

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 3 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: protokolant sądowy Emilia Staszekiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2018 r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **A. W.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w W.**

o uchylenie uchwał

1. uchyła w całości uchwały nr 1/2017 oraz 2/2017 z dnia 10 czerwca 2017r.,
2. kosztami procesu obciąża pozwaną i z tego tytułu nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 400 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO /-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 21 lipca 2017 r. powód A. W. wniósł o uchylenie dwóch uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjętych na zebraniu w dniu 10 czerwca 2017r. - w przedmiocie wyrażenia zgody na zlecenie inwentaryzacji budynku i zmianę udziałów w częściach wspólnych oraz w przedmiocie upoważnienia zarządu do podpisania umowy o administrację z T. P..

W odniesieniu do pierwszej z tych uchwał powód argumentował, że wraz z bratem odziedziczyli budynek, w którym wyodrębnili 10 lokali w celu ich sprzedaży. Do lokali został przypisany procentowy udział w gruncie i częściach wspólnych obliczony jako stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu do całkowitej powierzchni użytkowej. Dla każdego z lokali zostały wydane zaświadczenia o samodzielności z przypisanym udziałem w częściach wspólnych. Z tych względów nie ma żadnego powodu, aby wykonać i finansować z pieniędzy wspólnoty nowej inwentaryzacji i zmieniać przypisane do lokalu udziały.

Odnośnie zaś drugiej z tych uchwał A. W. wskazał, że administrowaniem przedmiotowej nieruchomości zajmuje się (...). Zostało jej ono powierzono uchwałą Wspólnoty nr 1/2013 z dnia 19 stycznia 2013 r. W uchwale nie określono jej wynagrodzenia, nie upoważniono zarządu w drodze uchwały do zawarcia z nią umowy. T. P. przez lata nie zlecała badania instalacji piorunochronnej i elewacji budynku, realizowała działania zarządu wykraczające poza zakres zwykłego zarządu.

Powód wskazał także, iż dwukrotnie, skutecznie występował o uchylenie uchwały Wspólnoty do Sądu Okręgowego w Poznaniu (sygn. akt XII C 616/14 i XVIII C 497/16). Ponadto powód podniósł, iż T. P. oraz Zarząd Wspólnoty odmawiali mu wydania kopii uchwał. Tym samym nie był on w stanie załączyć ich do pozwu.

A. W. wniósł także o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania ww. uchwał podkreślając, że wykonanie tej uchwały może nieść za sobą niekorzystne skutki dla współwłaścicieli, zwłaszcza finansowe. Natomiast wykonanie drugiej uchwały usankcjonuje pobieranie przez administratorkę wynagrodzenia za pełnioną funkcję. W przypadku zaś uwzględnienia powództwa byłby problem ze zwrotem kwot.

Postanowieniem z dnia 10 października 2017r. referendarz sądowy zwolnił powoda o kosztów sądowych w całości i oddalił wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu dla powoda.

8 grudnia 2017r. Sąd postanowił udzielić powodowi zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały Wspólnoty z dnia 10 czerwca 2017r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zlecenie inwentaryzacji budynku i zmianę udziałów w częściach wspólnych, a w pozostałej części wniosek o oddalił.

W piśmie procesowym z dnia 11 lutego 2018 r., stanowiącym uzupełnienie uzasadnienia pozwu, powód wskazał, że T. P. od stycznia 2013 r. pobiera wynagrodzenie za administrowanie nieruchomością, pomimo że nie zawarła umowy określającej wynagrodzenie, choć jako licencjonowany zarządca winna wiedzieć, że takie działanie jest bezprawne. Jednocześnie powód podkreślił, iż od 5 lat administratorka nie podjęła żadnych kroków zmierzających do podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie takiej umowy. Zwoływała też wiele zebrań wspólnoty, była autorem wielu uchwał poddawanych pod głosowanie na tych zebraniach. Dodatkowo powód wskazał, że T. P. nie wywiązywała się z podstawowych obowiązków administratora, między innymi nie dostarczała do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dokumentów eksploatacyjnych budynku. W związku z powyższym, została ukarana mandatem. Ponadto, administratorka nie poddawała pod głosowanie uchwał związanych z pozwoleniami na adaptację 3 mieszkań do stanu umożliwiającego ich zamieszkanie, jednocześnie zlecając wykonanie prac remontowych nie ujętych żadną uchwałą np. zamontowanie w drzwiach wejściowych od podwórza zamka bez klamki od zewnątrz wraz z samozamykacze bądź nie realizując prac ujętych w uchwałach takich jak naprawa drzwi czy montaż instalacji domofonowej. A. W. wskazał także, że T. P. błędnie i wadliwie opracowuje karty do głosowania na zebraniach wspólnoty.

Na rozprawie w dniu 10 maja 2018 r. stawił się D. P. – członek zarządu pozwanej Wspólnoty oświadczając, że Wspólnota nie zgadza się z żądaniem pozwu, a stanowisko powoda jest bezzasadne.

W piśmie z dnia 12 maja 2018 r. pozwana wskazała, że w dniu 10 czerwca 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) większością głosów przegłosowała uchwałę nr 1/2017 dotyczącą wyrażenia zgody na zlecenie sporządzenia inwentaryzacji nieruchomości przy ul. (...), w cel ustalenia prawidłowych udziałów w części wspólnej nieruchomości. Jako przyczynę podjęcia uchwały wskazano problemy związane z błędami w księgach wieczystych tj. niewłaściwą powierzchnią lokali, głównie na poddaszu, a tym samym złym udziałem procentowym w rozliczeniach wspólnoty, złą numeracją lokali czy kwestia uregulowania spornej działki przed frontowym wejściem do budynku będącą własnością powoda. W przedmiotowym piśmie wskazano, iż próba uchylenia przez powoda uchwały nr 1/2017 to kolejna próba sparaliżowania działań zarządu i pozostałych członków wspólnoty, którzy chcą dla kamienicy jak najlepiej. Wskazano również, że podczas zebrania w dniu 10 czerwca 2017 r. Wspólnota uchwałą nr 2/2017 powierzyła administrację (...), licencjonowanemu zarządcy nieruchomości, która ma doświadczenie w tym zakresie, gdyż administruje w kilku innych wspólnotach. Zdaniem pozwanej, w ocenie większości właścicieli lokali przy ul. (...) w W. administratorka bardzo dobrze wypełnia swoje obowiązki. Dbą o terminy przeglądów, załatwia wszystkie potrzebne dokumenty i pozwolenia, szuka fachowców i reaguje na zgłaszane przez mieszkańców i zarząd usterki.

Sąd ustalił, co następuje.

Powód A. W. wraz z bratem M. W. byli – w tytule dziedziczenia – byli współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. W budynku wyodrębnili 9 lokali w celu ich sprzedaży (lit. A – B, D-J). Dla każdego z lokali zostały wydane zaświadczenia o samodzielności z przypisanym udziałem w częściach wspólnych. Jeden lokal jest niewyodrębniony (lit. C) i należy nadal do powoda i jego brata M. W. w udziałach po 9/200 (4,5 %) części każdy z nich. Powód nadto jest właścicielem wyodrębnionego lokalu nr I, do którego przynależy udział w częściach wspólnych

w wysokości 6/100 części (6%). Z kolei M. W. wraz z żoną I. W. oraz B. T. są współwłaścicielami lokalu nr D z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 10/100 części (10%). Pozostałymi współwłaścicielami wyodrębnionych lokali i nieruchomości wspólnej są:

- lokalu A – J. N. z udziałem w wysokości 9/100 części (9%),
- lokalu B – D. P. z udziałem w wysokości 1/10 części (10%),
- lokalu E – A. F. (1) i A. F. (2) z udziałem w wysokości 11/100 części (11%),
- lokalu F – H. K. z udziałem w wysokości 7/100 części (7%),
- lokalu G – J. W. (1) z udziałem w wysokości 14/100 części (14%),
- lokalu H – W. S. i K. S. z udziałem w wysokości 16/100 części (16%),
- lokalu J – J. W. (2) z udziałem w wysokości 8/100 części (8%) w nieruchomości wspólnej.

Suma ww. udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 100% (1).

Sporządzane przez administratorkę nieruchomości T. P. karty do głosowania nad uchwałami na zebraniach Wspólnoty, w tym na zebraniu w dniu 10 czerwca 2017r., miały niezgodnie z treścią ksiąg wieczystych wskazane przynależne do poszczególnych współwłaścicieli udziały w nieruchomości wspólnej.

Dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) na dzień 9.05.2018r. (k. 119-153), karty do głosowania na zebraniu Wspólnoty z dnia 10 czerwca 2017r. (k. 96, k. 178, 180), zeznania powoda A. W. (min. 10:03 – 38:00 e-protokołu z dnia 10 maja 2018r.), częściowo zeznania członka zarządu pozwanej D. P. (min. 38:29-57:46 e-protokołu z dnia 10 maja 2018r.).

W pozwanej Wspólnocie od wielu lat istnieje konflikt pomiędzy właścicielami na tle sposobu zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną. Postanowieniem z dnia 16 listopada 2010r. (I Ns 408/09) Sąd Rejonowy w Wolsztynie ustanowił dla Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. (...) w W. zarządcę przymusowego w osobie (...), która była uprawniona do dokonywania samodzielnie czynności zwykłego zarządu, a do dokonania czynności przekraczających zwykły zarząd – za uchwałą właścicieli wyrażającą zgodą na dokonanie czynności.

Pomimo tego, Wspólnota właścicieli w dniu 15 listopada 2012r. podjęła uchwałę nr 2/2012 o powołaniu zarządu w osobach K. S. i L. H., którzy faktycznie zarządzali nieruchomością zamiast E. K. (1). Z zarządem tym współpracowała T. P..

Przed Sądem Rejonowy w Wolsztynie toczyło się również postępowanie o uchylenie zarządu przymusowego nieruchomością wspólną (sygn. akt I Ns 198/15). Prawomocnym postanowieniem z dnia 3 czerwca 2017r. Sąd odwołał zarządcę przymusowego powołanego dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (księga wieczysta (...)) postanowieniem Sądu Rejonowego w Wolsztynie z 16 listopada 2010r. w sprawie I Ns 408/09.

Bezsporne, a nadto dowód: postanowienie z 3 czerwca 2017r. w aktach sprawy I Ns 198/15 Sądu Rejonowego w Wolsztynie, wyrok z uzasadnieniem w sprawie XVIII C 497/16 SO w Poznaniu.

Uchwałą nr 1/2013r. z 19 stycznia 2013r. właściciele lokali w przedmiotowej nieruchomości powierzyli administrowanie nieruchomością wspólną T. P., licencjonowanemu zarządcy nieruchomości. W czasie, gdy dla nieruchomości ustanowiony był zarządca przymusowy, faktycznie nieruchomością zarządzał dotychczasowy zarząd wraz z administratorką T. P., która np. zajmowała się zwoływaniem zebrań Wspólnoty, przygotowywaniem projektów uchwał Wspólnoty, prowadzeniem corocznych zebrań współwłaścicieli.

Nieruchomość wspólna przy ul. (...) w W. wymaga pilnych nakładów. We Wspólnocie istnieje konflikt na tle użytkowania kotłowni, która w związku z demontażem części elementów nie spełnia swej funkcji. Z uwagi na brak wentylacji wspólnej kotłowni ogrzewania pozbawione są trzy lokale stanowiące własność i współwłasność powoda i jego brata, bratowej oraz B. T.. We Wspólnocie nie istnieje plan gospodarczy uwzględniający konieczność dokonania nakładów, remontów, które są faktycznie niezbędne takich jak malowanie schodów, oszklenie okien, w których wybite są szyby, naprawienie dziury w dachu.

Właściciele lokali M. M. oraz W. S. oraz K. S. w sposób wyłączny użytkują obecnie wspólne pomieszczenia takie jak suszarnia oraz części klatki schodowej (włączona do lokalu M. M.). Wspólnota nie zawarła z nimi umowy o odpłatne korzystanie z tych części wspólnych, pomimo, że powód wielokrotnie wnioskował o to do administratorki.

W Sądzie Okręgowym w Poznaniu, na tle podejmowanych przez Wspólnotę uchwał toczyły się dwa postępowania dotyczące ich uchyleń. Prawomocnym wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015r. w sprawie XII C 616/14 Sąd Okręgowy w Poznaniu uchylił uchwałę nr 2/2014r. z dnia 25 stycznia 2014r. Nadto prawomocnym wyrokiem z dnia 22 czerwca 2016r. Sąd Okręgowy w Poznaniu (sygn. akt XVIII C 497/16) uchylił w § 1 uchwałę nr 2/2016r. z 5 marca 2016r. W uchwale tej (§ 1) właściciele lokali postanowili przeznaczyć środki finansowe zgromadzone w ramach funduszu remontowego na wymianę podliczników wody wraz z zaworami, założenie samozamykacza wraz z zamkiem drzwi od podwórza, a pozostałe środki na przyszłe okresy. W uzasadnieniu ww. wyroku Sąd wskazał, że ww. uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Pismem z dnia 14 stycznia 2015r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego poinformował powoda, w odpowiedzi na jego pismo z dnia 23 listopada 2014r., że organ dokonał czynności kontrolnych polegających na sprawdzeniu książki obiektu budowlanego oraz przeglądów kominowych wraz z protokołami przeglądów instalacji i urządzeń. W związku z uwagami do książki obiektu, jego zarządcę, ukarano mandatem karnym i zalecono uzupełnienie braków. Jeszcze wcześniej pismem z dnia 18 września 2014r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. skierował do Prokuratora Rejonowego w Wolsztynie zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej pozwanej nieruchomości polegającego na spowodowaniu narażenia życia i zdrowia mieszkańców budynku wielorodzinnego przy ul. (...) polegającym na występujących nieprawidłowościach w kominach wentylacyjnych i spalinowych w przedmiotowym budynku.

Dowód: pisma (...) z 18.09.2014r. i 14.01.2015r. (k. 79-80), wyrok z uzasadnieniem w sprawie XVIII C 497/16 SO w Poznaniu w aktach tej sprawy, wyrok SO w Poznaniu z dnia 30.04.2015r. w aktach XII C 497/16, zeznania powoda A. W. (min. 10:03– 38:00 e-protokołu z dnia 10 maja 2018r.), częściowo zeznania członka zarządu pozwanej D. P. (min. 38:29-57:46 e- protokołu z dnia 10 maja 2018r.).

W przedmiotowej nieruchomości dwa wyodrębnione lokale, a znajdujące się na strychu miały przeznaczenie niemieszkalne. Właściciele tych lokali dokonali ich adaptacji na cele mieszkalne. W jednym z lokali tym celu została zabudowany strop (lokale na strychu sięgają kalenicy i miały wysokość ok. 6 m), stworzona w nim została dodatkowa powierzchnia mieszkalna. Pomimo ww. adaptacji nie została dokonana formalna zamiana przeznaczenia tych lokali z niemieszkalnych na mieszkalne.

W związku z powyższym właściciele tych lokali chcą dokonać dodatkowej inwentaryzacji, a następnie odpowiedniej zmiany udziałów przynależnych do tych lokali w księgach wieczystych, co będzie miało wpływ na wielkość uiszczanych przez nich zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

W tym celu została przygotowana oraz poddana pod głosowanie uchwała nr 1/2017r. Na zebraniu zwołanym formalnie przez D. P., ale faktycznie przygotowanym przez T. P. – w dniu 10 czerwca 2017 r. właściciele lokali położonych w budynku przy ul. (...) w W. większością głosów podjęli uchwałę nr 1/2017, na mocy której postanowili w § 1 wyrazić zgodę na wykonanie inwentaryzacji budynku w celu ustalenia prawidłowych wysokości udziałów związanych z własnością wyodrębnionych lokali oraz przyjęcie prawidłowej numeracji lokali odpowiadającej dyspozycji art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. W § 2 właściciele lokalu udzielili zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do podjęcia

wszelkich czynności związanych z czynnościami wymienionymi w §1, gdyż są to czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W uchwale odnotowano, że została ona przyjęta większością 54,04% (przeciwko 20,95%) głosów. Za podjęciem uchwały głosowali następujący współwłaściciele: A. i A. F. (2) (wg. treści księgi wieczystej posiadający udział w nieruchomości wspólnej 11%), W. i K. S. (wg. treści księgi wieczystej posiadający udział 16%), J. W. (1) (wg. treści księgi wieczystej posiadająca udział 14%), J. W. (2) (wg. treści księgi wieczystej posiadająca udział 8%) i D. P. (wg. treści księgi wieczystej posiadający udział 10%).

Powód brał udział w głosowaniu nad uchwałą nr 1/2017 w swoim imieniu oraz brata i pozostałych właścicieli lokalu D i głosował przeciwko jej podjęciu.

Współwłaściciele nie zostali poinformowani przed podjęciem uchwały jakie są przewidywane koszty wykonania ww. uchwały. Samo sporządzenie inwentaryzacji oszacowano na 3.000 – 4.000 zł, ale nie oszacowano kosztów, które będą się wiązały z ewentualną zmianą udziałów ujawnioną w księgach wieczystych nieruchomości wspólnej i odrębnych lokali. Nadto nie wskazano komu ewentualnie ma być powierzona inwentaryzacja lokali, brak było projektu umowy z wykonawcą takiej inwentaryzacji.

Ponadto, na wyżej wskazanym zebraniu Wspólnoty właściciele lokali większością głosów podjęli uchwałę nr 2/2017 na mocy, której postanowili w § 1 powierzyć administrowanie nieruchomością wspólną T. P. – licencjonowanemu zarządcy nieruchomości. W § 2 właściciele lokali postanowili, że uchwała nr 2/2017 wchodzi w życie z dniem jej podpisania. W uchwale odnotowano, że została ona przyjęta większością 54,04% głosów. Za podjęciem uchwały głosowali następujący współwłaściciele: A. i A. F. (2) (wg. treści księgi wieczystej posiadający udział w nieruchomości wspólnej 11%), W. i K. S. (wg. treści księgi wieczystej posiadający udział 16%), J. W. (1) (wg. treści księgi wieczystej posiadająca udział 14%), J. W. (2) (wg. treści księgi wieczystej posiadająca udział 8%) i D. P. (wg. treści księgi wieczystej posiadający udział 10%). Powód i pozostali właściciele lokali nie brali udziału w głosowaniu nad uchwałą nr 2/2017.

Z treści uchwały nr 2/2017 ani dokumentów przedłożonych na zebraniu wspólnoty z 10 czerwca 2017r. nie wynika na jakich zasadach miała być zawarta z T. P. umowa o administrowanie nieruchomością wspólną tj. czy na czas oznaczony czy nieoznaczony i z jakim wynagrodzeniem.

Karty do głosowania przygotowane na ww. zebranie zawierały niezgodną z treścią ksiąg wieczystych wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących poszczególnym właścicielom lokali.

W piśmie z dnia 4 lipca 2017r. D. P. jako członek zarządu pozwanej Wspólnoty, w odpowiedzi na pismo powoda z dnia 21.06.2017r. wskazał, że przypomina, że powód był obecny na zebraniu 10 czerwca 2017r. i zapoznał się z treścią uchwał. Dalej stwierdził, że uważa, iż irracjonalne jest zaskarżanie uchwał przez powoda, gdyż byłoby to nieuszanowanie woli większości członków wspólnoty, którzy w pełnoprawnym głosowaniu (znaczoną większością głosów) zdecydowali o ich podjęciu. Przez blokowanie uchwał i ich zaskarżanie powód działa na szkodę Wspólnoty, blokuje niezbędne remonty i paraliżuje podejmowanie decyzji mających na celu poprawę funkcjonowanie budynku.

Dowód: zawiadomienie o zebraniu (k. 176), uchwała 1/2017 wraz z kartą do głosowania nad uchwałą nr 1/2017 (k. 177-178), uchwała nr 2/2017 wraz z kartą do głosowania nad uchwałą (k.179-180), wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) na dzień 9.05.2018r. (k. 119-153), pismo z 4.07.2017r. (k. 6), zeznania powoda A. W. (min. 10:03 – 38:00 e-protokołu z dnia 10 maja 2018r.), częściowo zeznania członka zarządu pozwanej D. P. (min. 38:29-57:46 e-protokołu z dnia 10 maja 2018r.).

Powyższy stan faktyczny był częściowo sporny między stronami, a Sąd dokonał jego rekonstrukcji na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, zeznań powoda oraz częściowo członka zarządu pozwanej D. P..

W myśl dyspozycji przepisu art. 245 k.p.c., dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Sąd dał wiarę przedłożonym przez strony dowodom z dokumentów prywatnych albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości ani autentyczności, a Sąd nie znalazł

podstaw, by wątpliwości w tym zakresie powziąć z urzędu. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż dokumenty zostały złożone w kserokopiach, jednakże ani strona powodowa, ani pozwana nie kwestionowały ich zgodności z oryginałami, nie wnosząc o przedłożenie do akt sprawy oryginałów. Wobec powyższego Sąd uznał, iż stanowią one wiarygodny dowód pośredni, wskazujący na istnienie i treść dowodów właściwych.

Podkreślenia wymaga to, że fakt, że w kartach do głosowania nad spornymi uchwałami odnotowano niezgodne z treścią ksiąg wieczystych lokali i nieruchomości wspólnej, nie oznacza, że dokument ten jest niewiarygodny w znaczeniu formalnym. Natomiast, Sąd mając na względzie przede wszystkim treść księgi wieczystej nr (...) (wydruk z elektronicznej księgi wieczystej na dzień 9.05.2018r. k. 119-153) w powiązaniu z treścią zeznań powoda, ustalił, że wskazane w tych kartach udziały są niezgodne z udziałami nieruchomości wspólnej, przynależnymi do poszczególnych lokali, a wynikającymi z ksiąg wieczystych (a więc karty te są – w omawianym zakresie – pod względem treści niezgodne ze stanem faktycznym). Poza tym pozwana, choć na niej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc) nie wykazała z czego w ogóle wynikała wysokość udziałów współwłaścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej i jaki był sposób ich wyliczenia, a wskazana w kartach głosowania nad spornymi uchwałami. W tej sytuacji Sąd nie dał wiary zeznaniom D. P., jakoby wysokość wskazana w kartach do głosowania była prawidłowa, zwłaszcza, że przyznał on, że nie zna treści ksiąg wieczystych. Ubocznie wskazać należy, że powyższe stwierdzenie D. P. budzi zdziwienie Sądu, gdyż – co bezsporne – jest on członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty i z racji pełnienia tej funkcji powinien on niewątpliwie mieć wiedzę o treści ksiąg wieczystych w tym zakresie, choćby po to aby móc zweryfikować prawidłowość kart do głosowania, a w konsekwencji ocenić faktyczny sposób głosowania nad spornymi uchwałami. Nie ma przy tym, w ocenie Sądu, znaczenia, że z obliczenia sumy udziałów - wg. treści ksiąg wieczystych - właścicieli, którzy głosowali za podjęciem spornych uchwał, wynika, że był on nawet większy niż wynika to z kart głosowania (59%), gdyż chodzi tu o kwestię fundamentalną czyli zgodność kart (a w konsekwencji wyliczeń) ze stanem prawnym.

Sąd nie dał wiary zeznaniom D. P., jakoby T. P. w sposób prawidłowy sprawowała administrowanie nieruchomością wspólną. Przeczą temu zeznania powoda, treść powołanych w części faktycznej treści pism (...) z 2014 i 2015r., jak i fakt, że w tutejszym Sądzie toczyły się już dwie sprawy o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty, zakończone prawomocnym uchyleniem zaskarżonych uchwał (w całości albo w części). U podstaw wyroku z dnia 22 czerwca 2016r., w sprawie XVIII C 497/16 legło zaś ustalenie, że nieruchomości wspólne przy ul. (...) w W. wymaga pilnych nakładów, a uchwały dotychczas podejmowane w kwestii tych nakładów (dotyczy to zgłoszenia § 1 uchwały nr 2/2016 z 5 marca 2016r.) naruszały zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd oddalił wnioski pozwanej, jako spóźnione (art. 207 § 6 kpc i 217 § 2 kpc) o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków K. S. i A. F. (1). Członkowie zarządu pozwanej otrzymali odpis pozwu w dniu 27 lutego 2018r. – D. papier, a 26 lutego 2018r. J. W. (1), a pouczeniem o możliwości złożenia w terminie 14 dni odpowiedzi na pozew wraz z wnioskami dowodowymi pod rygorem ich pominięcia, a złożyli osobowe wnioski dowodowe w piśmie z dnia 12 maja 2018r., złożonym 16 maja 2018r. Poza tym przeprowadzone dotąd dowodu z dokumentów oraz zeznań stron, pozwoliły Sądowi na dokonanie ustaleń faktycznych dostatecznych do rozstrzygnięcia sporu i również z tego względu ww. wnioski dowodowe należało oddalić na podstawie art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 1a, powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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. Treść przytoczonego powyżej przepisu art. 25 u.w.l. prowadzi do wniosku, iż legitymacja czynna w zakresie zaskarżenia uchwały przysługuje właścicielowi lokalu. Powód jest zatem uprawniony do wniesienia przedmiotowego powództwa. W niniejszej sprawie nie było także sporu między stronami, że A. W. zachował powyższych termin. Zaskarżone uchwały nr 1/2017 i 2/2017

zostały podjęte w dniu 10 czerwca 2017 r. na zebraniu właścicieli – członków ozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a pozew powód nadał do Sądu w dniu 21 lipca 2017 r. Zatem powód zachował termin 6-tygoniowy do wytoczenia powództwa o uchylenie przedmiotowych uchwał. Sam zaś fakt, że powód wraz z pozvem nie przedłożył dokumentów w postaci spornych uchwał nie może zamykać mu drogi do Sądu, tym bardziej, że wynika on z odmowy doręczenia mu ich przez zarząd pozwanej. W tym miejscu wskazać należy, że w sposób krytyczny należy ocenić pismo członka zarządu pozwanej z dnia 4 lipca 2017r., zwłaszcza, w części w której stwierdza on, że zaskarżanie przez powoda dalszych uchwał uważa za irracjonalne. Nawet bowiem jeśli faktycznie podejmowane przez powoda działania spowalniają proces decyzyjny we Wspólnocie, to nie można zapominać, że aktywność powoda w zakresie zaskarżania uchwał stanowi przejaw jego niezgody na bezprawność.

Przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. przewiduje cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Analizując kwestię niezgodności uchwał z przepisami prawa należy wskazać, iż niezgodność tego rodzaju może polegać zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006r., I ACa 589/06, LEX nr 271385). Niezgodność uchwały właścicieli z prawem może przy tym dotyczyć zarówno przepisów samej ustawy o własności lokali, jak i przepisów innych ustaw i aktów wykonawczych. Należy nadto uznać, że uchwała musi być sprzeczna z normami bezwzględnie obowiązującymi lub semiimperatywnymi. Na równi ze sprzecznością z prawem traktować należy sytuację, gdy uchwała ma na celu obejście prawa lub jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Druga podstawa zaskarżenia polega na jej niezgodności z umową właścicieli, przy czym należy przyjąć, że chodzi o umowę określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy. Sprzeczność, w szczególności, dotyczy może postanowień umowy, modyfikujących ustawowe zasady zarządu nieruchomością wspólną oraz jego wykonywania. Niezgodność z umową właścicieli zachodzić będzie również wtedy, gdy uchwała jest sprzeczna z uchwałą, zmieniającą sposób zarządu, określony w umowie. Trzecią podstawą zaskarżenia uchwały jest niezgodność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W ramach tej podstawy winno badać się celowość i gospodarcze uzasadnienie decyzji właścicieli lokali. Ostatnia podstawa omawianego powództwa została określona jako naruszenie w inny sposób interesów właściciela. W zbiorowości, jaką jest wspólnota mieszkaniowa tworzona przez ogół właścicieli lokali, zawsze może się pojawić konflikt interesów zbiorowości i interesów grupy lub pojedynczych właścicieli. Interes poszczególnych właścicieli lokali musi niejednokrotnie ustąpić interesowi ogólnemu (por. E. Gniewek, System Prawa Prywatnego, tom 4, Prawo rzeczowe, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2007r., str. 312-314).

Ciężar udowodnienia omówionych powyżej przesłanek uchylenia podjętej przez Wspólnotę uchwały spoczywa na powodzie (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.).

Stosownie do treści przepisu art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2).

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że powód nie wskazywał żadnych zarzutów formalnych odnośnie prawidłowości trybu podjętych przez Wspólnotę uchwał. Sąd uznał zatem, iż z punktu widzenia proceduralnego zaskarżone uchwały nr 1/2017 i 2/2017 zostały podjęte zgodnie z prawem – większością głosów. Z ustaleń Sądu wynika wprawdzie, że większość ta była obliczana nieprawidłowo tj. wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej przynależna do poszczególnych lokali została w kartach do głosowania w sposób niezgodny z treścią ksiąg wieczystych, zwłaszcza księgi nieruchomości wspólnej, niemniej gdy podliczyć udziały zgodne z tą treścią, to i tak ich suma przekracza 50%, a zatem uchwały zostały podjęte bezwzględną większością. Fakt ten miał jednak znaczenie dla oceny

sposobu funkcjonowania Wspólnoty w kontekście prawidłowości działań zarządu, a przede wszystkim administratora T. P., która w istocie decyduje o wszelkich istotnych działaniach we Wspólnocie, działając de facto jak zarządca.

Odnosząc się bowiem do zarzutów merytorycznych powoda to - w ocenie Sądu - zasługują one na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l. czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. 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.

Z pewnością czynności zmierzające do zmiany zapisanych w księgach wieczystych udziałów w nieruchomości wspólnej, jak i zmiany numeracji lokali, których realizacji służy m.in. inwentaryzacja budynku stanowią czynności przekraczające zwykły zarząd. Sto stwierdzenie nie wymaga dalszego uzasadnienia, gdyż potwierdza to treść § 2 uchwały nr 2/2017, gdzie wskazano, że właściciele lokali udzielają zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do podjęcia wszelkich czynności związanych z czynnościami wskazanymi w § 1 uchwały, gdyż są to czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Zarząd zatem, w ocenie Sądu, winien uzyskać uprzednio zgodę na dokonanie tej czynności w postaci uchwały właścicieli lokali. Brak natomiast zgody właścicieli lokali na podjęcie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jest w ocenie Sądu sprzeczne z art. 22 u.w.l.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. 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. Udział właściciela lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

W myśl zaś art. 22 ust. 3 pkt. 5 a u.w.l. czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu jest udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

W przekonaniu Sądu, przede wszystkim podjęcie przedmiotowej uchwały, nastąpiło w okolicznościach nie dających możliwość zweryfikowania faktycznego kosztu, jaki będzie się wiązał z takim przedsięwzięciem. O ile koszty sporządzenia inwentaryzacji zostały oszacowana na kilka tysięcy złotych, to w ogóle nie został oszacowany kompleksowo koszt dokonania stosownej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej (np. wpisów do ksiąg wieczystych, ujawnienia tych zmian we właściwych rejestrach, dokonanie zawiadomienia stosownych urzędów i instytucji). Przed podjęciem uchwały, a przynajmniej na zabranie dnia 10 czerwca 2017r. nie przedłożono ani nie przedstawiono właścicielom żadnych ofert wykonawców omawianej inwentaryzacji. Z uwagi na doniosłość takiego dokumentu, w ocenie Sądu, członkowie Wspólnoty mają prawo również wyrazić swój pogląd co do samej osoby (podmiotu), który taką inwentaryzację ma dokonać (m.in. ze względu na posiadane kwalifikacje, proponowany koszt prac). Z uwagi na istniejący między członkami Wspólnoty konflikt winna to być również osoba (podmiot) bezstronna w tym znaczeniu, że nie powinna być związana (interesem osobistym czy też gospodarczym) z żadnym z właścicieli ani członkiem zarządu czy administratorem.

Wskazać również należy, że przed podjęciem uchwały nr 1/2017 nie została zaś w ogóle wyrażona zgoda – w postaci uchwały właścicieli – na zmianę wysokości udziałów. Podejmowanie zatem czynności faktycznych zmierzających do realizacji takiej zmiany, bez pozyskania uprzedniej zgody właścicieli lokali – czyni uchwałę niecelową i narażającą członków Wspólnoty na poniesienie nieuzasadnionych kosztów.

Zdaniem Sądu zatem, podejmowanie uchwały związanej z tak ważką dla funkcjonowania całej Wspólnoty kwestią jak zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, winno być poprzedzone wnikliwą analizą wszelkich aspektów i skutków takiej decyzji. Uchwała winna kompleksowo regulować wszelkie kwestie z tym związane.

Zaskarżona przez powoda uchwała nr 1/2017 z 10 czerwca 2017r. nie spełnia opisanych wyżej wymogów, a zatem należy ją uznać jako sprzeczną z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Doniosłość tej uchwały dla powoda jest tym większa, że w konsekwencji jej realizacji może dojść do zwiększenia udziału powoda w nieruchomości wspólnej. Zaskarżona uchwała zatem – w sposób szeroko rozumiany - narusza również uzasadniony interes majątkowy (ekonomiczny) powoda. Pojęcie „interesów” na gruncie art. 25 u.w.l. rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 12.lipca 2017r., I ACa 212/17).

Suma ujawnionych w księgach wieczystych suma udziałów w nieruchomości wspólnej równa jest 1. Dla oceny, czy suma udziałów równa jest jedności, decydujące znaczenie ma treść aktów notarialnych oraz wynikające z nich wpisy w księdze wieczystej - jak orzekł SA w Katowicach w wyroku z dnia 29 czerwca 2007 r., I ACa 348/07, LEX nr 446725. W doktrynie wskazuje się, że źródłem sytuacji, w których suma udziałów wynikających z treści aktów notarialnych i stanu faktycznego nie jest równa 1, może być wynikiem m.in. zmiany udziałów po przebudowie, w wyniku której suma powierzchni użytkowej samodzielnych lokali uległa zmianie.

Podkreślić należy, że pozwana nie wykazała w toku procesu, że w spornej nieruchomości, na skutek adaptacji dwóch lokali mieszkalnych, powierzchnia użytkowa tych lokali zmieniła się w sposób skutkujący nieprawidłowością wysokości udziałów, a w konsekwencji aby powstała konieczność ich korekty. To na pozwanej spoczywał zaś ciężar dowodu w tym zakresie (art. 232 kpc w zw. z art. 6 kc). W okolicznościach sprawy pozwana twierdziła, że udział właścicieli tych lokali jest obecnie zbyt duży (nie powinno liczyć się skosów w zaadaptowanych lokalach), ale pomijała – na co zwracał uwagę powód – że na skutek adaptacji powstała (przynajmniej w jednym z lokali) dodatkowa powierzchnia użytkowa, czego pozwana w swoich obliczeniach nie uwzględnia. Pozwana nie złożyła wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa, a rozstrzygnięcie ww. kwestii spornej niewątpliwie wymagało wiedzy specjalnej, którą dysponuje wyłącznie biegły.

Skoro przepisy zawierające ogólną zasadę obliczania udziałów we własności nieruchomości wspólnej przypadających poszczególnym właścicielom lokali zawierają pojęcie powierzchni użytkowej, ważna staje się wiedza, czym jest powierzchnia użytkowa i jak się ją mierzy. Jakikolwiek nieporozumienia na ten temat będą przeszkadzały prawidłowo ustalić wysokość udziałów i mogą stać się źródłem problemów w przyszłości. Tymczasem regulacje prawne dotyczące powierzchni użytkowej nie pozwalają jednoznacznie stwierdzić, jakie reguły stosować przy jej ustalaniu. Pojęcie powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych występuje bowiem w wielu aktach prawnych.

Sposoby obliczania powierzchni użytkowej podawane w tych aktach nie są jednolite. Czasem używa się tylko terminu „powierzchnia użytkowa”, nie precyzując, co termin ten znaczy. Niekiedy stosuje się własną definicję, a czasem przywołuje Polską Normę. Jednak dokument nieobowiązujący powszechnie, jakim stała się Polska Norma PN-ISO 9836:97, nie stanie się dokumentem powszechnie stosowanym, chyba że zostanie przywołany w odpowiednich ustawach lub rozporządzeniach albo wprowadzony do zbioru norm obowiązujących. Stosuje się zatem różnorodne podejścia do zasad obliczania powierzchni użytkowej.

Jedna z definicji powierzchni użytkowej zawarta jest w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawie z dnia 26 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (DZ. U. z 2018r., 1234 j.t., zw. u.o.p.l.) przez pojęcie powierzchni użytkowej lokalu należy rozumieć „powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnią użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału”. Artykuł 2 ust. 2 u.o.p.l. stanowi natomiast, że obmiaru powierzchni użytkowej lokalu „dokonuje się w świetle

wyprawionych ścian, a powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie". Odrębna definicja powierzchni użytkowej zawarta w ustawie o ochronie praw lokatorów ma jednak zastosowanie tylko do stosunków prawnych objętych zakresem działania tej ustawy, a więc do stosunków łączących lokatorów (zdefiniowanych w tej ustawie) z właścicielami (w rozumieniu definicji zawartych w tej samej ustawie). Definicja ta nie ma wobec tego zastosowania np. do ustalania powierzchni użytkowej lokali dla potrzeb ustanawiania odrębnej własności lokali. Można jednak przyjmować do tych celów powierzchnię użytkową obliczoną zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, byleby tylko ten sam sposób obliczania powierzchni stosować konsekwentnie dla wszystkich lokali w danej nieruchomości.

Przyczyną takiego stanu rzeczy jest brak konieczności stosowania Polskiej Normy w zakresie powierzchni użytkowej. Poprzednia Polska Norma, która przewidywała takie same zasady obliczania powierzchni użytkowej w zależności od wysokości pomieszczeń, jakie przewiduje art. 2 ust. 2 u.o.p.l., utraciła moc obowiązującą dnia 3 kwietnia 1999 r. Zastąpiła ją Polska Norma PN-ISO 9836:1997, obowiązująca od dnia 3 kwietnia 1999 r., według której powierzchnia użytkowa jest to część powierzchni kondygnacji netto (czyli powierzchni ograniczonej przez elementy zamykające, obliczanej dla wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., bez powierzchni otworów na drzwi i okna w elementach zamykających, za to z powierzchnią elementów nadających się do demontażu, takich jak ścianki działowe, rury, kanały), która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku. Powierzchnia użytkowa klasyfikowana jest zgodnie z celem i przeznaczeniem budynków, dla których są one wznoszone. Powierzchnię tę dzieli się na powierzchnie użytkowe podstawowe i powierzchnie użytkowe pomocnicze. Klasyfikacja podstawowych i pomocniczych powierzchni użytkowych jest zależna od przeznaczenia budynku (co zostało uściślone na tablicach 1 i 2 ISO 6241:1984).

Powierzchnia podstawowa jest to - ogólnie rzecz ujmując - część powierzchni użytkowej przeznaczona do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego wydzielonej części. W budynku mieszkalnym są to pokoje. Powierzchnia pomocnicza to część powierzchni użytkowej przeznaczona do zaspokojenia pomocniczych potrzeb wynikających z funkcji budynku i niewchodzących w zakres potrzeb podstawowych. W budynku mieszkalnym są to np. łazienki. Jednak zgodnie z nieobowiązującym już rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz. U. Nr 22, poz. 209 z późn. zm.) norma PN-ISO-9836:1997 "Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych" obowiązywała tylko w zakresie ustalonym w punkcie 5.2.2 normy, tzn. tylko przy ustalaniu kubatury budynku. Także późniejsze rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 3 kwietnia 2001 r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm dla budownictwa (Dz. U. Nr 38, poz. 456 z późn. zm.) wprowadzało obowiązek stosowania Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 tylko w zakresie ustalonym w punkcie 5.2.2 tej normy. Utraciło ono moc obowiązującą 16 grudnia 2002 r. Ostatecznie obowiązująca od dnia 1 stycznia 2003 r. ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (tekst jedn.: Dz. U. z 2015r. poz. 1483) określa w art. 5 ust. 3, że stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne.

Z powyższego wynika, że Polska Norma PN-ISO-9836:1997 nigdy nie była i nie jest obowiązującym obecnie przepisem w zakresie obliczania powierzchni użytkowej lokalu lub budynku.

Termin „powierzchnia użytkowa” jest zresztą używany także w innych aktach prawnych, przy czym mogą tam być zawarte odrębne definicje powierzchni użytkowej, obowiązujące tylko w granicach stosowania tych ustaw (definicja najbardziej zbliżona do definicji zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów znajduje się w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.). W myśl art. 1a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l., za powierzchnię użytkową, w rozumieniu tej ustawy, uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem klatek schodowych oraz szybów dźwigów, natomiast, zgodnie z art. 4 ust. 2 tej ustawy, powierzchnie pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o

wysokości w świetle od 1,40 m do 1,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę się pomija.

Reasumując, nie ma obowiązującego obecnie przepisu, który regulowałby kwestie obliczania powierzchni użytkowej lokalu dla potrzeb ustanowienia odrębnej własności lokalu. Można więc stosować zarówno definicję zawartą w ustawie o ochronie praw lokatorów (...), jak i Polską Normę (tak: Ewa Bończak – Kucharczak w Komentarzu do art.3, art.4 ustawy o własności lokali, publ. Lex).

W niniejszej sprawie, uznać należało, że pozwana nie wykazała, że korekta udziałów w nieruchomości wspólnej jest konieczna, a tym samym niezbędne jest podjęcie czynności zmierzających do ponownej inwentaryzacji nieruchomości.

Mając powyższe na względzie, zaskarżoną uchwałę nr 1/2017r. należało w całości uchylić.

Odnosnie zaś drugiej z zaskarżonych uchwał 2/2017r., w ocenie Sądu, powód również wykazał, że należy ją uznać jako sprzeczną z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Z ustaleń Sądu wynika, że nieruchomość wspólna wymaga pilnych nakładów i remontów. Administrująca nieruchomością wspólną nie ukierunkowuje swoich działań na dokonanie tych prac, które powinny być wykonane w pierwszej kolejności. Nadto podejmuje działania zmierzające do wykonania w nieruchomości czynności naruszających zasady prawidłowego zarządu (vide: uzasadnienie wyroku w sprawie XVIII C 497/16).

Stan techniczny nieruchomości stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców. Z zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa (...) z dnia 18 września 2014r. wynika, że w toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego (...) w W. ustalili, że w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. od dłuższego czasu występują nieprawidłowości w działaniu systemu wentylacyjnego budynku, nieprawidłowym działaniu systemu odprowadzania spalin. Stan taki - w związku ze zbliżającym się sezonem grzewczym i niewywiązaniem się Zarządu Wspólnoty w osobach K. S. i L. H. z obowiązków wynikających z art. 61 i 62 Prawa budowlanego – naraża mieszkańców budynku na utratę życia lub zdrowia. Jak wynika z zeznań powoda, a czemu D. P. nie przeczył, administratorka nieruchomości T. P. faktycznie wykonuje czynności, które zasadniczo są zastrzeżone do Zarządu Wspólnoty (przygotowywanie zebrań, projektów uchwał, porządku obrad). Można domniemywać zatem, że to ona faktycznie decyduje o czynnościach związanych z zarządem nieruchomością wspólną (np. zakresem koniecznych nakładów), a nie tylko jej administrowaniem. W piśmie z dnia 12 maja 2018r. pozwana przyznała, że T. P. w większości bardzo dobrze pełni swoje obowiązki, co w istocie stanowi przyznanie, że z części obowiązków nie wywiązuje się w ogóle, względnie nie wywiązuje się dobrze.

Z ustaleń Sądu wynika też, że T. P. aktywnie współpracowała z zarządem, powołanym na mocy uchwały z 15 listopada 2012r. nr (...) o powołaniu zarządu w osobach K. S. i L. H., a która to uchwała była w sposób oczywisty spreczna z prawem, gdyż w tym czasie zarząd nieruchomością wspólną sprawował zarządca przymusowy ustanowiony w 2010r. przez sąd. W dacie (15.11.2012r.) postanowienie o ustanowieniu tego zarządu nie zostało uchylone - zarząd przymusowy został uchylony przez sąd dopiero postanowieniem z dnia 3 czerwca 2017r., co jest bezsporne w sprawie. T. P. w sposób oczywisty zatem działała w sposób sankcjonujący sprzeczną z prawem uchwałę 2/2012.

Z powyższego wynika zatem, że nie daje ona rękojmi prawidłowego administrowania nieruchomością wspólną.

Nadto, z uchwały ani dokumentów przedłożonych na zebraniu wspólnoty z 10 czerwca 2017r. nie wynika na jakich zasadach miałyby być zawarta z nią umowa tj. czy na czas oznaczony czy nieoznaczony i z jakim wynagrodzeniem. Informacje takie członkowie Wspólnoty winni uzyskać jeszcze przed podjęciem uchwały (np. w postaci przedłożenia im do wiadomości projektu takiej umowy), tak aby podjęcie przez nich uchwały było oparte na pełnej wiedzy i świadomości w jaki sposób umowa będzie kształtowała warunki zatrudnienia ww. administratora, a w konsekwencji w jaki sposób będzie wpływała na ich obowiązki majątkowe. Niewątpliwie bowiem wynagrodzenie administratora stanowi element kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, które są ponoszone przez członków Wspólnoty w stosunku do przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. W tym aspekcie uchwała również nie jest zatem

zgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W konsekwencji powyższego również uchwałę nr 2/2017r. należało uchylić na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Podnoszona przez pozwaną okoliczność, że powód A. W. zalega z płatnościami na rzecz Wspólnoty nie ma znaczenia dla oceny czy istnieją przesłanki powództwa z art. 25 u.w.l. skutkujące uchyleniem spornych uchwał.

Powód był zwolniony od kosztów sądowych w niniejszej sprawie. W konsekwencji Sąd, obciążając tymi kosztami pozwaną na podstawie art. 98 § 1 kpc, nakazał ściągnąć od niej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 400 zł (2 uchwały x 200 zł) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO /-/ M. Inerowicz