

Sygn. akt I ACa 492/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Zbigniew Cendrowski

Sędzia SA Roman Dziędek (spr.)

Sędzia SO (del.) Marta Szerel

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle (...)"

z siedzibą w W.

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

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga z dnia 12 grudnia 2013 r. sygn. akt II C 198/13

1. oddała apelację;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle (...)” z siedzibą w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 492/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 lutego 2013r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” z siedzibą w W. (dalej – Spółdzielnia) wniosła o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2013r. oraz zatwierdzenia miesięcznych zaliczek, podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (dalej – Wspólnota Mieszkaniowa) ewentualnie o uchylenie tej uchwały oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2013r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie ustalił, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2013r. i zatwierdzenia miesięcznych zaliczek nie istnieje w obrocie prawnym oraz orzekł o kosztach postępowania

Sąd ten ustalił, że powódka jest współwłaścicielem lokalu garażowego mieszczącego się na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Lokale mieszkalne położone w tym budynku zostały w 2012 r. wyodrębnione i przeniesione na innych członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

W listopadzie 2012r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej głosowali nad przyjęciem uchwały nr (...), oznaczonej datą 27 listopada 2012r., w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek. W uchwale tej w pkt 1 zatwierdzono obowiązujące do dnia 30 czerwca 2012r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” stawki miesięcznych zaliczek dla nieruchomości K. 6 w W. jako obowiązujące do dnia 31 grudnia 2012r., zaś w pkt 2 uchwały przyjęto roczny plan gospodarczy na rok 2013, w którym ustalono zaliczkę na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 3,00zł/m² od powierzchni lokali posiadających udział w nieruchomości wspólnej oraz 0,80zł/m² z tytułu funduszu remontowego. Kwota zaliczek objęła również dwa lokale garażowe położone na tej nieruchomości, przy czym dla wyliczenia kwoty zaliczek dla jednego miejsca w garażu podziemnym przyjęto powierzchnię 29,23m² oraz dla miejsca w garażu naziemnym przyjęto powierzchnię 29,01m². Uchwała była głosowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, przy czym przy zliczaniu głosów brano pod uwagę nie tylko udział w nieruchomości wspólnej związany z danym lokalem mieszkalnym czy użytkowym, ale również przypadający na danego współwłaściciela jego ułamkowy udział w lokalu garażowym. Przy takim sposobie liczenia głosów, za przyjęciem uchwały głosy oddało 50,87% właścicieli lokali.

Z dwoma lokalami garażowymi - podziemnym i naziemnym, związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 0,4884692. Nieruchomość tworzą dwa budynki mieszkalne, przy czym udział lokali mieszkalnych związany z nieruchomością wspólną wynosi łącznie 0,511531.

Za przyjęciem uchwały nr(...) głosowało 109 osób, reprezentujących łącznie 34,142593 udziałów związanych z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi (poza lokalami garażowymi).

W 2012r. kiedy to powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa sprawowała zarząd nieruchomością wspólną, do kosztów obciążających właścicieli lokalu garażowego nie doliczono kosztów związanych z oświetleniem klatek schodowych (generalnie kosztów związanych z energią części wspólnych), utrzymaniem i konserwacją wind. Przyjęcie nowych stawek w przedmiotowej uchwale spowodowało podwyższenie kosztów utrzymania miejsc parkingowych, których spółdzielnia ma nadal większość, o ok. 11% miesięcznie.

Swój interes prawny w ustaleniu nieistnienia przedmiotowej uchwały powódka wywodziła stąd, iż na tym etapie nie ma innej możliwości prawnej zakwestionowania wysokości nałożonych na nią zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem powódki, nie powinny obciążać jej koszty związane z utrzymaniem części wspólnych służących wyłącznie właścicielom lokali mieszkalnych. Powódka twierdziła, iż nałożenie na nią takiej samej zaliczki narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak i interes powódki jako właściciela lokalu.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo było usprawiedliwione. Głosy oddane za podjęciem przedmiotowej uchwały policzono doliczając udziały poszczególnych właścicieli lokali posiadane przez nich w dwóch lokalach garażowych. Tymczasem taki sposób liczenia głosów był nieprawidłowy.

Wskazał, że zgodnie z dominującym poglądem wyrażonym w literaturze oraz w orzecznictwie, współwłaścicielom lokalu przysługuje tylko jeden głos M.in. w uchwale Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2012r., sygn. akt III CZP 82/12 (OSNC 2013/6/75) potwierdzono, iż prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu.

Tymczasem w sprawie, przy głosowaniu nad przedmiotową uchwałą, każdy ze współwłaścicieli lokalu garażowego oddawał głos wyłącznie swoim udziałem w tym lokalu garażowym, a dwie osoby oddały głos nawet przeciwko treści tej uchwały.

Sąd przywołał art. 201 k.c. i zauważył, że gdyby głosy te zostały oddane przez większość współwłaścicieli lokali garażowych, można ewentualnie byłoby uznać, iż oddano głos całym udziałem związanym z każdym z lokali garażowych, ale głosowała jedynie niewielka część współwłaścicieli lokali garażowych; a zatem głosy związane z tymi lokalami nie zostały skutecznie oddane.

Sąd pierwszej instancji przywołał także art. 23.ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000 Nr 80 poz. 903 – dalej „u.w.l.”) i wskazał, że co do zasady uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. W niniejszej zaś sprawie za podjęciem uchwały głosowało jedynie nieco ponad 34% właścicieli lokali mieszkalnych, a zatem uchwała nie została skutecznie podjęta.

Z tych względów powód, mając interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. (albowiem przedmiotowa uchwała nakłada na powódkę obowiązek uiszczania opłat w wyższej niż dotychczas wysokości, a powódka ma prawo wyjaśnić zakres jej obowiązków finansowych wobec Wspólnoty Mieszkaniowej; przy czym zakresu obowiązków powódki dotyczy zarówno pkt 1, jak i pkt 2 uchwały, choć obejmują one różne okresy) miał prawo domagać się ustalenia nieistnienia uchwały, skoro ta nie została skutecznie podjęta. Bezprzedmiotowe było w tej sytuacji rozważanie zarzutów sformułowanych w powództwie ewentualnym.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Od wyroku tego w całości apelację wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów postępowania - art. 233 § 1 k.p.c. i wadliwe ustalenie, że uchwała nie została podjęta oraz naruszenie art. 189k.p.c. i wadliwe przyznanie powódce interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały nr 8/2012 r. z dnia 27 listopada 2012 r.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła m.in., że faktycznie, liczba głosów oddanych za uchwałą spośród właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych (z wyjątkiem garaży) wyniosła 34,6 %, jednakże za uchwałą opowiedziało się także 62,11% współwłaścicieli garażu podziemnego, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 25,88 %, co daje łącznie liczbę 60,50 % głosów (liczonych udziałami) za uchwałą.

Podzielając dominujący pogląd judykatury, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu, apelująca wskazała, że nie stoi to na przeszkodzie uznaniu, że większość współwłaścicieli podjęła skutecznie uchwałę, albowiem głosowanie w sprawie planu gospodarczego oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek, jest czynnością zwykłego zarządu i jako taka wymaga zgody większości (art. 201 k.c.), a nie zgody wszystkich współwłaścicieli.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Na wstępie przypomnieć należy, że na gruncie zaskarżania uchwał właścicieli lokali oraz uchwał walnych zgromadzeń członków spółdzielni, za ugruntowane należy uznać stanowisko judykatury, że mogą mieć miejsce uchwały nieistniejące, dla stwierdzenia których właściwym żądaniem będzie to, o którym mowa w art. 189 k.p.c.

Nie jest to pojęcie ustawowe, przynajmniej na gruncie u.w.l., lecz określenie, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo, a które zostało odnotowane w art. 42 § 9 obecnego brzmienia prawa spółdzielczego.

Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchyleń, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, w którym podjętą w takich warunkach uchwałę uznano co prawda za "bezskuteczną", ale odpowiada to obecnie używanemu pojęciu uchwały nieistniejącej; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Powołane judykatury wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale zachowały swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 marca 2013 r. (I CSK 382/12, LEX nr 1318295) „(...) Każdy członek spółdzielni mieszkaniowej ma interes prawny we wniesieniu powództwa o stwierdzenie niezgodności z prawem uchwały walnego zgromadzenia (art. 42 § 2 ustawy z 1982 r. – Prawo spółdzielcze). Źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest stosunek członkostwa w spółdzielni, z którego wynika m.in. uprawnienie do udziału w walnym zgromadzeniu. Jeżeli członek spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę, wytaczając powództwo o jej uchylenie (art. 42 § 3 i 4 Prawa spółdzielczego), to oczywisty staje się jego interes prawny we wniesieniu powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem.”

Powyższe należy odnieść odpowiednio do wspólnoty mieszkaniowej, co oznacza, że każdy właściciel lokalu (także współwłaściciel) tworzący daną wspólnotę mieszkaniową, ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia danej uchwały.

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 września 2013 r., I ACa 250/13 (LEX nr 1378897) potwierdzono to stanowisko i ten kierunek wykładni stwierdzając, że „Istnienie regulacji z art. 25 ust. 1 u.w.l. nie wyklucza możliwości kwestionowania wadliwości konkretnej uchwały lub uchwał wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 189 k.p.c. jako tzw. czynności prawnej nieistniejącej.”

Przechodząc do kwestii, czy w sprawie mógł mieć zastosowanie art. 201 k.c. wskazać należy, że zasadniczo brak przeszkód, aby poprzez odesłanie z art. 1 ust. 2 u.w.l., do czynności podejmowanych przez współwłaścicieli lokalu nie mógł mieć zastosowanie art. 199 lub art. 201 k.c., albowiem ustawa o własności lokali nie reguluje samodzielnie tej problematyki.

Jednakże, jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12 (OSNC 2013/6/75) „Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu.”

Istotna treść tej uchwały oznacza, że wszyscy współwłaściciele mają jeden niepodzielny głos z należną danemu lokalowi liczbą udziałów w nieruchomości wspólnej, co oznacza konieczność jednolitego stanowiska, właściwego co do zasady dla art. 199 k.c., wyrażaną osobiście lub poprzez pełnomocnika.

W uzasadnieniu powołanej uchwały przypomniano, że trudności związane z określeniem pozycji współwłaścicieli odrębnej własności lokalu były już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189), w której 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., wyjaśniono, że nieruchomość wspólna jest szczególną kategorią współwłasności, do której przepisy kodeksu cywilnego stosuje się jedynie posiłkowo (art. 1 ust. 2 u.w.l.). Z treści art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l. Sąd Najwyższy wywiódł 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 o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. Jednocześnie, 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.) (pogrubienie – SA).

Podobne stanowisko zajęte zostało w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05 (OSNC 2006, nr 6, poz. 98), 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 samodzielnych 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. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. (pogrubienie – SA). 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). (...)

Zauważono także, w przypadku podejmowania uchwał w myśl zasady jeden właściciel - jeden głos nie budzi wątpliwości, że współwłaściciele lokalu mają do dyspozycji tylko jeden głos i muszą ustalić wspólnie, w jaki sposób będą głosować, a w braku zgody mogą wystąpić o rozstrzygnięcie do sądu.

Ostatecznie zaprezentowane powyżej stanowisko zostało przyjęte także w uzasadnieniu przywołanej uchwały; (podkreślono m.in., że art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm., przewiduje, gdy prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo przysługuje wspólnie małżonkom. Rozumiany jest on jako realizacja zasady wspólnej reprezentacji współwłaścicieli. Przytaczane są argumenty, że udział

w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu.)

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.

W tym miejscu wskazać należy, że w art. 22 ust. 3 u.w.l. ustawodawca przesądził, w przykładowym wyliczeniu, że czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd nieruchomością wspólną są m.in. przyjęcie rocznego planu gospodarczego (pkt 2) oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (pkt 3). A zatem decydowanie o tym przedmiocie przez współwłaścicieli lokalu, stanowi także czynność przekraczającą zwykły zarząd i wymaga zgody ich wszystkich lub zastępczej zgody sądu (art. 199 k.c.).

W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r.,

III CZP 42/13 (OSNC 2014/6/60) przypomniano, że pojęcie czynności zwykłego zarządu nie zostało zdefiniowane ani w kodeksie cywilnym, ani w ustawie o własności lokali; w art. 22 ust. 1 u.w.l. ustawodawca posłużył się zwrotem "czynności zwykłego zarządu", a w ust. 3 - "czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu" i poprzestał na przykładowym wyszczególnieniu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w tym ostatnim przepisie.

Można jednak uznać, że w tym przykładowym wyliczeniu, w sposób niewyczerpujący, ale jednak liczny, wskazano czynności niewątpliwie przekraczające zwykły zarząd. Takich czynności dotyczyła przedmiotowa uchwała.

Reasumując: skoro niewątpliwie współwłaściciele lokalu garażowego podziemnego nie wyrazili jednolitego stanowiska w przedmiocie objętym zaskarżoną uchwałą, uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nie została skutecznie podjęta.

Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w instancji apelacyjnej orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 k.p.c.