

Sygn. akt: I C 631/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Wojciech Waclaw

Protokolant: p.o. sekr. sąd. Paulina Pawłowska

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 r.

na rozprawie w Olsztynie

sprawy z powództwa A. P. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej V. (...), przy ul. (...) w D. oraz Wspólnocie Mieszkaniowej V. (...) przy ul. (...) w D.

o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty

I ustala, że uchwała nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej V. (...) przy ul. (...) w D. z dnia 23 października 2014 r. nie istnieje;

II oddala powództwa w pozostałym zakresie;

III zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej V. (...) przy ul. (...) w D. na rzecz powoda kwotę 200 ,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygn. akt I C 631/16

UZASADNIENIE

Powód A. P. (1) wniósł w sprawie I C 631/16 o ustalenie nieistnienia w obrocie prawnym następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej V. (...) ul. (...), (...)-(...) D.:

- nr (...) z dnia 23 października 2014 r., w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu w (...) S.A., (...) O. do wysokości 174.000 złotych na okres spłaty do 235 miesięcy w celu sfinansowania inwestycji w części wspólnej nieruchomości, polegającej na wykonaniu instalacji gazowej wraz z przyłączem, wewnętrznej instalacji gazowej, montażu kotłów w lokalach i wkładów kominowych;

- nr (...) z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie uzupełnienia uchwały (...) (...) z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody dla zarządcy sądowego przymusowego T. S. na złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wykonania instalacji gazowej w lokalach i na częściach wspólnych oraz złożenia oświadczenia o posiadany prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

- nr (...) z dnia 1 kwietnia 2015 r. w sprawie ustalenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną na eksploatację, konserwację, fundusz remontowy i Zarządcę, ((...))

Nadto w sprawie I C (...)Powód A. P. (1) wniósł o ustalenie nieistnienia w obrocie prawnym następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej V. (...) ul. (...), (...)-(...) D.:

- nr (...) z dnia 2 czerwca 2011 r. w sprawie wypowiedzenia dla (...) sp. z o.o. sprawowania zarządu nieruchomością wspólną budynku przy ul. (...) w D. ze skutkiem na dzień 2 czerwca 2011 roku;

- nr (...) z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie wykonania niezbędnej dokumentacji technicznej dotyczącej budowy lokalnej kotłowni gazowej, remontu i przystosowania pomieszczenia na kotłownię z wybudowaniem nowych piwnic zastępczych, budowy kotłowni gazowej lokalnej umieszczonej w budynku wraz z przyłączem do budynku. ((...))

Powód wniósł także w obu sprawach o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska powód w obu sprawach podniósł, że wskazane uchwały były podejmowane bez udziału współwłaścicieli nieruchomości, w tym właścicieli lokali stanowiących ponad 50% własności przedmiotowej nieruchomości i dlatego uchwały te nie istnieją w obrocie prawnym. Wydanie tych uchwał miało na celu upozorowanie możliwości skorzystania z instytucji określonej w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, bowiem w obu przypadkach suma udziałów w nieruchomościach wspólnych dotyczących obu wspólnot wynosiła (...).

Zarządzeniem z dnia 2 stycznia 2017 r. połączono obie sprawy do wspólnego rozpoznania i dalsze prowadzenie ich pod wspólną sygnaturą 631/16. (zarz. z k. (...))

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa V. (...) przy ul. (...), reprezentowana przez sądowego zarządcę przymusowego – T. S., wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko w odniesieniu do uchwał (...) (...) oraz nr (...) pozwana podniosła, że w ramach ustanowienia zarządu przymusowego Sąd Rejonowy (...) pozostawił do swojej decyzji czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, w związku z czym uchwały te miały na celu ujawnienie dla Sądu woli współwłaścicieli lokali mieszkalnych, gdyż przy zarządzie przymusowym wspólnota uchwał nie podejmuje.

Nadto uchwała (...) (...) nigdy nie została zrealizowana, gdyż Bank (...) S.A. (...) O. odmówił pozwanej udzielenia planowanego kredytu, który miał być przeznaczony na budowę instalacji gazowej. (odp. na pozew - k. (...))

W kolejnej odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa V. (...) przy ul. (...), reprezentowana przez sądowego umocowanego (...), wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska druga ze wspólnot wskazała co do uchwały (...) (...), iż powód jest współwłaścicielem lokalu niemieszkalnego wyodrębnionego o pow. 109,94 m². Aktualnie budynek składa się z bryły (...) i (...), w których jest 5 lokali niemieszkalnych oraz 23 lokale mieszkalne. Wszystkie z nich zostały wyodrębnione. Powód nie ujawnił innych lokali zarówno wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych. W ocenie pozwanej przy podejmowaniu uchwał nie można brać pod uwagę bryły (...), mając na uwadze że do chwili obecnej nie została dopuszczona do użytkowania. Udziały wynikające z powierzchni użytkowej w tej bryle nie mogą więc brać udziału w głosowaniu według zasady „nie ma lokalu, nie ma udziału”. Mając na uwadze, że suma powierzchni lokali stanowiła część nieruchomości (nie zamykała się w jedność, współwłaściciele byli uprawnieni do skorzystania z art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Uwzględniając, że lokale wyodrębnione mają pow. użytkową 1.502,29 m², co stanowi 61,61% planowanej powierzchni użytkowej lokali która ma w przyszłości wynosić 2.438,13 m², oraz że na zebraniu było obecnych 21 właścicieli zajmujących łącznie 1.164,78 m², tj. 77,53% powierzchni lokali wyodrębnionych, stanowisko powoda nie zasługuje na podzielenie.

Te same wywody dotyczą w ocenie pozwanej uchwały (...) (...) z dnia 25 marca 2013 r., przy czym dodatkowo podniesiono tu, iż decyzje zawarte w tej ostatniej uchwale dotyczące wykonania dokumentacji technicznej, remontu oraz budowy kotłowni gazowej zostały wykonane i opłacone wykonawcy w roku 2014. ((...)).

Sąd ustalił co następuje:

Pozwana wspólnota V. D. przy ul. (...) oraz pozwana wspólnota V. D. przy ul. (...) powstały w wyniku inwestycji developerskiej realizowanej przez (...) sp. z o.o. w Ł.

Jeśli chodzi o wspólnotę przy ul. (...) wszystkie lokale zostały wyodrębnione i sprzedane, przy czym suma udziałów we współwłasności w tejże nieruchomości wspólnej nie zamykała się jednością.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 5 września 2013 r. S. R.w O. uzgodnił treść księgi wieczystej tejże wspólnoty w ten sposób, że zamknął księgę wieczystą jednego z lokali i ustalił nowe współudziały w nieruchomości, których suma zamknęła się jednością. (ok. bezsporne, wyrok z uzasadn. (...) i nast.)

Apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie. (dow. wyrok z uzas. k.(...)).

Postanowieniem z dnia 07 grudnia 2012 r., sygn. akt (...), S. R.w O. ustanowił zarządcę przymusowego nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) i zarząd ten powierzył (...), zobowiązując zarządcę do kierowania sprawami Wspólnoty, reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali. Postanowienie to stało się prawomocne z dniem 27 maja 2013 r., na skutek oddalenia apelacji w sprawie Sądu Okręgowego w Olsztynie, sygn. akt(...).

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2014 r., sygn. akt (...) S. R. w O. zezwolił zarządcy przymusowemu T. S. na wykonanie odrębnej instalacji gazowej do lokali mieszkalnych oraz lokalu użytkowego należącego do E. B., poza lokalami należącymi do (...), (...) sp. z o.o., M. P., A. U., S. O., I. S. oraz A. i A. P. (2), celem umożliwienia zainstalowania w nich pieców gazowych dwufunkcyjnych. Postanowienie to stało się prawomocne z dniem 22 stycznia 2015 r., na skutek oddalenia apelacji w sprawie S. O.w O., sygn. akt (...) (dow. odpis post. (...).)

(dowód: postanowienie S. R.w O. z dnia 25 lipca 2014 r. sygn. akt (...), k. (...), postanowienie S. O.w O. z dnia 22 stycznia 2015 r., sygn. akt (...), k.(...))

Pozwana wspólnota przy ul. (...) podjęła akty głosowania na następującymi uchwałami

- nr (...) z dnia 23 października 2014 r., w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu w (...) S.A., (...) O. do wysokości 174.000 złotych na okres spłaty do 235 miesięcy w celu sfinansowania inwestycji w części wspólnej nieruchomości, polegającej na wykonaniu instalacji gazowej wraz z przyłączem, wewnętrznej instalacji gazowej, montażu kotłów w lokalach i wkładów kominowych;

- nr (...) z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie uzupełnienia uchwały (...) (...) z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody dla zarządcy sądowego przymusowego T. S. na złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wykonania instalacji gazowej w lokalach i na częściach wspólnych oraz złożenia oświadczenia o posiadany prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

- nr (...) z dnia 1 kwietnia 2015 r. w sprawie ustalenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną na eksploatację, konserwację, fundusz remontowy i Zarządcę,

(ok. bezsporna, dowód: uchwała z dnia 27.02.2015 r., nr (...), k. (...)

uchwała z dnia 1.04.2015 r., nr (...), k.(...))

W czasie głosowania suma udziałów w nieruchomości wspólnej przy uwzględnieniu spółki (...) z o.o. równała się 1, bowiem wyrok S. R.w O. korygujący tę sumę do jedności był już prawomocny.

(okoliczność bezsporna w sprawie, wyrok SR w O., odpis księgi wieczystej wspólnoty przy u. (...).k. (...))

W dniu 25 listopada 2014 r. miało miejsce spotkanie przedstawicieli (...) Banku (...) S.A. (...) w O. z zarządcą pozwanej, w sprawie udzielenia kredytu. Z uwagi na wysoki współczynnik zaległości czynszowych, które na dzień 31 października 2014 r. wynosiły 68%, Bank odmówił udzielenia tego kredytu.

(dowód: pismo (...) Banku (...) S.A. (...) w O. z 08.11.2016 r., k. (...))

Decyzją z dnia 24 grudnia 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zmienił decyzję z dnia 05 sierpnia 2008 r. w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie części bryły (...), poprzez rozszerzenie zakresu użytkowania warunkowego o bryły budynku (...) z przyłączami .

(dowód: decyzja Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 24 grudnia 2009 r., znak (...) - k.(...))

W dniu 02 czerwca 2011 r. odbyło się zebranie współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w D.. Na zebraniu tym byli obecni współwłaściciele którzy dysponowali (...). Na podstawie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali postanowiono o podjęciu uchwały według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Podjęto wówczas uchwałę (...) (...), na mocy której wypowiedziano (...) sp. z o.o. w Ł. sprawowanie zarządu nad nieruchomością wspólną, cofając wymienionej spółce upoważnienie do kierowania sprawami wspólnoty i reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

(dowód: protokół zebrania współwłaścicieli z dnia 02.06.2011 r. oraz uchwała (...) (...), k. (...))

W dniu 25 marca 2013 r. współwłaściciele nieruchomości V. D. przy ul. (...) w D. podjęli uchwałę (...) (...), na mocy której w ramach planu gospodarczego na 2013 r. wprowadzono zadania polegające na wykonaniu niezbędnej dokumentacji technicznej dotyczącej budowy lokalnej kotłowni gazowej, remontu i przystosowania pomieszczenia na kotłownię z wybudowaniem nowych piwnic zastępczych, naprawy dachu nad lokalem nr (...), usunięcia przecieku z rury spustowej między apteką a dentystą i nad lokalem nr (...). Za podjęciem uchwały głosowali współwłaściciele dysponujący 787,07 m² powierzchni lokali.

(dowód: uchwała z dnia 25.03.2013 r., nr (...), k. (...))

W chwili podejmowania uchwał suma udziałów w nieruchomości wspólnej przy uwzględnieniu lokali niewyodrębnionych lub nie oddanych do użytku, a należących do spółki (...) sp. z o.o. zamykała się jednością, w chwili obecnej również wynosi ona 1. tj. (...). (dow. odpis księgi wieczystej j.w.)

Sąd zważył co następuje:

Bezspornym w sprawie jest, iż powód jest współwłaścicielem lokali wyodrębnionych, wchodzących w skład zarówno jednej jak i drugiej pozwanej wspólnoty tj V. D. przy ul. (...), czego to strona pozwana nie kwestionuje a wynika to z załączonych do akt postępowania dokumentów zestawionych z informacjami dostępnymi w ramach dostępnej przeglądarki (...).

Formułując przy tym powództwo w sprawie niniejszej za podstawę prawną i faktyczną swego żądania powód wskazał fakt nieistnienia w obrocie prawnym zaskarżonych uchwał z uwagi na brak podstaw do przyjęcia głosowania w trybie art. 23 ust 2a Ustawy o własności lokali, co oznaczałoby, iż zebrane w wadliwym trybie głosy nie uzyskały większości wymaganej dla głosowania zwykłego, podejmowanego w trybie art. art. 23 ust 1 wzmiankowanej ustawy.

Powodem przy tym wadliwości przyjęcia trybu szczególnego z art. 23 ust 2 a Ustawy miałyby być fakt, iż przesłanka ustawowa dla wskazanego trybu w postaci sumy udziałów w nieruchomości wspólnotowej różnej od matematycznej jedności nie była spełniona.

Pozwane wspólnoty podejmując przy tym merytoryczną obronę w sprawie w pierwszej kolejności negowały zarzucaną pozwem wadliwość przyjętego w głosowaniach szczególnego trybu, z uwagi na sumę udziałów w obu

nieruchomościach różną od jedności, w dalszej też kolejności przedstawiały argumentację, która niezależnie od wskazanej wadliwości miałyby skutkować oddaleniem powództwa.

Należało zatem w sprawie z jednej strony ocenić to, czy faktycznie zaskarżone uchwały zapadły w rozumieniu stosownych uregulowań ustawowych, z drugiej zaś ocenić, czy po stronie powodowej zachodzi interes prawny stanowiący warunek konieczny dla skuteczności powództwa w tej mierze.

W szczególności rozstrzygnięcie kwestii prawidłowości podjęcia zaskarżonych uchwał sprowadzało się do rozstrzygnięcia, czy uchwały podjęte przez pozwaną Wspólnotę na zasadzie jeden właściciel – jeden głos zostały podjęte zgodnie z treścią przepisu art. 23 ust. 2a ustawy, w myśl którego to głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos wprowadza się przy tym na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej w sytuacji, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela (art. 23 ust. 2 a).

Ostatecznie zatem spór ogniskował się przede wszystkim wokół ustalenia, czy suma udziałów w nieruchomościach wspólnych nie była równa 1, skoro w oparciu o tę właśnie przesłankę pozwana uznała, że możliwe jest głosowanie według zasady jeden właściciel – jeden głos, przy czym w jej ocenie przy głosowaniu w obu przypadkach nie można było według pozwanych brać pod uwagę udziału w nieruchomości przysługującego (...) sp. z o.o. w zakresie w jakim nie był on właścicielem lokali wyodrębnionych.

W ocenie Sądu co do zasady, w obu przypadkach i wbrew stanowisku pozwanych wspólnot doszło jednak do wadliwego podjęcia głosowania w trybie art. 23 ust 2 a Uowl.

Pozwana bowiem podnosiła konsekwentnie, że przy ocenie i wyliczaniu sumy udziałów współwłaścicieli członków wspólnoty, udziały związane z lokalami jeszcze niewybudowanymi bądź niewyodrębnionymi, względnie nie oddanymi do użytku w ich sumowaniu dla potrzeb unormowania ust 2a art. 23 uowl podlegają pominięciu według zasady „nie ma udziału nie ma lokalu” (k (...))

W ocenie Sądu jednakże generalnie tak sformułowane zapatrywanie wydaje się być chybione.

Prawdą jest co podnoszą pozwane, iż co do zasady 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 (art. 3 ust. 3 u.w.l.), jeżeli zaś nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, 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 (art. 3 ust. 5 u.w.l.).

Oczywistym jest też, że w przypadku nieruchomości wspólnej, przy wyodrębnianiu lokali według wskazanej wyżej zasady, niejednokrotnie może dochodzić do różnych niekonsekwencji i pomyłek w obliczaniu udziałów. Takie pomyłki czy przeinaczenia mogą powodować, że suma udziałów wszystkich właścicieli lokali w świetle zawartych aktów notarialnych sprzedaży odrębnych lokali nie jest równa 1, a udziały przypadające poszczególnym właścicielom nie odzwierciedlają proporcji powierzchni ich lokali do sumy powierzchni wszystkich lokali.

Ustawodawca przewidując też wystąpienie takich właśnie omyłek przy obliczaniu udziałów właścicieli lokali wprowadził przepis art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali, dotyczący niektórych przypadków, w których określając wysokość udziałów postąpiono niezgodnie z ustawą. Przewiduje on, że w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w art. 3 ust. 3 ustawy, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej, takie jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Wyrażona tu zasada oznacza zatem, że dokonując zbycia samodzielnych lokali czy

też ustanawiając odrębną własność lokali, można konsekwentnie stosować raz przyjętą metodę obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej (Ewa Bończyk – Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Oficyna 2010).

Taka sytuacja braku jedności ostatecznie jednakże na tle stanu faktycznego sprawy w czasie podejmowania zaskarżonych uchwał wystąpiła.

W obu pozwanych wspólnotach wyodrębniano bowiem sukcesywnie lokale przypisując im określone udziały we współużytkowaniu wieczystym, co jest okolicznością w sprawie bezsporną.

Jednocześnie spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. jako developer, a zarazem pierwotny użytkownik działki (...) na której posadowiony jest budynek wspólnoty Spółdzielcza 2, co wynika choćby z pierwszego z aktów notarialnych dołączonych do akt I C (...) jak na k.(...) była w pewnym zakresie umocowana do pewnych czynności zarządczych.

Już z treści tejże umowy wynika, że spółka (...), ustalając wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, kierowała się zasadą określoną w art. 3 ust. 3 ustawy, co znalazło swój wyraz w treści aktów notarialnych umowy kupna – sprzedaży konkretnego lokalu.

Treść tychże aktów notarialnych determinowała wysokość udziałów wpisanych do ksiąg wieczystych, zatem to treść zawartych w nich zapisów prawnie i wiążąco determinowała sumę udziałów w nieruchomości wspólnej, nie zaś samodzielne wyliczenia czynione na podstawie powierzchni lokali oraz powierzchni ogólnej.

Ważnym przy tym jest, iż użytkowane wieczyste jest powiązane z wpisem do księgi wieczystej, co oznacza, iż właśnie treść księgi wieczystej w tej mierze wskazuje na to jaki jest udział poszczególnych członków wspólnoty we nieruchomości wspólnej.

Obecna suma udziałów w nieruchomościach wspólnych obu nieruchomości tj. (...) i (...) wynosi i wynosiła bezspornie w dniu podejmowania wszystkich uchwał 1 (zamykała się jednością)

Przyjęcie zaś (jak to uczyniły pozwane wspólnoty), że ustalone udziały w nieruchomości wspólnej nie odpowiadają rzeczywistej wielkości tych udziałów, nie stanowi natomiast wystarczającego powodu do kwestionowania ważności i skuteczności zawartych umów w zakresie odnoszącym się do właśnie do ustalenia udziału, zwłaszcza że po urządzeniu dla lokalu księgi wieczystej za powyższym przemawia także rękojmią wiary ksiąg wieczystych. Nadto nie jest rzeczą sądu rozpoznającego sprawę o ustalenie nieistnienia uchwały badanie, czy umowy o ustanowienie własności poszczególnych lokali w sposób prawidłowy określają powierzchnię lokalu i wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, nie jest to bowiem postępowanie, w którym można sprostować uchybienia w treści aktów notarialnych i w księgach wieczystych. (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 czerwca 2007 r., I ACa 348/07, Lex nr 446725).

Pozwanej nie tyle chodziło zresztą o wadliwość aktów notarialnych w kontekście wadliwych udziałów przypisanych poszczególnym lokalom.

Jeśli bowiem chodzi o wspólnotę przy ul. (...), to sprawa przedstawia się nieco odmiennie niż w sytuacji (...).

W pierwszej ze wspólnot bowiem suma udziałów w nieruchomości wspólnej czasowo faktycznie czasowo była różna od jedności, co wynika z prostego (choć dość żmudnego) zsumowania udziałów pierwotnych w nieruchomości wspólnej zapisanych w wyroku S. R.w O. z dnia 5 września 2013 r ((...)), która to suma faktycznie nie zamyka się jednością, lecz stanowi ułamek niewłaściwy $1\ 001\ 090/1\ 000\ 000$.

Nie wiadomo Sądowi bliżej, czy tą ostatnią okolicznością kierowała się wspólnota przy (...) podejmując zaskarżone uchwały w trybie szczególnym, odpowiadającym tejże sumie ułamków $1\ 001\ 090/1\ 000\ 000$, niemniej jednak zważywszy na datę ich podjęcia, wzmiankowany wyżej sumaryczny ułamek udziałów został skutecznie skorygowany przywołanym wcześniej orzeczeniem Sądu Rejonowego, które to orzeczenie stało się prawomocne w dniu 24

stycznia 2014 r. z chwilą wydania wyroku drugoinstancyjnego. (k. (...)). Z tą też chwilą został wykreowany nowy, wiążący już stan prawny, uwzględniający fundamentalną zasadę sumarycznej jedności wszystkich współdziałów we współwłasności i odpowiednio we współużytkowaniu wieczystym.

Tym samym na chwilę podjęcia przez wspólnotę przy (...) zaskarżonych uchwał w dniu 23 października 2014 r., 27 lutego 2015 r. i 1 kwietnia 2015 r. przesłanka z art. 23 ust 2 a nie była spełniona, co wymagało głosowania w trybie zwykłym - „udziałowym”.

Ten ostatni zaś, podstawowy tryb, wymaga zwykłej większości, jeśli zaś ta nie została w głosowaniu osiągnięta, zachodzi sytuacja o jakiej mowa w przywołanym przez powoda orzeczeniu Sądu Najwyższego.

Sąd przy tym rozważał, czy nie zachodziła tu sytuacja sformułowania uchwał wspólnoty przy ul. (...) jako jedynie niewiążących opinii dla Sądu Rejonowego w ramach sprawowanej kontroli nadzorczej nad wyznaczonym zarządcą przymusowym.

W ocenie Sądu niewątpliwie zaskarżone uchwały taką opinię dla Sądu nadzorującego mogą stanowić jako dowód tego, jakie jest zdanie, zapatrywanie i oczekiwanie właścicieli poszczególnych lokali wobec potrzeby czy konieczności podjęcia określonych działań w ramach zarządu przymusowego i tej roli uchwał jako wypowiedzi członków wspólnoty w kategoriach doniosłości tych oświadczeń dla oceny Sądu Rejonowego nadzorującego zarząd, Sąd Okręgowy nie neguje.

Niemniej jednak nie eliminuje to faktu przydania tejże zbiorowej wypowiedzi czy opinii, prawnego waloru uchwały wspólnoty jako odrębnej kategorii prawnej przewidzianej ustawą o własności lokali, tym bardziej, iż tak a nie inaczej one zostały nazwane.

Inną natomiast rzeczą jest ocena podjętych uchwał w kontekście interesu prawnego, co zadecyduje o skuteczności powództw.

Tak też w ocenie interes ów jako obiektywna konieczność usunięcia niepewności powoda co do istniejącego, a dotyczącego go stanu prawnego niewątpliwie istnieje w odniesieniu do uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez wspólnotę kredytu na kwotę 174 000,- zł.

Jakkolwiek bowiem pozwana wspólnota przy ul. (...) wskazała, iż kredyt ostatecznie nie został udzielony, zaś wspólnota planowaną inwestycję już zrealizowała, to jednak w ocenie Sądu nie upoważnia to do uprawnionej konstatacji, iż stan niepewności powoda jako członka wspólnoty co do swej sytuacji prawnej w tym zakresie został usunięty i nie istnieje.

Po pierwsze bowiem, jeśli przyjąć, że uchwała faktycznie funkcjonuje w obrocie, (skoro zalega w aktach jako dokument „wspólnotowy” i jako taka została powodowi udostępniona), to formalnie, potencjalnie może stanowić podstawę do zaciągnięcia przez Wspólnotę kredytu o niebagatelnej kwocie, co niewątpliwie siłą rzeczy obciąży finansowo powoda jako członka wspólnoty.

Zachodzi zatem z jego strony obiektywna potrzeba posiadania wiedzy i pewności co do tego, że przedmiotowa uchwała nie zostanie wykonana w postaci np. zaciągnięcia kredytu w przyszłości.

Nie stoi powyższemu przy tym na przeszkodzie fakt, iż Bank (...) kredytu odmówił, zaś inwestycja została faktycznie zrealizowana i to za zgodą Sądu ((...)).

Treść uchwały bowiem nie jest dostatecznie doprecyzowana, co oznacza, iż wskazane w niej w niej prace mogą być hipotetycznie ponowione, a kredyt na nie zaciągnięty.

Jednorazowa odmowa banku nie „konsumuje” zaś sama przez się uchwały, bowiem skoro uchwała ta nie jest obwarowana terminem, to w razie hipotetycznej poprawy zdolności bankowej wspólnoty i ewentualnego uchylecia zarządu przymusowego, potencjalnie może ona skutecznie już (tzn. bez odmowy) wystąpić o kredyt.

Samo zaś sądowe prawomocne zezwolenie (...) jakkolwiek niewątpliwie wyposażyło wspólnotę w umocowanie do wykonania określonych robót pokrywających się z tymi, które zostały już bezspornie wykonane, to jednak, jak wspomniano, nie usuwa to niepewności co do ewentualnego zaciągnięcia kredytu w Banku (...) na inne o podobnym charakterze inwestycje.

Stąd interes powoda w tym zakresie i w tej płaszczyźnie jako aktualny istnieje. Mając na względzie powyższe okoliczności, na podstawie art. 189 k.p.c. Sąd ustalił nieistnienie tej uchwały jako stanowiącej wynik głosowania, w którym nie uzyskano wymaganej większości. (punkt I wyroku).

W orzecznictwie przyjmuje się, że właściciel lokalu może, na zasadzie art. 189 k.p.c., wytoczyć powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, które zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta - np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., I ACa 75/16, LEX nr 2055104). W takim wypadku roszczenie nie jest ograniczone temporalnie, a niewykazanie przesłanek art. 25 u.w.l. nie stoi na przeszkodzie uwzględnieniu żądania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 11 marca 2016 r., I ACa 946/15, LEX nr 2016292).

Rzecz jednakże odmiennie przedstawia się w odniesieniu do pozostałych uchwał objętych sprawą I C 631/16 przed połączeniem spraw, gdzie Sąd nie dopatrył się omawianego wcześniej interesu prawnego.

Jeśli bowiem chodzi o uchwałę (...) (...) z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie uzupełnienia uchwały (...) (...) z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody dla zarządcy sądowego przymusowego T. S. na złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wykonania instalacji gazowej w lokalach i na częściach wspólnych oraz złożenia oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, to tu z całą mocą podkreślić należy, iż po pierwsze wszystkie prace, o których mowa w uchwale zostały bezspornie wykonane i to na podstawie prawomocnych decyzji organów budowlanych i jednocześnie na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu Rejonowego w Olsztynie, co wiąże inne organy, jak również Sąd w sprawie niniejszej.

Prawomocna decyzja administracyjna może być wzruszona jedynie na podstawie przepisów kpa i to jedynie w określonych w tym kodeksie przypadkach np. uzależnionych od odwracalnych lub nieodwracalnych jej skutków.

W tym kontekście to na tej drodze należałoby poszukiwać ewentualnej ochrony.

Z kolei jeśli powód oczekuje korzystnego dla siebie wyroku jedynie dla ustalenia jednej z przesłanek przyszłego powództwa np. odszkodowawczego – to tu należy przywołać bogate i ugruntowane już w tej mierze orzecznictwo dotyczące niedopuszczalności powództwa o ustalenie, jeżeli stronie służy roszczenie dalej idące w szczególności o świadczenie pieniężne (tu jak należy odczytywać intencje powoda świadczenie odszkodowawcze – por. . wyr. SN z 5.9.2012 r., IV CSK 589/11, Legalis, co do interesu również Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 11 marca 2015 r – I ACa 875/14 baza Legalis nr 1241257).

Powód nadto, co warto dodatkowo podnieść, nie wskazał jakiego rodzaju roszczenie odszkodowawcze miałyby leć u podstaw interesu prawnego uzasadniającego żądanie ustalenia, co również i niezależnie unicestwia żądanie powoda w tej mierze.

Podobne uwagi można sformułować wobec uchwały (...) (...) z dnia 1 kwietnia 2015 r. w sprawie ustalenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną na eksploatację, konserwację, fundusz remontowy i Zarządę.

Tu powtórzyć należy, iż same deklarowane koszty zaliczek mają jedynie charakter swoistego preliminarza wydatków związanych z kosztami zarządu wspólnoty, które to zostają rozliczane każdorazowo po okresie na jaki te wydatki zostały zaplanowane i poniesione.

Uchwała nie określa zatem faktycznych kosztów i wydatków, a jedynie sposób i rozmiar zaliczek odpowiednio później według faktycznych kosztów rozliczanych i zatwierdzanych, przy czym owo zatwierdzenie z uwagi na zarząd przymusowy Wspólnoty będzie tu każdorazowo przedmiotem orzekania sądowego w trybie nieprocesowym, co wynika choćby z dołączonych do akt postanowień Sądu Rejonowego w przedmiocie tego zatwierdzenia i sądowego rozstrzygnięcia w przedmiocie czynności przekraczającej zwykły zarząd.

Stąd i z tej to przyczyny interes prawny nie istnieje, co uzasadnia oddalenie powództwa w tym zakresie.

Odrębnego omówienia wymaga żądanie uchylenia uchwał wspólnoty przy ul. (...).

Tak też jeśli chodzi o uchwałę (...) (...) z dnia 2 czerwca 2011 r. w sprawie wypowiedzenia dla (...) sp. z o.o. sprawowania zarządu nieruchomością wspólną budynku przy ul. (...) w D. ze skutkiem na dzień 2 czerwca 2011 roku to tu wskazać należy, iż jak wynika z treści dokumentacji dołączonej do akt i jest okolicznością bezsporną, wzmiankowana spółka jest obecnie w upadłości likwidacyjnej.

Powyższe oznacza co najmniej tyle, że zarząd mieniem wzmiankowanej spółki został odjęty jej statutowym organom, zaś decyzje co do bieżącego funkcjonowania spółki w obrocie, w tym zawieranie, rozwiązywanie umów, monitorowanie ich wykonania, względnie występowanie w tej materii z roszczeniami w imieniu spółki znajdują się w kompetencji syndyka kontrolowanego przez radę wierzycieli i sędziego komisarza.

Tym samym nie ulega wątpliwości, że interes w swoistym „reaktywowaniu” postawionej w upadłość spółki jako podmiotu zarządzającego wspólnotą leży w sferze majątkowej tejże spółki i w gestii wymienionych wyżej podmiotów, nie zaś w sferze prawnej powoda.

Ten bowiem w chwili obecnej jako osoba fizyczna jest od tejże spółki podmiotem odrębnym, co winno zamykać rozważania w tym zakresie.

Co do uchwały (...) (...) z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie wykonania niezbędnej dokumentacji technicznej dotyczącej budowy lokalnej kotłowni gazowej, remontu i przystosowania pomieszczenia na kotłownię z wybudowaniem nowych piwnic zastępczych, budowy kotłowni gazowej lokalnej umieszczonej w budynku wraz z przyłączem do budynku, tu należy powtórzyć wszystkie uwagi dotyczące tego, iż wskazana w uchwale dokumentacja została wykonana, decyzje budowlane jako prawomocne zostały zrealizowane w postaci wykonania kotłowni, która to funkcjonuje zgodnie z projektem i zamierzeniem budowlanym wynikającym z tejże dokumentacji.

Stąd też wzruszanie prawomocnych i wykonanych decyzji budowlanych, jak i potrzeba prawnego kontestowania ich skutków winna być realizowana w innym trybie i z pomocą innych, jeśli już to dalej idących i doprecyzowanych roszczeń.

Warto jedynie dodać, iż powód nie wskazał bliżej o jakie roszczenia i wobec jakich podmiotów roszczenia miałyby być sformułowane.

Na marginesie jedynie wskazać należy, iż Sąd nie podzielił poglądu pozwanej wspólnoty co do niemożności zaliczenia przysługującego upadłemu developerowi udziału w użytkowaniu wieczystym i części wspólnej budynku do tej kategorii, która wlicza się do sumy udziałów, o której mowa w art. 23 i która to nie uczestniczy w głosowaniach wspólnoty, bowiem takiego wyłączenia przepisy Ustawy nie formułują.

Podkreślenia wymaga, iż nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy jest grunt na którym posadowiony jest budynek lub budynki wspólnoty oraz części wspólne budynków z wyłączeniem oczywiście tych jego powierzchni, które stanowią prawnie wyodrębnione lokale.

W przypadku użytkowania wieczystego własność i odpowiednio współwłasność wzniesionego na gruncie budynku z mocy prawa ściśle powiązana jest z użytkowaniem wieczystym (co ma miejsce niewątpliwie w niniejszej sprawie). Wynika to wprost z treści art. 235 kc i żaden przepis Ustawy o własności lokali powyższego nie deroguje.

To zaś oznacza, iż z prawnorzecowego punktu widzenia developer ma prawo uczestniczyć w głosowaniach wspólnoty na równi z właścicielami lokali wyodrębnionych, przy czym jego uprawnienie płynie właśnie ze współwłasności (odpowiednio ze współużytkowania wieczystego wraz z własności budynku) w nieruchomości wspólnej.

Stąd, Sąd uznał się niejako prejudycjalnie upoważniony i obowiązany do wypowiedzenia co do omawianej kwestii, przy czym obowiązany był o tyle, iż miało to istotne znaczenie dla orzeczenia jak w pkt I wyroku.

Dla porządku jedynie, idąc za sformułowanym wyżej poglądem wskazać by należało, iż skoro spółka (...) jest współwłaścicielem w rozumieniu Ustawy, to siłą rzeczy jak się wydaje, konsekwentnie będzie miała poprzez syndyka prawo głosu na uchwałami Wspólnoty, przynajmniej w zakresie uprawnień przypisanych Syndykowi mocą obowiązujących w tej mierze przepisów, co może mieć przełożenie na możliwość skuteczność podejmowania uchwał przez pozwaną Wspólnotę.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98,100 i 108 kpc.