

Sygn. akt I C 729 / 09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Mariusz Bartnik

Protokolant : st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2015 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Plac (...) w G.

o uchylenie uchwał,

oddala powództwo w całości.

UZASADNIENIE

Powód H. K. pozwem z dnia 29 maja 2009 r. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. pozew, w którym domagał się uchylenia w całości:

- uchwały właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), podjętej na zebraniu w dniu 20.04.2009 r., w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umowy zniesienia odrębnej własności lokali nr (...) i (...) położonych przy Placu (...) według stanu sprzed przebudowy kamienicy i następnie ustanowienia odrębnej własności nowopowstałych w wyniku rozbudowy lokali nr (...) i (...) i przeniesienia ich własności na rzecz małżonków T. J. i A. J., którzy w pełni pokryli nakłady na rozbudowanie lokali - bez spłat na rzecz Wspólnoty, na warunkach ustalonych przez Zarząd;

- uchwały właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), podjętej na zebraniu w dniu 20.04.2009 r., której przedmiotem jest wyrażenie zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z poszczególnymi lokalami w związku z rozbudową lokali nr (...) i (...), przez co zwiększyła się powierzchnia użytkowa budynku, zgodnie z inwentaryzacją budynku sporządzoną w kwietniu 2009 r. przez mgr inż. arch. W. P., nr upr. (...).

Powód zarzucał, że zaskarżona uchwała nr (...) jest przedwczesna, gdyż w dacie składania pozwu nie zakończyło się postępowanie administracyjne w przedmiocie udzielenia inwestorowi pozwolenia na budowę (nadbudowę). Treść uchwały jest w jego ocenie niejasna, jako że nie precyzuje, komu udzielana jest zgoda na zawarcie umowy zniesienia odrębnej własności lokali oraz ustanowienie odrębnej własności lokali, podkreślał też, że odrębna ich własność jest już ustanowiona. Powód zarzucał także, że skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, albowiem prowadzi do sytuacji, w której dojdzie do przeniesienia własności części wspólnej nieruchomości na jednego ze współwłaścicieli bez odpowiedniego wynagrodzenia na rzecz Wspólnoty, odpowiadającego rynkowej wartości powierzchni stanowiącej przedmiot rozporządzenia. W jego ocenie z punktu widzenia interesów Wspólnoty celowym byłoby również, aby udzielnie ewentualnej zgody na przeniesienie własności części nieruchomości wspólnej miało miejsce dopiero po zakończeniu wszystkich przewidzianych uchwałą nr (...) oraz pozwoleniem na budowę prac tj. po uruchomieniu dźwigu osobowego, gdyż w przeciwnym wypadku wygezekwowanie wykonania windy może

okazać się niemożliwe. Natomiast uchwale nr (...), poza powyższymi argumentami, powód zarzucił również, że narusza ona jego interes, gdyż w jej efekcie dojdzie do zmniejszenia udziałów powoda w nieruchomości wspólnej z 1028/10.000 do 806/10.000. Tym samym jego udział spadnie poniżej 10%, co przełoży się na zakres jego uprawnień wynikających m. in. z art. 31 pkt b czy art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, a więc co do możliwości zwoływania zebrania właścicieli.

W toku postępowania strona powodowa podnosiła również, że na zmianę udziału we własności nieruchomości wspólnej konieczna jest zgoda wszystkich właścicieli lokali, gdyż jest to ingerencja w przysługujące im prawo własności.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy Placu (...) w G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie pozwu w całości.

Pozwana podkreślała, że największym problemem pozwanej Wspólnoty był stan techniczny tarasu, który powodował regularne zalewanie lokali znajdujących się poniżej. Strona wskazywała, że w takiej sytuacji pojawili się inwestorzy - A. J. i T. J., którzy wyrazili zamiar kupna lokali nr (...) i (...) wraz z tarasem, pod warunkiem wyrażenia zgody przez resztę współwłaścicieli na wybudowanie jeszcze jednej kondygnacji, przy czym jednocześnie przedstawili oni propozycję wykonania określonych prac w części wspólnej na własny koszt. Pozwana wyjaśniła, że po konsultacji z resztą współwłaścicieli propozycja zmian została przyjęta, a zmiany udziałów właścicieli w części wspólnej nieruchomości zostały uznane za cenę, jaką Wspólnota poniesie za inwestycję związaną także z częścią wspólną nieruchomości. Pozwana nakreśliła przy tym stosunki panujące wśród członków Wspólnoty, wskazując, że powód również deklarował chęć kupna lokali nr (...) i (...) od J. P., do czego jednak ostatecznie nie doszło. Podkreślono, że w związku z tym powód jest w opozycji do inwestora i Zarządu Wspólnoty, podejmuje działania mające na celu utrudnianie i opóźnianie prowadzenia procesu inwestycyjnego i prac remontowych i zmierza do zlikwidowania nadbudowy i doprowadzenia budynku do stanu pierwotnego. Wskazywano również, że na skutek jego działań Wspólnota ponosi wymierne straty, gdyż blokuje on podejmowane przez pozwaną działania np. zaciągnięcie kredytu bankowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 16.05.1997 r. ustanowiono odrębną własność lokali znajdujących się w G. przy Placu (...), m. in. lokalu nr (...) i (...), wskazując, że oba składają się również z ? części tarasu każdy.

Prawo własności wymienionych lokali ustanowiono na rzecz J. P..

[dowód: akt notarialny z 16.05.1997 r. k. 49-53, odpis z księgi wieczystej KW nr (...) k. 28, odpis z księgi wieczystej KW nr (...) k. 29]

W 2000 r. własność lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego przy ul. (...) w G. nabył powód H. K..

[okoliczność bezsporna, potwierdzona odpisem z księgi wieczystej KW nr (...) k. 11]

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny tarasu znajdującego się nad ostatnią kondygnacją budynku, często dochodziło do zalań poniżej położonych lokali mieszkalnych.

W 2007 r. do właścicielki lokali nr (...) i (...) zgłosili się A. J. i T. J., którzy zadeklarowali chęć zakupu mieszkań wraz z tarasem, warunkując jednak powyższe uzyskaniem zgody właścicieli pozostałych znajdujących się w budynku lokali na wybudowanie jeszcze jednej kondygnacji i adaptację tarasu. Jednocześnie jednak wyrazili chęć wykonania dodatkowych prac tj. wymiany izolacji pionowej fundamentów budynku od strony wschodniej, ocieplenia wschodniej ściany budynku, wykonania na niej elewacji z tynku szlachetnego wraz z wymianą drzwi wejściowych, rynien, rur spustowych, wykonania nowego dachu wraz z kominami, uwzględnienia w projekcie i wykonania wieńca żelbetowego na (...) piętrze w celu wzmocnienia konstrukcji budynku, postawienia szybu windy na zachodniej ścianie budynku, wykonania wszystkich nowych, wymaganych prawem budowlanym instalacji wewnątrz budynku w części wspólnej, a także partycypacji w 50% kosztów wykonania instalacji odgromowej.

Powyższa propozycja była przedmiotem dyskusji właścicieli w trakcie zebrania w dniu 27.07.2007 r. Na zaproponowane rozwiązanie nie wyrażał bowiem zgody powód H. K..

Ostatecznie podjęto uchwałę nr (...) w przedmiocie rozbudowy i nadbudowy budynku, w której właściciele podjęli decyzję o wyrażeniu zgody na rozbudowę i nadbudowę przez T. J. i A. J. w zakresie opisanym we wstępnej koncepcji architektonicznej z dnia 27.07.2007 r. i pod warunkiem pokrycia przez państwa J. całości robót przewidzianych w powyższej koncepcji architektonicznej. Przedmiotowy projekt stanowił integralną część uchwały.

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 89,72% udziałów, przeciwko głosował wyłącznie powód, któremu przysługiwał udział w wysokości 1028/10.000.

Uchwała nie została zaskarżona do Sądu.

[dowód: uchwała nr(...) k. 21, k. 200, plan wydzielenia lokali mieszkalnych G. Plac (...) aktualizacja k. 30-48, protokół zebrania z 27.07.2007 r. k. 72-73, zeznania H. K. k. 84-85, utrwalone na nośniku danych k. 214, zeznania W. C. - k. 85-86, utrwalone na nośniku danych k. 214]

Po wyrażeniu przez Wspólnotę zgody na rozbudowę, T. J. i A. J. nabyli prawo odrębnej własności lokali nr (...) i (...), położonych na (...) piętrze, wcześniej stanowiących własność J. P..

[okoliczność bezsporna, nadto odpisy księgi wieczystej KW nr (...) k. 28 oraz KW Nr (...) - 29, zeznania W. C. - k. 85-86, utrwalone na nośniku danych k. 214]

W dniu 19.02.2008 r. Prezydent Miasta G. wydał decyzję znak (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę: "Nadbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego i dobudowa szybu windowego do budynku przy Placu (...) w G."

Od powyższej decyzji odwołanie wniósł powód.

Decyzją z dnia 28.04.2008 r. (...) Wojewoda (...) umorzył postępowanie odwoławcze, uznając, że powód nie jest stroną postępowania.

Wyrokiem z dnia 4.03.2009 r. sygn. akt II SA/Gd 531/08 Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. oddalił skargę powoda na powyższą decyzję.

Wyrokiem z dnia 2.07.2010 r. sygn. akt II OSK 1204/09 Naczelny Sąd Administracyjny uchylił powyższy wyrok i przekazał sprawę Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w G. do ponownego rozpoznania.

Natomiast wyrokiem z dnia 15.12.2010 r. sygn. akt II SA/Gd 673/10 Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. uchylił zaskarżoną decyzję Wojewody (...) z dnia 28.04.2008 r. nr (...).

Wojewoda (...) decyzją z dnia 29.04.2011 r. uchylił zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta G. z dnia 19.02.2008 r. Nr (...) i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez organ I instancji. Jednakże decyzja ta została uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 19.10.2011 r. sygn. akt II SA/Gd 587/11.

Rozpoznając ponownie sprawę Wojewoda (...) decyzją z dnia 24.04.2012 r. znak: (...) utrzymał w mocy decyzję Prezydenta Miasta G. z dnia 19.02.2008 r. znak (...).

Wyrokiem z dnia 19.12.2012 r. sygn. akt II SA/Gd 383/12 Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. oddalił odwołanie H. K. od powyższej decyzji. Natomiast wyrokiem z dnia 21.11.2014 r. sygn. akt II OSK 1098/13 Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę powoda od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 19.12.2012 r.

[dowód: decyzja Prezydenta Miasta G. z 19.02.2008 r. k. 24-25, decyzja Wojewody (...) z dnia 28.04.2008 r. k. 26-27, wyrok NSA z 2.07.2010 r. sygn. akt II OSK 1204/09 wraz z uzasadnieniem k. 90- 99, wyrok WSA w Gdańsku z dnia

15.12.2010 r. sygn. akt II SA/Gd 673/10 wraz z uzasadnieniem k. 100-109, decyzja Wojewody (...) z 29.04.2011 r. k. 125-126, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 19.10.2011 r. sygn. akt II SA/Gd 587/11 k. 127-133, decyzja Wojewody (...) z 24.04.2012 r. k. 142, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 19.12.2012 r. sygn. akt II SA/Gd 383/12 k. 143,]

T. J. i A. J. dokonali rozbudowy lokali, wykorzystując na ten cel taras na (...) piętrze, zwiększając w ten sposób znacznie powierzchnię lokali - lokal nr (...) z powierzchni 30,59 m² do 151,23 m², zaś lokal nr (...) z powierzchni 47,02 m² do 130,92 m².

[dowód: akt notarialny z 16.05.1997 r. k. 49-53, plan wydzielenia lokali mieszkalnych G. Plac (...) aktualizacja k. 30-48,]

W trakcie remontu doszło do uszkodzeń lokalu powoda.

[dowód: zeznania A. P. - utrwalone na nośniku danych k. 210, zeznania powoda H. K. - k. 84-85, utrwalone na nośniku danych k. 214, zeznania W. C. - utrwalone na nośniku danych k. 214]

W dniu 20.04.2009 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy Placu (...) w G..

W trakcie zabrania właściciele podjęli uchwały:

- Nr (...) o treści: "Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w G. przy Placu (...) stwierdza, że prace objęte uchwałą z dnia 27 lipca 2007 r., polegające w szczególności na rozbudowaniu lokali nr (...) i (...), w tym kosztem przynależnych do tych lokali tarasów, zostały przez inwestorów T. J. i oraz A. J. wykonane.";

- Nr (...) o treści: "Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w G. przy Placu (...) wyraża zgodę na zawarcie umowy zniesienia odrębnej własności lokali nr (...) i (...) położonych przy Placu (...) według stanu sprzed przebudowy kamienicy i następnie ustanowienia odrębnej własności nowopowstałych w wyniku rozbudowy lokali nr (...) i (...) i przeniesienia ich własności na rzecz małżonków T. J. i A. J., którzy w pełni pokryli nakłady na rozbudowanie lokali - bez spłat na rzecz Wspólnoty, na warunkach ustalonych przez Zarząd.";

- Nr (...) o treści: "Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w G. przy Placu (...) wyraża zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z poszczególnymi lokalami w związku z rozbudową lokali nr (...) i (...), poprzez co zwiększyła się powierzchnia użytkowa budynku, zgodnie z inwentaryzacją budynku, sporządzoną w kwietniu 2009 roku przez mgr inż. Arch. W. P., nr upr. (...).";

- Nr (...) o treści: "Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w G. przy Placu (...) udziela pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do zawarcia umowy, o której mowa w uchwale nr (...) i zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z poszczególnymi lokalami - na warunkach ustalonych przez Zarząd."

Wszystkie wskazane uchwały podjęto większością głosów przy 8.972/10.000 udziałów za i 1.028/10.000 udziałów przeciw.

[dowód: protokół - akt notarialny z dnia 20.04.2009 r. Rep. A nr (...) notariusz A. S. k. 12-15, lista obecności k. 16, listy do głosowania k. 17-20, zeznania A. P. - utrwalone na nośniku danych k. 210]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy w postaci dokumentów złożonych przez strony postępowania, których autentyczność w żaden sposób nie była podważana, jak też nie wzbudziła wątpliwości Sądu w tym zakresie. Sąd uwzględnił również treść orzeczeń zapadłych w toku postępowania administracyjnego, toczącego się w sprawie o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę. Wreszcie oparł się o zeznania świadka A. P., jak również powoda H. K. oraz słuchanego za pozwaną Wspólnotę W. C.. Sąd za wiarygodne uznał zeznania słuchanego w sprawie świadka, który opisywał okoliczności związane z podejmowaniem skarżonych uchwał w 2009 r., jako że obecny był na zebraniu właścicieli

jako pełnomocnik powoda. Twierdzenia A. P. w tym zakresie co do zasady znalazły odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym w postaci protokołów głosowania, z których wynika, że świadek, działając w imieniu powoda, głosował przeciwko podjęciu uchwał. Spójne z twierdzeniami powoda były również jej słowa o zniszczeniach lokalu należącego do H. K., które miały nastąpić w trakcie wykonywanego remontu, a jako że okoliczność tę potwierdził również pozwany, i w tej części zeznania świadka uznano za wiarygodne. Natomiast jej twierdzenia o tym, że wykonana nadbudowa zagraża budynkowi były, jak przyznała sama A. P., nie jej własnymi wnioskami, lecz informacjami zasłyszanyimi od osób trzecich. Szczegółowo na ten temat wypowiadał się powód, jednakże jego słowa w tym zakresie nie zostały potwierdzone żadnymi dowodami o charakterze obiektywnym, a wręcz stały w sprzeczności z ostateczną decyzją w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę, które zostało udzielone. Wobec powyższego zeznania powoda w tym zakresie zostały ocenione jako niewiarygodne. Natomiast zeznania słuchanego za pozwaną W. C., jako spójne z pozostałym materiałem dowodowym w postaci zgromadzonych dokumentów, a przy tym logiczne, Sąd w całości uznał za prawdziwe.

Powód w niniejszym procesie podważał zaskarżone uchwały nr (...) i (...) wnosząc o ich uchylenie. Zagadnienia związane z kwestią zaskarżania uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali uregulowane są w art. 25 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), który każdemu z właścicieli lokali przyznaje prawo zaskarżenia do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali i jednocześnie wskazuje przesłanki zaskarżenia. Powództwo w trybie tego artykułu musi być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia zaskarżonej uchwały (jeżeli została ona podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, jednakże kwestia terminowego wniesienia powództwa nie była w niniejszej sprawie kwestionowana.

Wskazany wyżej art. 25 ustawy o własności lokali stanowi, że zaskarżenie do sądu uchwały właścicieli będzie skuteczne, jeżeli została spełniona któraś z przesłanek określonych w tym przepisie, tzn. jeżeli uchwała nie jest zgodna z prawem, nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę. Niezgodność z prawem dotyczyć może zarówno braków merytorycznych, a więc wynikać z samej treści uchwały, jak i proceduralnych - właściciel lokalu może bowiem kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, wskazując na wadliwy sposób jej uchwalenia. Te ostatnie przyczyny jednakże mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały jedynie wówczas, gdy sposób jej podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały. Ustawodawca przewidział również możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy jest sprzeczna z umową właścicieli oraz gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie. Ponieważ służy temu prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwił każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych, którzy podejmując uchwałę określonej treści uchylają się w ten sposób od obowiązku utrzymania w dobrym stanie technicznym nieruchomości czy też wstrzymują się od ponoszenia niezbędnych kosztów. Ostatnią z przesłanek umożliwiających zaskarżenie uchwały wspólnoty do Sądu jest naruszenie interesu właściciela składającego skargę w inny - niż przez naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną - sposób.

Rozważając niniejszą sprawę Sąd w pierwszej kolejności odniósł się do zarzutów powoda dotyczących sprzeczności skarżonych uchwał z treścią przepisów prawa jako naruszających regulację, zgodnie z którą kwestie dotyczące prawa własności danego lokalu i ingerujące w to prawo - a taką kwestią w ocenie strony jest zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej - nie mogą być przedmiotem uchwał właścicieli podejmowanych większością głosów, lecz konieczna jest zgoda wszystkich właścicieli.

Sąd w składzie niniejszym odwołuje się jednak do stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11 (OSNC 2012/6/68), który jednoznacznie stwierdził, iż to z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) wynika, że prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków dużej wspólnoty wyrażonego właśnie w uchwale, a polegające na przebudowaniu nieruchomości wspólnej mogą doprowadzić do powstania kolejnego samodzielnego

lokalu i zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej członków wspólnoty stosownie do art. 3 ust. 3 u.w.l. Powstały fizycznie po zakończeniu prac samodzielny lokal mieszkalny zachowuje dotychczasowy status jako część budynku aż do czasu wyodrębnienia jego własności. Ustanowienie zaś odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej musi prowadzić do zmiany wielkości udziałów właścicieli wszystkich dotychczas wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w której granicach powstał kolejny samodzielny lokal. Należy też podzielić pogląd wypowiedziany w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 października 2012 r., I ACa 1357/11 (Lex nr 1281087), że "uszczerpienie za aprobatą właścicieli wyrażoną w uchwale, nieruchomości wspólnej, nie narusza przepisów odnoszonych do współwłasności w nieruchomości wspólnej (por. art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.), chyba że doszłoby do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania albo nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia członka wspólnoty mieszkaniowej."

Sąd odwołując się do wywodów czynionych przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19.09.2013 r. (I ACa 1536/12 Lex nr 1392078) wskazuje, że to z treści art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wynika in extenso prawo do udzielenia w drodze uchwały "zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego". Tak jednoznaczne brzmienie przepisu nie pozostawia w ocenie Sądu żadnych wątpliwości, że uchwałą większości - w trybie art. 23 ust. 2 u.w.l. (lub ust. 2a), może zostać podjęta zarówno decyzja o zgodzie na przebudowę nieruchomości wspólnej, jak i następnie ustanowienie odrębnej własności lokalu i nią rozporządzenie, a w konsekwencji także zgoda na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Natomiast za Sądem Najwyższym zaznaczyć, że w takim wypadku trzeba na nowo wyodrębnić własność powiększonego lokalu (tak przywoływany już wyżej wyrok z dnia 25 listopada 2011 r. sygn. akt III CZP 65/11). Sąd ten na gruncie tej sprawy wyjaśniał, że przebudowa części wspólnej nieruchomości nie zawsze prowadzi do powstania kolejnego samodzielnego lokalu mieszkalnego, członkowie wspólnoty bowiem mogą przebudować części wspólne budynku tak, by uczynić je bardziej funkcjonalnymi dla nich wspólnie, ale także mogą zezwolić na taką przebudowę części wspólnych, która doprowadzi do ograniczenia powierzchni nieruchomości wspólnej, gdy przebudowana powierzchnia połączona zostanie z którymś z wyodrębnionych lokali. Za aprobatą członków wspólnoty - przy odpowiednim zastosowaniu art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. - nieruchomość wspólną można pozbawić takiej powierzchni, która nie musi wchodzić w jej skład, a zatem nie jest niezbędna przynajmniej dwóm właścicielom wyodrębnionych lokali do korzystania z nich. Taka przebudowa z założenia nie prowadzi do powstania kolejnego samodzielnego lokalu mieszkalnego, który może stać się przedmiotem odrębnego prawa własności i przedmiotem obrotu; objęta przebudową powierzchnia nieruchomości wspólnej może posłużyć tylko któremuś z właścicieli wyodrębnionych już lokali w ten sposób, że jeżeli uzyska do niej właściwy tytuł, to powierzchnia ta stanie się częścią jego nieruchomości lokalowej. Dokonanie tego rodzaju zmian w obrębie nieruchomości wspólnej i w obrębie istniejącego już samodzielnego lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności jest rozciągniętym w czasie procesem technicznym, wymagającym także wielu działań prawnych. Po zakończeniu robót budowlanych polegających na przebudowie części wspólnej nieruchomości oraz samodzielnego lokalu mieszkalnego, gdy część wspólna nieruchomości w wyniku działań właściciela lokalu utraci ten charakter i zostanie technicznie oraz funkcjonalnie przyłączona do stanowiącego jego własność samodzielnego lokalu, musi dojść do notarialnego przeniesienia na właściciela wyodrębnionego lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni wyłącznej z nieruchomości wspólnej w związku z wyrażeniem zgody na jej przebudowę. Musi też dojść do ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu powstałego w wyniku przebudowy na rzecz właściciela, który przyłączył do swojej nieruchomości lokalowej część wspólną, nieruchomości, w miejsce przysługującego mu dotychczas prawa odrębnej własności lokalu oraz do zmiany dotychczasowych udziałów członków wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości wspólnej, stosownie do art. 3 ust. 3 u.w.l.

W konsekwencji powyższych wywodów stwierdzić należy, że skarżona uchwała co do zasady ma umocowanie w prawie. Skoro tak, koniecznym było również zbadanie, czy w wyniku jej podjęcia doszło do naruszenia interesów Wspólnoty oraz samego powoda.

Zdaniem Sądu skarżona uchwała nie narusza interesów H. K.. Co prawda prowadzi do zwiększenia powierzchni lokali należących do małżonków J. kosztem wielkości nieruchomości wspólnej i w efekcie do zmniejszenia udziału powoda w nieruchomości wspólnej przynależnego powodowi, należy jednak jeszcze raz podkreślić, że jest to naturalna, nieunikniona w każdym wypadku konsekwencja powstania odrębnej własności lokalu w wyniku przebudowy części nieruchomości wspólnej, przewidziana już w treści stosowanego tu przepisu art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy. Musi więc ulec korekcie również wielkość udziału w pożytkach i innych przychodach, jak i kosztach oraz zmienić się "siła głosu" właściciela. Sąd podkreśla, że członkowie wspólnoty wyrazili zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej, i mimo że - jak wskazywał powód w pozwie - uchwała z 2007 r. nie przewidywała zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, w sposób oczywisty była jednak z tym związana. Podjęte zaś obecnie uchwały stanowią jedynie prostą konsekwencję uchwały z 2007r., której - co również należy podkreślić - powód nie skarżył. H. K. uzasadniał też, że wraz ze zmniejszeniem udziału w nieruchomości wspólnej, utraci on również uprawnienie do zwoływania zebrania właścicieli lokali - argument ten jest jednak o tyle chybiony, że pozwana Wspólnota w regulaminie porządku domowego przewiduje możliwość zwołania zebrania przez każdego z właścicieli, niezależnie od wielkości przysługujących mu udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powód nie wykazał również tego, by skarżona uchwała była sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Jak bowiem ustalono, jednym z największych problemów pozwanej wspólnoty był stan techniczny tarasów znajdujących się na ostatniej kondygnacji. Dzięki zaś porozumieniu zawartemu z małżonkami J., problem ten został rozwiązany. Nabywcy zobowiązali się bowiem do wykonania wszechstronnego remontu przede wszystkim właśnie części dachowej i samego tarasu, który został zaadoptowany i włączony do lokali nr (...) i (...). Dodatkowo jednak zobowiązali się oni do wykonania szeregu innych prac remontowych, a także inwestycyjnych np. wykonania elewacji, drzwi wejściowych, rynien, rur spustowych, wieńca żelbetowego, instalacji wewnętrznych, czy wreszcie postawienia szybu windy. Wszystkie zaś prace miały być wykonane na ich koszt. Słuchany za pozwaną W. C. wyjaśniał, że właściciele kalkulowali powyższe i doszli do wniosku, że zmniejszenie ich udziałów w nieruchomości wspólnej jest adekwatną ceną uzyskanych korzyści w postaci wykonania kompleksowego remontu ich budynku. Należy też podkreślić, że z uwagi na bardzo zły stan techniczny tarasów, ich remont był w takiej czy innej postaci konieczny, a jego koszty obciążąłyby każdego z właścicieli stosownie do wielkości udziałów, co przełożyłoby się na zwiększenie wnoszonych przez nich opłat. Tymczasem wobec sfinansowania kosztów ich wykonania przez małżonków J., właściciele lokali, w tym i sam powód, kosztów tych ponosić nie musieli.

Nie potwierdziły się także obawy powoda o to, że wykonywane prace remontowe i adaptacyjne wpłyną negatywnie na stan techniczny całego budynku. Ostatecznie bowiem postępowanie administracyjne toczące się w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę zakończyło się wydaniem rozstrzygnięcia korzystnego dla inwestorów. Powód zaś nie przedstawił innych wiarygodnych dowodów potwierdzających jego tezy o tym, że wykonana nadbudowa stanowi zagrożenie dla stateczności budynku przy Placu (...), który w wyniku ich wykonania miał zdaniem powoda ulec degradacji.

Ostatecznie więc Sąd doszedł do przekonania, że skarżone uchwały są zgodne z prawem, nie naruszają interesów Wspólnoty ani też samego powoda. Wobec powyższego oddalił powództwo w całości, o czym orzekł w sentencji wyroku, na postawie art. 25 ustawy o własności lokali - a contrario.

Sąd wskazuje dodatkowo, że brak rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w wyroku wynika z faktu, że strona pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w toku postępowania nie wniosła o zwrot tych kosztów.