

*Sygn. akt VI A Ca 968/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 10 stycznia 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Manowska (spr.)*

*Sędzia SA – Teresa Mróz*

*Sędzia SA – Małgorzata Kuracka*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska*

*po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa H. S.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ulicy (...) w W.*

*o uchylenie uchwały*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 16 lutego 2012 r., sygn. akt XXV C 475/11*

**1. oddała apelację;**

**2. zasądza od H. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ulicy (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

VI A Ca 968/12

## UZASADNIENIE

Powód H. S. w pozwie z dnia 4 maja 2011 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. przy ul. (...), wniósł o uchylenie w całości uchwały nr (...) współwłaścicieli nieruchomości położonej przy (...) w W., tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) z dnia 24 marca 2011 r. w sprawie przeprowadzenia obmiaru lokali.

Wyrokiem zaocznym z dnia 17 października 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo.

Od wyroku zaocznego Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 16 lutego 2012 r. uchylił wyrok zaoczny i powództwo oddalił.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód H. S. jest właścicielem lokalu nr. (...) przy ul. (...) i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W..

Powód jest również współwłaścicielem spółki developerskiej (...) Sp. z o.o. Spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., która była inwestorem i developerem, który w kilku etapach wybudował 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których skład wchodzi budynki o zabudowie bliźniaczej oraz apartamenty, które są oznaczone numerami od (...) do (...).

Po wybudowaniu kompleksu mieszkaniowego przy ul. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. pełniła jednocześnie funkcję zarządcy i zarządu w/w nieruchomości.

W czerwcu 2009 r. dokonano zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz ustanowiono obligatoryjny Zarząd Wspólnoty.

W dniu 24 marca 2011 r. w W. w budynku przy ul. (...) miało miejsce zebranie właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w W. tworzących Wspólnotę Mieszkaniową, na którym podjęta została m.in. uchwała nr (...) w sprawie przeprowadzenia obmiaru lokali.

W ocenie powoda proponowanie przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) uchwały w takim kształcie jest niezgodne z racjonalnym gospodarowaniem pieniędzmi Wspólnoty.

Podjęcie uchwały nr (...) podyktowane było niedokładnymi inwestora różnymi sposobami obliczania wielkości udziałów dla różnych lokali w tej samej nieruchomości, niedokonaniem zmiany udziałów po dokonaniu przebudowy, w wyniku której suma powierzchni użytkowej uległa zmianie. Brak aktualnego wyliczenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej uniemożliwił prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną.

Pozwana wskazała również, że zgodnie z brzmieniem przepisu art. 29 ust 1 pkt. 1 b ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18-ust.1 w/w ustawy, obowiązany jest przechowywać dokumentację budynku oraz prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.

W związku z powyższym pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) wskazała, że podjęcie uchwały nr (...) jest zgodne z prawem, bowiem w świetle treści przepisu art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali dla rzeczywistego określenia udziałów w części wspólnej, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Zgodnie z zeznaniami P. L., Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie dysponuje całością dokumentacji dotyczącej infrastruktury technicznej osiedla, gdyż dokumentacja ta nadal znajduje się w posiadaniu dotychczasowego zarządcy (...) Sp. z o.o. Świadek wskazał ponadto, iż na osiedlu powstało kilka ogrodów zimowych – zabudowanych tarasów, a jednym z tych tarasów jest taras M. K. (2). Ponadto w celu prawidłowego sporządzenia aktu notarialnego w przedmiocie uzgodnienia w częściach nieruchomości wspólnej prawidłowych udziałów (...) Sp. z o.o. doliczyła i sprzedała dwa miejsca postojowe w budynku (...) przy ul. (...). Z tego też powodu ostatni akt notarialny został odrzucony przez notariusza.

W ocenie P. L. potrzeba ustalenia właściwych udziałów podyktowana jest również tym, że w jednym z budynków miał być (...) wliczony do wspólnej części, który ostatecznie został sprzedany jako mieszkanie.

Powód zakwestionował stanowisko pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...). W ocenie powoda proponowanie przez Zarząd Wspólnoty uchwały w takim kształcie jest niezgodne z racjonalnym gospodarowaniem pieniędzmi Wspólnoty, a faktyczną przyczyną podjęcia uchwały była nielegalna przebudowa lokalu dokonana przez M. K. (2), która powinna sama ponieść koszty pomiarów.

Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej Rezydencje parkowe nr (...) z dnia 24 marca 2011 r. nie jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani nie godzi w interesy wszystkich właścicieli lokali.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali, każdemu właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Przepis art. 3 ust. 3 stanowi, iż udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Aby jednak określić udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Sąd Okręgowy wskazał, że w początkowym założeniu w skład zespołu domów mieszkalnych w W. przy ul. (...) miało wchodzić 39 samodzielných lokali, natomiast obecnie zgodnie ze stanem faktycznym jest 43 do 44 samodzielných lokali o nieznaney powierzchni i nieznanym udziale w częściach wspólnych. Ponadto, z zeznań strony pozwanej wynika, że pomimo powołania nowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), dotychczasowy zarządca i zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. nie przekazała całości dokumentacji dotyczącej infrastruktury technicznej osiedla.

W związku z powyższym, zdaniem Sądu I instancji, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie posiada wiedzy, jakie są poszczególne powierzchnie użytkowe samodzielných lokali mieszkalnych wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziały członków Wspólnoty Mieszkaniowej w nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy wskazał również, że wykonanie przez M. K. (2) ogrodu zimowego na ostatniej kondygnacji bloku przy ul. (...) zwiększyło o 25 m powierzchnię użytkową tego lokalu, a tym samym uległa zmianie wysokość jej udziału w nieruchomości wspólnej. W podobny sposób zostały zmieniony co najmniej jeszcze jeden lokal mieszkalny należący do O. P.. Fakt ten wywołuje potrzebę dokonania pomiarów tego lokalu.

Ponadto Sąd Okręgowy stwierdził, że w celu prawidłowego sporządzenia aktu notarialnego w przedmiocie uzgodnienia w częściach nieruchomości wspólnej prawidłowych udziałów (...) Sp. z o.o. doliczyła i sprzedała dwa miejsca postojowe w budynku (...) przy ul. (...). Powyższe działanie jest sprzeczne z prawem, albowiem miejsca te powinny być potraktowane jako powierzchnia przynależna, a nie część samodzielnego lokalu mieszkalnego.

W związku tym, iż każdy akt notarialny spisywany był w inny sposób polegający m. in. na tym, że w jednym z budynków miał być (...) (budynek (...)) stanowiący część wspólną, lecz ostatecznie został sprzedany jako mieszkanie, ostatni akt notarialny został odrzucony przez notariusza z uwagi na wątpliwości co do wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.

Ostatecznie Sąd I instancji uznał, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) z dnia 24 marca 2011 r. została podjęta zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód.

W apelacji zarzucił:

1. nierozpoznanie istoty sprawy, przejawiające się niezbadaniem, czy zaistniały racjonalne, celowe i ekonomicznie usprawiedliwione przyczyny dokonania obmiaru wszystkich lokali, części przynależnych oraz nieruchomości wspólnej w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej - to jest nierozstrzygnięciem o zasadności żądania uchylenia uchwały nr (...) z 24 marca 2011 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) o dokonaniu obmiaru wszystkich lokali Wspólnoty Mieszkaniowej;
2. zaniechanie prawidłowego wyjaśnienia okoliczności podjęcia zaskarżonej uchwały nr (...) i nie dokonanie oceny zaskarżonej uchwały według kryteriów: celowości, rzetelności, gospodarności;
3. przyjęcie, iż przebudowa lokalu stanowi uzasadnioną przyczynę dokonania obmiaru wszystkich lokali we wspólnocie mieszkaniowej;

4. przyjęcie, iż nawet usprawiedliwione wątpliwości co do aktualności wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej (np. w związku z przebudową lokalu) stanowią uzasadnioną przyczynę dokonania obmiaru wszystkich lokali wspólnoty mieszkaniowej;

5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. - skutkujące poczynieniem ustaleń sprzecznych z rzeczywistym stanem faktycznym sprawy - a polegających na:

a) oparciu ustaleń faktycznych głównie na zeznaniach składanych w charakterze strony przez członka Zarządu pozwanej - pana P. L., które nie zostały ocenione w sposób wszechstronny w kontekście reszty materiału zabranego w sprawie oraz doświadczenia życiowego, co przyczyniło się do:

b) poczynienia ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału, bądź z niego nie wynikających - bowiem wbrew ustaleniom Sądu:

#.

- z materiału zebranego w sprawie wynika, iż znana jest ilość udziałów przypadających na każdy lokal;
- ustalanie udziału przypadającego na dany lokal następowało według tego samego „klucza” stosowanego konsekwentnie od momentu wyodrębnienia pierwszego lokalu;
- klub fitness w budynku (...), który według zeznań strony i ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji miałby stanowić część nieruchomości wspólnej, stanowił wyodrębniony lokal, co potwierdza operat sporządzony przez mgr inż. K. Ś. złożony przez pozwaną jako dowód;
- z zebranego materiału w żaden sposób nie wynika, iż „doliczono i sprzedano dwa miejsca postojowe w budynku (...)”;

6. wobec ustaleń faktycznych Sądu I instancji sprzecznych z rzeczywistym stanem sprawy, a znajdujących oparcie wyłącznie w zeznaniach strony pozwanej, bądź w ogóle pozbawionych podstaw w dowodach przeprowadzonych w toku postępowania, strona powodowa podniosła, iż:

a) wbrew ustaleniom faktycznym, wraz z przekazaniem zarządu, (...) sp. z o.o. w W. przekazała dokumentację techniczną osiedla obejmującą w szczególności plany architektoniczne budynków, instalacji, co potwierdzono protokołami przekazania;

b) wbrew ustaleniom faktycznym, państwo R. kupili mieszkanie nr (...) w bud. (...), a udział wyliczono według tych samych zasad jak przyjęte dla całej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...), co potwierdza wyliczenie udziałów stanowiące integralną część aktu notarialnego z 19 sierpnia 2009 r., Rep. A (...) o zmianie umowy z 11 lipca 2008 r., Rep. A (...);

7. naruszenie art. 98 § 1 K.p.c. oraz § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) poprzez zasądzenie na rzecz pozwanej kwoty 720,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, podczas gdy podstawowa stawka w tego rodzaju sprawie wynosi 180,00 zł;

W konkluzji skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę wyroku Sądu Okręgowego i uchylenie uchwały nr (...) z 24 marca 2011 r. Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. ulica (...)

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma uzasadnionych podstaw prawnych.

Art. 3 ustęp 3 ustawy o własności lokali określa bezwzględnie obowiązującą zasadę obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej. Odstępstwa od niej sprecyzowane zostały w przepisach szczególnych. Obliczanie udziałów w inny, dowolny sposób może spowodować nawet nieważność niektórych postanowień czynności prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokalu w zakresie dotyczącym określenia udziałów i konieczności uzgodnienia treści stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00). Jedynie w przypadku, gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich właścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów określają odpowiednio w umowie właściciel lub właściciele (art. 3 ustęp 6 u.w.l.).

Z oświadczenia pełnomocnika powoda złożonego na rozprawie apelacyjnej wynika, że powód zastosował specyficzny sposób liczenia udziałów tzn. uzależnił je od użyteczności danej powierzchni. Udziały liczone były w taki sposób przez cały czas, stosownie do art. 3 ustęp 7 u.w.l. Zastosowanie powyższego przepisu nie oznacza jednak, że właściciele lokali nie mogą po wyodrębnieniu wszystkich lokali podjąć działań zmierzających do prawidłowego określenia udziałów i w taki sposób, aby ich suma równała się 1. Umowa, o jakiej mowa w art. 3 ustęp 7 u.w.l. zdanie drugie nie jest jedynym środkiem, za pomocą którego można dokonać zmiany wielkości udziałów. Przepis ten wyłącza bowiem tylko normę zawartą w zdaniu pierwszym art. 3 ustęp 7 u.w.l.

Prawidłowe określenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest istotne z punktu widzenia prawidłowego zarządu rzeczą wspólną i podejmowania uchwał. W przypadku zatem, gdy nie została zawarta umowa wskazana w art. 7 ustęp 3 zdanie drugie u.w.l., właściciele lokali mogą wolać większości doprowadzić do takiego stanu, jaki powinien wynikać z art. 3 ustęp 3 – 5 u.w.l., tym bardziej, że w sprawie niniejszej zachodzi duże prawdopodobieństwo błędnego określenia powierzchni wspólnej. Możliwość doprowadzenia do stanu określonego w art. 3 ustęp 3 – 5 u.w.l. wolać większości właścicieli lokali, nie zaś w drodze umowy wszystkich właścicieli, zapewniona została w art. 22 ustęp 2 u.w.l. w związku z art. 22 ustęp 3 pkt. 5a. Uchwała zmierzająca do prawidłowego określenia powierzchni nieruchomości i prawidłowego określenia w związku z tym udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest zatem sprzeczna z art. 25 ustęp 1 u.w.l.

Podkreślenia jednak wymaga, że powyższe przepisy umożliwiają wspólnocie mieszkaniowej (właścicielom lokali) jedynie dokonanie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, nie mogą one natomiast ingerować w sferę indywidualnej własności. Określanie na podstawie uchwały właścicieli lokali podjętej według art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., 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 uwidoczona 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.

Ewentualne ograniczenie przez art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. uprawnień właścicielskich właścicieli lokali w tych wspólnotach, w których funkcjonują zarząd lub zarządca, polega bowiem wyłącznie na umożliwieniu doprowadzenia z woli większości właścicieli (wyrażonej przez głosowanie) do stanu zgodnego z generalną zasadą wyrażoną w ustawie (w art. 3 ust. 3 u.w.l.).

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uznał apelację za bezzasadną i na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.