

Sygn. akt I ACa 721/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO (del.) Beata Byszewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 września 2013 r.

sygn. akt XXIV C 499/09

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 721/14

UZASADNIENIE

Pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. (dalej – Wspólnota Mieszkaniowa) P. T. wniósł o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) zatwierdzającej plan finansowy. W uzasadnieniu powód podniósł szereg zarzutów merytorycznych w stosunku do treści przyjętej uchwały.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Zdaniem strony pozwanej wszelkie podniesione przez powoda zarzuty były niezasadne i brak było w sprawie przesłanek do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Pismem procesowym z dnia 22 kwietnia 2011 roku powód P. T. doprecyzował stanowisko procesowe wskazując, iż wcześniej nie był w stanie przedstawić kompletnego i ostatecznie precyzyjnego pozwu i całościowo go udowodnić. Tymczasem, jak się okazało po przeanalizowaniu stosownej dokumentacji, zaskarżona uchwała w ogóle nie została podjęta. Okazało się bowiem, że pozwana w sposób niezgodny z przepisami prawa dokonała obliczeń wartości głosu poszczególnych współwłaścicieli we Wspólnocie poprzez pozbawienie prawa głosu lokali garażowych stanowiących odrębne od części wspólnych, lokale. Garaże posiadają 102 miejsca garażowe (wobec 201 lokali mieszkalnych) i

niektórzy właściciele mają kilka miejsc garażowych, zatem właściciele garaży stanowią zupełnie odrębny od właścicieli lokali zbiór osób. Osoby, którym przysługują prawa do miejsc garażowych zarządzają swoją nieruchomością wyłącznie na podstawie przepisów k.c. W odniesieniu do głosowania nad uchwałami Wspólnoty powinni podejmować w swoim gronie odrębne uchwały, na podstawie art. 201 i 199 k.c., które wyrażałyby ich wolę w formie jednego głosu oddanego pod uchwałami Wspólnoty. W istocie zatem za podjęciem spornej uchwały opowiedzieli się jedynie współwłaściciele dysponujący 47,761 % ogółu głosów, a więc uchwała nie została podjęta. Ponadto podniósł zarzuty związane ze zbieraniem podpisów.

Ustosunkowując się do podniesionych przez P. T. zarzutów, pismem procesowym z dnia 9 grudnia 2011 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podtrzymała żądanie oddalenia powództwa. Zdaniem strony pozwanej lokale garażowe są samodzielnymi lokalami stanowiącymi odrębną własność, a zatem ich właściciele uczestniczą podobnie, jak właściciele innych lokali, w podejmowaniu decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej. Ich współwłaścicielami jest znaczna ilość osób (w nieruchomości są trzy hale garażowe, których współwłaścicielami jest kilkadziesiąt osób w każdej z nich). Tym samym udziały te są znacznie rozdrobnione, a niejednokrotnie bez udziału w głosowaniu lokalu garażowego nie jest możliwe podjęcie jakichkolwiek uchwał. Pozwana stanęła na stanowisku, że udział w głosowaniu przez współwłaścicieli należałoby uznać za czynność nieprzekraczającą zakresu zwykłego zarządu lokalem, a zatem wymagająca do podjęcia jedynie zgody większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Tym samym, podjęcie decyzji o zagłosowaniu za ww. uchwałą przez co najmniej 50 % współwłaścicieli należałoby uznać jako oddanie głosu przez cały lokal garażowy. Biorąc zatem pod uwagę, że z trzech lokali garażowych, w hali garażowej nr (...) większość właścicieli lokali liczona wg udziałów opowiedziała się za podjęciem zaskarżonej uchwały, należałoby uwzględnić głos przysługujący właścicielom ww. lokalu jako w całości oddany za podjęciem uchwały. W tym ujęciu, kwestionowana uchwała uzyskałaby ponad 50 % głosów, tj. 52,48 %, nie zaś, jak twierdził powód, jedynie 47,761 %.

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa w piśmie procesowym z dnia 27 marca 2013 roku powód wniósł o uznanie zaskarżonej uchwały za nieistniejącą lub ewentualnie – z ostrożności procesowej – o jej uchylenie.

Wyrokiem z dnia 17 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że uchwała Ogółu Właścicieli Lokali nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego Wspólnoty na 2009 rok, głosowana w trybie mieszanym, nie istnieje oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że uchwałą nr(...) właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego, głosowaną w trybie mieszanym, zatwierdzono plan gospodarczy przedstawiony w załączniku nr (...) do uchwały ustalając, że plan obowiązuje od 1 stycznia 2009 roku do następnej uchwały. W treści uchwały wskazano również, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, a podjęto ją następującą ilością głosów: za uchwałą – 55,729 % udziałów, przeciw – 0,948 % udziałów, przy 0,411 % udziałów wstrzymujących się.

Przy obliczaniu głosów podczas podejmowania uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. stosowany był system, zgodnie z którym udziały przysługujące właścicielom poszczególnych lokali powiększane były o cząstkowe udziały miejsc postojowych przysługujących właścicielom danych lokali. Ponadto z ostrożności, Wspólnota Mieszkaniowa obliczała także głosy w sposób alternatywny, a mianowicie przyjmując wielkość udziałów przysługujących samym mieszkaniom, oddzielnie zaś obliczając głosy przysługujące poszczególnym halom garażowym, tj. hali garażowej nr (...), hali garażowej nr (...) oraz hali garażowej nr (...). Przy tym, licząc według tego drugiego systemu przyjmowano, że głos w imieniu hali garażowej był skutecznie oddany, jeżeli za podjęciem uchwały opowiedziały się osoby, którym przysługiwało co najmniej 50,1 % głosów w ramach danej hali garażowej.

Według tego właśnie systemu obliczona została także liczba głosów oddanych za uchwałą nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2009. Liczba głosów oddana za uchwałą – 55,729 % udziałów, obliczona została przy zastosowaniu „podstawowego” systemu liczenia głosów w pozwanej Wspólnocie, a więc systemu, w którym udziały przysługujące właścicielom poszczególnych lokali powiększane były o cząstkowe udziały miejsc postojowych, przysługujących właścicielom danych lokali. Z kolei, przy obliczaniu głosów drugą ze wskazanych, alternatywną metodą, tj. oddzielnie obliczając głosy przysługujące poszczególnym halom garażowym – przy założeniu jednak, że

głos w imieniu hali garażowej był skutecznie oddany jeżeli za podjęciem uchwały opowiedziały się osoby, którym przysługiwało co najmniej 50,1 % głosów w ramach danej hali garażowej, wielkość głosów oddanych za uchwałą nr (...) wyniosła 52,48 %; w hali garażowej nr (...) większość współwłaścicieli liczona wg udziałów opowiedziała się za podjęciem zaskarżonej uchwały.

Z kolei, licząc głosy jedynie przy uwzględnieniu udziałów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali, zaś bez uwzględnienia którejkolwiek z hal garażowych, wielkość głosów oddanych za uchwałą nr(...) wyniosła jedynie 48,402 %, tj. brak było większości głosów niezbędnej do podjęcia uchwały. Przy tym, podczas głosowania nad zaskarżoną uchwałą w żadnej z hal garażowych za podjęciem uchwały nie opowiedzieli się jednolicie wszyscy współwłaściciele danej hali.

Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej podjęta została w trybie mieszanym, tj. zapadła częściowo na zebraniu, częściowo zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów. Status prawny osób, które opowiedziały się za podjęciem uchwały, nie był jednolity. Byli wśród nich zarówno wyłączni właściciele lokali znajdujących się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, współwłaściciele – zarówno na zasadach współwłasności ułamkowej, jak i na zasadach współwłasności łącznej (wspólności majątkowej małżeńskiej), a także i inni członkowie rodzin właścicieli lokali.

Co do zasady, w przypadku głosowań przez osoby niebędące wyłącznymi właścicielami lokali, upoważnienia do głosowania nad podejmowanymi przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową uchwałami miały charakter ustny, często także dorozumiany. Jedynie nieliczne osoby dysponowały udzielonymi pełnomocnictwami w formie pisemnej.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone do akt przez strony, przywołane wyżej dokumenty, które w ocenie Sądu okazały się wiarygodne w całości, a jednocześnie były w pełni przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie. Wśród złożonych do akt sprawy dokumentów kluczowe znaczenie miała przede wszystkim uchwała nr (...) Ogółu Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego, a nadto raporty głosowania właścicieli miejsc postojowych nad uchwałą nr (...) oraz wykaz głosowania nad uchwałą (...). Chociaż bowiem te ostatnie dokumenty dotyczyły innej, aniżeli zaskarżona, uchwały, to jednak miały istotne znaczenie dla ustalenia praktykowanego w pozwanej Wspólnocie sposobu (czy właściwie sposobów, skoro funkcjonował także alternatywny sposób odnośnie liczenia głosów przypadających na hale garażowe) obliczania głosów. Podkreślenia wymaga, że dokumenty te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a także i same fakty odnośnie podjęcia uchwały o określonej treści czy przyjętych w pozwanej Wspólnocie sposobów głosowania były bezsporne. W szczególności, sposób obliczania głosów, a w tym również sposób obliczania głosów oddanych na zaskarżoną uchwałę, został przez stronę pozwaną wprost przyznany pismem procesowym z dnia 9 grudnia 2011 roku.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zasadniczym (głównym) żądaniem powoda było stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zatwierdzającej plan finansowy. Wskazał, że w świetle poglądów doktryny i orzecznictwa żądanie takiego uznaje się za dopuszczalne, z tym, że nie każda wadliwość uchwały wspólnoty mieszkaniowej rodzi tego rodzaju skutki prawne. Jedynie najpoważniejsze wady przy powzięciu uchwały (będącej wówczas w istocie pozorem uchwały) pozwalają na uznanie, że jest to uchwała nieistniejąca. Będzie tak np. w sytuacji, o której wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 roku, w którym stwierdził, że „Przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów” (I CK 336/05, Lex nr 424423). Podobnie, Sąd Najwyższy stwierdził w uzasadnieniu uchwały z 24 czerwca 1994 r. (III CZP 81/94, OSNCP 1994 nr 12 poz. 241), że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytuujących uchwałę, jak niezwołanie walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli spółdzielni), czy brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały. Również i Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 listopada 2011 roku wskazał, iż „Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów” (I ACa 464/11, Lex nr 1120136).

Podstawową kwestią prawną, od której rozstrzygnięcia zależał wynik niniejszej sprawy było ustalenie właściwego sposobu głosowania dla lokali garażowych.

Zdaniem Sądu błędne było stanowisko strony pozwanej, iż każdy ze współwłaścicieli lokali garażowych może wykonywać odrębnie prawo głosu dotyczące lokalu, w którym posiada udział we współwłasności, a siła jego głosu jest określana udziałem, jaki mu przysługuje we współwłasności lokalu garażowego. Tak samo za błędną uznał alternatywnie prezentowaną przez stronę pozwaną argumentację, jakoby nawet przy przyjęciu, iż głosy współwłaścicieli danego lokalu garażowego nie mogą ulec podziałowi, uchwałę należałoby uznać za podjętą na tej zasadzie, że prawo do udziału w głosowaniach nie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu danym lokalem w myśl przepisów k.c., a więc w hali garażowej nr (...) większość współwłaścicieli - liczona wg udziałów - opowiedziała się za podjęciem uchwały, co przełożyło się na większość w wysokości 52,48 % za uchwałą a Wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd pierwszej instancji przywołał stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 3 października 2003 r.: „Zgodnie zaś z art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l. udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, że udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu (...) Błędne jest zatem założenie wnioskodawcy, wyprowadzone na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, że jako współwłaściciel w 1/4 części lokalu ma on udział w 1/16 części nieruchomości wspólnej (...) Do jego sytuacji prawnej ma bowiem zastosowanie ustawa o własności lokali, zgodnie z którą udział w 1/4 części nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu (...)” (III CZP 65/03, OSNC 2004/12/189; tak samo uchwała SN z dnia 14 lipca 2005 roku, III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98, wyrok SA w Warszawie z dnia 17 listopada 2011 roku, I ACa 464/11, Lex nr 1120136). W powyżej cytowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano też wyraźnie, że „(...) udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, zatem powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody - zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. Jeżeli zaś postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos, współwłaścicielom lokalu głos ten przysługuje niepodzielnie” (uchwała SN z 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98).

Wobec tego, niezależnie od wszelkich innych okoliczności, należało uznać, iż niewątpliwie zaskarżona uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów. Nie można było uznać, aby głos współwłaścicieli hali garażowej nr (...) został oddany w sposób prawidłowy za przyjęciem przedmiotowej uchwały. Tym samym oznaczało to, że w rzeczywistości za podjęciem zaskarżonej uchwały opowiedziało się jedynie 48,402 % udziałów (52,48 % - 4,078 % = 48,402 %). Kwestionowana uchwała nie uzyskała zatem wymaganej ilości (większości) głosów właścicieli lokali, zgodnie z treścią art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Skoro zaś zaskarżona uchwała zapadła bez wymaganej większości głosów, to niewątpliwie, w świetle cytowanego już wyżej orzecznictwa, istniały podstawy do tego, aby uznać ją za uchwałę nieistniejącą.

Na marginesie Sąd zauważył, że z materiału dowodowego, tj. z zeznań większości przesłuchanych w sprawie świadków wynikało, że oprócz sytuacji, w której głosy za uchwałą oddawane były czy to przez jedynych właścicieli lokali, czy też przez jednego z małżonków pozostających we wspólności majątkowej, miały także miejsce liczne sytuacje, kiedy to głos oddawany był przez jednego tylko ze współwłaścicieli lokali objętych współwłasnością ułamkową, albo też przez innego, aniżeli właściciel członka rodziny, bez udzielenia głosującym stosownych pełnomocnictw na piśmie.

Skoro na skutek wadliwości przy podjęciu zaskarżonej uchwały musiała ona zostać uznana za nieistniejącą, to nie miały żadnego znaczenia wysuwane przez powoda zastrzeżenia o charakterze merytorycznym.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Od wyroku tego apelację wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa.

Zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości zarzucając mu naruszenie przepisów prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. oraz prawa materialnego – art. 199, 201, 98 i 99 k.c. Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie

powództwa ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz orzeczenie o kosztach procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Zarzut naruszenia prawa procesowego jest nieusprawiedliwiony z tego względu, że Sąd Okręgowy czynił uwagi dotyczące braków umocowania osób głosujących jedynie na marginesie i nie były to ustalenia stanowcze, przekładające się na ustaloną w stanie faktycznym liczbę głosów za uchwałą na 6. Licząc głosy jedynie przy uwzględnieniu udziałów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali, zaś bez uwzględnienia którejkolwiek z hal garażowych, wielkość głosów oddanych za uchwałą nr (...) wynosiła 48,402 %, tj. brak było większości głosów niezbędnej do podjęcia uchwały. Przy czym Sąd ten nie kwestionował także, że współwłaściciele hali garażowej nr (...) wypowiedzieli się za udziałem przekraczającym 50 % w tym lokalu.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego zauważyć należy na wstępie, że na gruncie zaskarżenia uchwał właścicieli lokali oraz uchwał walnych zgromadzeń członków spółdzielni, za ugruntowane uznaje się stanowisko judykatury, że mogą mieć miejsce uchwały nieistniejące, dla stwierdzenia których właściwym żądaniem będzie to, o którym mowa w art. 189 k.p.c.

Nie jest to pojęcie ustawowe, przynajmniej na gruncie u.w.l., lecz określenie, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo, a które zostało odnotowane w art. 42 § 9 obecnego brzmienia prawa spółdzielczego.

Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, w którym podjęta w takich warunkach uchwałę uznano co prawda za "bezskuteczną", ale odpowiada to obecnie używanemu pojęciu uchwały nieistniejącej; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Powołane judykaty wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale zachowały swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 marca 2013 r. (I CSK 382/12, LEX nr 1318295) „(...) Każdy członek spółdzielni mieszkaniowej ma interes prawny we wniesieniu powództwa o stwierdzenie niezgodności z prawem uchwały walnego zgromadzenia (art. 42 § 2 ustawy z 1982 r. – Prawo spółdzielcze). Źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest stosunek członkostwa w spółdzielni, z którego wynika m.in. uprawnienie do udziału w walnym zgromadzeniu. Jeżeli członek spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę, wytaczając powództwo o jej uchylenie (art. 42 § 3 i 4 Prawa spółdzielczego), to oczywisty staje się jego interes prawny we wniesieniu powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem.”

Powyższe należy odnieść odpowiednio do wspólnoty mieszkaniowej, co oznacza, że każdy właściciel lokalu (także współwłaściciel) tworzący daną wspólnotę mieszkaniową, ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia danej uchwały.

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 września 2013 r., I ACa 250/13 (LEX nr 1378897) potwierdzono to stanowisko i ten kierunek wykładni stwierdzając, że „Istnienie regulacji z art. 25 ust. 1 u.w.l. nie wyklucza możliwości kwestionowania wadliwości konkretnej uchwały lub uchwał wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 189 k.p.c. jako tzw. czynności prawnej nieistniejącej.”

Przechodząc do kwestii, czy w sprawie mógł mieć zastosowanie art. 201 k.c. wskazać należy, że zasadniczo brak przeszkód, aby poprzez odesłanie z art. 1 ust. 2 u.w.l., do czynności podejmowanych przez współwłaścicieli lokalu nie mógł mieć zastosowanie art. 199 lub art. 201 k.c., albowiem ustawa o własności lokali nie reguluje samodzielnie tej problematyki.

Jednakże, jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12 (OSNC 2013/6/75) „Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu.”

Istotna treść tej uchwały oznacza, że wszyscy współwłaściciele mają jeden niepodzielny głos z należną danemu lokalowi liczbą udziałów w nieruchomości wspólnej, co oznacza konieczność jednolitego stanowiska, właściwego co do zasady dla art. 199 k.c., wyrażaną osobiście lub poprzez pełnomocnika.

W uzasadnieniu powołanej uchwały przypomniano, że trudności związane z określeniem pozycji współwłaścicieli odrębnej własności lokalu były już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189), w której udzielając negatywnej odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność samodzielnego wystąpienia przez współwłaściciela wyodrębnionego lokalu o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej na podstawie art. 210 k.c., wyjaśniono, że nieruchomość wspólna jest szczególną kategorią współwłasności, do której przepisy kodeksu cywilnego stosuje się jedynie posiłkowo (art. 1 ust. 2 u.w.l.). Z treści art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l. Sąd Najwyższy wywiódł wniosek, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, co oznacza, iż udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu, lecz niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Współwłaściciel nieruchomości lokalowej nie ma więc samodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej odpowiedniego do wielkości swego udziału, co umożliwiłoby mu samodzielne wystąpienie o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. Jednocześnie, **inicjatywę zmierzającą do wprowadzenia zmian w przedmiocie współwłasności nieruchomości wspólnej Sąd Najwyższy zaliczył do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, wymagających zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.) (pogrubienie – SA).**

Podobne stanowisko zajęte zostało w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05 (OSNC 2006, nr 6, poz. 98), w której Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że jakkolwiek ustawodawca nie recypował art. 11 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848) i nie określił sposobu reprezentacji na zebraniu ani sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokalu albo współwłaścicieli samodzielnych lokali niewyodrębnionych, to jednak szczególny charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej prowadzi - pomimo braku stosownej regulacji - do identycznego wniosku. **Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli lokalu, którym udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie; powinni oni zajmować jedno stanowisko w głosowaniu nad uchwałami, a w braku zgody zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. (pogrubienie – SA).** Niepodzielnie przysługuje im też głos w wypadku głosowania, w którym na każdego właściciela przypada jeden głos. Podobny pogląd znalazł się w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 47/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 32). (...)

Zauważono także, w przypadku podejmowania uchwał w myśl zasady jeden właściciel - jeden głos nie budzi wątpliwości, że współwłaściciele lokalu mają do dyspozycji tylko jeden głos i muszą ustalić wspólnie, w jaki sposób będą głosować, a w braku zgody mogą wystąpić o rozstrzygnięcie do sądu.

Ostatecznie zaprezentowane powyżej stanowisko zostało przyjęte także w uzasadnieniu przywołanej na wstępie rozważań, uchwały; (podkreślono m.in., że art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm., przewiduje, gdy prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo przysługuje

wspólnie małżonkom. Rozumiany jest on jako realizacja zasady wspólnej reprezentacji współwłaścicieli. Przyniesione są argumenty, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu.)

Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu.

Uzasadnione jest więc zastosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.); w zależności od przedmiotu głosowania - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. - wykonanie prawa głosu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

W tym miejscu wskazać należy, że w art. 22 ust. 3 u.w.l. ustawodawca przesądził, w przykładowym wyliczeniu, że czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd nieruchomością wspólną są m.in. przyjęcie rocznego planu gospodarczego (pkt 2) oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (pkt 3). A zatem decydowanie o tym przedmiocie przez współwłaścicieli lokalu, stanowi także czynność przekraczającą zwykły zarząd i wymaga zgody ich wszystkich lub zastępczej zgody sądu (art. 199 k.c.).

W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r.,

III CZP 42/13 (OSNC 2014/6/60) przypomniano, że pojęcie czynności zwykłego zarządu nie zostało zdefiniowane ani w kodeksie cywilnym, ani w ustawie o własności lokali; w art. 22 ust. 1 u.w.l. ustawodawca posłużył się zwrotem "czynności zwykłego zarządu", a w ust. 3 - "czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu" i poprzestał na przykładowym wyszczególnieniu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w tym ostatnim przepisie.

Można jednak uznać, że w tym przykładowym wyliczeniu, w sposób niewyczerpujący, ale jednak liczny, wskazano czynności niewątpliwie przekraczające zwykły zarząd. Takiej (takich) czynności dotyczyła przedmiotowa uchwała.

Reasumując: skoro niewątpliwie współwłaściciele lokalu garażowego podziemnego nr (...) (także pozostałych) nie wyrazili jednolitego stanowiska w przedmiocie objętym zaskarżoną uchwałą, uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nie została skutecznie podjęta.

Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.