

Sygn. akt I ACa 1513/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Teresa Rak (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa T. M.

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

o ustalenie nieistnienia uchwał ewentualnie o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 16 lipca 2014 r. sygn. akt I C 777/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1513/14

UZASADNIENIE

Powódka T. M. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. domagała się uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty: nr (...) – w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2012 rok oraz nr (...) – w sprawie przyjęcia planu remontów na 2013 rok ewentualnie ustalenia ich nieistnienia z powodu wadliwości popełnionych w zbieraniu głosów. Domagała się też zasądzenia kosztów procesu.

Podawa, że jest właścicielem wyodrębnionego lokalu nr (...) o powierzchni użytkowej 62,66 m⁽⁽²⁾⁾, z którym związany jest udział wynoszący (...) części we współwłasności budynku i innych urządzeń oraz we współwłasności działki nr (...) ((...)). Nabyła też udział wynoszący (...) części w wyodrębnionym lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne

nr (...), w ramach którego do wyłącznego użytkowania otrzymała komórkę lokatorską o powierzchni użytkowej 7,49 m⁽⁽²⁾⁾. Ponadto powódka nabyła udział w wynoszący (...) części w wyodrębnionym lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne nr (...), w ramach którego do wyłącznego użytkowania otrzymała stanowisko garażowe o powierzchni użytkowej 16,33 m⁽⁽²⁾⁾ (...). W budynku wyodrębnionych jest 12 mieszkań, jeden lokal użytkowy oraz lokal użytkowy o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne składający się z (...) miejsc parkingowych i (...) komórek lokatorskich oraz (...) komórki lokatorskie położone w bryle mieszkalnej budynku.

Zaskarżone uchwały zostały częściowo podjęte na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Ostatecznie powódka w pierwszej kolejności domagała się ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał z powodu błędnego liczenia głosów. Podniosła, że nieprawidłowo doliczono do posiadanych udziałów udziały we wspólnym garażu wielostanowiskowym, czyli lokalu nr (...), w którym mają udziały właściciele innych lokali lub osoby trzecie. Powołała się też na błędy dotyczące udzielonych pełnomocnictw.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Wyjaśniła, że udział w garażu winien być brany pod uwagę na tej samej zasadzie, jak udział w lokalu, gdyż garaż jest częścią budynku mieszkalnego. Udział związany z lokalami mieszkalnymi i lokalem użytkowym wynosi 69,74%, a udziały związane z garażem wielostanowiskowym i komórkami lokatorskimi wynosi 39,26%. Łącznie daje to 100% udziałów. Zarzuciła też, że to powódka nie przedstawiła na zebraniu pełnomocnictwa od właścicielki lokalu nr (...).

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił nieistnienie uchwał numer (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 597 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny:

Powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty. W skład nieruchomości wchodzi (...) lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność, (...) lokal użytkowy stanowiący odrębną własność oraz garaż wielostanowiskowy ((...) miejsc) i (...) komórek lokatorskich, stanowiące jeden odrębny lokal, którego współwłaścicielami są właściciele niektórych mieszkań, jak i inne osoby. Oprócz tego w budynku znajdują się jeszcze (...) komórki lokatorskie.

W dniu 25 lutego 2013 r. na zebraniu Wspólnoty, a następnie w drodze indywidualnego zbierania głosów przeprowadzono głosowanie nad uchwałą nr(...)w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2012 rok. Określono stan własności na dzień 1 stycznia 2013 roku, podając ilość lokali mieszkalnych i użytkowych oraz, że wszystkie lokale stanowią własność osób fizycznych posiadających 100% udziałów we własności nieruchomości. Uchwała miała następującą treść: Właściciele we Wspólnocie Mieszkaniowej zatwierdzają sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012 i udzielają absolutorium zarządcy Nieruchomości”.

W dokumencie uchwały stwierdzono, że głosowało 9 właścicieli o łącznym udziale 73,86 % we współwłasności (58,23 % głosów „za”, 15,63% głosów „przeciw” i 0% głosów „wstrzymujących się”). Uchwała została przyjęta większością głosów liczonych według udziałów.

Wśród głosów policzonych jako oddanych za powyższą uchwałą zgodnie z listą właścicieli głosujących nad uchwałą znajdowały się:

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 5,01%, wielkość udziału w garażu: 4,54%, wielkość udziału w komórce lokatorskiej: 0,37%; suma udziałów wyniosła 9,92% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: Ż. S. i K. K.), nie głosował nikt,

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 5,55%, wielkość udziału w garażu: 2,38%; suma udziałów wyniosła 7,93% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: G. B.), nie głosował nikt,

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 2,27%, wielkość udziału w garażu: 1,85%; suma udziałów wyniosła 4,12% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: C. Z.), głosowała jedna osoba składając w rubryce „za” nieczytelny podpis,

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 3,93%, wielkość udziału w garażu: 2,43%; suma udziałów wyniosła 6,36% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: W. L. i B. C.), głosowała jedna osoba składając w rubryce „za” podpis (C. B.),

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 6,41%, wielkość udziału w garażu: 2,23%, suma udziałów wyniosła: 8,64% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: D. K. i P.), głosowała jedna osoba składając w rubryce „za” podpis (K. D.),

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 4,03%; suma udziałów wyniosła 4,03% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: Z. D.), nie głosował nikt,

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 5,47%, wielkość udziału w garażu: 2,34%, wielkość udziału w komórce lokatorskiej: 0,40%; suma udziałów wyniosła 8,21% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: P. B.), głosowała jedna osoba składając w rubryce „przeciw” nieczytelny podpis,

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 8,75%, wielkość udziału w garażu: 2,38%, wielkość udziału w komórce lokatorskiej: 0,36%; suma udziałów wyniosła 11,49% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: B. B. (2)), głosowała jedna osoba składając w rubryce „za” czytelny podpis,

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 5,34%, wielkość udziału w garażu: 4,66%; suma udziałów wyniosła 10,00% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: S. K.), głosowała jedna osoba składając w rubryce „za” czytelny podpis,

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 4,03%, wielkość udziału w garażu: 2,32%, wielkość udziału w komórce lokatorskiej: 1,06%; suma udziałów wyniosła 7,42% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: M. T.), głosowała jedna osoba składając w rubryce „przeciw” nieczytelny podpis,

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 6,16%, wielkość udziału w garażu: 2,24%, suma udziałów wyniosła 8,40% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: K. R.), głosowała jedna osoba składając w rubryce „za” nieczytelny podpis,

- za właściciela lokalu nr (...) (wielkość udziału lokalu: 3,79%, wielkość udziału w garażu: 4,76%, wielkość udziału w komórce lokatorskiej: 0,68%; suma udziałów wyniosła 9,22% (właściciel ujawniony na liście do głosowania: G. P., K. J.), głosowała jedna osoba składając w rubryce „za” czytelny podpis,

- wskazano także właścicieli miejsc postojowych nr(...)F. L. i J., których wielkość udziału w garażu wyniosła 4,26 %, nie głosował nikt.

Łączna wielkość udziału lokali wyniosła: 60,74%, łączna wielkość udziału garażu w wyniosła: 36,39%, łączna wielkość udziału komórek lokatorskich w wyniosła: 2,87 %, co po zsumowaniu przyjęto za 100% udziałów.

Także w dniu 25 lutego 2013 roku w taki sam sposób jak wyżej przeprowadzono głosowanie nad uchwałą nr(...)w sprawie przyjęcia planu remontów na 2013 rok o treści „Właściciele we Wspólnocie Mieszkaniowej zatwierdzają do wykonania w ramach środków finansowych funduszu na remonty, niżej wymienione zamierzenia:

1. Remont wjazdu do garażu budynku – ok. 2.000 zł,
2. Subfundusz na naprawę bramy garażowej – 4.000 zł,

3. Subfundusz na urządzenie ogrodu – 1.500 zł,

4. Pozostałe środki finansowe stanowią rezerwę finansową Wspólnoty Mieszkaniowej z przeznaczeniem na przyszłe remonty”.

Także w tym przypadku stwierdzono, że głosowało 9 właścicieli o łącznym udziale 73,86 % we współwłasności (58,23 % głosów „za”, 15,63% głosów „przeciw” i 0% głosów „wstrzymujących się”). Uchwała została przyjęta większością głosów liczonych według udziałów. Właściciele głosowali tak samo jak w przypadku uchwały nr(...).

Łączna wielkość udziału lokali wyniosła: 60,74%, łączna wielkość udziału garażu w wyniosła: 36,39%, łączna wielkość udziału komórek lokatorskich w wyniosła: 2,87 %, co po zsumowaniu przyjęto za 100% udziałów.

Ustalił Sąd nadto, że w dniu 25 lutego udzielone zostały pełnomocnictwa:

- L. W. udzieliła pełnomocnictwa C. B. do udziału w jej imieniu na zebraniu sprawozdawczym i głosowaniu przedłożonych uchwał,

- J. G. udzieliła pełnomocnictwa swojemu mężowi P. G. do podejmowania w jej imieniu decyzji dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej oraz przegłosowania uchwał.

W dniu 21 marca 2011 r. B. P. udzieliła powódce pełnomocnictwa do reprezentowania jej na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej, w szczególności upoważniła ją do podejmowania decyzji i głosowania w jej imieniu we wszystkich kwestiach poruszanych na zebraniach, a dotyczących Wspólnoty, w tym kwestiach dotyczących opłat oraz udzielania absolutorium lub zmiany Zarządcy Wspólnoty.

W dniu 24 lutego 2014 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uznania ważności obowiązywania uchwał nr(...)i nr (...) o treści: „Właściciele lokali w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej postanawiają , że w związku z toczącym się procesem z powództwa T. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przed Sądem Okręgowym w Krakowie, sygn. akt I C 777/13, z którego wynika, że uchwały nr(...)i nr (...) nie istnieją albowiem głosy oddane za podjęciem tych uchwał zostały nieprawidłowo policzone, przez niewłaściwe uwzględnienie głosów właścicieli miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym uchwalają:

uznają za ważną i obowiązującą od dnia:

1) 25 lutego 2013 r. uchwałę nr(...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 r. o treści

25 lutego 2013 r. uchwałę nr (...)zatwierdzającą plan remontów na 2013 r.”

Podano, że ilość lokali w budynku wynosi: (...) lokali mieszkalnych,(...)lokal użytkowy, garaż wielostanowiskowy z wydzielonymi (...) miejscami postojowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1554,89 m^{((2))}, zaś wszystkie lokale stanowią własność osób fizycznych posiadających 100% udziałów we własności nieruchomości. Udziały odnoszące się do lokali mieszkalnych, lokalu użytkowego i komórek wynoszą 60,74 %, a udziały w garażu wielostanowiskowym wynoszą 39,26 %.

Stwierdzono, że głosowało 13 właścicieli o łącznym udziale 60,74 % we współwłasności (51,24 % głosów „za”, 9,50% głosów „przeciw” i 0% głosów „wstrzymujących się”). Uchwała została przyjęta większością głosów liczonych według udziałów. Nie brano pod uwagę udziałów w garażu wielostanowiskowego, którego współwłaściciele oddali głosy zarówno „za” (większość), jak i „przeciw”.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy żądanie ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał uznał za uzasadnione. Zwrócił Sąd uwagę, że w przypadku ustalenia, że uchwały nie zostały podjęte, bezprzedmiotowe jest żądanie ich uchylenia. Uchyleniu bowiem może podlegać tylko uchwała prawidłowo podjęta pod względem formalnym czyli uchwała istniejąca.

Powołując się na stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy stwierdził Sąd pierwszej instancji, że uchwała podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli. I do takiej de facto nie istniejącej uchwały nie znajduje zastosowania tryb zaskarżania przewidziany w art. 25 ustawy o własności lokali. Przesłanką bowiem skuteczności powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest skuteczne jej podjęcie. Ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być natomiast przedmiotem powództwa o ustalenie w oparciu o art. 189 k.p.c. Powódka jako członek wspólnoty Mieszkaniowej ma interes prawny w rozumieniu powołanego przepisu w wytoczeniu takiego powództwa. O ile bowiem uchwały byłyby skutecznie podjęte, to wiązałyby ją jako członka Wspólnoty. To czy uchwały zostały skutecznie podjęte czy też nie ma znaczenie dla praw i obowiązków powódki jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uchwały wspólnoty mieszkaniowej 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 (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Zatem skuteczność podjęcia zaskarżonej uchwały ocenić należy zgodnie z wymogiem większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów.

Podkreślił Sąd, że sytuacja kiedy za uchwałą oddano mniej, niż 50% głosów współwłaścicieli nie jest tożsama z sytuacją, gdy podczas głosowania doszło do uchybienia proceduralnego (przykładowo co do terminu i formy zawiadomienia o zebraniu, zwołania zebrania itp.). W tym drugim przypadku dochodzi do oddania głosów za przyjęciem uchwały i do wyrażenia woli przez większość współwłaścicieli, a zatem rozważenia wymaga jedynie na ile zaistniałe uchybienia mogły wpłynąć na wynik głosowania. Natomiast w sytuacji kiedy za uchwałą oddało głos mniej, niż 50% współwłaścicieli w ogóle nie można mówić o podjęciu uchwały, zatem nie chodzi o uchybienia formalne przy podejmowaniu uchwały, ale o uchybienie, którego skutkiem jest brak podjęcia uchwały.

Z przedstawionych i niekwestionowanych przez strony dowodów, a to zaskarżonych uchwał wraz z wynikami głosowania oraz odpisów z ksiąg wieczystych nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż, wynika, że za żadną z zaskarżonych uchwał nie oddano więcej, niż 50% głosów liczonych według wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej. Za przyjęciem uchwał(...) głosowali współwłaściciele posiadający nie więcej, niż 37,69 % udziałów. Pozwana Wspólnota uznała obie te uchwały za podjęte większością głosów, gdyż do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej zostały doliczone udziały głosujących we współwłasności wyodrębnionego lokalu (garażu). Taki sposób obliczania wyników głosowania nad uchwałami uznał Sąd pierwszej instancji za nieprawidłowy. Udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, iż nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu. Zatem kiedy prawo odrębnej własności lokalu przysługuje kilku osobom, posiadają oni jeden wspólny udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Błędne jest natomiast przyjęcie, że każdy współwłaściciel lokalu odrębnego posiada samodzielny udział w nieruchomości wspólnej, będący iloczynem jego udziału w prawie odrębnej własności lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej związanej z tym lokalem. Skoro więc, udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, to 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 zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. Głos oddany przez współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu należy doliczyć do głosów „za” lub „przeciw” uchwale w wysokości całego udziału związanego z wyodrębnionym lokalem. Inaczej doszłoby do sytuacji jak w sprawie niniejszej, kiedy głosy związane z własnością określonego lokalu zostały oddane zarówno „za”, jak i „przeciw” uchwale, co jest sprzeczne z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Zarzut powódki, że żadna z zakwestionowanych przez nią uchwał nie uzyskała wymaganej ustawowo większości głosów okazał się więc uzasadniony, gdyż głos związany z własnością lokalu stanowiącego garaż nie został skutecznie oddany i nie powinien być w żaden sposób doliczony do wyników głosowania. Pominięcie tych wadliwie doliczonych

udziałów (udziałów we współwłasności garażu) prowadzi do wyników wskazujących na fakt, że żadna z zaskarżonych uchwał nie została podjęta.

W takiej sytuacji kwestia należytego umocowania osób, które głosowały jako pełnomocnicy właścicieli jest drugorzędna. Przyjęcie braku prawidłowego umocowania pomniejszyłoby jeszcze ilość oddanych głosów za ich podjęciem (w żadnym razie nie działałoby na korzyść ich podjęcia uchwał).

W kwestii natomiast podjęcia uchwały (...), uznającej za ważne i obowiązujące od dnia 25 lutego 2013 r.” Sąd Okręgowy stwierdził, że nie sanuje ona nieprawidłowości, które doprowadziły do braku podjęcia tych uchwał. Zwrócił Sąd uwagę, że czynność głosowania nie może być nie tylko potwierdzona, np. w przypadku braku udzielenia prawidłowego pełnomocnictwa głosującemu za uchwałą (art. 103 § 1 k.c. w zw. z art. 104 k.c.), ani - tym bardziej - uzupełniona w późniejszym czasie. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie jest jednostronną czynnością prawną, do której można stosować art. 104 k.c., nie może być traktowana jako czynność prawna (negotium claudicans), wobec której zachodzi jakikolwiek stan bezskuteczności zawieszony i którą w każdym czasie można byłoby uzupełniać. Późniejsza uchwała, nawet prawidłowo podjęta nigdy też nie może stwierdzać ważności uchwały nieistniejącej.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., § 2 ust. 1-2 i § 10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od wyroku wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa.

Zaskarżając wyrok w całości Wspólnota zarzuciła naruszenie art. 103 § 1 kc w związku z art. 104 kc przez nieuznanie, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) nie była uprawniona do podjęcia uchwały nr (...)w przedłożonej do akt sprawy treści.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości i zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu apelacji strona pozwana podniosła, że wspólnota mieszkaniowa może podejmować uchwały zgodnie z wolą tworzących ją właścicieli. Wolą większości zaś było potwierdzenie, że obecny Zarządca ma zgodę na zarządzanie i administrowanie nieruchomością. Dlatego właściciele tworzący Wspólnotę podjęli uchwałę nr (...). Organy wspólnot nie tworzą prawomocnych uchwał, zatem mogą w każdym czasie je uchylać i tworzyć nowe. W takiej sytuacji nie ma ani prawnego, ani faktycznego uzasadnienia, by Sąd nie uwzględnił woli właścicieli, wyrażonej uchwałą nr(...), którą uznali za wiążące uchwały nr(...) Sąd pierwszej instancji niewłaściwie zinterpretował art. 103 § 1 kc i 104 kc przez, przyjmując, że nie istnieje możliwość potwierdzenia treści wcześniejszych uchwał wspólnoty, które zawierały braki formalne.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej jest oczywiście nieuzasadniona.

Ustalony przez Sąd pierwszej instancji stan faktyczny sprawy jest niesporny i nie został zakwestionowany w apelacji. Sąd Apelacyjny zatem ustalenia te podziela i przyjmuje za własne.

Na gruncie niespornego stanu faktycznego oceny więc wymaga, czy uchwały nr (...)są nieistniejące, a jeśli tak, że mogły one być sanowane uchwałą nr (...)

W kwestiach powyższych Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Okręgowy.

Sposób podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową reguluje przepis art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, który w ust. 1 stanowi, że 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. Ust. 2 zaś określa sposób liczenia większości, a mianowicie 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.

Zakwestionowane przez powódkę uchwały Wspólnota podejmowała częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wadliwie jednakże, niezgodnie z powołanym przepisem oraz przepisami kodeksu cywilnego regulującymi współwłasność policzono wymaganą do podjęcia uchwał większość. Nieprawidłowo udział związany z własnością lokalu garażowego stanowiącego jeden lokal, z którym związany jest określony udział w nieruchomości wspólnej niejako podzielono pomiędzy wszystkich jego współwłaścicieli i w zależności jak ci współwłaściciele głosowali udziały odpowiednie do ich udziałów we współwłasności tego lokalu przypisywano do głosów za lub głosów przeciw. Tymczasem jak słusznie stwierdził Sąd pierwszej instancji udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, a nie samodzielnie współwłaścicielowi tego lokalu. Z własnością lokalu garażowego związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 36,39% i udział ten nie może podlegać podziałowi pomiędzy współwłaścicieli lokalu – garażu. Udział ten przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu – garażu i mogą nim głosować albo w całości za uchwałą, albo w całości przeciw. W przypadku zaś braku porozumienia między współwłaścicielami mogą zwrócić do sądu o rozstrzygnięcie w trybie art. 199 kc w zw. z art. 1 ust.2 ustawy o własności lokali. W konsekwencji należało przyjąć, że za uchwałami oddali głos właściciele lokali, którzy posiadali nie więcej niż 37,69% udziałów w nieruchomości wspólnej, a skoro tak to uchwały nie zostały podjęte, bowiem dla podjęcia uchwały wymagane jest by za uchwałą oddali głos właściciele lokali, którzy mają udziały w nieruchomości wspólnej przekraczające 50%.

W apelacji pozwana Wspólnota zdaje się nie kwestionować stanowiska Sądu odnośnie wadliwego sposobu liczenia większości głosów, uważa jednakże, że miała prawo podjąć uchwałę sanującą uchwały, które nie uzyskały większości głosów, powołując się przy tym na przepisy art. 103 i 104 kc.

Zaprezentowany przez pozwaną w tej kwestii pogląd jest z gruntu wadliwy.

Otóż po pierwsze wymienione przepisy w ogóle nie znajdują zastosowania do podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, czy też innych organów gdzie uchwały podejmowane są przez głosowanie. Art. 103 kc dotyczy zawierania umów bez umocowania, art. 104 zaś jednostronnych czynności prawnych. Przepisy te dotyczą więc dokonywania czynności prawnych. Uchwały podejmowane przez wspólnotę mieszkaniową nie są jednostronnymi czynnościami prawnymi w rozumieniu art. 104 kc, ani tym bardziej umowami. Po drugie zaś uchwała, która nie uzyskała wymaganej większości nie została podjęta, czyli po prostu jej nie ma. Nie można zaś potwierdzić, czy też sanować czegoś co nie istnieje. Już tylko z tej przyczyny ani uchwałą nr (...) ani żadną inną nieistniejącą uchwałą nie mogą zostać uznane za ważne. Uchwały nie istnieją, co prawidłowo ustalił sąd pierwszej instancji.

Oczywiście, że wspólnota mieszkaniowa może podejmować uchwały zgodnie z wolą większości tworzących ją właścicieli i o ile jej wolą będzie ponowne podjęcie uchwał o treści takiej jak tych, które nie zostały skutecznie podjęte, to nie ma do tego przeszkód, byleby nastąpiło to w sposób zgodny z art. 23 i 25 ustawy o własności lokali, nie może jednakże skutecznie potwierdzić uchwał, których w obrocie prawnym nie ma, a co więcej nigdy ich nie było.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację oddalił jako nieuzasadnioną.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.