

Sygn. akt: I C 548/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2022 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. M. (1)**

przeciwko **H. L., Województwu (...) w O., (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W., Regionowi (...) - (...) w O., (...) Sportowemu Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., A. H., S. H. (1), M. W., Z. W. (1), Z. K. (1), Wojewódzkiemu Przedsiębiorstwu Usług (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., M. S. (1), M. D. (1), B. M., A. M., M. D. (2), M. S. (2), M. S. (3)**

o stwierdzenie nieważności uchwały

I. ustala, że czynność prawna w postaci uchwały nr (...)podjęta w dniu 13 lutego 2020 r., jako przez Wspólnotę Lokalową „39” w trybie art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, obejmująca upoważnienie Zarządu w osobach: S. H. (1), Z. D. i W. B. do prowadzenia wszelkich spraw związanych z realizacją zadań wynikających z postanowienia (...) z dnia 6 marca 2017 r., w tym do złożenia ekspertyzy technicznej w zakresie ochrony przeciwpożarowej dla przedmiotowego budynku oraz dokonywania zmian i odbioru stosownych postanowień i ekspertyz w (...) oraz do zawierania umów stanowiących czynności przekraczającą zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej, oraz obejmującej upoważnienie Zarządu do udzielenia pełnomocnictwa dla podmiotów i osób fizycznych działających na rzecz współwłaścicieli nieruchomości w zakresie przedstawionym jak wyżej, a także wskazanie, że upoważnienie dotyczy prac projektowych i przedprojektowych i uzgodnień do uzyskania pozwolenia na budowę włącznie,

jest nieważna,

II. zasądza od pozwanych na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 1.185 zł 98 gr (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, w tym kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika, z tym zastrzeżeniem, że każdy z pozwanych odpowiada za powyższą kwotę do wysokości udziału w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w O. przypadającego mu na dzień 15 kwietnia 2020 r. powiększonego o kwotę 2 zł 37 gr (dwa złote trzydzieści siedem groszy).

Sygn. akt I C 548/20

UZASADNIENIE

Powódka E. M. (1) w pozwie z dnia 23 marca 2020 r. (data nadania: 14.04.2020 r.), skierowanym przeciwko: H. L., Województwu (...), (...) S.A., Regionowi (...) - (...) w O., (...) Sportowemu Sp. z o.o. w W., (...) Sp. z o.o., A. H. i S.

H. (1), M. W. i Z. W. (1), Z. K. (1), Wojewódzkiemu Przedsiębiorstwu Usług (...) Sp. z o.o. w O., M. S. (1) i R. S., M. D. (1), B. M. i A. M. wniosła o :

- ustalenie, że czynność prawna w postaci uchwały nr (...)podjętej w dniu 13 lutego 2020 r. jako Wspólnota Lokalowa „39” w trybie art. 23 ustawy z dnia 24/06.1994 r. o własności lokali, obejmująca upoważnienie Zarządu w osobach: S. H. (1), Z. D. i W. B. do prowadzenia wszelkich spraw związanych z realizacją zadań wynikających z postanowienia (...) z dnia 06.03.2017 r., w tym do złożenia ekspertyzy technicznej w zakresie ochrony przeciwpożarowej dla przedmiotowego budynku oraz dokonywania zmian i odbioru stosowanych i ekspertyz w (...) oraz do zawierania umów stanowiących czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej oraz obejmująca upoważnienie Zarządu do udzielania pełnomocnictwa dla podmiotów i osób fizycznych działających na rzecz współwłaścicieli nieruchomości w zakresie przedstawionym jak wyżej, a także wskazanie, że upoważnienie dotyczy prac projektowych i przedprojektowych i uzgodnień do uzyskania pozwolenia na budowę włącznie, jest nieważna ewentualnie, że nie istnieje jako uchwała wspólnoty lokalowej,

ewentualnie,

- w przypadku przyjęcia przez Sąd, iż zebranie z dnia 13 lutego 2020 r., na którym podjęto wyżej opisaną uchwałę nr (...)miało status zebrania współwłaścicieli w częściach ułamkowych nieruchomości położonej przy ul. (...) w O., w trybie przepisów Kodeksu Cywilnego ustalenie, że wyżej wskazana uchwała nie została podjęta, gdyż nie obejmuje zgody wszystkich współwłaścicieli do dokonania ujętych w niej czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną (art. 199 k.c.),

- zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 13.02.2020 r. współwłaściciele nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. działając jako Wspólnota Lokalowa „39” odbyli zebranie, na którym podjęto w trybie art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali uchwałę nr (...). Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. W ocenie powódki uchwała powinna zostać uznana za nieważną lub nieistniejącą. Uchwała została podjęta przez współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. działających jako Wspólnota Lokalowa „39”, a zatem przez podmioty nie stanowiące z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej. Powódka i pozwani są współużytkownikami wieczystymi gruntu położonego przy ul. (...) w O. i współwłaścicielami posadowionego na nim budynku administracyjno-usługowego stanowiącego odrębną nieruchomość. Na dzień składania pozwu nie został wyodrębniony choćby jeden lokal w przedmiotowej nieruchomości. Wskazała, że ma interes prawny w żądaniu ustalenia ponieważ istnieje potrzeba usunięcia niepewności w zakresie skuteczności zaskarżonej uchwały i legitymowania się orzeczeniem Sądu wobec innych osób i podmiotów. Powódka zmierza do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejącej uchwały. Zaskarżona uchwała pozbawia powódkę jakiegokolwiek kontroli nad trybem wyłonienia wykonawcy ekspertyzy oraz zakresu i kosztów jej projektu. Wykonana dotychczas ekspertyza w ocenie powódki jest dla niej niekorzystna, a zaproponowane w niej rozwiązanie techniczne prowadziłyby do konieczności dewastacji jej lokalu – natomiast pozwani zamierzają w postępowaniu przed Państwową Strażą Pożarną posiłkować się właśnie tą opinią. Powódka wskazała, że w przypadku gdyby Sąd nie podzielił jej stanowiska, to wnosi o ustalenie, że ww. uchwała nie została podjęta ponieważ nie obejmuje zgody wszystkich współwłaścicieli do dokonania ujętych w niej czynności przekraczających zwykły zarząd. W takiej sytuacji powinien znaleźć zastosowanie przepis art. 199 k.c. (pозew k. 4-8).

Pozwany Region (...) - (...) w O. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazał, że nie brał udziału w podjęciu zaskarżonej uchwały w związku z tym nie wypowiada się co do treści pozwu. (odpowiedź na pozew – k. 162)

Pozwany (...) Zakład (...) na (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, powiększonych o koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że nieprawdą jest uchwała nr(...)z dnia 13.02.2020 r. została powódce narzucona, czy też pobawiono ją kontroli na trybem wyłonienia wykonawcy ekspertyzy oraz zakresu i kosztów projektu. Celem działania pozwanych jest wykonanie zgodnie z prawem prac, które umożliwią bezpieczne korzystanie z ww. nieruchomości wszystkim to jest i powódce i pozwany. Powódka kwestionuje wszystkie dotychczasowe działania podejmowane przez pozwanych w tym zakresie. Zdaniem pozwanego brak jest podstaw prawnych do kwestionowania podstawy prawnej, trybu i zdolności podjętej uchwały (odpowiedź na pozew – k. 174-175).

Pozwanym Z. K. (2), M. W. i B. M. odpis pozwu nie został skutecznie doręczony w związku z tym zarządzeniem z dnia 14.10.2020 r. powódka została zobowiązana do doręczenia ww. pozwany odpisu pozwu za pośrednictwem komornika (zarządzenie – k. 223).

Z uwagi na niewykonanie zobowiązania o doręczeniu odpisu pozwu za pośrednictwem komornika pozwany Z. K. (2), M. W. i B. M. w wyznaczonym terminie, Sąd na podstawie art. 139¹ § 2 w zw. z art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. zawiesił postępowanie. (postanowienie z dnia 17.02.2021 r. – k. 283)

Powódka pismem z dnia 24.03.2021 r. (data nadania: 14.04.2021 r.) wniosła podjęcie zawieszono postępowania i doręczenie pozwany Z. K. (2), M. W. i B. M. odpisu pozwu na adres ustalony przez Komornika Sądowego, a przypadku nieskutecznego doręczenia korespondencji ustanowienia kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu (pismo powódki – k. 319-321).

Korespondencja nie została skutecznie doręczona pozwanej M. W. i w związku z tym został wyznaczony dla niej kurator w osobie r.pr. A. I. (zarządzenie z dnia 13.09.2021 r. – k. 383).

Pozwana M. S. (1) wskazała, że pozwany jej mąż R. S. zmarł w dniu 20.09.2021 r., a jego następcami prawnymi są M. S. (1), M. D. (2), M. S. (2), M. S. (3). Oświadczyła, że wraz z następcami prawnymi pozwanego R. S. zbyli na rzecz pozwanego Z. W. (1) udział przysługujący im w prawie użytkownika wieczystego gruntu – działka nr (...) oraz we własności znajdującego się na przedmiotowym gruncie budynku administracyjno-usługowego położonego w O. przy ul. (...). (e-mail pozwanej M. S. – k. 404 oraz k. 427 pismo powódki – k. 413-415)

Kurator dla nieznanej z miejsca pobytu M. W. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazała, że podjęta uchwała jest ważna i istniejąca. Brak jest podstaw formalnych do stwierdzenia jej nieważności, a tym bardziej do uznania jej nieistnienia. Brak jest podstaw do przyjęcia również, że uchwała nie została podjęta. (odpowiedź na pozew – k. 450)

Pozostali pozwani mimo odebrania odpisu pozwu nie złożyli odpowiedzi na pozew.

Postanowieniem z dnia 02.12.2021 r. Sąd podjął zawieszono postępowanie, wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych następców prawnych zmarłego R. S. oraz zwolnił od udziału w sprawie A. I. ustanowioną w charakterze kuratora nieznanej z miejsca pobytu M. W., wobec zgłoszenia się jej do sprawy. (postanowienie – k. 463)

Pozwany (...) Zakład (...) na (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. oświadczył, że zbył na rzecz pozwanego Z. W. (1) swój udział w przysługującym mu w prawie użytkownika wieczystego gruntu – działka nr (...) oraz we własności znajdującego się na przedmiotowym gruncie budynku administracyjno-usługowego położonego w O. przy ul. (...). (pismo pozwanego – k. 495-496)

Następnie, podczas rozprawy pozwany Z. W. (1) w imieniu swoim oraz żony M. W. wskazał, że popiera powództwo powódki. Pozwany Region (...) - (...) w O., (...) Sportowy Sp. z o.o. w W., S. H. (1), A. H., (...) S.A. wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

(protokół rozprawy z dnia 19.04.2022 r. – k. 629-633)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na dzień wniesienia pozwu tj. 14.04.2020 r. powódka E. M. (1) i pozwani H. L., Województwo (...), (...) S.A., Region (...)- (...) w O., (...) Sportowy Sp. z o.o. w W., (...) Sp. z o.o. A. H. i S. H. (1), M. W. i Z. W. (1), Z. K. (1), Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług (...) Sp. z o.o. w O., M. S. (1) i R. S., M. D. (1), B. M. i A. M. byli współużytkownikami wieczystymi gruntu położonego przy ul. (...) w O. i współwłaścicielami posadowionego na nim budynku administracyjno-usługowego stanowiącego odrębną nieruchomość, dla którego Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(dowód: wydruk działu II księgi wieczystej o numerze (...), okoliczność bezsporna)

Współwłaściciele prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. w dniu 13.02.2020 r. podjęli uchwałę nr(...)z dnia 13.02.2020 r., na podstawie której :

- upoważnili Zarząd w osobach: S. H. (1), Z. D. i W. B. do prowadzenia wszelkich spraw związanych z realizacją zadań wynikających z postanowienia (...) z dnia 06.03.2017 r., w tym do złożenia ekspertyzy technicznej w zakresie ochrony przeciwpożarowej dla przedmiotowego budynku oraz dokonywania zmian i odbioru stosowanych i ekspertyz w (...) oraz do zawierania umów stanowiących czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej,

- upoważnili Zarząd do udzielania pełnomocnictwa dla podmiotów i osób fizycznych działających na rzecz współwłaścicieli nieruchomości w zakresie przedstawionym jak wyżej.

Głosowanie odbyło się udziałami, za przyjęciem uchwały było 72,69%, zaś przeciw 3,2% ogół właścicieli.

(dowód: protokół z zebrania współwłaścicieli nieruchomości – k. 9-10, uchwała nr 1/2020 – k. 11)

Podjęcie uchwały nr(...)było konsekwencją sporu powstałego między współwłaścicielami prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w O. na tle sposobu użytkowania korytarza – który jest przeznaczony do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. Powódka wbrew woli pozostałych współwłaścicieli odizolowała część korytarza przeznaczając go do wyłącznego dla siebie użytku. Strony pozostają na tym tle w konflikcie od 2004 r., a ponadto Państwowa Straż Pożarna uznała, że korytarz w obecnym kształcie nie spełnia wymogów wskazanych w przepisach o ochronie przeciwpożarowej. Współwłaściciele prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zobowiązani zostali do wprowadzenia zmian, które spełnią wymagania w zakresie bezpieczeństwa budynku, w tym ochrony przeciwpożarowej.

(dowód: akt notarialny nr (...)- k. 646-651, protokół rozprawy z dnia 19.04.2022 r. – k. 629v-630, zeznania powódki – k. 630v-631, zeznania pozwanego S. H. – k. 631, zeznania Z. W. – k. 632)

W toku postępowania doszło do zmian w zakresie przysługującym stronom udziałach w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w O..

Pozwany R. S. zmarł w dniu 20.09.2021 r., a jego następcami prawnymi są M. S. (1), M. D. (2), M. S. (2), M. S. (3). Następcy prawni pozwanego R. S. oraz pozwana M. S. (1) zbyli na rzecz pozwanego Z. W. (1) udział przysługujący im w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności znajdującego się na przedmiotowym gruncie budynku administracyjno-usługowego położonego w O. przy ul. (...).

Pozwany (...) Zakład (...) na (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zbył na rzecz pozwanego Z. W. (1) swój udział w przysługującym mu w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we własności znajdującego się na przedmiotowym gruncie budynku administracyjno-usługowego położonego w O. przy ul. (...).

(dowód: akt notarialny nr (...)- k. 416-422, akt notarialny nr (...)- k. 497-498, akt notarialny nr (...)- k. 499-509)

Na dzień podjęcia uchwały, złożenia pozwu oraz na dzień zamknięcia rozprawy nie został wyodrębniony choćby jeden lokal w przedmiotowej nieruchomości (bezsporne).

Współwłaściciele prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. nie stanowią wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.

(dowód: wydruk działu II księgi wieczystej o numerze (...), protokół rozprawy z dnia 19.04.2022 r. – k. 629v-630)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, albowiem powódka wykazała, że zaskarżona uchwała jest nieważna jako sprzeczna z przepisami prawa. Uchwała ta została podjęta w trybie przepisów ustawy o własności lokali przez część współwłaścicieli prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) określających siebie jako wspólnotę lokalową. Niemniej jednak współwłaściciele prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości nie stanowią wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ustawy o własności lokali w związku z czym nie mogli podjąć skutecznej uchwały w trybie przewidzianej w tej ustawie.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w sprawie w oparciu o załączone do akt i niekwestionowane przez strony dokumenty oraz zeznania powódki oraz pozwanych nie stwierdzając podstaw do podważenia ich wiarygodności.

Powódka w pierwszym rzędzie domagała się ustalenia nieważności uchwały nr(...)r. Roszczenie ewentualne zostało zgłoszone na wypadek gdyby Sąd uznał, że zebranie z dnia 13 lutego 2020 r., na którym podjęto uchwałę nr 1/2020 miało status zebrania współwłaścicieli w częściach ułamkowych nieruchomości położonej przy ul. (...) w O.. Tytułem tego roszczenia powódka żądała ustalenia, że wskazana uchwała nie została podjęta, gdyż nie obejmuje zgody wszystkich współwłaścicieli do dokonania ujętych w niej czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powódka miała interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności uchwały nr (...)na podstawie art. 189 k.p.c. Zgodnie z art. 189 k.p.c. można domagać się stwierdzenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli strona ma w tym interes prawny, rozumiany jako obiektywną potrzebę usunięcia wątpliwości lub niepewności co do istnienia lub charakteru stosunku łączącego ją z inną stroną. Przyjmuje się również, że interesu w wytoczeniu powództwa o ustalenie nie ma, jeżeli swój cel strona może osiągnąć formułując dalej idące żądanie, które będzie czynić zadość jej potrzebom.

W ocenie Sądu powódka ma interes prawny w wystąpieniu z żądaniem pozwu, a polega on na tym, że w istocie domaga się definitywnego usunięcia niepewności prawnej co do istnienia uchwały, która będzie wykorzystywana w obrocie prawnym i która będzie oddziaływać na jej uprawnienia i obowiązki. Brak jest również możliwości sformułowania innego dalej idącego żądania w tym konkretnym wypadku. W związku z powyższym jedyną drogą przysługującą powódce w celu wyeliminowania z obrotu w jej ocenie wadliwej uchwały jest powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c.

Zgodnie z treścią przepisów art. 58 § 1-3 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest też czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Pomiędzy stronami sporne pozostawało to, czy uchwała nr (...)z dnia 13.02.2020 r. została skutecznie i ważnie podjęta, a nadto czy osoba ją podejmujące tworzyły wspólnotę w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Powódka podniosła, że zaskarżona uchwała nie mogła zostać podjęta w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.). Wskazywała, że właściciele udziałów w prawie użytkowania wieczystej nieruchomości nie stanowią wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ww. ustawy. W ocenie Sądu zarzut powódki okazał się zasadny. Po pierwsze, ww. ustawa w art. 6 zdefiniowała pojęcie wspólnoty mieszkaniowej

jako „Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.” Ponadto, wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy samego prawa na skutek wyodrębnienia i przeniesienia własności pierwszego samodzielnego lokalu w danej nieruchomości. Takie stanowisko jest prezentowane w orzecznictwie Sądów, jak i doktrynie:

- „Wspólnota mieszkaniowa jest odrębnym podmiotem prawa cywilnego, co wynika z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tzw. "niepełną" osobą prawną, o której mowa w art. 33(1) k.c. Powstaje z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości.” wyrok SA w Szczecinie z 14.02.2019 r., I ACa 763/18, LEX nr 2668057,

- „Wspólnota powstaje nie na skutek czynności prawnej, lecz z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości, jej istnienie wiąże się wyłącznie ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną (art. 1 ust. 1, art. 18 i nast. u.w.l.)” wyrok SA w Warszawie z 14.02.2014 r., VI ACa 980/13, LEX nr 1469474,

- „Wspólnota mieszkaniowa, o której mowa w art. 6 u.w.l. powstaje wskutek wyodrębnienia i przeniesienia własności pierwszego samodzielnego lokalu w konkretnej nieruchomości. Decydujące dla powstania wspólnoty mieszkaniowej jest zatem wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielnego lokalu w konkretnej nieruchomości. Nie można jednak nie zauważyć, że zgodnie z tym przepisem wspólnotę mieszkaniową tworzy "ogół właścicieli". Zatem do powstania wspólnoty mieszkaniowej poza odrębnością lokalu niezbędne jest to, aby właścicielem wyodrębnionego lokalu pozostawał inny podmiot niż właściciel pozostałej części nieruchomości. Takie stanowisko znajduje swoje odzwierciedlenie również w piśmiennictwie, gdzie prezentowane jest stanowisko, że wspólnota powstaje z mocy prawa w chwili, gdy w nieruchomości pojawia się lokal stanowiący odrębną własność osoby innej niż dotychczasowy właściciel całej nieruchomości, albo w chwili, gdy jednocześnie pojawia się większa liczba właścicieli różnych lokali (E. Bończak-Kucharczyk, komentarz do art. 6 ustawy, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa Komentarz, Wydawnictwo Oficyna 2010).” wyrok NSA z 19.02.2013 r., I (...) 585/12, LEX nr 1282538,

- „Byt prawny wspólnoty mieszkaniowej jest uzależniony od tego, czy w danej nieruchomości poza właścicielem lub współwłaścicielami w częściach ułamkowych lokali stanowiących odrębną własność (dotychczasowymi właścicielami) istnieje chociaż jeden inny podmiot będący właścicielem (lub współwłaścicielem) przynajmniej jednego takiego lokalu. Jeśli podmiotu takiego nie ma, wspólnota nie powstaje. Możliwa jest sytuacja istnienia odrębnej własności lokalu bez powstania wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota powstaje z mocy prawa w chwili, gdy w nieruchomości pojawia się lokal stanowiący odrębną własność osoby innej niż dotychczasowy właściciel całej nieruchomości, albo w chwili, gdy jednocześnie pojawia się większa liczba właścicieli różnych lokali (wyrok NSA z 19.02.2013 r., I (...) 584/12, LEX nr 1356870).”, H. I. [w:] T. B., K. B., H. I., Ustawa o własności lokali. Komentarz, W. 2019, art. 6,

- „Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa z chwilą przeniesienia przez właściciela nieruchomości na osobę trzecią prawa własności pierwszego z lokali,, gdyż z tą chwilą dochodzi do powstania współwłasności nieruchomości wspólnej”, O. (red. serii), B. L. (red. tomu), Ustawa o własności lokali. Komentarz. Wyd. 12, W. 2022.

Mając na uwadze powyższe, należy uznać, że o powstaniu wspólnoty decyduje wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielnego lokalu w konkretnej nieruchomości. Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie było to, że na dzień podjęcia uchwały, ale również w okresie późniejszym nie doszło do wyodrębnienia odrębnego lokalu w nieruchomości przy ul. (...) w O. (protokół rozprawy – k. 629–633). Oznacza to, że uchwała nie mogła zostać skutecznie oraz ważnie podjęta na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. Uchwała z tego względu jest sprzeczna z ustawą, a więc nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c.

Z uwagi na brak skutecznego podjęcia uchwały na podstawie przepisów szczególnych tj. ustawy o własności lokali, konieczne jest dokonanie oceny uchwały na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Powódka i pozwani są współwłaścicielami prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz własności znajdującego się na przedmiotowym

gruncie budynku administracyjno-usługowego położonego w O. przy ul. (...). W kodeksie cywilnym kwestia współwłasności została uregulowana w przepisach art. 195-221 k.c.

Zgodnie z przepisem art. 199 k.c. do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Natomiast przepis art. 201 k.c. stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Zatem konieczne jest ustalenie czy treść uchwały nr (...) dotyczy czynności zwykłego zarządu czy też przekraczających zwykły zarząd. W doktrynie wskazuje się, że „Ze względu na sposób wykonywania zarządu w jego ramach wyróżnia się czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd. Żadna z tych kategorii nie jest zdefiniowana ustawowo. W literaturze zwraca się uwagę, że sklasyfikowanie danej czynności do jednej lub drugiej kategorii nie wynika z samej tylko natury tej czynności, ale może zależeć od szeregu innych czynników. Pojęcia te mają zatem charakter względny, a zaliczenie określonej czynności do jednej lub drugiej grupy bywa uzależnione od konkretnych okoliczności (...) W obrębie czynności przekraczających zwykły zarząd mogą znajdować się nie tylko czynności rozporządzające, ale również inne czynności prawne lub faktyczne (...) Istotną rolę w kształtowaniu pojęcia czynności przekraczających zwykły zarząd spełnia orzecznictwo. Katalog czynności, który można na tej podstawie zbudować, w dużym stopniu posiada jednak bardziej charakter poglądowy niż definitywnie porządkujący. Trzeba pamiętać, że kwalifikacja sądowa jest dokonywana w indywidualnych sprawach i w oparciu o konkretne okoliczności” E. G., P. M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10, W. 2021. Z uwagi na brak ustawowego rozróżnienia pojęcia zwykłego zarządu i przekraczającego zwykły zarząd należy dokonać analizy treści zaskarżonej uchwały. Przede wszystkim już sama treść uchwały wskazuje, że znajduje się w niej upoważnienia dla zarządu do zawierania umów przekraczających zwykły zarząd. Okoliczności sprawy, w szczególności wynikające z zeznań stron

- „Gdy pan W. był w zarządzie to wszystko było normalnie, gdy został pan H. to nie odbywały się posiedzenia zarządu. Doszło do tego, że ostatecznie wybrał sam rzeczoznawcę zlecił mu ekspertyzę celem opracowania rozwiązań zamiennych. (...) W ten sposób pan H. naraził nas na wydatek rzędu 140.000 zł, gdyż tyle kosztowała ta ekspertyza.” zeznania E. M. k.631,

- „Ekspertyzę przedłożyliśmy Wojewódzkiemu Państwowej Straży Pożarnej, który wyraził zgodę na odstępstwo w formie postanowienia. Ta ekspertyza zakładała demontaż drzwi, które założyła tam powódka. Powódka zaskarżyła decyzję, wskazując, że jako współwłaściciele nie wyraziła na to zgody. Komenda G. uchylila decyzje Komendanta Wojewódzkiego. Na zebraniu w dniu 13 lutego 2020 r. podjęliśmy decyzję, że w dalszym ciągu będziemy podejmować decyzje zgodne z treścią ekspertyzy.” zeznania S. H. – k. 631,

- „Nigdy nie było tak, aby jakaś część tego korytarza była przyznana powódce do wyłącznego korzystania. (...) Pani M. gdy zaczęła zamykać tę żaluzję na noc mówiła, że robi to ze względów bezpieczeństwa i takie są wymogi izby notarialnej, my temu nie oponowaliśmy. Dlatego, że otwarta była ona przez cały dzień, podobnie jak drzwi do drugiej klatki ewakuacyjne, które znajdowały się przy końcu korytarza.” zeznania Z. W. – k. 632.

Zeznania wskazują, że podejmowane przez zarząd decyzje na podstawie uchwały nr (...) będą dotyczyć części wspólnych oraz będą wywierać wpływ na interes każdego z współwłaścicieli. W związku z powyższym Sąd uznał, że zaskarżona uchwała dotyczy czynności przekraczających zwykły zarząd. Tym samym, ocena uchwały powinna zostać dokonana przez pryzmat art. 199 k.c. Oznacza to, że decyzja w zakresie objętym zaskarżoną uchwałą powinny zostać podjęte przez wszystkich współwłaścicieli, a w niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Przede wszystkim wszyscy współwłaściciele nie brali udziału w głosowaniu, natomiast również nie było jednomyślności wśród tych współwłaścicieli którzy oddali swój głos w sprawie zaskarżonej uchwały.

W związku z powyższym uznać należy, że uchwała nr (...)r. nie zostało również skutecznie podjęta na podstawie przepisów kodeksu cywilnego dotyczących współwłasności.

Podsumowując, uchwała nr (...)nie może funkcjonować w obrocie prawnym ponieważ na gruncie przepisów kodeksu cywilnego nie została skutecznie podjęta (brak zgody wszystkich współwłaścicieli), jak również jest sprzeczna z ustawą o własności lokali. Wobec powyższego Sąd na podstawie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. w **punkcie I sentencji wyroku** uwzględnił żądanie główne powódki w całości, ustalając nieważność czynność prawna w postaci uchwały nr(...)podjętej w dniu 13 lutego 2020 r. jako Wspólnota Lokalowa „39” w trybie art. 23 ustawy z dnia 24/06.1994 r. o własności lokali, obejmująca upoważnienie Zarządu w osobach: S. H. (1), Z. D. i W. B. do prowadzenia wszelkich spraw związanych z realizacją zadań wynikających z postanowienia (...) z dnia 06.03.2017 r., w tym do złożenia ekspertyzy technicznej w zakresie ochrony przeciwpożarowej dla przedmiotowego budynku oraz dokonywania zmian i odbioru stosowanych i ekspertyz w (...) oraz do zawierania umów stanowiących czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej oraz obejmująca upoważnienie Zarządu do udzielania pełnomocnictwa dla podmiotów i osób fizycznych działających na rzecz współwłaścicieli nieruchomości w zakresie przedstawionym jak wyżej, a także wskazanie, że upoważnienie dotyczy prac projektowych i przedprojektowych i uzgodnień do uzyskania pozwolenia na budowę włącznie.

Uwzględnienie żądania głównego dezaktualizuje potrzebę orzekania co do żądania ewentualnego.

Brak podstaw też było do wydania wyroku zaocznego na podstawie art. 339 k.p.c. w stosunku do pozwanych, którzy nie złożyli odpowiedzi na pozew w wyznaczonym przez Sąd terminie. W niniejszej sprawie po stronie pozwanej występuje współuczestnictwo jednolite konieczne art. 72 § 2 k.p.c. co wyklucza wydanie wyroku zaocznego.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. poprzez obciążanie pozwanych obowiązkiem ich zwrotu na rzecz powódki, nie uwzględniając jednak wszystkich pozycji ujętych w przedłożonym spisie kosztów.

Pełnomocnik powódki złożyła spis kosztów, jednak w ocenie Sądu jedynie część kwot tam ujętych pozwani są zobowiązani zwrócić. Sąd uwzględnił następujące koszty poniesione przez powódkę: opłata sądowa od pozwu w kwocie 100 zł, opłata skarbową za pełnomocnictwo 17 zł, koszty zastępstwa prawnego radcy prawnego w kwocie 360 zł, wynagrodzenie kuratora 360 zł, koszty doręczenia odpisu pozwu przez komornika w kwocie 348,98 zł, łącznie w kwocie 1.185,98 zł. Należy wskazać, że w zakresie kosztów poniesionych w związku z doręczeniem odpisów pozwu przez komornika powódka przedstawiła do akt prawomocne postanowienia komornika, z których wynikają poniesione przez powódkę koszty (k. 624-628).

Jako niezasadne Sąd uznał koszty zastępstwa prawnego w kwocie 900 zł ustalonego według wartości przedmiotu sporu. W niniejszej sprawie powództwo opierało się na ustaleniu nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a więc nie są spełnione przesłanki do ustalania wynagrodzenia radcy prawnego w zależności od wartości przedmiotu sporu. Sąd również nie uwzględnił kosztów związanych z przejazdem pełnomocnika powódki na trasie G.-O. w dniu rozprawy, z tego względu że powódka nie wykazała z jakich przyczyn konieczne było zlecenie reprezentacji przez pełnomocnika z poza O., w szczególności, że powódka mieszka w O..

Powódka żądała zasądzenia na jej rzecz zwrotu kosztów procesu w sposób solidarny. Jednakże żądanie powódki w tym zakresie nie znajduje oparcia ani w ustawie ani w czynności prawnej, a to właśnie z nich powinna wynikać solidarność zgodnie z art. 369 k.c. W związku z tym, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 1.185 zł 98 gr z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty z tym zastrzeżeniem, że każdy z pozwanych odpowiada za powyższą kwotę do wysokości udziału w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w O. przypadającego mu na dzień 15 kwietnia 2020 r. powiększonego o kwotę 2 zł 37 gr. Kwota 2,37 zł stanowi kwotę jaka przypadaby powódce według jej udziału gdyby partycypowała w zwrocie zasądzonych kosztów procesu. W związku z tym kwota jej przypadająca została podzielona na wszystkich pozwanych.

Z tego względu Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1.185 zł 98 gr zł, o czym orzekł jak w **punkcie II sentencji wyroku.**