

Sygn. akt III C 1251/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: Małgorzata Borucka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 marca 2017 roku w Warszawie

sprawy z powództwa T. T., D. B. i A. B.

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

o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...)

powództwo oddała.

III C 1251/15

UZASADNIENIE

W pozwie z 10 sierpnia 2015 roku powodowie: T. T., D. B. i A. B. wnosili o:

- 1) ustalenie nieważności uchwały nr (...) – wniosek w sprawie zmiany zasad głosowania nad uchwałami właścicieli z 28 czerwca 2015 roku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w N.,
- 2) uznanie wniosku postawionego w uchwale nr (...) za nieważny,
- 3) przywrócenie ogólnego, zgodnego z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali sposobu głosowania nad uchwałami, których dotyczył wniosek postawiony w uchwale (...),
- 4) zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. (...) w N. wносиła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dla nieruchomości położonej w N. przy ul. (...) Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą (...) – dowód – odpis działu I i II k. 5-8. Powód T. T. jest współwłaścicielem na zasadzie wspólności małżeńskiej wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego (...) z udziałem 32610/162494 w nieruchomości wspólnej, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) – dowód – odpis k. 11-12. Powodowie D. B. i A. B. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności małżeńskiej wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego (...) z udziałem 34090/162494 w nieruchomości wspólnej, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) – dowód – odpis k. 13-14. W dacie 28 czerwca 2015 roku było łącznie 13 wyodrębnionych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz jeden niewyodrębniony lokal, którego właścicielem był powód D. B. z udziałem 1216/162494 w nieruchomości wspólnej – dowód – odpis z działu II księgi (...) k. 7. Suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła 162494/162494 – dowód – suma udziałów według wpisu w księgę wieczystą jw. k. 7. Właściciele posiadający łącznie 25,312% udziałów w

nieruchomości wspólnej podpisali wniosek w sprawie zmiany zasad głosowania nad uchwałami właścicieli i nadali wnioskowi formę uchwały nr (...) – dowód – uchwała k. 19. Wniosek dotyczył uchwał, które były podejmowane na zebraniu właścicieli lokali 8 lipca 2015 roku, czyli uchwały w sprawie odwołania uchwały nr (...) i przyjęcia nowego planu gospodarczego na rok 2015 i ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i uchwały w sprawie ustalenia wysokości opłat za korzystanie z powierzchni reklamowych na elewacji budynku (...) – dowód – uchwała k. 19. Pisemne zawiadomienie o podjętej uchwale powodowie otrzymali 30 czerwca 2015 roku, sześć tygodni minęło 11 sierpnia 2015 roku – dowód – zawiadomienie k. 17, bezsporne. Referendarz sądowy wpisem z 2 marca 2016 roku sprostował wpis w dziale II księgi wieczystej (...) polegający na wpisaniu udziału powoda D. B. w nieruchomości w wysokości 216/162494, a jednocześnie postanowił o powiększeniu o 1000 licznika ułamka w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta (...), a którego prawidłowa powierzchnia jest równa 332,20 m⁽²⁾, a udział w nieruchomości wspólnej 33220/162494 – dowód – postanowienie k. 156. Następnie postanowieniem z 6 kwietnia 2016 roku referendarz ponownie dokonał sprostowania wpisu tylko co do udziału powoda D. B. w nieruchomości w wysokości 1216/162494 – dowód – postanowienie k. 158. Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim postanowieniem z 20 maja 2016 roku uchylił wpis referendarza z 6 kwietnia 2016 roku – dowód – postanowienie k. 156. Zarówno 28 czerwca 2015 roku, jak i po 2 marca 2016 roku oraz zgodnie z postanowieniem z 20 maja 2016 roku suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła 162494/162494 – bezsporne. Powodowie podkreślili, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej jest równa 1, a ponadto większość udziałów nie należy do jednego właściciela, a zatem nie zachodziły okoliczności objęte przepisem art. 23 ust. 2a uwl.

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i zważył co następuje:

Sąd jest związany wskazaną przez powodów podstawą faktyczną i prawną powództwa.

Powodowie domagali się ustalenia nieważności uchwały nr (...). Nie wnosili o uchylenie uchwały, ani o ustalenie jej nieistnienia.

Przepis art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 ze zm.) przewiduje obowiązywanie zasady „jeden właściciel - jeden głos” wówczas, gdy z żądaniem w tym przedmiocie wystąpią właściciele lokali mający łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, przy spełnieniu dodatkowego warunku, a mianowicie, gdy:

1) suma udziałów związanych z lokalami w danej nieruchomości wspólnej nie jest równa jeden

albo

2) większość udziałów należy do jednego właściciela lub

3) oba te warunki są spełnione łącznie.

Pozwana podnosiła wbrew zapisom działu II księgi wieczystej (...), że suma udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej w dacie głosowania nad uchwałą nr (...) była inna niż 1. Jest to pogląd wadliwy. Nawet omyłko wpisane w księdze nieruchomości przy ul. (...) udziały właścicieli - lokalu niewyodrębnionego powoda D. B. 1216/162494 i lokalu (...) 32220/162494 wraz z pozostałymi udziałami stanowią 1. Po sprostowaniu prawidłowy udział w nieruchomości wspólnej lokalu niewyodrębnionego wynosi 216/162494, a wielkość właściciela lokalu (...) w nieruchomości wspólnej wynosi 33220/162494, także udziały wszystkich właścicieli wynoszą 1. Do obowiązków zarządcy, zgodnie z art. 29 ust. 1b ustawy o własności lokali, należy między innymi prowadzenie i aktualizowanie spisu właścicieli i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej. Taki spis powinien być prowadzony w oparciu o dane zawarte w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej. W niniejszej sprawie administrator prowadził własny spis, sprzeczny z danymi z księgi wieczystej (...), w każdym bowiem wypadku suma udziałów związanych z lokalami w nieruchomości wspólnej była równa 1. Wbrew poglądom pozwanej nie zachodził warunek określony w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali pozwalający wystąpić właścicielom mającym łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej z żądaniem wprowadzenia głosowania nad określonymi uchwałami według zasady jeden właściciel – jeden głos.

Żądanie głosowania według tej zasady złożyli właściciele mający 25,312% udziałów, a więc mniej niż większość 50%. Gdyby były spełnione przesłanki określone w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, zasada, według której na każdego właściciela przypada jeden głos obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały - tak wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 7 października 2005 roku sygn. akt IV CK 129/05, LEX nr 169696. Te dwa przypadki wprowadzenia głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos różnią się, gdyż pierwszy – art. 23 ust. 2 wymaga przyjęcia uchwały głosowanej większością udziałów, a drugi – art. 23 ust. 2a w ogóle uchwały nie wymaga. Zasada, według której na każdego właściciela przypada jeden głos po prostu obowiązuje. Jednak jak podkreślono brak było warunków określonych tym przepisem i podjęcie uchwały było wymagane głosowaniem większością udziałów. Wprawdzie właściciele w żądaniu podjęcia uchwały nr (...) powołali się na art. 23 ust. 2a ustawy, ale nie znaczy to, że żądanie właścicieli, których udziały wynosiły 25,312% udziałów spełnia warunki podjęcia takiej uchwały. W istocie uchwała powinna być głosowana zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy. Zasadę głosowania jeden właściciel jeden głos wspólnota mieszkaniowa może wprowadzić podejmując uchwałę większością udziałów o takim sposobie liczenia głosów w konkretnej sprawie lub sprawach, zasada ta może być także przyjęta w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy. Uchwała podjęta przez właścicieli, którzy mieli 25,312% udziałów nie istnieje. Nie była to uchwała podjęta z braku wymaganej większości określonej w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Powodowie domagając się ustalenia nieważności uchwały nr (...) nie mają interesu określonego w art. 189 k.p.c., gdyż uchwała nie istnieje. Powodowie nie mogą także domagać się uznania wniosku postawionego w uchwale nr (...) za nieważny, ani przywrócenia ogólnego, zgodnego z art. 23 ust. 2 ustawy sposobu głosowania, gdyż żaden przepis prawa nie daje Sądowi możliwości przywracania sposobu głosowania. Ten sposób głosowania obowiązywał i dlatego uchwał nr (...) podjęta przez właścicieli nie posiadających większości udziałów nie została podjęta, nie istnieje.

To wszystko mając na uwadze sąd orzekł jak w sentencji.