone pełnomocnictwo nie jest precyzyjne, co do treści oświadczenia, jakie ma być złożone w formie aktu notarialnego przez zarząd, gdyż stwierdza się tylko lakonicznie, iż ma być to oświadczenie „stosowne”.

Pogląd prezentowany przez Sąd orzekający w tej sprawie koresponduje z utrwalonym orzecznictwie sądowym. Jednolicie stwierdza się tam, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym także umowy, winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 6 marca 2014r. sygn. I ACa 679/13; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 17 marca 2009r. sygn. I ACa 149/09).

Na akceptację zasługuje też stanowisko, iż udzielona uchwałą zgoda winna odnosić się do, co najmniej w przybliżeniu, określonej czynności. To, bowiem w przyszłości pozwoli stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający z czynności tej wywiązuje się należycie. Niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 marca 2013 r. sygn. I ACa 860/12, a podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 10 stycznia 2013r. sygn. VI ACa 968/12)

Sąd meriti podziela ww. podglądy, jako merytorycznie uzasadnione i zmierzające do wprowadzenia stanu jasności i pewności przedmiotu czynności, których doniosłość jest znaczna.

Jak wyżej sygnalizowano, niezgodność z przepisami prawa, o której mowa w art. 25 to przede wszystkim niezgodność z przepisami cyt. ustawy o własności lokali Z uwagi na powyższe, w ocenie nin. Sądu zaskarżona uchwała w swej treści nie może funkcjonować w obrocie prawnym, jako niezgodna z przepisem art. 22 teźże ustawy.

Dodatkowo w ocenie Sądu zastrzeżenia budzi możliwość nowego określenia w drodze uchwały powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, (co byłoby skutkiem ‘sprostowania’, o którym mowa w uchwale), jako podstawy do dalszych zmian wpisów w księdze wieczystej (korekta udziałów, wykreślenie wpisu). Nie może budzić sporu, że większość właścicieli lokali nie może w trybie przepisów ww. ustawy podejmować uchwał, które ingerowałyby w prawo własności.

Tymczasem kwestionowana uchwała daje ogólną legitymację do sprostowania powierzchni lokali tj. ustalenie ich w innej niż dotychczasowa wielkości i niż ta ujawniona w księgach wieczystych. Co więcej, uchwała pozwala na wykreślenie z macierzystej księgi wieczystej nr (...) dotychczasowych właścicieli co bez wątpienia jest przejawem ingerencji w ich prawo własności.

Sąd nin. podziela stanowisko, że określanie na podstawie uchwały właścicieli lokali podjętej według art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy, jaka jest powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali, mające na celu dokonanie zmian wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali wykracza poza przyznane przez ustawodawcę kompetencje do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Zatem, nawet, jeśli z wykonanej kompleksowej inwentaryzacji całego budynku (w tym wszystkich lokali) wynika, że powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali jest inna niż uwidoczniła w księgach wieczystych, to taka inwentaryzacja stanowić może jedynie podstawę zmiany

udziałów w nieruchomości wspólnej, ale nie może stanowić podstawy podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały dotyczącej zmian powierzchni użytkowej poszczególnych lokali (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie 2013-01-10, VI ACa 968/12, LEX nr 1369437)

Godzi się jeszcze zauważyć, że Sąd Najwyższy w jednym z orzeczeń zaprezentował jeszcze dalej idący rygoryzm i stwierdził, że „zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali, 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, przeto wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Jeżeli zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów winno być nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, zmiany zaś dokonano na podstawie uchwały wspólnoty i oświadczenia zarządu wspólnoty, czynności te, jako dokonane przez wspólnotę bez kompetencji do tego, są nieważne” (postanowienie Sądu Najwyższego, II CSK 267/10 2010-11-24, LEX nr 738095).

Mając na względzie wskazane powyżej okoliczności, Sąd uznał, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali i dlatego podlegała uchyleniu Sąd meriti uznał, iż jest ona daleko w swej treści nieprecyzyjna i daje blankietową zgodę na złożenie przez zarząd na podstawie pełnomocnictwa oświadczenia, o którym wiadomo tylko, że ma być ‘stosowne’. Nadto uchwała ingeruje w prawa właścicieli lokali, skoro swą mocą pozwala na zmodyfikowanie powierzchni ich lokali mieszkalnych i na wykreślenie ich z księgi wieczystej.

Dlatego na mocy art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali orzeczono jak wyżej.

Jedynie dla porządku podnieść należy, że fakt wykonania uchwały był bez znaczenia dla sprawy. Pozwana zanim przystąpiła do wykonania uchwały winna upewnić się czy żaden z właścicieli nie skorzystał w ciągu 6 tygodni z prawa do zaskarżenia uchwały.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 kpc wg zasady odpowiedzialności za wynik sprawy i zasądzono od pozwanej, jako strony przegrywającej na rzecz powodów solidarnie kwotę 200 zł tytułem (opłata od pozwu).