

Sygn. akt. I C 1110/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

W składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant: Jakub Flaga

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2016r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...)w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości(...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwał nr (...), (...), (...) i (...), ewentualnie o uchylenie uchwał nr (...), (...) i (...)

1. ustala nieistnienie uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości (...)w W. podjętych na zebraniu członków Wspólnoty w dniu 4 kwietnia 2011r oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów o numerach:

- (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania Zarządu Wspólnoty za okres od 3 marca 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku,
- (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty,
- (...) w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2011 roku oraz zatwierdzenia planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2011 rok,
- (...) w sprawie przyjęcia planu remontów na lata 2011- 2012,

2. zasada od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości(...)w W. na rzecz Spółdzielni (...)w W. kwotę 800 (osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1110/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 września 2011 r. powódka Spółdzielnia (...) w W. wniosła o ustalenie nieistnienia uchwał: nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania Zarządu Wspólnoty za okres od dnia 3 marca 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r., nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty, nr (...) w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2011 r. oraz zatwierdzenia planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2011 r i nr (...) w sprawie przyjęcia planu remontów na lata 2011 – 2012, podjętych w dniu 4 kwietnia 2011 r. przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości (...) w W.. Z ostrożności procesowej – gdyby Sąd uznał powyższe żądanie za niezasadne - powódka wniosła o uchylenie uchwał nr (...), (...) i (...) wskazując,

że ewentualne uchylenie bądź ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) będzie skutkowało również nieważnością uchwały nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że zaskarżone uchwały podjęte zostały w sposób nieprawidłowy i niezgodny z przepisami prawa, bowiem nie uwzględniono w nich, że głos wynikający z udziału w nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością lokalu garażowego przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. W przypadku pozwanej Wspólnoty istnieją trzy lokale garażowe stanowiące łącznie 31,96% udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem właściciele tego lokalu powinni uzgodnić wspólne stanowisko i oddać jeden głos bądź ustanowić między sobą pełnomocnika, który będzie upoważniony w ich imieniu do głosowania. Zdaniem powódki taka okoliczność z pewnością nie nastąpiła. Ponadto powódka ma wątpliwości, czy w przypadku lokali mieszkalnych objętych współwłasnością głos został oddany przez obu właścicieli, bądź czy doszło do udzielenia pełnomocnictwa do głosowania nad zaskarżonymi uchwałami przez jednego z nich na rzecz drugiego. Spółdzielnia zakwestionowała przy tym sposób przeprowadzenia głosowania podnosząc, iż nie ma pewności co do tego, czy głosy oddane w trybie indywidualnym (poza zebraniem) należały do właścicieli. W ramach własnych obliczeń stwierdziła, iż za uchwałą nr (...) głosowało 34,99% uprawnionych właścicieli, za uchwałą nr (...) – 35,05%, za uchwałą nr (...) – 34,87%, a za uchwałą nr (...) – 35,65%. W konsekwencji żadna z zaskarżonych uchwał nie uzyskała wymaganej większości.

Z ostrożności procesowej powódka wskazała, że uchwała (...) w zakresie jej załącznika nr (...) nie odpowiada stanowi faktycznemu i zawiera błąd formalny w postaci braku podpisu przez jednego z członków zarządu wspólnoty. Elementami kwestionowanego sprawozdania są również nieprawdziwe kwoty w części dotyczącej ochrony (poz.3c) i konserwacji dźwigów (poz.3e). Nie uwzględniono w nim także wydatków poniesionych na monitoring lokali, ani nie przewidziano rozliczenia nadwyżek finansowych na rzecz właścicieli lokali, lecz na majątek wspólny pozwanej. W stosunku do uchwały nr (...) powódka zarzuciła, iż głosowanie nad udzieleniem absolutorium zarządowi powinno odbywać się osobno dla każdego członka. Odnosząc się do uchwały nr (...) wskazała, że stoi ona w opozycji do obowiązującego we wspólnocie od 2007 r. regulaminu rozliczania kosztów eksploatacyjnych i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych i usługowych, jak również nie wymienia wszystkich pozycji kosztowych, jakie są wyszczególnione w tym regulaminie i faktycznie obciążają wspólnotę. W uchwale nr (...) znajdują się przy tym takie pozycje, których nie przewiduje regulamin. Natomiast uchwała nr (...) umożliwia zarządowi wspólnoty swobodne określenie przedmiotu umowy o roboty budowlane i wybór wykonawców. Takie uprawnienie może prowadzić do nadużyć ze strony członków organu i pozbawić właścicieli lokali kontroli nad działaniami zarządu (pozew - k. 4 – 17; pismo z 21.03.2012 r. – k.273 – 276; pismo z 23.11.2015 r. – k.613 - 615).

W odpowiedzi na powyższe Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pisma pozwana wskazała, że zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie ze wszelkimi wymogami proceduralnymi, a za ich podjęciem opowiedziała się większość właścicieli lokali posiadająca udziały w nieruchomości wspólnej. Zdaniem pozwanej aktualne jest stanowisko, wedle którego w przypadku współwłasności ułamkowej każdy właściciel uczestniczy w głosowaniu samodzielnie, przy czym siła jego głosu jest określona jego udziałem we własności lokalu. Przyjęcie wykładni wskazanej przez powódkę w istocie prowadzi do tego, że współwłaściciele lokalu garażowego nie mają w praktyce możliwości podjęcia jakiegokolwiek uchwały. W ocenie pozwanej konstrukcja pozwu narusza zasady współżycia społecznego, skoro Spółdzielnia powołuje się na regulamin, który został przyjęty nieistniejącą uchwałą, a ponadto powstał on jeszcze przed utworzeniem wspólnoty. Pozwana zakwestionowała zarzut odnoszący się do wadliwego przeprowadzenia głosowania. Skoro bowiem ustawa o własności lokali nie wskazuje, w jaki sposób zarząd ma zbierać głosy, to stosowane przez nią metody nie mogą być uznane za sprzeczne z prawem. Odnosząc się zaś do zarzutu sprzeczności uchwał z prawem i zarządem nieruchomością wspólną podniosła, iż uchwała nr 1 została podpisana przez członków zarządu według zasad reprezentacji (art. 21 ust. 1 u.w.l.), a jej postanowienia są zgodne z wolą większości właścicieli i nie zaprzeczają zasadom „sprawiedliwości społecznej”. Zdaniem pozwanej zaproponowany plan gospodarczy na 2011 r. jest korzystny dla wspólnoty i w żaden sposób nie uprawnia jej członków do samodzielnego podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd. Okoliczność, iż właściciele lokali zdecydowali o przekazaniu swojej nadwyżki na fundusz remontowy nie jest działaniem krzywdzącym

dla sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem pozwanej to zachowanie powódki pozostaje sprzeczne z interesem wspólnoty, uchyła się ona bowiem od obowiązku wnoszenia zaliczek i kieruje obraźliwe pisma do pozwanej (odpowiedź na pozew – k.236 – 252; pismo z 2.11.2012 r. – k.358 – 360; pismo z 30.11.2015 r. – k.657 - 658).

Na rozprawie w dniu 11 lutego 2016 r., przed jej zamknięciem, strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie. Pozwana zakwestionowała przy tym obliczenia powódki wskazując na zmianę stanu prawnego w zakresie sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokalu garażowego. Potwierdziła przy tym, że w przypadku niektórych lokali nie doszło do udzielenia pełnomocnictwa osobom oddającym głos w imieniu właściciela (protokół rozprawy – k.673).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych oraz lokali niemieszkalnych (garaży) położonych przy ul. (...) i ul. (...) w W. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości (...). Powódka Spółdzielnia (...) z siedzibą w W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) i użytkowego przy ul. (...), a także współwłaścicielem lokalu garażowego znajdującego się przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) (odpis ksiąg wieczystych (...) – k.18 – 22; (...) – k.81 - 133)

W skład wspólnoty mieszkaniowej wchodzi 314 lokali mieszkalnych stanowiących własność, współwłasność osób fizycznych albo współwłasność małżonków pozostających we wspólności lub rozdzielności ustawowej, 1 lokal użytkowy będący współwłasnością osób fizycznych w częściach ułamkowych, 1 lokal użytkowy będący własnością osoby prawnej, 3 lokale użytkowe – garaże wielostanowiskowe, stanowiące współwłasność w częściach ułamkowych osób fizycznych i prawnych. Właściciele 314 lokali mieszkalnych posiadają łącznie 1590184/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (65,25%), natomiast właściciele lokali użytkowych posiadają 67673/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (2,78%), tj. łącznie 1657857/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (68,03 %). Właściciele lokalu niemieszkalnego(...)posiadają 371401/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (15,24%), właściciele lokalu niemieszkalnego (...) posiadają 195709/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (8,03%), zaś właściciele lokalu niemieszkalnego (...), - 211861/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (8,69%). Łącznie w nieruchomości wspólnej jest zatem 2436828 udziałów, z czego większość stanowi 1218414 udziałów (odpis ksiąg wieczystych (...) – k.28 – 80; spis lokali – k.161 - 174).

W dniu 24 kwietnia 2007 roku, odbyło się pierwsze spotkanie Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli lokali mieszkalnych, usługowych i garażowych, usytuowanych w budynkach położonych w W. przy ul. (...). Na zebraniu tym podjęte zostało 8 uchwał, w tym uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu Zebrania Właścicieli Lokali. Zgodnie z § 6 pkt 1 niniejszego regulaminu pełnoprawnymi uczestnikami Zebrania – z prawem w głosowaniu nad uchwałami – są wyłącznie członkowie Wspólnoty, ich ustawowi przedstawiciele lub pełnomocnicy. Jeżeli lokal stanowi współwłasność, jego współwłaściciele obowiązani są wybrać pełnomocnika, który będzie ich reprezentował na zebraniu. Jeżeli natomiast właścicielami lokalu są osoby będące małżeństwem, a lokal ten należy do ich majątku wspólnego prawo udziału w głosowaniu nad uchwałami ma jedno z małżonków. Uchwałą nr (...) przyjęto zaś regulamin rozliczania kosztów eksploatacyjnych i ustalono opłaty za używanie lokali mieszkalnych i usługowych (protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej Rep. (...))wraz z uchwałami k. 134 – 160).

Pismem z dnia 10 marca 2011 r., pozwana wspólnota mieszkaniowa poinformowała właścicieli lokali o terminie spotkania, tj. 4 kwietnia 2011 r. i jego przebiegu. Do przedmiotowego pisma pozwana dołączyła projekty uchwał będących przedmiotem niniejszych obrad (pismo z 10.03.2011 r. – k.174 – 183).

W dniu 4 kwietnia 2011 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli lokali mieszkalnych, usługowych i garażowych, usytuowanych w budynkach położonych w W. przy ul. (...). Na zebraniu tym głosowano nad 4 uchwałami: nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania Zarządu Wspólnoty za okres od dnia 3 marca 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r., nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty, nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2011 r. oraz uchwalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nr (...) w sprawie przyjęcia planu remontowego na 2011 r. Głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami odbyło

się w trybie mieszanym, tj. na zebraniu w dniu 4 kwietnia 2011 r. i w drodze indywidualnego zbierania głosów - poprzez wrzucenie kart do skrzynek zarządu lub przesłanie ich korespondencyjnie (protokół z zebrania – k. 183 – 194; ogłoszenie – k.195).

O podjęciu ww. uchwał pozwana wspólnota powiadomiła właścicieli lokali rozsyłając w tym celu zawiadomienia datowane na dzień 1 sierpnia 2011 r. Z pisma tego wynikało, iż za uchwałą (...) oddano 1305806/2436828 głosów liczonych według udziałów, co stanowiło 53,59%, zaś przeciw uchwale oddano 75407/2436828 głosów liczonych wg udziałów, co stanowiło 3,09%. Za uchwałą nr (...) oddano 1261704/2436828 głosów liczonych wg udziałów, co stanowiło 51,78%, natomiast przeciw uchwale oddano 73166/2436828 głosów liczone wg udziałów, co stanowiło 3,0%. Za uchwałą nr (...) oddano 1260034/2436828 głosów liczonych wg udziałów, co stanowiło 51,71%, zaś przeciw uchwale oddano 83259/2436828 głosów liczone wg udziałów, co stanowiło 3,42%. Natomiast za uchwałą nr (...) oddano 1285770/2436828 głosów liczonych wg udziałów, co stanowi 52,76%, zaś przeciw uchwale oddano 57524/2436828 głosów liczonych wg udziałów, co stanowiło 2,36%. Podczas liczenia głosów oddanych za uchwałami nr (...) przyznano współwłaścicielom nieruchomości garażowej prawo do samodzielnego wykonywania głosu przy uwzględnieniu przysługującego im – każdemu z osobna – prawa głosu konkretnym udziałem przynależnym mu w nieruchomości wspólnej (pismo z 1.08.2011 r. – k.196 – 207; okoliczności przyznane – protokół rozprawy z 3.04.2012 r. – k.315; protokół komisji skrutacyjnej – k.370).

W dniu 16 sierpnia 2011 r. powódka wezwała pozwaną do niezwłocznego udostępnienia wszystkich kart do głosowania zebranych w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...), (...), (...), (...) oraz protokołu (protokołów) z przeprowadzonego liczenia głosów. Pozwana nie udostępniła powódce żądanej dokumentacji do wglądu (pismo z 16.08.2011 r. – k.208).

W dacie podjęcia uchwał właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. był R. K. (udział 6874/2436828), natomiast głos „za” podjęciem wszystkich uchwał oddał C. K., który nie posiadał do podjęcia tej czynności żadnego pełnomocnictwa oraz nie był właścicielem niniejszego lokalu. Właścicielami lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. byli W. i A. małżonkowie B. (udział 4557/2436828), natomiast głos „za” wszystkimi uchwałami został złożony przez A. R., niebędącą właścicielem lokalu i nieposiadającą pełnomocnictwa do dokonania niniejszej czynności. Właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. była A. Z. (udział 4131/2436828), zaś głos „za” podjęciem uchwał oddała W. M., która nie posiadała do podjęcia tej czynności żadnego pełnomocnictwa oraz nie była właścicielem niniejszego lokalu. Właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. była O. N. (udział 7040/2436828), zaś głos „za” podjęciem uchwał oddała A. N., która nie posiadała do podjęcia tej czynności żadnego pełnomocnictwa oraz nie była właścicielem niniejszego lokalu.

W dniu głosowania nad uchwałami nr (...), (...), (...) i (...) właścicielem lokali:

- o numerze (...) w budynku przy ul. (...) w W. pozostawali A. M. i J. T. (udział 4339/2436828),

- o numerze (...) w budynku przy ul. (...) w W. pozostawali K. Z. i M. P. (udział 4341/2436828),

- o numerze (...) w budynku przy ul. (...) w W. pozostawali A. i M. małżonkowie J., na zasadzie współwłasności udziałowej (udział 5068/2436828).

Głos oddany za podjęciem zaskarżonych uchwał oddał w ww. przypadkach wyłącznie jeden ze współwłaścicieli lokalu, bez uzyskania w tym zakresie pełnomocnictwa do głosowania w imieniu drugiego z nich.

W konsekwencji, po uwzględnieniu głosów (udziałów) z list i kart do głosowania oddanych za podjęciem zaskarżonych uchwał, bez głosów oddanych z lokali garażowych, głosowało 34,99% (852701/2436828 udziałów) - uchwała nr (...), 35,05% (854202/2436828 udziałów) - uchwała nr (...), 34,87% (849606/2436828 udziałów) - uchwała nr (...), 35,65% (868804/2436828 udziałów) - uchwała nr (...), co oznaczało, że żadna z przedmiotowych uchwał nie uzyskała wymaganej większości i nie została skutecznie podjęta (karty do głosowania – k.371 – 574; płyta CD – k.616;

zestawienie i lista do głosowania – k.617 – 630; odpisy ksiąg wieczystych – k.631 - 637); okoliczności przyznane na rozprawie w dniu 11.02.2016 r. – k.673 – 674).

Między stronami toczyło się kilka postępowań sądowych o ustalenie nieistnienia uchwał, m.in. w sprawie sygn. akt I C 333/10 (I ACa 400/11) w przedmiocie uchwał nr (...); w sprawie I C 887/10 (I ACa 464/11) w przedmiocie uchwał nr (...). W postępowaniach tych Sąd Apelacyjny w Warszawie ustalił nieistnienie ww. uchwał (kopie orzeczeń – k.284 – 299, k.638 - 653).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o dowody z wyżej powołanych dokumentów.

Sąd przyznał moc dowodową wszystkim dowodom z dokumentów, jakie zostały zgromadzone w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana. Strony dokonywały jedynie odmiennej wykładni ich treści, w zależności od podnoszonych twierdzeń i zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność tych dowodów jako dokumentów.

Sąd pominął przy tym dokumenty znajdujące się na kartach: k.209 - 213 (kopia wyroku w sprawie II C 471/10 w sprawie o nakazanie pozwanej udostępnienia dokumentacji finansowej i obowiązujących umów), k.214 (informacja o wysokości zaliczek na eksploatację nieruchomości), k.215 - 217 (korespondencja między stronami w sprawie skuteczności doręczenia pozwanej postanowienia z dnia 15 października 2010 r. w sprawie I C 887/10), k.218 (postanowienie z dnia 15 października 2010 r. w sprawie I C 887/10), k.253 - 257 (pозew o zapłatę - samo wskazanie przez powódkę w tym piśmie, iż wspólnota utworzona 1 marca 2010 r. nie przesądza o tym, że nie istniała ona przed tą datą), k.258 – 260 (informacja o wynikach głosowania nad uchwałami nr (...)), k.261 - 266 (dokumentacja ta nie dowodzi temu, że nie doszło do podjęcia uchwał z dnia 24 kwietnia 2007 r. Przeciwne wnioski wynikają z notarialnego protokołu zebrania), k.267 - 269 (analiza konta powódki), k.270 - 271 (uchwała nr (...) z 2009 r., wyciąg z rachunku bankowego pozwanej), k.300 – 309 (protokół z zebrania z dnia 3 marca 2010 r. na okoliczność ustalenia terminu powstania pozwanej wspólnoty - nieistotne z uwagi na treść rozstrzygnięcia), k.325 - 347 (skarga kasacyjna pozwanej i odpowiedź powódki na skargę kasacyjną), k.361 - 366 (nieistotne z uwagi na sposób rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie), k.367 - 369 (kartki pocztowe). Powyższe dokumenty nie miały bowiem znaczenia dla wyniku toczącego się postępowania o ustalenie nieistnienia uchwał nr (...).

Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie sporne było przede wszystkim to, czy zaskarżone uchwały zostały ważnie podjęte, tj. skutek uzyskania bezwzględnej większości głosów właścicieli lokali według przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej, w szczególności sporna pozostawała okoliczność, czy podczas liczenia głosów oddanych za uchwałami nr (...) pozwana mogła przyznać współwłaścicielom nieruchomości garażowej prawo do samodzielnego wykonywania głosu przy uwzględnieniu przysługującego im – każdemu z osobna – prawa głosu konkretnym udziałem w nieruchomości wspólnej odpowiadającemu wielkości miejsca postojowego, a także sporna była okoliczność, czy niektóre z oddanych głosów zostały prawidłowo zaliczone za podjętą uchwałą (przede wszystkim spór dotyczył sposobu głosowania przez jednego ze współwłaścicieli). Okolicznościami spornymi istotnymi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawało także to, czy zaskarżone uchwały były niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy właściciela lokalu.

Zajęcie stanowiska w powyższych kwestiach pozwoliło Sądowi ocenić, czy uchwały nr (...) podjęte przez pozwaną wspólnotę w ogóle istnieją, a w przypadku odpowiedzi twierdzącej należało zbadać, czy są podstawy do ich uchylenia.

Mając na względzie, że powódka żądała kolejno ustalenia nieistnienia, a ewentualnie – uchylecia uchwał, należało określić, które z roszczeń najlepiej realizuje jej prawo podmiotowe. Dopiero, po ustaleniu, że uchwały zostały ważne podjęte i istnieją należało badać ich treść i skutki, jakie wywołują, tj. czy naruszały przepisy prawa, umowy, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub interesy skarżącego (art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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 statutem 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 uchylecia 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.

Zgodnie z dyspozycją art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzą 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.

Zaskarżone uchwały nr (...) były poddane pod głosowanie na zebraniu właścicieli oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powódka zakwestionowała w pozwie sposób przeprowadzenia głosowania mając wątpliwość, czy wszystkie karty zostały podpisane przez osoby do tego uprawnione. Na dalszym etapie postępowania powódka samodzielnie dokonała weryfikacji tych kart precyzując swój zarzut co do konkretnych lokali. Powód przedstawił w swoim piśmie procesowym z dnia 23 listopada 2015r. (k. 613 – 615 wraz z załącznikami) szczegółowe wyliczenia poparte jasną i klarowną argumentacją. Wskazał tam, iż zaskarżone uchwały nie uzyskały wymaganej 50 % większości głosów (odpowiednio: (...) uzyskały faktycznie jedynie 34,99% poparcia, (...) – 35,05%, (...) – 34,87% poparcia oraz (...) – 35,65% (k. 613v. oraz zestawienia tabelaryczne k. 617 - 631), a zatem nie było mowy o skutecznym ich podjęciu przez członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Wobec powyższego należało ustalić ich nieistnienie w obrocie. Należy zauważyć, iż polemika pozwanego z tak dokonanymi obliczeniami – które Sąd uznał za prawidłowe i stanowiące podstawę ustalenia okoliczności faktycznych w sprawie, ograniczała się jedynie do wywodzenia twierdzeń, że przyjęty sposób zliczania głosów przez wspólnotę, tj. łącznie udziałów w lokach mieszkalnych i lokalu garażowym było prawidłowe. Takie zaś stanowisko – jak już wyżej wskazano, nie zasługiwało na uznanie Sądu.

Sąd przy tym miał na uwadze, iż niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759).

Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 u.w.l.. Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może

więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.07.2004 r., IV CK 543/03).

Sąd podzielił w pełni zapatrywania orzecznictwa, iż nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania ustawy o własności lokali mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Nie było sporne, że do ważności uchwał konieczne jest 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 zatem do ustalenia, czy za przyjęciem uchwały głosowała większość właścicieli lokali rozumiana w powyższy sposób.

W ocenie Sądu sposób obliczenia głosów wskazany przez pozwaną wspólnotę nie był jednak prawidłowy. Z przedstawionych list do głosowania oraz zestawienia poszczególnych lokali niewątpliwie wynikało, że pozwana – przy obliczaniu udziału przypadającego na każdego właściciela - uwzględniła wyodrębnione udziały w lokalu garażowym. W konsekwencji, materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że za podjęciem zaskarżonych uchwał (biorąc pod uwagę wyłącznie głosy oddane z lokali mieszkalnych) głosowało mniej niż 50% osób uprawnionych do głosowania, co oznacza, że zaskarżone uchwały nie uzyskały wymaganej większości i nie zostały skutecznie podjęte. Powódka zatem słusznie zarzuciła, że obliczony przez pozwaną udział w nieruchomości wspólnej, reprezentowany przez głosujących właścicieli, został sprzecznie z prawem zawyżony.

Współwłasność nieruchomości lokalowej jest współwłasnością w częściach ułamkowych albo współwłasnością łączną (art. 196 § 1 Kodeksu cywilnego). Jeżeli nieruchomość lokalowa jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych to każdemu ze współwłaścicieli przysługuje oznaczony ułamkiem udział

we współwłasności nieruchomości. W takim wypadku możliwe jest rachunkowe ustalenie wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli lokalu w nieruchomości wspólnej przez pomnożenie ułamka wyrażającego udział danego współwłaściciela

w nieruchomości lokalowej z ułamkiem wyznaczającym wysokość udziału

w nieruchomości wspólnej. Pozornie mogłoby się więc wydawać, że współwłaściciele nieruchomości lokalowej samodzielnie uczestniczą w podejmowaniu uchwał właścicieli lokali głosując za lub przeciw uchwale niezależnie od tego, w jaki sposób głosują inni współwłaściciele lokalu. W takim przypadku, wagę głosu każdego

ze współwłaścicieli nieruchomości lokalowej wyznaczałaby wielkość jego udziału

w nieruchomości wspólnej obliczona w opisany powyżej sposób. Wniosek interpretacyjny, o którym mowa wyżej, można jednak uznać za niemający uzasadnienia merytorycznego. W ramach jednego z elementarnych stosunków prawnych, który łączy współwłaścicieli, występuje obowiązek współdziałania

w zarządzie rzeczą wspólną, a więc przy podejmowaniu decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności dotyczących rzeczy wspólnej. W przypadku współwłasności nieruchomości lokalowej obowiązkiem, o którym mowa wyżej, objęte jest również wzajemne uzgadnianie przez współwłaścicieli lokalu sposobu wykonania wobec osób trzecich uprawnienia do głosowania wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej nad uchwałami właścicieli lokali.

W przypadku, gdy nie ma nawet możliwości rachunkowego określenia wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli lokalu w nieruchomości wspólnej, przy podejmowaniu uchwał właściciele lokali dysponują jednym, wspólnym głosem. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 7 lutego 2006 roku (I ACa 829/05) wskazał, że czynności prawne dokonane bez zachowania wymagań z art. 199 k.c., czy z art. 201 k.c. są bezwzględnie nieważne, nie mogą być później potwierdzone przez innych współwłaścicieli, a ich ewentualne skutki mogą powstać jedynie w granicach ochrony osób trzecich działających w dobrej wierze tj. w zakresie art. 169 k.c., art. 170 k.c. czy art. 5, art. 9 lub art. 80 ustawy

o księgach wieczystych i hipotece. Z kolei w wyroku z dnia 30 marca 2011 r. wydanym w sprawie VI ACa 1106/10 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że szczególny charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą wiąże się prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie, prowadzą do wniosku, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają stanowiska współwłaścicieli danego lokalu. Pogląd taki wyraził również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189), stwierdzając, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, iż nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu. Innymi słowy, 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.”.

Powyższe stanowisko Sądu Apelacyjnego zostało powołane w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 roku (III CZP 82/12), w której Sąd Najwyższy jednoznacznie rozstrzygnął wskazane na wstępie zagadnienie prawne dotychczas budzące zasadnicze i poważne wątpliwości zarówno w orzecznictwie, jak również w literaturze przez funkcjonowanie dwóch sprzecznych stanowisk w zakresie sposobu głosowania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Stanowisko Sądu Najwyższego jednoznacznie odrzuca pogląd, że „każdemu współwłaścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości jego udziału we współwłasności lokalu pomnożonej przez udział w nieruchomości wspólnej przypadający na lokal, którego jest współwłaścicielem i uczestniczy on w głosowaniu nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej samodzielnie, przy czym siła jego głosu jest określana jego udziałem we własności lokalu”. Sąd Najwyższy w ww. uchwale wyraził pogląd, że „Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu”. W związku z powyższym należy przyjąć, że „udział w nieruchomości wspólnej przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom jednego lokalu, a w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty powinni oni uzgodnić wspólne stanowisko, które wyrazi jeden przedstawiciel współwłaścicieli lokalu, głosujący w sposób uzgodniony między współwłaścicielami. W razie niemożności określenia jednolitego stanowiska współwłaściciele mogą zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie w trybie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 195 i nast. k.c.)”.

Dodatkowo, w odniesieniu do przedmiotu niniejszej sprawy oraz w celu wyczerpania wszelkich wątpliwości w zakresie sposobu liczenia głosów należy wskazać wyrok SN z dnia 10 lipca 2009 roku, II CSK 83/09, zgodnie z którym niedopuszczalne jest ustanowienie we wspólnocie mieszkaniowej zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły „jeden właściciel – jeden głos”. Stosownie do art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli 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. Ustawa ustanawia zatem jako zasadę liczenie głosów według wielkości udziałów we wspólnocie, głosowanie zaś według reguły „jeden właściciel – jeden głos” dopuszcza w drodze wyjątku, zastrzegając *expressis verbis*, że specjalna uchwała, przyjmująca taki system liczenia głosów, musi jednocześnie określać indywidualny przedmiot głosowania. Zdaniem Sądu Najwyższego, przyjęcie odmiennego poglądu prowadziło do przyznania właścicielom lokali tworzącym wspólnotę uprawnienia do zmiany treści ustawy w drodze podjętej przez nich uchwały, czego nie można zaakceptować.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podzielał poglądy wyrażone w przywołanym wyżej orzecznictwie sądowym. Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, gdzie przedmiotowe garaże zostały wyodrębnione w nieruchomości wspólnej jako nieruchomości lokalowe niemieszkalne z udziałem 371401/2436828, 195709/2436828 i 211861/2436828 w nieruchomości wspólnej, należało stwierdzić, że udziały te były niepodzielne. 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 konsekwencji uznać należało, że współwłaściciele lokali garażowych, których udział w nieruchomości wspólnej wynosił łącznie 778971/2436828, nie podjęli jednolitego stanowiska w przedmiocie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami. Jednocześnie za chybiony należało uznać zarzut pozwanej, iż wobec zmiany stanu prawnego dopuszcza się uwzględnienie głosów oddanych przez współwłaścicieli lokali garażowych i zsumowanie ich wraz z głosami właścicieli lokali mieszkalnych. Podkreślić trzeba, że obowiązujący dopiero od 29 sierpnia 2015 r. (a zatem po dacie wszczęcia niniejszego postępowania) przepis art. 23 ust. 2b u.w.l. wprawdzie miał na celu ułatwienie procesu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, lecz nie w takim zakresie, w jakim wskazuje na to pozwana. Na mocy ustawy nowelizującej (z dnia 12 czerwca 2015 r., Dz. U. z dnia 14 sierpnia 2015 r.) współwłaściciele lokalu w częściach ułamkowych mają prawo głosu w podejmowaniu uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe na równi z właścicielami lokali mieszkalnych. Nowelizacja bowiem przewiduje, że przy głosowaniu tzw. udziałami każdy współwłaściciel może oddać głos zgodnie z wielkością udziału w lokalu. W trakcie głosowania zgodnie z zasadą „jeden właściciel – jeden głos” współwłaściciele ustanawiają jednocześnie pełnomocnika większością głosów. W żaden sposób ustawodawca jednak nie upoważnił wspólnot mieszkaniowych do tego, aby sumowały udziały poszczególnych właścicieli, jakie posiadają oni w dwóch różnych lokalach (mieszkalnym i niemieszkalnym).

Pomijając powyższe rozważania dotyczące garaży wielostanowiskowych należy zważyć, że pozwana uznała za ważne głosy oddane przez lokale o numerach (...) przy ul. (...), (...) przy ul. (...), (...)w budynku przy ul. (...), mimo iż żaden z tych współwłaścicieli nie dysponował pełnomocnictwem udzielonym przez pozostałych współwłaścicieli, ani też nie zajęli oni jednego wspólnego stanowiska w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, wobec czego te głosy nie mogły być uznane za ważne. Podobnie należało ocenić głosy oddane przez lokale nr (...) przy ul. (...), (...) przy ul. (...), (...) przy ul. (...), skoro osoby oddające głos pod zaskarżonymi uchwałami nie dysponowały pełnomocnictwem udzielonym przez właściciela lokalu, czemu również nie zaprzeczała pozwana.

Stwierdzając, że wobec niezyskania wymaganej większości 50% głosów powyższe uchwały nie zostały podjęte Sąd uznał, że powództwo powinno zmierzać do ustalenia istnienia bądź nieistnienia tych uchwał, nie jest bowiem możliwe uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały, która nie została podjęta i nie istnieje w obrocie prawnym. W tym stanie rzeczy Sąd orzekł, jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu art. 98 k.p.c. i zasądził od pozwanej, która przegrała niniejszy proces w całości, na rzecz powódki kwotę 800 zł, na którą składa się opłata od pozwu.

Zarządzenie: (...)