

Sprzeciw właściciela piwnicy a sprzedaż strychu.

We wspólnocie mieszkaniowej współwłaścicielem nieruchomości wspólnej jest właściciel piwnicy i tylko piwnicy. Na zebraniu wspólnoty jeden z właścicieli zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na wykupienie strychu i powiększenie o tę powierzchnię mieszkania. Uzyskał zgodę właścicieli mieszkań, ale sprzeciw wyraził właściciel piwnicy, uprawiając wszystkich w osłupienie, włącznie z pełnomocnikiem gminy. Czy miał prawo zablokować uchwałę i straszyć, że to on wykupi ten strych i założy tam świetlicę dla dzieci? Czy rzeczywiście w takiej sytuacji potrzebna jest zgoda absolutnie wszystkich właścicieli, łącznie z właścicielem tej piwnicy?

Najpierw należy zauważyć pewną nieprawidłowość w pytaniu. Chodzi tutaj o status prawny piwnicy.

Cześć składowa lokali.

Według art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali (DzU z 2000 r. nr 80, poz. 903 – dalej uwl) odrębne nieruchomości może stanowić samodzielny lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Spełnienie tych wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż (art. 2 ust. 4 uwl). Piwnica zatem jako pomieszczenie przynależne do wyodrębnionego lokalu nie może być odrębnym przedmiotem własności, bo jako część składowa nieruchomości, w tym nieruchomości lokalowej, zgodnie z kodeksem cywilnym nie może być odrębnym przedmiotem własności (wyrok Sądu Najwyższego z 22 września 2001 r., V CKN 277/00). Jako część składowa lokalu dzieli bowiem los prawny lokalu i co do zasady nie może być od niego odłączona. Wówczas powinna być wymieniona w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Nie może być zatem mowy o sprzedaży przydzielonej do lokalu piwnicy.

Współwłasność.

Piwnica oprócz tego, że może stanowić część składową nieruchomości, może być także współwłasnością wszystkich właścicieli. Jeżeli więc części składowe nieruchomości lokalowej, jak pomieszczenia przynależne (piwnice), nie są ujęte (wymienione) w umowie o ustanowieniu odrębnej własności, a ich powierzchnia nie jest wliczona do powierzchni lokalu, to nawet jeśli piwnice takie są funkcjonalnie związane z danym lokalem i wykorzystywane wyłącznie przez właściciela tego lokalu, nie staną się one częścią jego indywidualnej własności. Nie zawsze więc pomieszczenia, takie jak piwnica, są częściami składowymi samodzielnych lokali. Mogą być częścią nieruchomości wspólnej.

Z powyższych uwag wynika, jak trudny do przyjęcia jest fakt, że w danej wspólnocie mamy współwłaściciela, który jest właścicielem jedynie piwnicy i w związku z tym ma udział w części nieruchomości wspólnej. Aby jednak dokładnie stwierdzić jego status, należałoby sięgnąć do dokumentów – notarialnego aktu własności dotyczącego piwnicy oraz ewentualnie zaświadczenia od starosty o wyodrębnieniu piwnicy jako samodzielnego lokalu. Nie znamy dokładnie sytuacji, nie dysponujemy dokumentami i opieramy się jedynie na informacjach czytelnika.

Sprzedaż strychu.

Najistotniejszą kwestią jest odpowiedź na pytanie, czy pojedynczy członek wspólnoty mieszkaniowej, dysponujący przy tym najmniejszą liczbą udziałów w części nieruchomości wspólnej, może zablokować sprzedaż strychu? I na to pytanie odpowiedź jest negatywna.

Wspólnota może bowiem sprzedać ten strych temu właścicielowi, który wystąpił o to z wnioskiem. Nawet wobec sprzeciwu wspomnianego właściciela piwnicy.

Czynność przekraczająca zwykły zarząd.

Wpierw należy powiedzieć, że sprzedaż części nieruchomości wspólnej należy do czynności przekraczających zwykły zarząd, ponieważ w jej wyniku nastąpi zmiana jej przeznaczenia (art. 22 ust. 2 pkt 4 uwl). Jest to tzw. podział *quoad usum* (tj. do używania), który wyłącza ze wspólnego użytkowania określoną część wspólnej nieruchomości na rzecz określonego lub określonych właścicieli. Potrzebna jest więc uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia odpowiedniej umowy w formie prawem przewidzianej, tj. aktu notarialnego (art. 22 ust. 33 uwl).

Głosowanie.

Tryb podejmowania uchwał przez właścicieli lokali reguluje art. 23 uwl. Mogą one być podejmowane albo na zebraniach, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50 proc. udziałów wszystkich właścicieli lokali. Kiedy jest mowa o większości głosów, należy mieć na uwadze większość głosów wszystkich właścicieli lokali, a nie tylko tych obecnych na zebraniu.

Nie ma tutaj znaczenia, czy głosowanie jest przeprowadzane na zebraniu właścicieli, czy też w drodze indywidualnego zbierania głosów, czy też łącznie obydwoma tymi sposobami. Jeżeli głosowanie rozpoczęto na zebraniu, ale nie uzyskano większości wymaganej do podjęcia uchwały, można je kontynuować drogą indywidualnego zbierania głosów.

Oznacza to, że do przyjęcia uchwały konieczne jest oddanie na nią więcej niż 50 proc. głosów (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 12 kwietnia 2002 r., I ACa 1531/01, OSG 2002, Nr 10, poz. 91). Głosy właścicieli lokali wstrzymujących się od głosowania lub odmawiających udziału w głosowaniu należy traktować jako głosy przeciwko proponowanej uchwale i nie można ich traktować inaczej.

Jeden sprzeciw nic nie przesądza.

Należy podkreślić, że w przypadku dużej wspólnoty nie jest tak, że za uchwałą dotyczącą zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej muszą zagłosować wszyscy właściciele lokali (100 proc. udziałów). Wystarczy, że opowiedzą się za nią właściciele posiadający 51 proc. Sprzeciw więc „właściciela” piwnicy nie ma tutaj znaczenia.

Jednak nawet jeśli zgodę na nią wyrażą wszyscy członkowie wspólnoty oprócz jednego właściciela (tego, który także był zainteresowany nabyciem pomieszczenia lub chce jej tylko zrobić na złość), może on zaskarżyć uchwałę do sądu, uzasadniając, że „narusza jego interesy” (art. 25 ust. 1 uwl). Może wytoczyć powództwo przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Źródło: Dorota Bąbiak-Kowalska