

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 2 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Flisikowska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Anna Krzemińska

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. P.

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

o uchylenie uchwały

1. Oddała powództwo w całości.
2. Kosztami postępowania obciąża w całości powoda i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanego.

/-/H. F.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 lutego 2015 r. powód M. P. (reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym) wniósł o uchylenie w całości uchwały nr 3 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. w sprawie wnoszenia opłat przez współwłaścicieli nieruchomości na zakup działki (...) zgodnie z umową przedwstępną, z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali lub naruszenia interesów powoda. Jednocześnie powód wniósł o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały w części, w której zobowiązuje ona powoda do wpłacenia rat w wysokości przekraczającej udział w nieruchomości wspólnej do czasu prawomocnego zakończenia sprawy oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powód wskazał, że zaskarżona uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z jej treścią członkowie wspólnoty zobowiązali się wpłacać w równych kwotach jako 1/27 udziału w 60 miesięcznych ratach w terminie do 20 dnia każdego miesiąca począwszy od stycznia 2015 r. opłaty na zakup ww. działki nr (...). W umowie przedwstępnej zakupu ww. działki wskazano, że cena zakupu tejże nieruchomości wynosi 227.500,00 zł, na którą składają się zadatek w wysokości 2.550 zł, zaliczka w wysokości 40.000 zł oraz pozostała cena sprzedaży tj. kwota 185.000 zł, która miała zostać uiszczona w 60 miesięcznych ratach wraz z należnymi odsetkami. Oprocentowanie z tytułu roszczonego odroczenia płatności ww. kwoty kształtuje się na poziomie stopy (...) na dzień poprzedzający zawarcie umowy powiększonej o 1,25 % marży. Jak podaje powód pozostała część sprzedaży ww. nieruchomości to kwota 200.308, 81 zł tj. rata miesięczna w wysokości 3.338,50 zł. Zdaniem powoda postanowienie, że każdy z 27 właścicieli lokali mieszkalnych ma ponosić 1/27 kwoty zakupu ww. działki w oderwaniu od rzeczywistego udziału w nieruchomości wspólnej jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali w szczególności z regulacją art. 12 i 17.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. W przypadku uznania jej za

przegrywając wniosła o nieobciążanie jej kosztami postępowania w oparciu o art. 102 k.p.c. z uwagi na to, że powód przed dniem wniesienia powództwa nigdy nie kwestionował treści ww. uchwały.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa wskazała, że niniejszej sprawie powództwo zostało wniesione przez powoda po upływie przewidzianego prawem terminu. Nadto wskazała, że powód korzysta z miejsca parkingowego w takim samym stopniu co pozostali współwłaściciele. Podkreśliła, że powód wcześniej nie kwestionował treści uchwały i dokonywał opłat w wysokości i terminach określonych jej treścią. Pozwana wskazała, że kwoty opłat określone ww. uchwałą nie są proporcjonalne do wysokości udziału w nieruchomości wspólnej ale do zakresu korzystania przez każdego z członków wspólnoty z posadowionych na nieruchomości miejsc parkingowych. Pozwana wskazała, że powód zapewne wynajmuje zarówno lokal mieszkalny jak i miejsce parkingowe a obniżenie wysokości uiszczanych przez niego rat miałoby na celu wzbogacenie się powoda z tytułu pobieranego od najemców czynszu najmu. Zdaniem pozwanej ww. uchwała jest zgodna z przepisami prawa oraz interesem jej członków.

W dniu 10 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zabezpieczył roszczenie powoda poprzez wstrzymanie w stosunku do powoda na czas trwania postępowania uchwały nr 3 z dnia 9 stycznia 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P..

W toku procesu strony podtrzymały wskazane powyżej stanowiska w sprawie i przed zamknięciem rozprawy nie składały żadnych innych wniosków (k.227).

Sąd ustalił, co następujący stan faktyczny:

Powód do dnia 27 maja 2016 r. był właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), z którego własnością związany był udział w wysokości (...). Właściciele lokali znajdujących się w przedmiotowym budynku tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...). Przedmiotowy lokal mieszkalny był przez powoda wynajmowany. Od roku 2012 powód nie zamieszkuje w ww. lokalu mieszkalnym. Nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi działkę gruntu nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Przyległa do tej nieruchomości działka gruntu nr (...) stanowi własność (...) sp. z o.o. (...). W skład ww. Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi właściciele 27 lokali mieszkalnych.

Bezsporne nadto dowód: akt notarialny rep A (...) (k. 12-18 akt), KW nr (...) (k. 19-24, 110-124 akt), KW (...) (k. 115-124 akt), umowa najmu wraz z załącznikiem (k. 97-101 akt), zeznania powoda (k. 87-88 akt), zeznania członków Zarządu pozwanej J. B. (k. 88-89 akt), zeznania M. H. (k. 89-90 akt)

Wspólnota Mieszkaniowa od wielu lat podejmowała rozmowy związane z zakupem od (...) sp. z o.o. działki nr (...) w P.. Zakup wskazanego gruntu umożliwiłby zapewnienie wszystkim mieszkańcom Wspólnoty Mieszkaniowej na posiadanie miejsc parkingowych, które miały zostać na niej zlokalizowane. W dniu 13 listopada 2014 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. w P. (dalej (...) sp. z o.o.) a Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w P. (dalej Wspólnota Mieszkaniowa) doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę terenów mieszkaniowych nr 1/126 o obszarze 0,0980, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) Mocą tejże umowy (...) sp. z o.o. w P. zobowiązała się sprzedać Wspólnocie Mieszkaniowej przedmiotową nieruchomość za kwotę łączną 227.550,00 zł w celu zaspokojenia uzasadnionych potrzeb Wspólnoty tj. w celu zapewnienia miejsc parkingowych dla właścicieli nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się dokonać zapłaty ceny ww. nieruchomości w sposób następujący: do dnia 20 listopada 2014 r. przelać na rachunek bankowy (...) sp. z o.o. z w P. kwotę 2.250 zł tytułem zadatku oraz kwotę 40.000 zł tytułem zaliczki. Wspólnota, a pozostała kwotę 185.000 zł powiększoną o odsetki (sposób ich obliczenia został szczegółowo wskazany w treści umowy) zapłacić w 60 miesięcznych ratach płatnych do 20 dnia każdego miesiąca począwszy od listopada 2014 r. Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 30 dni po zapłacie całej ceny sprzedaży wraz z odsetkami stanowiącymi wynagrodzenie z tytułu odroczenia terminu płatności pozostałej części ceny sprzedaży. Jeszcze przed zawarciem ww. umowy przedwstępnej właściciele lokali posadowionych w budynku na ul. (...) w P. parkowali na przedmiotowej nieruchomości gruntowej swoje pojazdy.

Na kupowanej nieruchomości wydzielonych zostało 27 miejsc postojowych. Wraz z miejscami postojowych znajdującymi się obecnie na nieruchomości wspólnej (18 miejsc postojowych) łączna ilość miejsc postojowych oddanych do korzystania przez właścicieli lokali wynosi 45 miejsc postojowych. Powód korzysta z miejsca postojowego znajdującego się na danej nieruchomości. Znajdujące się na nieruchomości miejsca postojowe w przyszłości nie zostaną przypisane do poszczególnych lokali mieszkalnych, a kupowana nieruchomość nie zostanie scalona z nieruchomością wspólną.

Dowód: akt notarialny (k. 25-33 akt), częściowo zeznania powoda (k. 87-88 akt), zeznania J. B. (k. 88-89 akt), zeznania M. H. (k. 89-90 akt), pismo (...) sp. z o.o. (k. 126-128 akt)

W dniu 9 stycznia 2015 r. została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała nr 3 w sprawie wnoszenia opłat przez współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w P. na zakup działki nr (...) zgodnie z podpisaną umową przedwstępną, na podstawie której właściciele lokali mieszkalnych zobowiązali się wpłacać w równych kwotach dzielonych jako 1/27 udziału w 60 miesięcznych ratach kapitałowo-odsetkowych w terminie do 20-ego dnia każdego miesiąca począwszy od stycznia 2015 r. pozostała do zapłaty cenę zakupu nieruchomości gruntowej nr 1/126 położonej w P. na ul. (...). Przed podjęciem uchwały odbywało się zebranie wspólnoty, o której miejscu i czasie poinformowano mieszkańców poprzez wywieszenie odpowiedniego ogłoszenia na tablicy ogłoszeń. Wskazana uchwała została podjęta 53,82% głosów. Powód o przedmiotowej uchwale dowiedział się w dniu 12 stycznia 2015 r. w którym to dniu został mu doręczony protokół datowany na dzień 9 stycznia 2015 r. Powód informacje o zmianie adresu zamieszkania, na który winna zostać kierowana korespondencja związana ze wspólnotą mieszkaniową przedstawił w drodze wiadomości email z dnia 15 stycznia 2015 r. Do tego czasu korespondencja kierowana była na adres należącego do niego lokalu mieszkalnego posadowionego na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P..

Dowód: uchwała nr 3 (k. 11 akt), częściowo zeznania powoda (k. 87-88 akt), zeznania J. B. (k. 88-89 akt), zeznania M. H. (k. 89-90 akt)

W dniu 27 maja 2016 r. powód dokonał sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego na rzecz P. K..

Okoliczność bezsporna

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodu z przywołanych powyżej dokumentów, kserokopii dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron postępowania.

Sąd uznał za wiarygodne wszystkie zgromadzone w sprawie dokumenty. Dokumenty prywatne i urzędowe korzystały z domniemania określonego w art. 244 i 245 k.p.c. Strony nie kwestionowały prawdziwości złożonych do akt sprawy dokumentów, ani tego, że zawarte w nich oświadczenia osób, które je podpisały od nich nie pochodzą, a i sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu.

Sąd za w pełni wiarygodne uznał nadto zgromadzone w aktach niniejszej sprawy kserokopie dokumentów, albowiem ich wiarygodności oraz prawdziwości danych w nich zawartych nie zakwestionowała żadna ze stron niniejszego sporu. Wskazać należy, że kserokopie dokumentów których zgodność nie została poświadczona za zgodność przez osoby do tego upoważnione nie stanowią dokumentów prywatnych w rozumieniu art. 245 k.p.c.. Niemniej jednak fakt niezakwestionowania przez strony treści kserokopii dokumentów pozwolił na potraktowanie tychże kserokopii jako dowodu pośredniego istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda w zakresie znajdującym potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym postępowania. Jako istotne Sąd uznał zeznania powoda, w których wskazywał on, że nie zapoznawał się z projektem uchwały nr 3 gdyż nie zamieszkuje na danej nieruchomości. Sąd nie miał podstaw do kwestionowania opisywanych przez powoda okoliczności związanych z korzystaniem przez niego z miejsc postojowych znajdujących się na kupowanej nieruchomości. Powód przyznał, że dostęp do miejsc parkingowych następuje poprzez przejazd zabezpieczony pilotem, który udostępniony został najemcom należącego do niego wówczas lokalu mieszkalnego. Powód przyznał, że zgodnie z jego wiedzą najemcy korzystają na pewno z jednego miejsca postojowego. Sąd

kwestię podania adresu do korespondencji, na który winna zostać przesłana korespondencja dotycząca Wspólnoty Mieszkaniowej ustalił na podstawie wiarygodnych informacji uzyskanych od (...) sp. z o.o. w P., z których wynika, że zmiany tego adresu dokonał on w dniu 15 stycznia 2015 r. a więc pod dniem podjęcia zaskarżonej uchwały i doręczenia informacji w tym przedmiocie.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania J. B., M. H. – członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Zeznania te były logiczne, spójne, wzajemne korelowały ze sobą oraz z pozostałym materiałem dowodowym postępowania. W szczególności Sąd nie miał podstaw do kwestionowania zeznań J. B., w których wskazywał on, że Wspólnota nie zamierza scalić kupowanej nieruchomości z nieruchomością wspólną oraz przypisać poszczególnych miejsc parkingowych właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych. Podobnie Sąd dał wiarę w zakresie, w którym wskazywał on, że informacja o zebraniu w sprawie podjęcia uchwały nr 3 i jej treści była wywieszona na tablicy ogłoszeń w przedmiotowym budynku przez okres około 2 tygodni. Obaj członkowie zarządu w sposób zgodny i wiarygodny w ocenie Sądu wskazywali także na to, że rozmowy dotyczące zakupu danej działki były wielokrotnie omawiane na zgromadzeniach wspólnoty.

Pełnomocnik pozwanego ostatecznie cofnął wniosek o przesłuchanie świadka P. S. i wszystkie pozostałe nie przeprowadzone do chwili zamknięcia ostatniej rozprawy wnioski dowodowe.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że Sąd nie podziela poglądu wyrażonego przez pozwaną, iż kategorycznie wraz z dniem zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego powód utracił legitymację czynną do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

Sąd zna stanowisko zgodnie, z którym kwestię legitymacji czynnej należy rozpatrywać nie tylko w odniesieniu do chwili wytoczenia powództwa, ale w odniesieniu do całego czasu trwania postępowania wywołanego zaskarżeniem uchwały wspólnoty. Osoba nie będąca członkiem wspólnoty nie ma interesu prawnego we wpływności na treść praw i obowiązków członków wspólnoty. Bycie właścicielem lokalu jest elementem stanu faktycznego, zaś zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Skoro powód w chwili zamknięcia rozprawy nie był członkiem pozwanej wspólnoty, to nie posiadał legitymacji czynnej do zaskarżenia uchwały, co przesądzało oddalenie powództwa. Sąd powołał przy tym poglądy prawne wyrażone w wyrokach Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 26 października 2012 r. sygn. I ACa 572/12 i Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 listopada 2012 r. sygn. I ACa 506/12). Niemniej jednak nie można zapomnieć o fakcie, iż Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2006 r. (sygn. akt IV CSK 41/05) stwierdził, że były akcjonariusz zachowuje legitymację do zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia spółki akcyjnej, która dotyczy jego praw korporacyjnych lub majątkowych, natomiast traci legitymację do zaskarżania uchwał, które nie dotyczą jego praw. Powyższy wyrok, pomimo, że dotyczy akcjonariuszy zdaniem Sądu znajduje również zastosowanie do kwestii zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej. W jego uzasadnieniu wskazane zostało, że właśnie istnienie godnego ochrony interesu prawnego, jakim jest konieczność zapewnienia ochrony praw korporacyjnych i majątkowych akcjonariusza, uzasadnia przyznanie mu legitymacji do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia. W okresie, gdy jest akcjonariuszem, istnienie jego interesu do zaskarżenia uchwały jest przyjęte ustawowo i nie wymaga wykazania. Nie można jednak uznać, że sam fakt utraty statusu akcjonariusza po podjęciu nieakceptowanej przez niego uchwały powoduje odpadnięcie interesu prawnego i legitymacji do jej zaskarżenia. Podważałoby to sens i cel przyznania akcjonariuszowi legitymacji do zaskarżania uchwał, które godzą w jego prawa korporacyjne i majątkowe, w szczególności takich, w wyniku których utracił akcje i status akcjonariusza, jak na przykład uchwał o przymusowym umorzeniu lub wykupie akcji (art. 359 i art. 418 k.s.h.). Należy zatem uznać, że były akcjonariusz zachowuje legitymację do zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia, która dotyczy jego praw korporacyjnych lub majątkowych, natomiast traci legitymację do zaskarżania uchwał, które nie dotyczą jego praw. Powyższe rozważania pozostają w ocenie Sądu aktualne również na kanwie ustawy o własności lokali. Konieczność występowania po stronie powoda interesu prawnego w wytoczeniu powództwa z art. 25 ustawy nie

zostało wprost przewidziane w jego treści niemniej jednak z samej istoty powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa wynika, że legitymacja czynna do jego wytoczenia jest ściśle związana z interesem prawnym. W ocenie Sądu przymiot bycia właścicielem lokalu we wspólnocie mieszkaniowej wyłącza jedynie obowiązek wykazywania przez powoda interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, który jest ściśle związany z samym faktem posiadania lokalu we wspólnocie. W sytuacji wyzbycia się tego przymiotu np. w sytuacji zbycia lokalu mieszkalnego obowiązkiem powoda jest wykazanie tego interesu.

Właśnie istnienie godnego ochrony interesu

prawnego, jakim jest konieczność zapewnienia ochrony praw korporacyjnych i majątkowych akcjonariusza, uzasadnia przyznanie mu legitymacji do zaskarżania

5

uchwał walnego zgromadzenia. W okresie, gdy jest akcjonariuszem istnienie jego interesu do zaskarżenia uchwały jest przyjęte ustawowo i nie wymaga wykazania.

Nie można jednak uznać, że sam fakt utraty statusu akcjonariusza po podjęciu nieakceptowanej przez niego uchwały powoduje odpadnięcie interesu prawnego i legitymacji do jej zaskarżenia. Podważałoby to sens i cel przyznania

akcjonariuszowi legitymacji do zaskarżania uchwał, które godzą w jego prawa korporacyjne i majątkowe, w szczególności takich, w wyniku których utracił akcje i status akcjonariusza, jak na przykład uchwał o przymusowym umorzeniu lub wykupie akcji (art. 359 i art. 418 k.s.h.). Należy zatem uznać, że były akcjonariusz zachowuje legitymację do zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia, która dotyczy jego praw korporacyjnych lub majątkowych, natomiast traci legitymację do zaskarżania uchwał, które nie dotyczą jego praw.

Właśnie istnienie godnego ochrony interesu

prawnego, jakim jest konieczność zapewnienia ochrony praw korporacyjnych i majątkowych akcjonariusza, uzasadnia przyznanie mu legitymacji do zaskarżania

uchwał walnego zgromadzenia. W okresie, gdy jest akcjonariuszem istnienie jego interesu do zaskarżenia uchwały jest przyjęte ustawowo i nie wymaga wykazania.

Nie można jednak uznać, że sam fakt utraty statusu akcjonariusza po podjęciu nieakceptowanej przez niego uchwały powoduje odpadnięcie interesu prawnego i legitymacji do jej zaskarżenia. Podważałoby to sens i cel przyznania

akcjonariuszowi legitymacji do zaskarżania uchwał, które godzą w jego prawa

korporacyjne i majątkowe, w szczególności takich, w wyniku których utracił akcje i status akcjonariusza, jak na przykład uchwał o przymusowym umorzeniu lub wykupie akcji (art. 359 i art. 418 k.s.h.). Należy zatem uznać, że były akcjonariusz zachowuje legitymację do zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia, która dotyczy jego praw korporacyjnych lub majątkowych, natomiast traci legitymację do zaskarzania uchwał, które nie dotyczą jego pra

Zdaniem Sądu, nie sposób pozbawić powoda legitymacji czynnej do wytoczenia i popierania powództwa w niniejszej sprawie albowiem dochodzi on ochrony własnych interesów majątkowych, gdyż uchylenie tej uchwały bezsprzecznie wpłynęłoby na wysokość opłat, do których zapłaty powód był obowiązany w okresie gdy był on właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Należy zaznaczyć, iż obowiązek uiszczenia opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej istniał od stycznia 2015 r. i aż do dnia 27.5.16r. zbycia ww. lokalu mieszkalnego i obowiązek ten obciążał powoda. Należy zaznaczyć przy tym, że od dnia 10 kwietnia 2015 r. płacił on na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej niższą wysokość tejże opłaty w wysokości 90,11 zł. W ocenie Sądu okoliczność ta skutkuje uznaniem, że w interesie powoda jest uchylenie przedmiotowej uchwały. Należy uznać, że w niniejszej sprawie powództwo zostało nadto wniesione przez powoda w terminie określonym art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Należy podkreślić, iż w aktach sprawy znajduje się zwrotne potwierdzenie odbioru protokołu z dnia 9 stycznia 2014 r., z którego wynika, że dostarczone one zostało na adres należącego do powoda lokalu mieszkalnego w dniu 14 stycznia 2015 r. Należy uznać, iż doręczenie to nastąpiło na podany przez niego w administracji przedmiotowego budynku adres zamieszkania, gdyż informację o jego zmianie została podana (...) sp. z o.o. poprzez wiadomość mailową z dnia 15 stycznia 2015 r. Powód sam z kolei podaje, że korespondencja ta odebrana została przez niego wcześniej tj. w dniu 12 stycznia 2015 r. Sąd uznał zatem zgodnie z twierdzeniami powoda, że wiedzę o treści przedmiotowej uchwały uzyskał on z dniem 12 stycznia 2015 r. Termin 6 tygodniowy określony cytowanym przepisem upływał zatem w dniu 23 lutego 2015 r. a więc w dniu (ostatnim dniu) w którym powód nadał pozew w placówce operatora pocztowego.

Zdaniem Sądu powód nie wykazał żadnych okoliczności związanych ze zwołaniem zebrania właścicieli lokali oraz z samym przebiegiem głosowania nad uchwałą, które mogłyby stanowić podstawę jej negatywnej oceny przez pryzmat art. 25 ustawy o własności lokali. W szczególności powód nie wykazał jakoby nie miał wpływu na treść ww. uchwały bądź nie został poinformowany o jej treści. „Okoliczność, że właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały wspólnoty może mieć wpływ na sposób głosowania, wpłynąć na treść uchwały i skutkować jej wadliwością, uzasadniającą uchylenie na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 Zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia tychże okoliczności, któremu to ciężarowi dowodu w niniejszym postępowaniu nie sprostał.

Analiza stanu faktycznego niniejszej sprawy wskazuje, że zaskarżona uchwała nie została podjęta w niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali; nie narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani w inny sposób nie narusza interesów powoda zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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. Ustawa o własności lokali ustanawia jako zasadę liczenie głosów według wielkości udziałów we wspólnocie, głosowanie zaś według reguły

"jeden właściciel - jeden głos" dopuszcza w drodze wyjątku, zastrzegając *expressis verbis*, że specjalna uchwała, przyjmująca taki system liczenia głosów, musi jednocześnie określać indywidualny przedmiot głosowania (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 kwietnia 2016 r., I ACa 846/15). Stosowanie trybu polegającego na zbieraniu indywidualnie głosów od każdego z właścicieli, powinno następować zwłaszcza w razie braku licznego przybycia na zebranie, braku wymaganej większości dla podjęcia głosów na zebraniu, trudności w zapewnieniu obecności na zebraniu. nie ulega wątpliwości, że gdy głosów oddanych za uchwałą na zebraniu jest zbyt mało, aby uchwała została podjęta, ale pewna liczba właścicieli nie miała okazji głosować w tej sprawie, po zakończeniu zebrania można zbierać głosy za tą uchwałą od osób, które były nieobecne na zebraniu. Jeśli w wyniku tego okaże się, że już większość właścicieli oddała głos za uchwałą, to uchwała zostaje skutecznie podjęta (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, V ACa 564/12).

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, iż przedmiotowa uchwała dążyła do zaspokojenia interesów właścicieli posadowionych w danym budynku lokali z uwagi na to, że wykorzystywana była na cele związane z parkowaniem na niej pojazdów mechanicznych. Podkreślenia wymaga fakt, iż zakup tejże nieruchomości pozwolił na zapewnienie każdemu z właścicieli 27 lokali mieszkalnych dostępu do miejsc parkingowych przysługujących na każdy z lokali mieszkalnych. Należy podkreślić, że potrzeba i zasadność zakupu tejże nieruchomości nie była sporna między stronami. Powód swoje roszczenie wywodził bowiem z treści art. 12 ust. 2 oraz art. 17 ustawy o własności lokali wskazując, iż winien on zostać obciążony kosztami zakupu tejże nieruchomości w wysokości odpowiadającej przysługującemu mu udziałowi we współwłasności a nie w 1/27 części.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ww. ustawy pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. ***W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.*** Z kolei z treści art. 17 ustawy wynika, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Z powyższych regulacji wynika niezbicie, że uzależnione od wysokości udziału w nieruchomości jest uczestniczenie właścicieli w kosztach utrzymania i obciążeniach związanych z nieruchomością wspólną. Tym samym nie znajdują one zastosowania w niniejszej sprawie. Należy bowiem podkreślić, iż działka nr (...), która jest przedmiotem ww. umowy przedwstępnej wciąż stanowi własność (...) sp. z o.o. w P. i nie może zostać uznana za nieruchomość wspólną. Sam fakt, że znajduje się ona w użytkowaniu Wspólnoty Mieszkaniowej nie uzasadnia przypuszczenia, że wszelkie koszty związane z danym gruntem, w tym koszty związane z jego zakupem muszą obciążać właścicieli lokali w częściach odpowiadających przysługującemu im udziałowi. Gospodarowanie nieruchomością wspólną nie może być interpretowane w sposób rozszerzający. Prawa i obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną to prawa i zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu, jak też czynności ten zakres przekraczające. Jednakże związek gospodarczy nie może wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej (VI ACa 417/14, , LEX nr 1665172 - wyrok z dnia 22 stycznia 2015 r.) Działania mieszczące się w granicach zwykłego zarządu to m.in. zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy, jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich nawet w zakresie gruntu zajętego pod wiatrołap, który mieści się w granicach służebności drogi koniecznej, nie stanowią przejawu gospodarowania nieruchomością wspólną przez wspólnotę, lecz ingerencję członków wspólnoty w cudze prawo (V CSK 143/08 - Wyrok Sądu Najwyższego). Koszty zarządu nieruchomością wspólną, które mają opłacać w ułamkowych częściach poszczególni właściciele lokali i na poczet których mają oni co miesiąc uiszczać zaliczki, związane są wyłącznie z nieruchomością wspólną, czyli z tą częścią całej nieruchomości, która stanowi współwłasność właścicieli

lokali (...) Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (I ACa 838/15, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, LEX nr 2050843 - wyrok z dnia 28 stycznia 2016 r.).

Tym samym brak jest podstaw do uznania, że koszty zakupu przedmiotowej nieruchomości przez Wspólnotę Mieszkaniową można zaliczyć do obciążeń związanych z nieruchomością wspólną, które winny obciążać poszczególnych właścicieli według ich udziałów w nieruchomości. Wprawdzie zakup ww. działki następuje w celu powiększenia istniejącej już na nieruchomości wspólnej powierzchni parkingowej niemniej jednak wciąż – do czasu zapłacenia pełnej ceny jej zakupu- stanowi ona własność (...) sp. z o.o. w P.. Podkreślić wymaga nadto, że nieruchomość ta, jak wskazała pozwana nie zostanie scalona z nieruchomością wspólną, ale stanowić będzie w stosunku do niej odrębny przedmiot własności. Należy przy tym zaznaczyć, że zakup tejże działki gruntu stanowił czynność przekraczającą zwykły zarząd majątkiem wspólnym, na dokonanie której potrzebna była zgoda właścicieli w tym zatem zgoda powoda (art. 22 ust. 2 i 3 ustawy). Powód wyraził zatem zgodę na zakup tejże nieruchomości chcąc korzystać z jej przeznaczenia. Obecnie, brak jest jakichkolwiek przepisów, które ograniczałyby podjęcie przez Wspólnotę uchwały zgodnie, z którą koszty zakupu nieruchomości będą obciążać wszystkich właścicieli lokali w częściach równych, a nie zaś według przysługujących im udziałów. Nadto nie można zgubić z pola widzenia tego, że w rzeczywistości powód korzystał z miejsc postojowych posadowionych na ww. nieruchomości, gdyż miejsca te użytkowane były przez osoby wynajmujące należący wówczas do niego lokal mieszkalny. Tym samym korzystał on z obszaru gruntu, który przekraczał przysługujący mu udział, a nadto w sposób tożsamy z użytkowaniem tego terenu przez pozostałych właścicieli lokali.

Nadto należy podkreślić, że nawet gdyby uznać, że zakup ww. nieruchomości stanowi obciążenie związane z zarządem nieruchomością wspólną to w ocenie Sądu ewentualne uwzględnienie roszczenia powoda stanowiłoby naruszenie art. 5 k.c. zgodnie, z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Należy podkreślić, że powód korzystał z miejsc parkingowych w tym samym stopniu co pozostali właściciele lokali w danym budynku. Gdyby uznać, że powód powinien ponosić koszt nabycia ww. nieruchomości jedynie w zakresie przysługującego mu udziału w nieruchomości to miałby możliwość korzystania z obszaru gruntu, który nie pozwalałby na zaparkowanie na nim pojazdu mechanicznego. Powód korzystał z ww. nieruchomości ponad przysługujący mu udział. Tym samym brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że winien on ponosić niższe koszty nabycia tejże nieruchomości względem pozostałych współwłaścicieli. Należy zauważyć, że uczestniczenie we wspólnocie z konieczności musi się wiązać z ograniczeniem praw każdego z właścicieli lokali na rzecz interesu wspólnego. Inaczej sprzeciw jednego z właścicieli lokali mógłby prowadzić do dezorganizacji wspólnoty. W zbiorowości, jaką jest wspólnota mieszkaniowa tworzona przez ogół właścicieli lokali, zawsze może pojawić się konflikt interesów zbiorowości i interesów grupy lub pojedynczych właścicieli. Stąd nie każde naruszenie interesów właściciela lokalu zasługuje na ochronę. Dlatego też Sąd, w ramach podstawy zaskarżenia uchwały, zobowiązany jest do wyważenia interesów wspólnoty i skarżącego uchwałę właściciela, badając uzasadnienie podjętej i zaskarżonej uchwały oraz jej cel (Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu (sygn. akt I ACa 1423/11). Istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy jest również fakt, iż powód sprzedał należący do niego lokal mieszkalny wraz z uprawnieniem do korzystania w miejsc postojowych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Nabywca tego lokalu na chwilę obecną uczestniczy w opłatach na zakup danego gruntu w sposób odpowiadający treści zaskarżonej uchwały akceptując w pełni ten stan rzeczy.

W niniejszej sprawie biorąc pod uwagę powyższe powództwo podlegało oddaleniu.

Należy ubocznie zaznaczyć, iż nawet przyjmując za uzasadnioną koncepcję strony pozwanej, że sam fakt zbycia przez powoda lokalu powodował utratę przez niego legitymacji procesowej to powództwo i tak podlegałoby oddaleniu. Powód w dniu 27 maja 2016 r. dokonał sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. na ul. (...). Zgodnie z treścią art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy Z treści wskazanego przepisu wynika, że legitymacja procesowa czynna

przysługuje każdemu właścicielowi lokalu. Jeżeli uznać, że w myśl art. 25 ust. 1 u.w.l., zaskarżanie do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali, czyli wniesienie do sądu pozwu o uchylenie albo ewentualnie o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwał wspólnoty mieszkaniowej, przysługuje jedynie właścicielowi lokalu to powództwo z tego tylko powodu powinno być oddalone. Z chwilą bowiem utraty przymiotu właściciela lokalu danej wspólnoty podmiot taki traci legitymację czynną do wytoczenia powództwa, o jakim wyżej cytowany przepis stanowi (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 listopada 2012 r., I ACa 506/12).

Należy bowiem zaznaczyć, iż zgodnie z treścią art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy dotyczy zarówno stanu prawnego, jak i stanu faktycznego opartego na dowodach i oświadczeniach stron zaprezentowanych do chwili zamknięcia rozprawy. W niniejszej sprawie w czasie zamknięcia rozprawy powód nie był już właścicielem lokalu mieszkalnego położonego na ul. (...) tym samym według tej koncepcji nie posiadał legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali. Przede wszystkim powód zbywając lokal przestał być członkiem Wspólnoty, zbycie ma charakter definitywny. W konsekwencji powód przez zbycie swojego prawa uzyskałby status osoby trzeciej w stosunku do Wspólnoty, a podejmowane przez Wspólnotę uchwały niezależnie od ich przedmiotu nie są dla niego wiążące. Nie sposób nadto uznać, że zastosowanie w danych okolicznościach mogła by znaleźć regulacja z art. 192 pkt 3 k.p.c. zgodnie, z którym z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Przedmiotem sporu w sprawie nie jest zbyty przez powódkę lokal lecz uchwała Wspólnoty, która z natury rzeczy nie podlegała przecież zbyciu w toku sporu (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 26 października 2012 r., I ACa 572/12).

Opierając się na powyższym Sąd oddalił powództwo w niniejszej sprawie (pkt 1 wyroku)

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Powód w niniejszej sprawie w całości przegrał powództwo, a tym samym to jego obciąża całość kosztów postępowania. Tym samym Sąd zasądził na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w tym kwotę 180 zł na podstawie § 5, § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwota 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Należy zaznaczyć, że Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 czerwca 2009 r., III CZP 40/09 (OSNC 2010, nr 2, poz. 26), uznał że podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego strony reprezentowanej przez radcę prawnego w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi stawka minimalna, przewidziana w § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że rozporządzenie choć nie określa stawki minimalnej w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, to ze względu na charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej najbliższej - stosunkom wewnątrzspółdzielczym i cel jej działalności (z reguły niezarobkowy), do ustalenia wysokości stawki minimalnej w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej powinno mieć zastosowanie unormowanie dotyczące wynagrodzenia radcy prawnego w sprawach o uchylenie uchwały spółdzielni.

SSO Hanna Flisikowska