

Sygn. akt: I ACa 913/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Rybicka – Pakuła

SA Przemysław Banasik

Protokolant: stażysta Mariusz Neumann

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. D.

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

o stwierdzenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 21 maja 2018 r. sygn. akt XV C 447/17

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Przemysław Banasik SSA Marek Machnij SSA Małgorzata Rybicka – Pakuła

Sygn. akt: I ACa 913/18

UZASADNIENIE

Powódka K. D. wniosła o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w J. z dnia 8 kwietnia 2017 r. w sprawie upoważnienia zarządu wspólnoty do wystąpienia na drogę sądową z powództwem o przymusową sprzedaż należącego do niej lokalu nr (...), ewentualnie o uchylenie tej uchwały. Powódka twierdziła, że zaskarżona uchwała nie uzyskała wymaganej większości oddanych głosów liczonej udziałami, tzn. nie przekroczyła 50 % oddanych głosów, wobec czego nie została skutecznie podjęta, ewentualnie zarzucała, że uchwała ta jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza jej interes prawny.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana twierdziła, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z postanowieniami jej statutu z 2004 r., po myśli którego członek może brać

udział w zebraniu wspólnoty osobiście lub przez pełnomocnika, a do podjęcia uchwały wymagane jest quorum 50 % udziałów i zwykła większość głosów, a w tym wypadku uchwała została podjęta 6.678 udziałami z 10.000 udziałów. Zakwestionowała ponadto twierdzenia powódki, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz jej interes prawny.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 21 maja 2018 r. stwierdził nieistnienie uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z dnia 8 kwietnia 2017 r. i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 230 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Z uzasadnienia powyższego wyroku wynika, że w budynku pozwanej wspólnoty znajdują się czterdzieści trzy samodzielne lokale mieszkalne i jeden lokal użytkowy w postaci garażu wielostanowiskowego w miejscami postojowymi, a powódka jest właścicielem jednego z lokali mieszkalnych, w związku z czym przysługuje jej udział do 227/20000. Natomiast dla w/w lokalu garażowego prowadzona jest księga wieczysta, z której wynika, że na ten lokal przypada udział do 2.853/10000, a każdemu ze współwłaścicieli tego lokalu, obejmującego dwadzieścia trzy miejsca postojowe, przysługuje udział w jego współwłasności w wysokości 2/46.

W dniu 8 kwietnia 2017 r. na zebraniu członków pozwanej wspólnoty podjęta została zaskarżona przez powódkę uchwała nr (...). Stwierdzono, że za jej podjęciem głosowało 6.678 z 10000 udziałów przez złożenie podpisu przez właściciela lokalu lub jego pełnomocnika, przy czym przy zliczaniu głosów uwzględniono także przysługujący poszczególnym współwłaścicielom udział w lokalu niemieszkalnym, tj. garażu, przyjmując, że każdy z właścicieli mieszkania, będący równocześnie współwłaścicielem garażu, dysponuje – obok liczby udziałów odpowiadających powierzchni należącego do niego mieszkania – także 124 udziałami, będącymi pochodną jego części we współwłasności w/w lokalu niemieszkalnego, wobec czego uwzględniono z tego tytułu 1.860 udziałów.

Sąd Okręgowy uznał, że taki sposób obliczenia liczby udziałów głosujących za podjęciem zaskarżonej uchwały był nieprawidłowy, ponieważ współwłaściciele lokalu garażowego przy głosowaniu nad jej podjęciem powinni dysponować jednym niepodzielnym głosem dotyczącym udziału wynoszącego 2.853/10000 w prawie własności nieruchomości wspólnej, wobec czego najpierw wszyscy współwłaściciele tego lokalu powinni podjąć uchwałę co do sposobu głosowania w ich imieniu na zebraniu wspólnoty, a następnie powinni działać na zebraniu przez swojego reprezentanta lub pełnomocnika oddającego głos w ich imieniu. Powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r. sygn. akt III CZP 82/12, Sąd Okręgowy stwierdził więc, że zaskarżona uchwała nie została podjęta większością głosów, ponieważ po odliczeniu głosów przypadających na udział w lokalu niemieszkalnym w liczbie 1.860 za jej uchwaleniem głosowało jedynie 4.818 udziałów, czyli mniej niż połowa.

Niezależnie od tego Sąd ten zakwestionował możliwość głosowania nad tą uchwałą przez B. C., jako pełnomocnika innych właścicieli, na podstawie pełnomocnictwa, w którym nie wskazano wyraźnie, że umocowanie dotyczy nie tylko udziałów związanych z lokalem mieszkalnym, ale także z lokalem garażowym, aczkolwiek w części tych pełnomocnictw wskazane zostały wielkości udziałów przekraczające udział związany z lokalami mieszkalnymi.

Kierując się takimi względami, Sąd Okręgowy dodał, że nie było podstaw do oceny zasadności żądania ewentualnego, dotyczącego uchylecia zaskarżonej uchwały.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez pozwaną, która wniosła o jego uchylenie i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje. Z apelacji wynika, że pozwana kwestionuje pogląd Sądu pierwszej instancji o wadliwym

ustaleniu quorum i liczby głosów oddanych za podjęciem przedmiotowej uchwały, wskazując na sprzeczność tego poglądu z treścią art. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 737, powoływanej dalej jako „u.w.l.”), dodanego z dniem 29 sierpnia 2015 r., i aktualnym brzmieniem art. 23 ust. 2b u.w.l., z których wynika, że konieczność uzgodnienia przez współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych wspólnego stanowiska i niepodzielnego głosowania przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika dotyczy obecnie jedynie sytuacji, w których głosowanie odbywa się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, a w konsekwencji Sąd Okręgowy, zdaniem skarżącej, błędnie uznał, że za zaskarżoną uchwałą oddano mniej niż 50 % z uwagi na konieczność pominięcia głosów oddanych za udziały współwłaścicieli lokalu garażowego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodzić się trzeba z pozwaną, że stanowisko Sądu pierwszej instancji, które determinowało treść zaskarżonego wyroku, było błędne i opierało się na poglądzie wyrażonym przez Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r., który to pogląd stracił aktualność wskutek zmiany przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, dokonanej z dniem 29 sierpnia 2015 r., a zatem zaskarżona uchwała została podjęta już pod rządami znowelizowanych przepisów tej ustawy. Chodzi w szczególności o treść dodanego z dniem 29 sierpnia 2015 r. art. 1a w/w ustawy, zgodnie z którym ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16 [czyli przepisu, który odnosi się do przymusowej sprzedaży lokalu, a zatem sytuacji, która nie występuje w niniejszej sprawie, ponieważ nie dotyczy ona kwestii dopuszczalności przymusowej sprzedaży jedynie ułamkowej części lokalu]. Ponadto wziąć trzeba pod uwagę treść przepisu art. 23 ust. 2b u.w.l., zgodnie z którym jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

W świetle powyższych przepisów w doktrynie wyrażono poglądy, które są w pełni podzielane przez orzekający w sprawie skład Sądu Apelacyjnego, a z których wynika, że aktualnie każdy ze współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych może samodzielnie głosować nad podjęciem uchwały przez wspólnotę mieszkaniową z wyjątkiem wypadków, w których głosowanie odbywa się według zasady, że na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos.

I tak, R. D. w komentarzu *Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VII, Wydawnictwo (...), znajdującym się w Systemie Prawnym LEX wyjaśnia, że wprowadzona z dniem 29 sierpnia 2015 r. zmiana ustawy o własności lokali miała na celu uregulowanie ciągnącego się od wielu lat i podnoszonego zarówno przez wspólnoty mieszkaniowe, jak i przez właścicieli miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, problemu pomijania ich głosów w procedurze podejmowania uchwał, co wynikało z dominującego stanowiska judykatury, wyrażonego najpełniej w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r. (III CZP 82/12 , OSNC 2013, nr 6, poz. 12), zgodnie z którym prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Przyjęto bowiem, że dla potrzeb podejmowania uchwał współwłaściciele lokali musieli uzgodnić jednolite stanowisko (lub wyznaczyć pełnomocnika). Natomiast nowe unormowanie art. 1a u.w.l. wprowadziło uniwersalne rozwiązanie, które za właściciela lokalu – w rozumieniu ustawy – uważa także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych. Ma to ten skutek, że każdy współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych – zarówno wyodrębnionego, jak i niewyodrębnionego (por. art. 4 ust. 1 u.w.l.) – może głosować samodzielnie swoim udziałem, którego wagę ustala się w ten sposób, że udział w nieruchomości wspólnej

takiego współwłaściciela odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (nowy art. 3a u.w.l.). Tym samym współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych zostali wyposażeni przez ustawodawcę w autonomiczne prawo oddawania swego głosu, bez konieczności uzgadniania wspólnego stanowiska lub głosowania przez pełnomocnika. Ten ostatni wymóg powstaje jedynie wówczas, gdy wspólnota mieszkaniowa w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. lub uchwale podjętej na zasadzie większości udziałów, postanowi, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (zob. art. 23 ust. 2 u.w.l.). Wówczas, stosownie do art. 23 ust. 2b u.w.l., współwłaściciele zobowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Wyboru pełnomocnika dokonuje się większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

Podobne stanowisko prezentuje H. I. w: Ustawa o własności lokali. Komentarz, również znajdującego się w Systemie Prawnym LEX, który – cytując obszernie uzasadnienie komisyjnego projektu ustawy – wskazuje, że art. 1a u.w.l. miał na celu unormowanie sytuacji, w której współwłaściciele odrębnego lokalu w postaci wielostanowiskowego garażu pod budynkiem, praktycznie nie mieli możliwości udziału w podejmowaniu uchwał przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej, w związku z czym w/w przepis – wraz z równocześnie dodanymi przepisami art. 3 ust. 3a i art. 23 ust. 2b u.w.l. oraz zmianą brzmienia art. 12 ust. 3 u.w.l., miał na celu zrównaniu statusu właścicieli lokali i współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych, tak aby mogli oni brać udział w podejmowaniu uchwał przez wspólnotę (zarówno na zebraniach, jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd). Autor ten zauważa przy tym, że art. 1a u.w.l. dotyczy wszystkich możliwych sytuacji współwłasności lokali, a zatem zarówno mieszkalnych, jak i o innym przeznaczeniu, którzy przed wprowadzeniem tego przepisu musieli działać wyłącznie na zasadach określonych w art. 199–209 k.c. Natomiast obecnie współwłaściciele w udziałach ułamkowych (a więc nie współwłaściciele łączni, w szczególności małżonkowie w ramach wspólności majątkowej; por. art. 196 § 2 k.c.) mają bezpośredni udział w nieruchomości wspólnej (czyli jak gdyby mieli wyodrębnione lokale) i w związku z tym przysługują im takie same prawa jak właścicielom poszczególnych lokali w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną; mogą zatem samodzielnie uczestniczyć w sprawach wspólnoty mieszkaniowej, przy czym ich udział oblicza się zgodnie z art. 3 ust. 3a u.w.l.

W tej sytuacji stwierdzić trzeba, że Sąd Okręgowy – wskutek nieuwzględnienia obowiązującego w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały stanu prawnego – błędnie uznał, że uchwała ta nie została skutecznie podjęta z uwagi na brak wymaganej liczby głosów oddanych za jej uchwaleniem. Oznacza to, że doszło do nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy, ponieważ odpadła jedyna podstawa uwzględnienia powództwa, która została przyjęta przez ten Sąd, a jednocześnie nie zostały w ogóle wyjaśnione i ocenione – co zresztą zostało wyraźnie podkreślone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku – pozostałe okoliczności stanowiące podstawę żądania powódki, w szczególności dotyczące podstaw do uchylecia powyższej uchwały z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia interesu powódki, co było objęte żądaniem ewentualnym. Skutkuje to koniecznością uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

SSA Przemysław Banasik SSA Marek Machnij SSA Małgorzata Rybicka – Pakuła