

Sygn. akt. I C 491/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 października 2013r.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

W składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Gradowska-Okrój

Protokolant: Paulina Zbrzeźniak

po rozpoznaniu w dniu 02 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwał, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwał, bądź o ich uchylenie

I. ustala nieistnienie uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. oznaczonej numerem (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty z działalności w okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r.;

II. ustala nieistnienie uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. oznaczonej numerem (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną;

III. ustala nieistnienie uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. oznaczonej numerem (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną;

IV. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda M. W. kwotę 315 (trzysta piętnaście) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. w pozostałej części wnioszek powoda o zasądzenie kosztów oddala;

VI. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa-Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 300 (trzysta) zł tytułem opłaty od pozwu od uiszczenia której powód był częściowo zwolniony.

Sygn. akt I C 491/11

UZASADNIENIE

Pozwem, złożonym w tutejszym Sądzie w dniu 22 kwietnia 2011 r., M. W. wniósł o uchylenie następujących uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.: (i) nr (...) z dnia 08 kwietnia 2008 r., (ii) nr (...) z dnia 25 marca 2009 r., (...) nr (...) z dnia 08 kwietnia 2010 r. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych (k. 4).

Wskazał, że przedmiotowe uchwały podjęte zostały z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszają interesy powoda. W jego ocenie bowiem, wszystkie uchwały zostały podjęte z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszają jego interesy. Zdaniem powoda wszystkie opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej powinny być uzależnione od wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, a nie jak uchwalono czasami zależne od powierzchni użytkowej a czasami od ilości posiadanych lokali. Powód wskazał ponadto, że zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej winny być ustalane w wysokości planowanych wydatków. Skoro zatem wspólnota nie planuje ponieść żadnych wydatków na komórki lokatorskie to oczywiście uchwalenie opłaty w wysokości 5,00 zł za 1 sztukę (komórkę lokatorską) jest nieuzasadnione, przy czym ewentualne opłaty (jeśli planowane są jakiegokolwiek wydatki związane z komórkami) winny oczywiście być uzależnione od wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Następnie, pismem procesowym z 02 stycznia 2012 r., powód wniósł o rozszerzenie powództwa **poprzez ustalenie nieistnienia, ewentualnie o stwierdzenie nieważności przedmiotowych uchwał**. Powód motywował rozszerzenie powództwa koniecznością zbadania czy przedmiotowe uchwały istnieją w obrocie prawnym. Wskazywał, że uwzględnienie roszczenia głównego bądź roszczeń ewentualnych w rzeczywistości doprowadzi do tych samych skutków. Roszczenie główne i fakultatywne mają swoje źródła w tej samej podstawie faktycznej, a zgłoszenie tych roszczeń ewentualnych ma na wadze zasadę ekonomii procesowej. Powód podkreślił, że można uchylić jedynie uchwałę istniejącą, tj. taką która została podjęta większością głosów. Zważył również, że garaż wielostanowiskowy stanowi wyodrębniony lokal niemieszkalny (co wynika choćby z aktu notarialnego i wyciągu z księgi wieczystej), nie jest on natomiast częścią nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej – lokal ten ma powierzchnię 5.933,60 m² i udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) 9 to ponad 33,4 % udziałów w nieruchomości wspólnej). Natomiast powód jest właścicielem w 10/2070 tej nieruchomości odrębnej i posiada związane z tym udziałem prawo korzystania z części tegoż garażu oznaczonej nr (...). Powód podkreślił również, że współwłaściciel „garażu” nie musi być właścicielem jakiegokolwiek innego lokalu wyodrębnionego. Zdaniem powoda prawdopodobnie wszystkie uchwały podejmowane przez wspólnotę są nieistniejące z powodu wadliwego zliczania głosów. Zdaniem pozwanego głos od właściciela (współwłaścicieli) garażu nie jest zbierany, a dodatkowo wspólnota jako 100% głosów traktuje jedynie pozostałe wyodrębnione lokale. Pozwany wskazuje, że przy takim sposobie liczenia (z pominięciem garażu i przyjęciem 100% dla pozostałych członków wspólnoty) wymagana ustawowa większość to 75,1% udziałów pozostałych właścicieli. Powód wskazywał również, że w sytuacji, gdyby głosy właścicieli garażu nie były wliczane przy podejmowaniu uchwał, to łączna ilość głosujących nie mogłaby przekroczyć 66,6%. Powód, próbując odtworzyć sposób liczenia głosów wskazuje na sprzeczności. W ocenie powoda zaistniałe sprzeczności wskazują, że nawet jeśli wszystkie głosy są zbierane i oddawane prawidłowo, to i tak są wadliwie liczone, a ma to ten skutek, że wszystkie uchwały rzekomo podjęte przez wspólnotę są uchwałami niepodjętymi (nieistniejącymi bądź bezskutecznymi) – podjęte założenie, że głos „garażu” wliczany jest do 100% głosów okazało się fałszywe. W ocenie powoda z załącznika do uchwał wynika, że łączna powierzchnia użytkowa została wskazana wadliwie. Otóż w załącznikach do uchwał wskazano, że powierzchnia użytkowa wynosi 11.589,30 m². Natomiast z odpisu księgi wieczystej wynika, że powierzchnia użytkowa wynosi 17.756,30 m² (różnica wynosi 6167 m²). W różnicy, zdaniem powoda, niewątpliwie ukryty jest garaż o pow. 5.933,60 m². Zatem pozostaje jeszcze 233,40 m² o nieznanym przeznaczeniu. W ocenie powoda, z uwagi na zapis w księdze wieczystej, członkowie wspólnoty muszą uczestniczyć w kosztach utrzymania garażu pomimo tego, że mogą korzystać ze wskazanej służebności nieodpłatnie. Ponadto brak jest podstawy prawnej do obciążania opłatą za komórkę, jest to bowiem część nieruchomości wspólnej bądź garażu. Powód wskazał proponowany przez niego sposób naliczenia w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie uchwały 3/2010 (k. 61-63).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości, rozpoznanie rozprawy pod nieobecność pozwanego, przeprowadzenie dowodu z załączonych dokumentów i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 64).

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że powód nie dochował terminu zawitego do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały. Ponadto w odniesieniu do uchwały nr 3/2009 wskazała, że powód po raz kolejny wniósł pozew o uchylenie

tej uchwały (sygn. akt II C 505/09 oraz I C 107/10), a więc powodowi znana była treść zaskarżonej uchwały w dacie wniesienia powództwa już w 2009 r.). Ustosunkowując się do uchwały nr 3/2010 z 22 czerwca 2010 r. pozwana wskazała, że zgodnie z uchwałą z 25 marca 2009 r. nr 4/2009, wszelka korespondencja i dokumentacja wspólnotowa (w tym podjęte uchwały oraz zawiadomienia o wysokości opłat) jest dystrybuowana do skrzynek pocztowych właścicieli bez uzyskiwania potwierdzenia jej otrzymania, a czynność ta została odnotowana w notatce służbowej sporządzonej przez administratora. Z kolei odnosząc się do uchwały nr 3/2008 z 8 kwietnia 2008 pozwana wskazała, że w dniu 8 kwietnia 2008 r. odbyło się zebranie Wspólnoty, gdzie została poddana pod głosowanie m.in. zaskarżona przez powoda uchwała. Lokal nr (...) zamieszkiwany przez powoda był reprezentowany przez Panią I. F. (żonę powoda), a zatem natęży przyjąć, że treść uchwały nr 3/2008 była powodowi znana. Pozwany wskazał również, że powodowi znana była wysokość zarówno czynszu jak i zaliczek na poczet opłat związanych z utrzymaniem garażu skoro była każdorazowo powiadamiany o zmianach wysokości opłat, jak również w wysłanych wielokrotnie do powoda, z uwagi na nieuiszczanie należności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wezwaniach do zapłaty wskazywane były pozycje i wysokość zaległości. Z ostrożności procesowej pozwana odniosła się do zarzutów powoda zawartych w pozwie. Pozwana wskazała, że powód bezpodstawnie kwestionuje prawa i obowiązki wspólnoty i zarządu co do sposobu naliczania opłat eksploatacyjnych na koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, garażu, komórek lokatorskich. Pozwana powołała się na orzeczenie Sądu Najwyższego z 20 czerwca 1997 r., sygn. II CKN 226/97. Pozwana podkreśliła, że zasady naliczania opłat za garaż są zgodne z przyjętą uchwałą przez Właścicieli nieruchomości i obowiązują od 2007 r. do chwili obecnej. W ocenie pozwanej, powód bezpodstawnie kwestionuje prawa i obowiązki wspólnoty i zarządu co do uchwalania zaliczek eksploatacyjnych w wysokości planowanych wydatków. Pozwana podkreśliła, że zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l. - tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), każdy właściciel lokalu obowiązany jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W tym celu Wspólnota podejmuje stosowne uchwały, w których ustala wysokość poszczególnych zaliczek oraz sposobu ich naliczania. Pozwana wskazała, że zaliczki na utrzymanie komórek lokatorskich pobierane są jedynie od osób, które w rzeczywistości mają komórki lokatorskie czy miejsce parkingowe w garażu.

Ostatecznie strony podtrzymały swoje stanowiska i wnioski procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych oraz lokalu niemieszkalnego (garażu) położonych przy ulicy (...)/(...) w W. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...).

(okoliczność bezsporna potwierdzona odpisem zwykłym księgi wieczystej KW (...) – k.173-341, t. I i II dołączonych akt tut. Sądu **IC 297/11**).

W budynku mieszkalnym oznaczonym numerem porządkowym 19 znajduje się 136 lokali mieszkalnych, zaś w budynku nr (...) znajduje się 66 lokali mieszkalnych, także 2 lokale użytkowe oraz 1 lokal niemieszkalny w postaci garażu, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: k.83-359, t. I w.w. akt dołączonych),

Powód M. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w W..

(okoliczność niesporna potwierdzona odpisem księgi wieczystej KW (...) – k. 173-341, t.I i II oraz k 80-82 w.w. akt dołączonych)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. zarządza nieruchomością gruntową oznaczoną księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Właściciele lokali mieszkalnych i lokali użytkowych posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Z kolei garaż – G stanowi lokal niemieszkalny, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...).

(dowód: odpisy z ksiąg wieczystych KW (...))

W dniu 25 marca 2009 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas którego poddano pod głosowanie uchwałę 3/2009 w sprawie uchwalenie rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną.

Administrator nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. indywidualnie zbierała też głosy odnośnie uchwały nr 3/2009.

Do podjęcia uchwały nr 3/2009 niezbędne było oddanie większości głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 3/2009 przedstawia się w poniższy sposób:

Budynek	lokal	udział wpisany w Kw nieruchomości wspólnej	głos "za"	głos "przeciw"	udział głosujący "za"	udział głosujący "przeciw"
21	1	5730	1	0	5730	0
21	2	3410	1	0	3410	0
21	3	5710	1	0	5710	0
21	4	6050	0	0	0	0
21	5	5850	0	1	0	5850
21	6	3350	0	1	0	3350
21	7/8	11800	0	1	0	11800
21	9	5400	1	0	5400	0
21	10	3350	1	0	3350	0
21	11	5710	0	0	0	0
21	12	5660	0	0	0	0

21	13	5400	0	1	0	5400
21	14	3350	0	1	0	3350
21	15/16	12120	0	0	0	0
21	17	4660	0	1	0	4660
21	18	3510	1	0	3510	0
21	19	4990	0	0	0	0
21	20	5420	1	0	5420	0
21	21	5200	1	0	5200	0
21	22	5870	0	0	0	0
21	23	3500	1	0	3500	0
21	24	7370	1	0	7370	0
21	25	5180	0	0	0	0
21	26	5870	1	0	5870	0
21	27	3050	1	0	3050	0
21	28	6940	1	0	6940	0
21	29	5180	0	0	0	0
21	30	5870	0	0	0	0
21	31	3500	1	0	3500	0
21	32	6940	1	0	6940	0
21	33	5180	1	0	5180	0

21	34	6300	1	0	6300	0
21	35	3460	1	0	3460	0
21	36	6940	1	0	6940	0
21	37	4500	0	0	0	0
21	38	6300	1	0	6300	0
21	39	3500	1	0	3500	0
21	40	6940	1	0	6940	0
21	41	5580	0	0	0	0
21	42	3280	0	0	0	0
21	43	6220	1	0	6220	0
21	44	6030	0	0	0	0
21	45	3280	1	0	3280	0
21	46	6220	1	0	6220	0
21	47	5580	1	0	5580	0
21	48	2870	1	0	2870	0
21	49	6220	1	0	6220	0
21	50	5450	1	0	5450	0
21	51	7010	1	0	7010	0
21	52	8640	1	0	8640	0
21	53	7010	1	0	7010	0

21	54	8640	1	0	8640	0
21	55	7010	1	0	7010	0
21	56	8640	0	0	0	0
21	57	7010	0	0	0	0
21	58	8640	1	0	8640	0
21	59	7010	1	0	7010	0
21	60	8640	1	0	8640	0
21	61	6720	1	0	6720	0
21	62	8380	1	0	8380	0
21	63	6720	1	0	6720	0
21	64	8050	1	0	8050	0
21	65	6720	1	0	6720	0
21	66	8050	1	0	8050	0
21	U-01	9010	0	0	0	0
21	U-02	8420	0	0	0	0
19	1	5410	1	0	5410	0
19	2	3410	1	0	3410	0
19	3	6140	0	0	0	0
19	4	5730	1	0	5730	0
19	5	5830	1	0	5830	0

19	6	3350	1	0	3350	0
19	7	5710	1	0	5710	0
19	8	5660	0	0	0	0
19	9	5850	1	0	5850	0
19	10	3350	0	0	0	0
19	11	5710	0	0	0	0
19	12	5660	0	0	0	0
19	13	5850	0	0	0	0
19	14	3350	1	0	3350	0
19	15	6160	0	1	0	6160
19	16	5660	1	0	5660	0
19	17	4660	1	0	4660	0
19	18	3510	0	1	0	3510
19	19	4990	1	0	4990	0
19	20	5730	0	0	0	0
19	21	3480	1	0	3480	0
19	22	6880	1	0	6880	0
19	23	5410	1	0	5410	0
19	24	6270	0	0	0	0
19	25	3050	1	0	3050	0

19	26	7220	1	0	7220	0
19	27	5400	1	0	5400	0
19	28	6170	0	0	0	0
19	29	3500	0	0	0	0
19	30	6890	1	0	6890	0
19	31	5400	0	0	0	0
19	32	6270	1	0	6270	0
19	33	3050	0	0	0	0
19	34	6890	0	1	0	6890
19	35	5400	0	0	0	0
19	36	4730	0	0	0	0
19	37	3050	1	0	3050	0
19	38	5810	1	0	5810	0
19	39	4660	0	0	0	0
19	40	3800	1	0	3800	0
19	41	8690	0	0	0	0
19	42	5840	1	0	5840	0
19	43	6960	0	0	0	0
19	44	8620	1	0	8620	0
19	45	5830	0	1	0	5830

19	46	6960	1	0	6960	0
19	47	8620	0	0	0	0
19	48	6170	0	0	0	0
19	49	6960	0	1	0	6960
19	50	8960	1	0	8960	0
19	51	6280	0	0	0	0
19	52	5830	1	0	5830	0
19	53	8790	1	0	8790	0
19	54	4760	0	0	0	0
19	55	3380	0	0	0	0
19	56	6880	1	0	6880	0
19	57	5410	0	1	0	5410
19	58	5840	1	0	5840	0
19	59	3050	0	0	0	0
19	60	6890	0	1	0	6890
19	61	5400	0	0	0	0
19	62	5840	1	0	5840	0
19	63	3050	0	0	0	0
19	64	7220	0	0	0	0
19	65	6020	1	0	6020	0

19	66	5840	1	0	5840	0
19	67	3050	0	0	0	0
19	68	6890	0	0	0	0
19	69	5400	0	0	0	0
19	70	4730	0	0	0	0
19	71	3050	1	0	3050	0
19	72	6290	1	0	6290	0
19	73	4660	1	0	4660	0
19	74	3800	1	0	3800	0
19	75	8650	1	0	8650	0
19	76	5840	0	0	0	0
19	77	6960	0	0	0	0
19	78	8580	1	0	8580	0
19	79	5830	0	0	0	0
19	80	6960	0	1	0	6960
19	81	8580	0	0	0	0
19	82	6250	1	0	6250	0
19	83	6960	1	0	6960	0
19	84	8580	0	0	0	0
19	85	5830	0	0	0	0

19	86	5830	0	0	0	0
19	87	7630	0	0	0	0
19	88	5180	0	0	0	0
19	89	3050	0	0	0	0
19	90	6880	0	0	0	0
19	91	5410	1	0	5410	0
19	92	5840	1	0	5840	0
19	93	3050	1	0	3050	0
19	94	7310	1	0	7310	0
19	95	5400	0	0	0	0
19	96	6210	0	0	0	0
19	97	3050	0	0	0	0
19	98	6890	1	0	6890	0
19	99	5400	1	0	5400	0
19	100	5840	1	0	5840	0
19	101	3420	1	0	3420	0
19	102	6890	1	0	6890	0
19	103	6140	1	0	6140	0
19	104	5100	0	0	0	0
19	105	3470	1	0	3470	0

19	106	5810	0	0	0	0
19	107	4660	0	0	0	0
19	108	3800	0	0	0	0
19	109	8690	1	0	8690	0
19	110	5840	0	0	0	0
19	111	6960	1	0	6960	0
19	112	8620	0	1	0	8620
19	113	5830	0	1	0	5830
19	114	6960	1	0	6960	0
19	115	8970	0	0	0	0
19	116	6210	0	1	0	6210
19	117	6960	1	0	6960	0
19	118	9040	0	0	0	0
19	119	5830	0	1	0	5830
19	120	5830	0	0	0	0
19	121	7670	1	0	7670	0
19	122	5130	0	1	0	5130
19	123	6880	1	0	6880	0
19	124	5730	1	0	5730	0
19	125/126	11090	1	0	11090	0

19	127	5400	1	0	5400	0
19	128	3380	0	0	0	0
19	129	6890	1	0	6890	0
19	130	5400	0	0	0	0
19	131	4170	1	0	4170	0
19	132	6890	0	1	0	6890
19	133	5400	1	0	5400	0
19	134	3170	0	0	0	0
19	135	5810	1	0	5810	0
19	136	5070	0	0	0	0
Garaż	G	593360	0	0	0	0
DD		50	0	0	00	0
Suma	-	1775630	-	-	653530	121530

Uprawnionymi do głosowania nad uchwałą nr 3/2009 byli wszyscy właściciele nieruchomości lokalowych, w tym współwłaściciele garażu, którym łącznie przypadało (...) udziału. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący łącznie (...) udziałów, przeciwko jej przyjęciu właściciele reprezentujący (...) udziałów. Stosunek procentowy głosów oddanych za podjęciem zaskarżonej uchwały do wszystkich uprawnionych udziałów wynosił (...) (36,81%).

Bezwzględna większość wszystkich udziałów we wspólnocie mieszkaniowej wynosiła (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej KW (...) –karty do głosowania nad uchwałą nr 3/2009– k. 271-402).

W dniu 08 kwietnia 2008 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas którego przyjęto porządek obrad przewidujący w pkt 5 podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną.

(dowód: zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej przy ul. (...) z dnia 26.03.2008 r. - k. 148-149)

Do podjęcia uchwały nr 3/2008 niezbędne było oddanie większości głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.

(okoliczność niesporna wynikająca z art. 23 ust. 2 u.w.l.)

Wynik głosowania nad uchwałą nr 3/2008 przedstawia się w poniższy sposób:

budynek	lokal	udział wpisany w Kw nieruchomości wspólnej	głos "za"	głos "przeciw"	udział głosujący "za"	udział głosujący "przeciw"
21	1	5730	1	0	5730	0
21	2	3410	0	0	0	0
21	3	5710	1	0	5710	0
21	4	6050	0	0	0	0
21	5	5850	1	0	5850	0
21	6	3350	0	0	0	0
21	7/8	11800	0	0	0	0
21	9	5400	1	0	5400	0
21	10	3350	0	0	0	0
21	11	5710	0	0	0	0
21	12	5660	0	0	0	0
21	13	5400	1	0	5400	0
21	14	3350	0	0	0	0
21	15/16	12120	0	0	0	0

21	17	4660	1	0	4660	0
21	18	3510	0	0	0	0
21	19	4990	0	0	0	0
21	20	5420	1	0	5420	0
21	21	5200	1	0	5200	0
21	22	5870	0	0	0	0
21	23	3500	1	0	3500	0
21	24	7370	1	0	7370	0
21	25	5180	1	0	5180	0
21	26	5870	0	0	0	0
21	27	3050	0	0	0	0
21	28	6940	1	0	6940	0
21	29	5180	0	0	0	0
21	30	5870	0	0	0	0
21	31	3500	1	0	3500	0
21	32	6940	1	0	6940	0
21	33	5180	0	0	0	0
21	34	6300	1	0	6300	0
21	35	3460	1	0	3460	0
21	36	6940	1	0	6940	0

21	37	4500	0	0	0	0
21	38	6300	0	0	0	0
21	39	3500	1	0	3500	0
21	40	6940	1	0	6940	0
21	41	5580	0	0	0	0
21	42	3280	0	0	0	0
21	43	6220	1	0	6220	0
21	44	6030	0	0	0	0
21	45	3280	1	0	3280	0
21	46	6220	0	0	0	0
21	47	5580	0	0	0	0
21	48	2870	1	0	2870	0
21	49	6220	1	0	6220	0
21	50	5450	1	0	5450	0
21	51	7010	1	0	7010	0
21	52	8640	1	0	8640	0
21	53	7010	1	0	7010	0
21	54	8640	0	0	0	0
21	55	7010	1	0	7010	0
21	56	8640	0	0	0	0

21	57	7010	1	0	7010	0
21	58	8640	1	0	8640	0
21	59	7010	1	0	7010	0
21	60	8640	1	0	8640	0
21	61	6720	1	0	6720	0
21	62	8380	0	0	0	0
21	63	6720	1	0	6720	0
21	64	8050	0	0	0	0
21	65	6720	1	0	6720	0
21	66	8050	1	0	8050	0
21	U-01	9010	0	0	0	0
21	U-02	8420	0	0	0	0
19	1	5410	1	0	5410	0
19	2	3410	1	0	3410	0
19	3	6140	0	0	0	0
19	4	5730	1	0	5730	0
19	5	5830	1	0	5830	0
19	6	3350	0	0	0	0
19	7	5710	0	0	0	0
19	8	5660	1	0	5660	0

19	9	5850	1	0	5850	0
19	10	3350	0	0	0	0
19	11	5710	1	0	5710	0
19	12	5660	0	0	0	0
19	13	5850	0	0	0	0
19	14	3350	1	0	3350	0
19	15	6160	1	0	6160	0
19	16	5660	1	0	5660	0
19	17	4660	0	0	0	0
19	18	3510	0	0	0	0
19	19	4990	0	0	0	0
19	20	5730	1	0	5730	0
19	21	3480	1	0	3480	0
19	22	6880	1	0	6880	0
19	23	5410	1	0	5410	0
19	24	6270	0	0	0	0
19	25	3050	1	0	3050	0
19	26	7220	0	0	0	0
19	27	5400	1	0	5400	0
19	28	6170	0	0	0	0

19	29	3500	0	0	0	0
19	30	6890	1	0	6890	0
19	31	5400	0	0	0	0
19	32	6270	1	0	6270	0
19	33	3050	0	0	0	0
19	34	6890	1	0	6890	0
19	35	5400	0	0	0	0
19	36	4730	0	0	0	0
19	37	3050	1	0	3050	0
19	38	5810	0	0	0	0
19	39	4660	0	0	0	0
19	40	3800	1	0	3800	0
19	41	8690	0	0	0	0
19	42	5840	0	0	0	0
19	43	6960	1	0	6960	0
19	44	8620	1	0	8620	0
19	45	5830	1	0	5830	0
19	46	6960	0	0	0	0
19	47	8620	0	0	0	0
19	48	6170	0	0	0	0

19	49	6960	1	0	6960	0
19	50	8960	1	0	8960	0
19	51	6280	1	0	6280	0
19	52	5830	1	0	5830	0
19	53	8790	1	0	8790	0
19	54	4760	0	0	0	0
19	55	3380	0	0	0	0
19	56	6880	1	0	6880	0
19	57	5410	0	0	0	0
19	58	5840	1	0	5840	0
19	59	3050	0	0	0	0
19	60	6890	1	0	6890	0
19	61	5400	0	0	0	0
19	62	5840	1	0	5840	0
19	63	3050	1	0	3050	0
19	64	7220	0	0	0	0
19	65	6020	0	0	0	0
19	66	5840	0	0	0	0
19	67	3050	1	0	3050	0
19	68	6890	1	0	6890	0

19	69	5400	0	0	0	0
19	70	4730	0	0	0	0
19	71	3050	1	0	3050	0
19	72	6290	1	0	6290	0
19	73	4660	1	0	4660	0
19	74	3800	1	0	3800	0
19	75	8650	1	0	8650	0
19	76	5840	1	0	5840	0
19	77	6960	0	0	0	0
19	78	8580	0	0	0	0
19	79	5830	1	0	5830	0
19	80	6960	1	0	6960	0
19	81	8580	0	0	0	0
19	82	6250	0	0	0	0
19	83	6960	0	0	0	0
19	84	8580	1	0	8580	0
19	85	5830	0	0	0	0
19	86	5830	1	0	5830	0
19	87	7630	0	0	0	0
19	88	5180	0	0	0	0

19	89	3050	1	0	3050	0
19	90	6880	0	0	0	0
19	91	5410	1	0	5410	0
19	92	5840	1	0	5840	0
19	93	3050	1	0	3050	0
19	94	7310	1	0	7310	0
19	95	5400	0	0	0	0
19	96	6210	1	0	6210	0
19	97	3050	1	0	3050	0
19	98	6890	0	0	0	0
19	99	5400	1	0	5400	0
19	100	5840	1	0	5840	0
19	101	3420	1	0	3420	0
19	102	6890	1	0	6890	0
19	103	6140	1	0	6140	0
19	104	5100	0	0	0	0
19	105	3470	0	0	0	0
19	106	5810	1	0	5810	0
19	107	4660	0	0	0	0
19	108	3800	0	0	0	0

19	109	8690	1	0	8690	0
19	110	5840	1	0	5840	0
19	111	6960	0	0	0	0
19	112	8620	1	0	8620	0
19	113	5830	1	0	5830	0
19	114	6960	1	0	6960	0
19	115	8970	0	0	0	0
19	116	6210	1	0	6210	0
19	117	6960	0	0	0	0
19	118	9040	0	0	0	0
19	119	5830	0	0	0	0
19	120	5830	1	0	5830	0
19	121	7670	0	0	0	0
19	122	5130	0	0	0	0
19	123	6880	0	0	0	0
19	124	5730	1	0	5730	0
19	125/126	11090	1	0	11090	0
19	127	5400	1	0	5400	0
19	128	3380	0	0	0	0
19	129	6890	1	0	6890	0

19	130	5400	0	0	0	0
19	131	4170	0	0	0	0
19	132	6890	0	0	0	0
19	133	5400	1	0	5400	0
19	134	3170	0	0	0	0
19	135	5810	0	0	0	0
19	136	5070	0	0	0	0
Garaż	G	593360	0	0	0	0
DD		50	0	0	0	0
Suma	-	1775630	-	-	632850	0

Uprawnionymi do głosowania nad uchwałą nr 3/2008 byli wszyscy właściciele nieruchomości lokalowych, w tym współwłaściciele garażu, którym łącznie przypadało (...) udziału. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący łącznie (...) udziałów, przeciwko jej przyjęciu właściciele reprezentujący (...) udziałów. Stosunek procentowy głosów oddanych za podjęciem zaskarżonej uchwały do wszystkich uprawnionych udziałów wynosił (...) (35,70 %).

Bezwzględna większość wszystkich udziałów we wspólnocie mieszkaniowej wynosiła (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej KW (...), karty do głosowania nad uchwałą nr 3/2008 – k. 164-270).

W dniu 08 kwietnia 2010 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas którego przyjęto porządek obrad przewidujący w pkt 5 podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną. Następnie w dniach 12-13 kwietnia 2010 r. administrator nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w (...) indywidualnie zbierała głosy odnośnie uchwały nr 3/2010

(dowód: protokoły z dnia 09.04.2010 r. i 12.04.2010 r. k 20-23 t. I akt dołączonych)

Do podjęcia uchwały nr 3/2010 niezbędne było oddanie większości głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 3/2010 przedstawia się w poniższy sposób:

Budynek	Lokal	Udział wpisany w KW nieruchomości wspólnej	Głosy „za”	Udział głosujący „za”
21	1	5730	0	0
	2	3410	1	3410
	3	5710	1	5710
	4	6050	0	0
	5	5850	1	5850
	6	3350	0	0
	7_8	11800	1	11800
	9	5400	1	5400
	10	3350	1	3350
	11	5710	0	0
	12	5660	0	0
	13	5400	1	5400
	14	3350	0	0
	15_16	12120	1	14986
	17	4660	0	0
	18	3510	0	0
	19	4990	0	0
	20	5420	0	0

	21	5200	1	5200
	22	5870	0	0
	23	3500	1	3500
	24	7370	1	7370
	25	5180	1	5180
	26	5870	1	5870
	27	3050	1	3050
	28	6940	1	6940
	29	5180	0	0
	30	5870	0	0
	31	3500	0	0
	32	6940	1	6940
	33	5180	1	5180
	34	6300	1	6300
	35	3460	1	3460
	36	6940	1	6940
	37	4500	0	0
	38	6300	1	6300
	39	3500	1	3500
	40	6940	1	6940

	41	5580	0	0
	42	3280	0	0
	43	6220	1	6220
	44	6030	0	0
	45	3280	1	3280
	46	6220	0	0
	47	5580	0	0
	48	2870	0	0
	49	6220	0	0
	50	5450	1	5450
	51	7010	1	7010
	52	8640	0	0
	53	7010	1	7010
	54	8640	0	0
	55	7010	1	7010
	56	8640	1	8640
	57	7010	1	7010
	58	8640	1	8640
	59	7010	1	7010
	60	8640	1	8640

	61	6720	1	6720
	62	8380	1	8380
	63	6720	1	6720
	64	8050	0	0
	65	6720	1	6720
	66	8050	0	0
	u-01	9010	0	0
	u-02	8420	0	0
19	1	5410	1	5410
	2	3410	0	0
	3	6140	0	0
	4	5730	0	0
	_5	5830	1	5830
	6	3350	1	3350
	7	5710	1	5710
	8	5660	1	5660
	9	5850	1	5850
	10	3350	1	3350
	11	5710	1	5710
	12	5660	0	0

	13	5850	1	5850
	14	3350	1	3350
	15	6160	1	6160
	16	5660	1	5660
	17	4660	1	4660
	18	3510	0	0
	19	4990	1	4990
	20	5730	1	5730
	21	3480	1	3480
	22	6880	1	6880
	23	5410	0	0
	24	6270	0	0
	25	3050	1	3050
	26	7220	1	7220
	27	5400	1	5400
	28	6170	1	6170
	29	3500	0	0
	30	6890	0	0
	31	5400	0	0
	32	6270	1	6270

	33	3050	0	0
	34	6890	1	6890
	35	5400	0	0
	36	4730	0	0
	37	3050	0	0
	38	5810	0	0
	39	4660	0	0
	40	3800	1	3800
	41	8690	0	0
	42	5840	0	0
	43	6960	0	0
	44	8620	1	8620
	45	5830	0	0
	46	6960	1	6960
	47	8620	0	0
	48	6170	0	0
	49	6960	1	6960
	50	8960	0	0
	51	6280	0	0
	52	5830	1	5830

	53	8790	1	8790
	54	4760	1	4760
	55	3380	0	0
	56	6880	1	6880
	57	5410	0	0
	58	5840	1	5840
	59	3050	0	0
	60	6890	1	6890
	61	5400	1	5400
	62	5840	1	5840
	63	3050	1	3050
	64	7220	1	7220
	65	6020	1	6020
	66	5840	0	0
	67	3050	1	3050
	68	6890	1	6890
	69	5400	0	0
	70	4730	0	0
	71	3050	1	3050
	72	6290	0	0

	73	4660	0	0
	74	3800	1	3800
	75	8650	1	8650
	76	5840	0	0
	77	6960	0	0
	78	8580	1	8580
	79	5830	0	0
	80	6960	0	0
	81	8580	0	0
	82	6250	1	6250
	83	6960	0	0
	84	8580	1	8580
	85	5830	0	0
	86	5830	1	5830
	87	7630	1	7630
	88	5180	1	5180
	89	3050	1	3050
	90	6880	0	0
	91	5410	1	5410
	92	5840	0	0

	93	3050	0	0
	94	7310	0	0
	95	5400	0	0
	96	6210	1	6210
	97	3050	0	0
	98	6890	0	0
	99	5400	1	5400
	100	5840	0	0
	101	3420	1	3420
	102	6890	0	0
	103	6140	1	6140
	104	5100	0	0
	105	3470	0	0
	106	5810	0	0
	107	4660	0	0
	108	3800	0	0
	109	8690	1	8690
	110	5840	1	5840
	111	6960	0	0
	112	8620	1	8620

	113	5830	0	0
	114	6960	1	6960
	115	8970	0	0
	116	6210	1	6210
	117	6960	0	0
	118	9040	1	9040
	119	5830	0	0
	120	5830	0	0
	121	7670	0	0
	122	5130	0	0
	123	6880	1	6880
	124	5730	1	5730
	125_126	11090	1	11090
	127	5400	0	0
	128	3380	0	0
	129	6890	0	6890
	130	5400	0	0
	131	4170	1	4170
	132	6890	0	0
	133	5400	0	0

	134	3170	0	0
	135	5810	0	0
	136	5070	1	5070
Garaż	G	593360	0	0
DD		50	0	0
SUMA	*****	1775630		640836

Uprawnionymi do głosowania nad uchwałą nr 3/2010 byli wszyscy właściciele nieruchomości lokalowych, w tym współwłaściciele garażu, którym łącznie przypadało (...) udziału. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący łącznie (...) udziałów. Stosunek procentowy głosów oddanych za podjęciem zaskarżonej uchwały do wszystkich uprawnionych udziałów wynosił (...) (36,1%).

Bezwzględna większość wszystkich udziałów we wspólnocie mieszkaniowej wynosiła (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej KW (...), karty do głosowania nad uchwałą nr 3/2010 wraz z listą udziałów-k.711-831, t. IV – akt dołączonych).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o dowody z dokumentów wyżej powołanych oraz na podstawie zeznań świadka R. K..

Sąd nie znalazł podstaw do odmowy przymiotu wiarygodności powyższym dowodom, tym bardziej że nie były one kwestionowane przez strony, zaś odpisy z ksiąg wieczystych stanowią dokumenty urzędowe. Stan faktyczny w niniejszej sprawie nie by zasadniczo kwestionowany. Sąd oddalił jednak wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. ciepłak. J. C. (1) nie złożył podpisu pod karta do głosowania. Wolę jej w tym zakresie pozwana próbowała wykazać jej zeznaniami. Jednakże w ocenie Sadu przeprowadzenie tego dowodu dla oceny niniejszej sprawy nie było konieczne. Jak wynika z przedstawionego stanu faktycznego żadna z zaskarżonych uchwał nie została podjęta, a do uzyskania bezwzględnej większości w przypadku każdej uchwały brakowało znacznie więcej głosów liczonych udziałami w nieruchomości wspólnej i w związku z tym uwzględnienie bądź nie głosu J. C. nie miałyby wpływu na ostateczny wynik głosowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Mając na względzie, że powód żądał kolejno uchylenia, ustalenia nieistnienia lub stwierdzenia nieważności przedmiotowych uchwał, należało ustalić, które z roszczeń najpełniej realizuje prawo podmiotowe powoda. Dopiero, po ustaleniu, że uchwała została ważnie podjęta i istnieje można badać jej treść i skutki jakie wywołuje, tj. czy uchwała narusza przepisy prawa, umowy, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną czy interesy skarżącego (art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, opubl. t.j. Dz. U. nr 80, poz. 903 z 2000 r. ze zm., dalej: u.w.l.)

Uchwała nieistniejąca, którym to terminem posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo, dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały tak, 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 statutom 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 stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 u.w.l. 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.

Roszczenie powoda w zakresie ustalenia nieistnienia uchwał nr 3/2008 i nr (...), (...) zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należało jednak ustalić, czy powód miał umocowanie do wystąpienia z powództwem o ustalenie stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd ma obowiązek badania z urzędu czy istnieje interes prawny powoda uzasadniający oparcie powództwa na art. 189 k.p.c., gdyż interes prawny jest materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie.

Interes prawny zachodzi, 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).

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że interes prawny powoda jako właściciela lokalu mieszkalnego w pozwanej wspólnocie polega na tym, że zmierza 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 ma, zatem racji pozwana twierdząc, że skoro powód mógł domagać się uchylenia uchwały na podstawie art. 25 u.w.l., to nie przysługuje mu interes prawny w drodze powództwa z art. 189 k.p.c. (k. 349), bowiem, jak to już wyżej wskazano, dopiero ustalenie istnienia uchwały stanowi warunek sine qua non dalszej jej analizy pod kątem przesłanek nieważności lub uchylenia, w tym kwestii zachowania terminu zawitego do wytoczenia powództwa w trybie art. 25 u.w.l.

Zgodnie z dyspozycją art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Stosownie do art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei ust. 2 stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Jak zostało ustalone zaskarżone uchwały nr 3/2008 oraz nr (...) i (...) były poddane pod głosowanie w trybie mieszanym, tj. na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nie było sporne, iż do ważności uchwały konieczne było uzyskanie większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów. Zgodnie z tą zasadą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali.

Istota problemu sprowadzała się więc do ustalenia czy za przyjęciem uchwały głosowała większość właścicieli lokali rozumiana w powyższy sposób.

W ocenie Sądu sposób obliczenia głosów wskazany przez powoda jest zasadniczo prawidłowy, z tym że opierając się nawet na błędnej metodzie wyliczenia głosów, uwzględniającej udziały w lokalu w postaci garażu, a przyjęty przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, wymagana przez ustawę większość głosów nie zostałaby uzyskana. Uchwały zaś podjęte bez wymaganej większości głosów są uchwałami nieistniejącymi.

Należy przypomnieć, że Wspólnotę Mieszkaniową (...) tworzyli właściciele i współwłaściciele 66 lokali mieszkalnych w budynku nr (...) lokali niemieszkalnych w budynku nr (...), a także 2 lokali użytkowych i 1 garażu, z tym że garaż stanowił nieruchomość lokalową, w której wyodrębniono aż 153 udziały w prawie.

Metoda liczenia głosów przyjęta przez pozwaną nie jest jasna. Były pracownik pozwanej – R. K. pracująca we wspólnocie od 2009 r. do końca stycznia 2013 r. wskazała, że głosy w tym okresie liczone były cały czas tak samo: udział w nieruchomości wspólnej wynikający z własności lokalu był dodawany do udziału w nieruchomości wspólnej wynikającego z garażu. Nie było tak, że współwłaściciele garażu głosowali jednym głosem. (k. 154-155).

Sąd podziela pogląd wyrażony w orzecznictwie sądowym, w tym 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. Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, gdzie przedmiotowe garaże zostały wyodrębnione w nieruchomości wspólnej jako nieruchomość lokalowa niemieszkalna z udziałem (...) w nieruchomości wspólnej, należy stwierdzić że udział ten jest niepodzielny. 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.

Tym samym w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli lokalu, a w braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać na podstawie art. 199 k.c. rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W ocenie Sądu nie istnieją żadne przeciwwskazania, aby współwłaściciele nieruchomości niemieszkalnej w postaci garaży uczestniczyli w podejmowaniu uchwał wspólnoty, jednak decyzje co do sposobu głosowania muszą oni podjąć jednogłośnie.

Nie budzi wątpliwości, że nieruchomość niemieszkalna (garaże) nie są przypisane jako części składowe do poszczególnych lokali mieszkalnych, stanowiąc odrębną nieruchomość lokalową. Niektórzy współwłaściciele nieruchomości nielokalowej w postaci garażu są równocześnie właścicielami lokali mieszkalnych położonych na terenie nieruchomości wspólnej.

Warto zauważyć, że właściciele lokali wykonując swe prawo głosu odnośnie zaskarżonej uchwały przyjęli, że wykonywanie tego prawa głosu będzie ograniczone jedynie do nieruchomości lokalowej przez złożenie oświadczenia o treści "oświadczam, że wykonuję prawo głosu jako właściciel lokalu".

Reasumując, uchwała nr 3/2008 oraz 3/2009 i 3/2010 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...)nie zostały podjęte.

Nawet, gdyby jednak przyjąć, że zaskarżone uchwały dotyczą czynności zachowawczej i nie uwzględnić przedstawionych wyżej wywodów, co do konieczności uzyskania jednomyślności współwłaścicieli nieruchomości (garażu), zaskarżona uchwała nie istnieje z uwagi na brak wymaganej większości. Udział głosujących za podjęciem uchwały wynosi bowiem odpowiednio w przypadku uchwały nr 3/2009 wynosi - (...), a w przypadku uchwały nr 3/2008 wynosi (...), i uchwały 3/2010 - (...) a więc poniżej 50%.

Z powyższych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie I, II i III wyroku.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art.98 kpc, uznając powoda za całkowicie wygrywającego proces. Sąd oddalił wniosek powoda o zasądzenie kosztów utraconego zarobku oraz w zakresie kosztów parkowania, bowiem nie zostały one udokumentowane, ponadto jak wynika z oświadczenia powoda złożonego do wniosku o zwolnienie od kosztów powód nie pracuje, a prowadzona ówczesnie działalność gospodarczą zawiesił. Natomiast Sad uwzględnił zgodnie z treścią art.98 par.2 kpc koszt dojazdu do Sadu w postaci biletu MZK oraz koszty opłaty od pozwu

Biorąc pod uwagę powyższe i na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.