

Sygn. akt ACA 2022/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2015r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Diczek (spr.)

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński

SO (del.) Beata Byszewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. F.

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

o ustalenie nieistnienia uchwał, bądź o ich uchylenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 6 października 2014 r.

sygn. akt I C 992/13

oddala apelację.

Sygn. akt I ACA 2022/14

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, pozwem z dnia 14 sierpnia 2013 r. powód S. F. wniósł o ustalenie nieistnienia uchwały:

- nr (...) z dnia 13 czerwca 2013 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za rok 2012 oraz udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012;
- nr (...) z dnia 13 czerwca 2013 roku w sprawie rozliczenia zaliczek na utrzymanie części wspólnej za rok 2008, 2009, 2011 i 2012;
- nr (...) z dnia 13 czerwca 2013 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za rok 2013/2014; ewentualnie i alternatywnie wnosił o uchylenie uchwał z przyczyn wskazanych w pozwie, tj. z uwagi na fakt, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte w sposób nieprawidłowy, jeśli chodzi o sposób liczenia głosów, a nieprawidłowość policzenia udziałów polegała na tym, że do udziałów właścicieli lokali z

tytułu własności lokali mieszkalnych zostały doliczone udziały tych właścicieli z tytułu współwłasności w lokalu garażowym.

Ponadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska Wspólnota Mieszkaniowa wskazała, że każda z kwestionowanych przez powoda uchwał została podjęta w sposób prawidłowy i uzyskała wymaganą większość głosów. Podniosła, iż za przyjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele reprezentujący w sumie 53,18 % udziałów, za przyjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele reprezentujący 54,26 % udziałów oraz za przyjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele reprezentujący 54,51 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Podano ponadto, iż przy obliczaniu głosów poszczególnych właścicieli zliczono udział danego właściciela przypadający na jego lokal oraz udział danej osoby we współwłasności lokalu garażowego pomnożonego przez wielkość udziału lokalu garażowego we współwłasności nieruchomości wspólnej. Podniesiono także, iż powód zaskarżył uchwały (...), (...) i (...) po upływie 6-tygodniowego terminu przewidzianego przepisami prawa. Powód o treści zaskarżonych uchwał oraz o ich podjęciu został zawiadomiony w dniu 28 czerwca 2013 r., kiedy to Administrator - A. D. wraz z członkiem zarządu M. B. dostarczyli do skrzynki pocztowej powoda zawiadomienie o przedmiotowych uchwałach.

Powód wyjaśnił, iż z treścią uchwał zapoznał się 5 lipca 2013 r., bowiem był to okres wakacyjny i w dniu 28 czerwca 2014 r. (tj. wtedy, kiedy treść przedmiotowych uchwał została zostawiona w skrzynce pocztowej) nie przebywał w lokalu. W ocenie powoda, bez znaczenia był fakt, że treść zaskarżonych uchwał została zostawiona w skrzynce pocztowej u powoda 28 czerwca 2013 r., bowiem decyduje termin powzięcia informacji o treści uchwał, a nie termin zostawienia ich w skrzynce pocztowej.

Ponadto powód podnosił, że powiązanie ilości właścicieli lokali z przypadającymi im udziałami i matematyczne wyznaczenie progu wymaganej większości nie pozwala przyjąć tezy, iż uchwały uzyskały większość w głosowaniu. Kwestionował tym samym prawidłowość przyjętego sposobu głosowania wskazując, iż doliczanie udziału w garażu do udziału lokalu mieszkalnego nie jest prawidłową praktyką, zaś nieruchomość garażowa jako całość i jej współwłaściciele muszą głosować jednogłośnie, aby głos ten był ważny. Przedstawił przy tym dokładne obliczenia matematyczne, z których wynikało, iż zaskarżone uchwały nie uzyskały większości głosów i tym samym nie zostały **w** ogóle podjęte, a zatem jako nieistniejące nie mogą podlegać uchyleniu **w** trybie ustawy o ochronie własności lokali.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 23 września 2014 r., strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Wyrokiem z dnia 6 października 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie ustalił nieistnienie uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W. oznaczonych numerami:

- (...) z dnia 13 czerwca 2013 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za rok 2012 oraz udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012,
- (...) z dnia 13 czerwca 2013 roku w sprawie rozliczenia zaliczek na utrzymanie części wspólnej za rok 2008, 2009, 2011 i 2012,
- (...) z dnia 13 czerwca 2013 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za rok 2013/2014,

oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że Wspólnotę Mieszkaniową (...) P.' przy ul. (...) w W. (dalej – Wspólnota Mieszkaniowa) tworzą właściciele (współwłaściciele) 390 lokali mieszkalnych, 7 lokali użytkowych oraz współwłaściciele lokalu

niemieszkalnego - garażu podziemnego. Na całość nieruchomości składa się 337738 udziałów, z czego na lokal garażowy przypada 140218 udziałów, a na pozostałe lokale – 197520.

W dniu 13 czerwca 2013 r. pozwana podjęła w trybie mieszanym, tj. na zebraniu w dniu 25 marca 2013 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2012. W głosowaniu wzięło udział 223 właściciele reprezentujących 55,4872 % udziałów, przy założeniu, że zsumowaniu podlegał udział w nieruchomości składającej się z lokali mieszkalnych oraz udziały w nieruchomości garażowej. Przy tak przyjętym sposobie obliczania głosów ustalono, że za przyjęciem uchwały z 25 marca 2013, w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za rok 2012 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2012 głosowali właściciele reprezentujący 53,18 % udziałów, a przeciw 4,38 % udziałów. Uchwała (...) w sprawie rozliczenia zaliczek na utrzymanie części wspólnej za rok 2008, 2009, 2011 i 2012 również została podjęta w trybie mieszanym, tj. na zebraniu w dniu 25 marca 2013 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów; tu również zasadą było zsumowanie udziałów w nieruchomościach lokalowych i garażowej. Obliczono, że w głosowaniu nad uchwałą w sprawie rozliczenia zaliczek na utrzymanie części wspólnej za rok 2008, 2009, 2011 i 2012 wzięło udział 223 właściciele reprezentujących 56,1021 % udziałów. W ten sposób ustalono, że za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 54,26 % udziałów, a przeciw powołaniu 3,3 % udziałów.

Odnosnie uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013/2014 - w głosowaniu wzięło udział 224 właściciele reprezentujących 56,1263 % udziałów. Przyjęto, że za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 54,51 % udziałów, a przeciw powołaniu 3.23 % udziałów.

Bezspornie nad powyżej opisanymi uchwałami nr (...), (...) i (...) głosowali właściciele posiadający udział w nieruchomości wspólnej wynikający z własności lokalu mieszkalnego oraz wynikający z udziału we współwłasności lokalu garażowego. Udziały z obu tytułów zostały zsumowane, co zostało wprost przyznane przez pełnomocnika pozwanej.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że przedmiotowe uchwały nie istnieją.

Wskazał, że termin "uchwała nieistniejąca", którym posługuje się doktryna i orzecznictwo dotyczy szczególnie rażących uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały. Ich wystąpienie powoduje, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05).

Stwierdzenie nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali lub stwierdzenia jej nieważności. Innymi słowy ustalenie przez Sąd nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę czynienia dalszych ustaleń faktycznych i rozważań prawnych, gdyż uchwały nieistniejącej nie można uchylić lub stwierdzić jej nieważności.

Odnosząc się do kwestii, czy powód miał interes prawny do wystąpienia z powództwem o ustalenie stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r. III AUa 1518/05). Stwierdzić, że interes prawny powoda jako właściciela lokalu mieszkalnego w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej polega na tym, że zmierza on do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejących uchwał. W przypadku bowiem stwierdzenia **przez** sąd, w procesie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, nieistnienia uchwały powództwo podlegałoby oddaleniu. Uchwała nieistniejąca nie może być bowiem uchylona.

Nie podzielił stanowiska pozwanej, że skoro powód mógł domagać się uchylenia uchwały na podstawie art. 25 u.w.l., to nie istniał po jego stronie interes prawny umożliwiający domaganie się w drodze powództwa z art. 189 k.p.c. uznania

tych uchwał za nieistniejące. Dopiero ustalenie istnienia uchwały stanowi warunek sine qua non dalszej jej analizy pod kątem przesłanek uchylecia lub nieważności, w tym kwestii zachowania terminu zawitego do wytoczenia powództwa w trybie art. 25 u.w.l.

Odnosząc się do zasadniczego problemu w sprawie, czy sposób liczenia udziałów i głosowania nad uchwałami objętymi pozwem: (...), (...) i (...) był prawidłowy i czy w konsekwencji doszło do podjęcia ww. uchwał, tj. czy uchwały te uzyskały w rzeczywistości wymaganą większość liczoną udziałami, przekraczając próg 50% oddanych głosów, uznał, że sposób obliczenia głosów kwestionowany przez powoda i potwierdzony w piśmie procesowym przez pozwaną, był nieprawidłowy.

Głosując nad uchwałami (...), (...) i (...) oparto się na błędnej metodzie wyliczenia głosów, doliczając do udziału w lokalu (mieszkalnym) udział w garażu.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd wyrażony w orzecznictwie sądowym, m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r. (III CZP 65/03), że udział w nieruchomości wspólnej przysługujący na lokal będący przedmiotem współwłasności przysługuje współwłaścicielom niepodzielnie. Przedmiotowy garaż zostały wyodrębniony w nieruchomości wspólnej jako nieruchomość lokalowa niemieszkalna z udziałem (...) w nieruchomości wspólnej.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r. (III CZP 43/05) wskazano, że szczególny charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą wiąże się prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie, uprawnia do wniosku, że w głosowaniu nad uchwałami współwłaściciele lokalu muszą zajmować jednolite stanowisko. Siłę ich głosu wyraża udział powierzchni użytkowej ich lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, a udział ten jest niepodzielny.

Wskazana linia orzecznicza została jednoznacznie podtrzymana również przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 roku, III CZP 82/12.

Uzasadnione jest przy tym stanowisko, że w zależności od przedmiotu głosowania, wykonanie prawa głosu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

W niniejszej sprawie głosy oddane za uchwałami (...), (...) i (...). z prawidłowo przyjętym udziałem zgodnym ze stanem z księgi wieczystej każdego głosującego właściciela lokalu, nie uzyskałyby większości wymaganej przepisami ustawy o własności lokali.

Powód przedstawił w swoim piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2014 r (k. 339) szczegółowe wyliczenia poparte jasną i klarowną argumentacją. Wskazał, iż odpowiednio uchwały: nr (...) dotycząca przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2012 uzyskała faktycznie jedynie 31,01 % poparcia; nr (...) dotycząca rozliczenia zaliczek na utrzymanie części wspólnej za rok 2008, 2009, 2011 i 2012 uzyskała 31,50 % poparcia i nr (...) dotycząca przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013/2014 uzyskała 31,70 % poparcia; a zatem nie było mowy o skutecznym ich podjęciu przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd pierwszej instancji uznał także, że polemika pozwanego z tak dokonanymi obliczeniami, ograniczała się jedynie do wywodzenia twierdzeń, że przyjęty sposób zliczania głosów przez Wspólnotę, tj. łączenie udziałów w lokach mieszkalnych i lokalu garażowym, było prawidłowe.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo i orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c.

Od wyroku tego apelację wniosła Wspólnota Mieszkaniowa.

Zaskarżyła wyrok w całości zarzucając mu naruszenie art. 189 k.p.c., art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz art. 199 i 201 k.c., a nadto art. 321 § 1 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zd. 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sadowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Sąd Okręgowy poprawnie tożsamość skarżonych uchwał oraz że nie uzyskały one wymaganej większości.

Powodowie dokonali stosownego wyliczenia na podstawie danych przedłożonych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową; nie wyszli poza krąg osób głosujących, a wskazane w wyliczeniu udziały przynależne do lokali mieszkalnych i lokalu garażowego nie zostały rzeczowo podważone przez pozwaną; można uznać, że ustalenie takie mogło nastąpić stosownie do art. 230 k.p.c., którego naruszenia notabene pozwana nie zarzuciła.

Zasada z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. nie oznacza, że pozwany nie może i nie powinien wykazywać okoliczności przeciwnych tym, twierdzonym przez stronę powodową. Przeciwnie, zaniechanie dowodzenia korzystnych dla pozwanego okoliczności w istocie oznacza rezygnację z dowodzenia własnych twierdzeń.

Skoro przedmiotem istotnego sporu było, jaki był udział (procent) głosów oddanych za uchwałami, liczonych udziałami przynależnymi do lokali mieszkalnych, a jaki przypadła na lokal garażowy, gdzie niesporne było, iż nie doszło do uzyskania jednolitego głosu, rzeczą pozwanej było wykazanie, że uchwały uzyskały wymaganą większość.

Reasumując: brak podstaw do uznania, że ustalenia Sądu Okręgowego były dowolne (art. 233 § 1 k.p.c.) lub nie poddające się weryfikacji (art. 328 § 2 k.p.c.), tym bardziej, że zarzuty w tym zakresie przybrały postać ogólnikowych i niekonkretnych zarzutów, bez wskazania, na czym ta dowolność polegała. Z kolei zarzut naruszenia nie został powiązany ani z zarzutem naruszenia art. 217 k.p.c., ani z konkretnym przepisem prawa materialnego, istotnego w sprawie; jako taki nie mógł skutecznie zaczepić poczynionych ustaleń faktycznych.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za podstawę swego rozstrzygnięcia.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego przypomnieć na wstępie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz tutejszego Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że regulacja art. 25 u.w.l. nie wyklucza możliwości żądania ustalenia, że dana uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie istnieje (art. 189 k.p.c.), albowiem nie została skutecznie podjęta. Dotyczyć to będzie sytuacji, gdy za uchwałą nie opowiedziała się wymagana w ustawie (art. 23 u.w.l.) lub umowie (o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l.), większość albo naruszono inną przesłankę skutecznego podjęcia uchwały, wynikającą z umowy właścicieli.

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 września 2013 r., I ACa 250/13 (LEX nr 1378897) stwierdzono, 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. Tzw. "uchwała nieistniejąca" nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. 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 statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczące prawa spółdzielczego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973/ 7 - 8/,135; z dnia 14 kwietnia

1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993/ 3/45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999/ 10/171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Lex nr 424423 dotyczący uchwały wspólnoty mieszkaniowej).

Również w doktrynie pogląd zgodny z przywołanym stanowiskiem jest dominujący.

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 szczególności wówczas, gdy Wspólnota Mieszkaniowa twierdzi, że uchwała istnieje.

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.”

Reasumując ten wątek: powództwo oparte na podstawie art. 189 k.p.c., nie podważa roszczeń z art. 25 u.w.l., ani nie przeczy zasadzie większości z art. 23 u.w.l.; przeciwnie, wyznacza cezurę uchwał istniejących, ale wadliwych z przyczyn powołanych w art. 25 u.w.l., od tych nieistniejących.

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. Przytaczane 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), ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (pkt 3), a także ustalenie wynagrodzenia zarządu (pkt 1). Samo powołanie zarządu, jakkolwiek zostało powierzono właścicielom lokali, nie zostało wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l. i – w świetle dorobku judykatury na tle art. 201 k.c. i art. 203 k.c. – należy uznać za czynność zwykłego zarządu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14, LEX nr 1733252).

Niewątpliwie natomiast, poza wyliczeniem przykładowym czynności przekraczających zwykły zarząd (art. 22 ust. 3 u.w.l.), są nimi także te związane z oceną pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l. w postaci przyjęcia (lub nieprzyjęcia) sprawozdania zarządu i podjęcia uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (por. art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 u.w.l.).

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" (powierzając je zarządowi lub zarządcy), a w ust. 3 - "czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu" (powierzając je właścicielom) i poprzestał na przykładowym wyszczególnieniu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w tym ostatnim przepisie.

Można jednak uznać, że w tym przykładowym wyliczeniu, uzupełnionym o art. 30 i art. 32a u.w.l, w sposób niewyczerpujący, ale jednak liczny, wskazano czynności niewątpliwie przekraczające zwykły zarząd.

A zatem decydowanie o sprawach objętych powództwem stanowiło czynności przekraczające zwykły zarząd i wymagało w stanie prawnym obowiązującym w owym czasie zgody wszystkich współwłaścicieli lokalu garażowego (wyrażonej osobiście lub przez pełnomocnika) albo zastępczej zgody sądu (art. 199 k.c.).

Obowiązująca od 29 sierpnia 2015 r. nowelizacja u.w.l. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1168) nie nakazała stosować do oceny związanej z podejmowaniem uchwał przed jej wejściem w życie, nowej regulacji.

Reasumując: skoro niewątpliwie współwłaściciele lokalu garażowego podziemnego nie wyrazili jednolitego stanowiska w przedmiocie objętym zaskarżonymi uchwałami, uchwały te wobec nie uzyskania wymaganej większości, nie zostały skutecznie podjęte.

Z kolei zarzut naruszenia Konstytucji może być kierowany do Trybunału Konstytucyjnego, natomiast sąd powszechny związany jest domniemaniem konstytucyjności przepisu i nie znalazł w apelacji przekonywających argumentów, aby zwrócić się do sądu konstytucyjnego z pytaniem prawnym na podstawie art. 193 Konstytucji RP.

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