

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Zuzanna Adamczyk

Protokolant: protokolant Klaudia Sobczyńska

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2015 roku w Warszawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Nieruchomości przy ulicy (...) w O.

o uchylenie uchwał lub ustalenie nieistnienia uchwał

I. oddała powództwo o uchylenie uchwał numer (...) podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) Nieruchomości przy ulicy (...) w O. w dniu 27 stycznia 2014 roku;

II. ustala, że uchwały numer: (...) w przedmiocie upoważnienia zarządu wspólnoty do zawierania z członkami wspólnoty umów cesji roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnych i upoważnienia do podejmowania wszystkich czynności związanych z dochodzeniem roszczeń od dłużnika; (...) w przedmiocie sposobu pokrycia kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej; (...) w przedmiocie upoważnienia zarządu wspólnoty do zawierania z członkami wspólnoty umów cesji roszczeń z tytułu wad fizycznych lokali niemieszkalnych - garaży i upoważnienia do podejmowania wszystkich czynności związanych z dochodzeniem roszczeń od dłużnika; (...) w przedmiocie sposobu pokrycia kosztów usunięcia wad fizycznych lokali niemieszkalnych – garaży, podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) Nieruchomości przy ulicy (...) w O. w dniu 27 stycznia 2014 roku są nieistniejące;

III. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Nieruchomości przy ulicy (...) w O. na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. kwotę 1217 (jeden tysiąc dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. pozwem z dnia 31 marca 2014 roku (data stempla pocztowego) wносиła o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Nieruchomości przy ulicy (...) w O. numer (...) podjętych w dniu 27 stycznia 2014 roku. Nadto wносиł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 13 maja 2014 roku (data stempla pocztowego) Wspólnota Mieszkaniowa (...) Nieruchomości przy ulicy (...) w O. wносиła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu (k. 139)

Pismem nadanym w dniu 27 maja 2014 roku (data stempla pocztowego) powód Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. zgłosił roszczenie ewentualne w postaci ustalenia nieistnienia uchwał nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Nieruchomości przy ulicy (...) w O. z dnia 27 stycznia 2014 roku (k. 150)

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) Nieruchomości przy ulicy (...) w O. podtrzymała dotychczasowe stanowisko (k. 205).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny –

Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. wybudowała budynki o nr (...) przy ulicy (...) w O., następnie wyodrębniła i sprzedała część lokali, nadal jednak pozostaje właścicielem kilku lokali mieszkalnych oraz jest współwłaścicielem w części ułamkowej lokali niemieszkalnych w postaci dwóch hal garażowych (okoliczność bezsporna, odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 50-100, (...) k. 101-127).

Wspólnota Mieszkaniowa (...) Nieruchomości przy ulicy (...) w O. w dniu 27 stycznia 2014 roku poddała pod głosowanie uchwały:

- nr (...), w której członkowie wspólnoty wyrażają zgodę i upoważniają zarząd wspólnoty do zawierania z członkami wspólnoty, w formie prawem przewidzianej, umów cesji roszczeń przysługujących członkom wspólnoty w stosunku do Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej położonej w O. przy ulicy (...).(§1). W związku z cesją roszczeń poszczególnych członków wspólnoty wobec dłużnika dokonaną na rzecz wspólnoty, członkowie wspólnoty, wyrażają zgodę i upoważniają zarząd wspólnoty do podejmowania wszystkich czynności związanych z dochodzeniem roszczeń od dłużnika, w tym do zawarcia umowy o obsługę prawną z wybranym przez zarząd pełnomocnikiem, zawarcia ugody z dłużnikiem, wystąpienia do sądu w celu przymusowego wyegzekwowania roszczeń nabytych w drodze cesji.

Za przyjęciem uchwały głosowało 0,74972 udziałów, w tym 0,282646 udziałów związanych z halą garażową. (uchwała nr (...) wraz z listą głosowania).

- nr (...) , w której członkowie wspólnoty postanawiają, że usunięcie wad fizycznych nieruchomości wspólnej powinno nastąpić poprzez: a) dochodzenie w drodze pozasądowej i sądowej roszczeń od Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O., do którego to dochodzenia roszczeń legitymowani są poszczególni członkowie wspólnoty lub wspólnota – pod warunkiem uprzedniego zawarcia umowy cesji roszczeń przysługujących poszczególnym członkom wspólnoty w stosunku do dłużnika w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, b) partycypację poszczególnych członków wspólnoty w kosztach usunięcia tych wad – w zakresie, w jakim dłużnik nie usunie wad – w wysokości proporcjonalnej do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługującym poszczególnym członkom wspólnoty, na zasadach opisanych w uchwale (§1). W celu wyodrębnienia środków przeznaczonych na usunięcie wad fizycznych nieruchomości wspólnej, w ramach partycypacji w kosztach, niniejszym tworzy się „Fundusz celowy na pokrycie kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej”. Partycypacja polegać będzie na obowiązku przekazania przez poszczególnych członków wspólnoty odpowiedniej kwoty należności na fundusz, z zastrzeżeniem dalszych postanowień. Wspólnota wyraża zgodę oraz upoważnia zarząd wspólnoty do podejmowania wszelkich czynności z zakresu bezpośredniego zarządu funduszem, w tym w szczególności do zbierania środków na fundusz, ich przechowywania (...), windykacji oraz przeznaczenia zgromadzonych środków na poszczególne cele związane z realizacją usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej (§2). W przypadku zawarcia umowy cesji, członkowie wspólnoty będący stroną takiej umowy zostają zwolnieni z partycypacji w kosztach w wysokości równej różnicy wymaganej od tych członków wspólnoty wpłaty należności na fundusz i udziału tych członków wspólnoty w kwocie uzyskanej od dłużnika z tytułu dochodzonych od dłużnika roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości – w wysokości proporcjonalnej do udziału tych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej. Wysokość kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej zostanie ustalona w odrębnej uchwale właścicieli lokali w budynkach położonych w O. przy ulicy (...), z uwzględnieniem zakresu w jakim dłużnik zostanie zobowiązany do usunięcia wad (§3). Członkowie wspólnoty wyrażają zgodę, aby niezależnie od ilości zawartych umów cesji, dochodzenie przez wspólnotę roszczeń wobec dłużnika, przysługujących poszczególnym członkom wspólnoty, a następnie przeniesionych drogą cesji na wspólnotę, było pokrywane ze środków wspólnoty.

Za przyjęciem uchwały głosowało 0,74972 udziałów, w tym udziały w wysokości 0,282646 współwłaścicieli hali garażowej (uchwała nr (...) wraz z listą głosowania k. 27-34).

- nr (...), w której członkowie wspólnoty wyrażają zgodę i upoważniają zarząd wspólnoty do zawierania z członkami wspólnoty, w formie prawem przewidzianej, umów cesji roszczeń przysługujących członkom wspólnoty w stosunku do Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. z tytułu wad fizycznych lokali niemieszkalnych – garaży, położonych w O. przy ulicy (...).(§1). W związku z cesją roszczeń poszczególnych członków wspólnoty wobec dłużnika dokonaną na rzecz wspólnoty, członkowie wspólnoty, wyrażają zgodę i upoważniają zarząd wspólnoty do podejmowania wszystkich czynności związanych z dochodzeniem roszczeń od dłużnika, w tym do zawarcia umowy o obsługę prawną z wybranym przez zarząd pełnomocnikiem, zawarcia ugody z dłużnikiem, wystąpienia do sądu w celu przymusowego wyegzekwowania roszczeń nabytych w drodze cesji.

Za przyjęciem uchwały głosowało 0,71496 udziałów, w tym 0,282646 udziałów związanych z halą garażową. (uchwała nr (...) wraz z listą głosowania k. 35-41).

- nr (...), w której członkowie wspólnoty postanawiają, że usunięcie wad fizycznych lokali niemieszkalnych – garaży powinno nastąpić poprzez: a) dochodzenie w drodze pozasądowej i sądowej roszczeń od Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O., do którego to dochodzenia roszczeń legitymowani są poszczególni członkowie wspólnoty lub wspólnota – pod warunkiem uprzedniego zawarcia umowy cesji roszczeń przysługujących poszczególnym członkom wspólnoty w stosunku do dłużnika w związku z wadami fizycznymi garaży, b) partycypację poszczególnych członków wspólnoty w kosztach usunięcia tych wad – w zakresie, w jakim dłużnik nie usunie wad – w wysokości proporcjonalnej do wielkości udziałów w garażach przysługujących poszczególnym członkom wspólnoty, na zasadach opisanych w uchwale (§1). W celu wyodrębnienia środków przeznaczonych na usunięcie wad fizycznych garaży, w ramach partycypacji w kosztach, niniejszym tworzy się „Fundusz celowy na pokrycie kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej”. Partycypacja polegać będzie na obowiązku przekazania przez poszczególnych członków wspólnoty odpowiedniej kwoty należności na fundusz, z zastrzeżeniem dalszych postanowień. Wspólnota wyraża zgodę oraz upoważnia zarząd wspólnoty do podejmowania wszelkich czynności z zakresu bezpośredniego zarządu funduszem, w tym w szczególności do zbierania środków na fundusz, ich przechowywania (...), windykacji oraz przeznaczenia zgromadzonych środków na poszczególne cele związane z realizacją usunięcia wad fizycznych garaży oraz nieruchomości wspólnych, w budynkach w których wyodrębnione są garaże (§2). W przypadku zawarcia umowy cesji, członkowie wspólnoty będący stroną takiej umowy, zostają zwolnieni z partycypacji w kosztach w wysokości równej różnicy wymaganej od tych członków wspólnoty wpłaty należności na fundusz i udziału tych członków wspólnoty w kwocie uzyskanej od dłużnika z tytułu dochodzonych od dłużnika roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości – w wysokości proporcjonalnej do udziału tych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej. Wysokość kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej zostanie ustalona w odrębnej uchwale właścicieli lokali w budynkach położonych w O. przy ulicy (...), z uwzględnieniem zakresu w jakim dłużnik zostanie zobowiązany do usunięcia wad (§3). Członkowie wspólnoty wyrażają zgodę, aby niezależnie od ilości zawartych umów cesji, dochodzenie przez wspólnotę roszczeń wobec dłużnika, przysługujących poszczególnym członkom wspólnoty, a następnie przeniesionych drogą cesji na wspólnotę, było pokrywane ze środków wspólnoty (§4).

Za przyjęciem uchwały głosowało 0,72553 udziałów , w tym udział w wysokości 0,282646 współwłaścicieli hali garażowej (uchwała nr (...) wraz z listą głosowania k. 42-49).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów.

W ocenie Sądu wiarygodnym dowodem jest dowód z odpisu z księgi wieczystej, która stanowi dokument urzędowy, stosownie bowiem do treści art. 244 kpc stanowi dowód tego, co w niej zaświadczone. Dowody z dokumentów prywatnych w zakresie w jakim stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie w nich zawarte są wiarygodnym dowodem, ponieważ ich treść jest jasna i czytelna, a prawdziwość nie była kwestionowana.

Należy przy tym podkreślić, że powyższy stan faktyczny nie był sporny pomiędzy stronami.

Sąd zważył, co następuje –

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Wskazać przy tym należy, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powód w uzasadnieniu żądania wskazał, że za przyjęciem uchwały głosował również „pełnomocnik” współwłaścicieli lokali garażowych, reprezentując tym samym 0,282646 udziałów. Zdaniem powoda w imieniu współwłaścicieli części udziału w lokalu niemieszkalnym – garaży nie mógł głosować pełnomocnik, ponieważ wymagana była jednomyślna zgoda wszystkich współwłaścicieli, jako że przedmiot uchwał należał do czynności przekraczających zwykły zarząd. Stąd powód wywodził, że uchwały są niezgodne z przepisami prawa art. 1ust.2 w/w ustawy oraz art. 199 kc.

Powołując się na pogląd reprezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75, LEX nr 1281370, Prok. i Pr.-wkl. 2013/12/28, Biul. SN 2012/12/9) wskazać należy, że powstały w niniejszej sprawie problem dotyczy sposobu wykonywania prawa głosu we wspólnocie mieszkaniowej przez współwłaścicieli lokalu i sprowadza się w efekcie do odpowiedzi na pytanie, czy prawo to może być wykonywane w odpowiedniej części przez każdego współwłaściciela samodzielnie, czy też tylko łącznie.

Trudności związane z określeniem pozycji współwłaścicieli odrębnej własności lokalu były już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189, LEX nr 80876), 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., wyjaśnił, że nieruchomość wspólna jest szczególną kategorią współwłasności, do której przepisy kodeksu cywilnego stosuje się jedynie posiłkowo (art. 1 ust. 1 u.w.l.). Z treści art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l. Sąd Najwyższy wyprowadził 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 umożliwiałoby mu samodzielne wystąpienie na przykład o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. 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.).

Podobne stanowisko zajęte zostało w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05 (OSNC 2006, nr 6, poz. 98, LEX nr 151450), 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 samodzielných 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. 189 k.p.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. 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, LEX 182910), jak również w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 sierpnia 2013 roku I ACa 239/13).

Wskazać należy, że Sądem Najwyższym, że nieruchomości lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności. Udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, co przemawia za uznaniem za niepodzielny także tego udziału, ponieważ art. 47 § 1 k.c. wyłącza możliwość uczynienia części składowej rzeczy odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Powiązanie całości rzeczy z jej częścią składową sprzeciwia się przyjęciu konstrukcji, w której część składowa ulega podziałowi na przedmioty odrębnych praw, z których jedno przysługuje wyłącznie jednemu współwłaścicielowi, a drugie wyłącznie innemu współwłaścicielowi. Z tak rozumianą niepodzielnnością udziału w nieruchomości wspólnej koresponduje powszechnie akceptowane stanowisko, że w razie głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel - jeden głos (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.), głos przysługuje współwłaścicielom lokalu wspólnie, skoro bowiem udział jest niepodzielny, to niepodzielne jest również wynikające z niego prawo głosu. Przyjęcie poglądu, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje jeden głos prowadziłoby do nieuzasadnionego pomnożenia kompetencji decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej. Zdaniem Sądu Najwyższego, który to pogląd w całości podziela tutaj, Sąd, 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.

Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają stanowiska współwłaścicieli danego lokalu. 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.

Kolejnym spornym zagadnieniem była kwestia czy materia, której dotyczyły przedmiotowe uchwały, należała do czynności zwykłego zarządu czy też czynności przekraczających zwykły zarząd. Czynności zarządu rzeczą wspólną są czynnościami gospodarowania i do tak rozumianego pojęcia czynności zwykłego zarządu nie należą kwestie związane ze sposobem pokrywania wydatków związanych z postępowaniem w przedmiocie usunięcia wad nieruchomości w części wspólnej czy też lokali odrębnych niemieszkalnych – garaży. Należy przy tym podkreślić, że w art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 u.o.w.l. wymieniono jako czynności przekraczające zwykły zarząd decyzje w przedmiocie przyjęcia rocznego planu gospodarczego czy ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Mając powyższe na uwadze Sąd ocenił, że czynności objęte uchwałami nr (...) i (...) należały do czynności przekraczających zwykły zarząd.

Z kolei uchwały, których przedmiotem było upoważnienie zarządu wspólnoty mieszkaniowej do zawierania umów cesji roszczeń przysługujących członkom wspólnoty w stosunku do Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości niemieszkalnych – garaży oraz upoważnienia zarządu wspólnoty do podejmowania wszystkich czynności związanych z dochodzeniem roszczeń od dłużnika nie należą do zagadnień związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, a zatem pozostają poza zakresem praw i obowiązków Wspólnoty Mieszkaniowej. Wspólnota Mieszkaniowa nie może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do dochodzenia roszczeń związanych z usunięciem wad nieruchomości wspólnej. W odniesieniu do dochodzenia roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości podejmowanie uchwał przez wspólnotę mieszkaniową jest bezprzedmiotowe z tego względu, że nie jest to w ogóle sprawa związana z zarządzaniem nieruchomością wspólną na tle ustawy o własności lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 roku I CSK 118/08). Sąd podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w przywołanym wcześniej orzeczeniu, że czynności zachowawcze z art. 209 kc dotyczą ochrony wspólnego prawa. Nie są to więc czynności związane z gospodarowaniem rzeczą wspólną, służą natomiast następczej lub zapobiegawczej ochronie wspólnego prawa. Mając na uwadze taki cel

unormowania zawartego w art. 209 kc należy stwierdzić, że nie stanowi on szczególnej regulacji czynności zarządu rzeczą wspólną, lecz samodzielnie reguluje zagadnienia podejmowania przez każdego współwłaściciela czynności i dochodzenia roszczeń, które zmierzają do ochrony wspólnego prawa.

Przedmiotem uchwały nr (...) było wyrażenie zgody i upoważnienie zarządu wspólnoty do zawierania z członkami wspólnoty umów cesji roszczeń przysługujących członkom wspólnoty w stosunku do Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. z tytułu wad fizycznych lokali niemieszkalnych – garaży oraz wyrażenie zgody i upoważnienie zarządu wspólnoty do podejmowania wszystkich czynności związanych z dochodzeniem roszczeń od dłużnika. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 marca 2013 roku (I CSK 379/12) wyjaśnił, że wspólnota mieszkaniowa została powołana do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia, także w zakresie sądowego dochodzenia roszczeń. Wyłączyć zatem należy możliwość dochodzenia przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych przysługujących współwłaścicielowi (grupie współwłaścicieli) lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności wynikających z umowy sprzedaży deweloperskiej nawet na podstawie umów cesji zawartych przez wspólnotę mieszkaniową z poszczególnymi współwłaścicielami odrębnego lokalu.

Mając na uwadze powyżej poczynione rozważania, dokonane w oparciu o przywołane orzecznictwo m.in. Sądu Najwyższego, w opinii tut. Sądu powodowie słusznie podnieśli, iż w niniejszej sprawie lokal niemieszkalny stanowiący odrębną własność może głosować jedynie w całości – jako lokal, a nie udziały w przedmiotowym lokalu dodawane do udziałów wynikających z własności lokali niemieszkalnych. Tym samym uznać należało, że w okolicznościach niniejszej uchwały nr (...) są uchwałami nieistniejącymi.

Wskazać należy, że „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 podejmującego uchwałę. 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; wyrok SA w Warszawie z dnia 17 listopada 2011 r., I ACa 464/11, LEX nr 1120136).

Na marginesie wskazać należy, że uchwała nieistniejąca nie może jednak zostać uchylona na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W trybie art. 25 ustawy o własności lokali skarżyć można jedynie uchwały istniejące, a więc takie, które m.in. zostały podjęte przez upoważnione organy, w odpowiednim trybie, uzyskując wymaganą przepisami prawa liczbę ważnie oddanych głosów. Przepis art. 25 u.w.l. co prawda nie wyczerpuje możliwości kwestionowania wadliwych uchwał wspólnoty mieszkaniowej, jednak pozwala on tylko na procedowanie w obrębie uchwał istniejących acz obarczonych wadami, które stanowić mogą podstawę orzeczenia o ich uchyleniu bądź nieważności. Sąd podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 maja 2006 r. (V CSK 59/06 LEX nr 200907), zgodnie z którym zakaz zaskarżania uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. nie dotyczy tzw. uchwał nieistniejących. Tym samym tut. Sąd uznał, iż powodowie słusznie wskazali na art. 189 k.p.c. jako na podstawę prawną wniesionego roszczenia.

Uznając dopuszczalność powództwa w trybie art. 189 k.p.c. wskazać wypada na występowanie po stronie powodów interesu prawnego w jego wytoczeniu. 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. Ponadto na marginesie wskazać należy, że występując z roszczeniem w trybie art. 189 k.p.c., w przeciwieństwie do roszczeń z art. 25 u.w.l., powodów nie ogranicza 6 tygodniowy okres do wytoczenia powództwa.

W tym stanie rzeczy żądanie uchylenia uchwał nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ulicy (...) w O. należało oddalić jako bezpodstawne, natomiast uwzględnieniu podlegało roszczenie ewentualne, w którym powód domagał się ustalenia nieistnienia w/w uchwał.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 roku (Dz. U nr 163, poz.1349 ze zm.) w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.