

. Sygn. akt II C 937/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2018 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: sekr. sąd. Aniela Zając

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2018 roku na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

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

o ustalenie

I ustala nieistnienie uchwały nr (...) właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W.;

II zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. na rzecz powoda J. P. kwotę 200zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 937/17

UZASADNIENIE

W dniu 31 lipca 2017 roku J. P. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. pozew, żądając ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) w sprawie ustalenia zasad wyboru i wynagradzania członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Powód wskazał, że w aktach notarialnych wszystkich współwłaścicieli lokali będących członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej postanowiono, iż „w zakresie uchwał właścicieli lokali podejmowanych na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów, w przypadku oddania głosów przez ułamkowych współwłaścicieli poszczególnych lokali dopuszcza się, że głosy oddane przez współwłaścicieli tych lokali liczone mogą być udziałem przysługującym z tego lokalu w proporcji do udziału we współwłasności lokalu”. Administrator (...) sp. o.o., licząc wyniki głosowania, skorzystał z tego zapisu i w przypadku hali garażowej głos był liczony proporcjonalnie do udziału danego współwłaściciela ułamkowego. W przypadku jednak lokali mieszkalnych mających kilku ułamkowych współwłaścicieli głos oddany przez tylko jednego współwłaściciela był liczony jak za cały lokal. Powód wskazał również na brak pełnomocnictw dla głosów oddanych przez osoby niebędące właścicielem lokalu, błędną kwalifikację głosów w przypadku braku jakiegokolwiek podpisu osoby głosującej, błędy matematyczne w liczeniu wielkości udziału, błędne przypisanie udziałów właścicielom, brak udokumentowania głosów. Powód podniósł również brak udokumentowania głosu oddanego za największego udziałowca, jakim był i jest (...) SA, pomimo wprowadzenia jego głosu do wyników głosowania (pozew k. 2-6).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, podnosząc, że za uchwałą nr (...) zagłosowali właściciele lokali dysponujący 53,54% udziałów. Liczenie głosów odbyło się zgodnie z przepisami prawa oraz przyjętą praktyką, a głosowanie zakończyło się dopiero wówczas, gdy ilość głosów była na tyle duża, aby ewentualne uchybienia nie powodowały żadnych wątpliwości co do podjęcia zaskarżonej uchwały. W zakresie zbierania, liczenia oraz sprawdzania

wyników głosowania nad uchwałą nr (...) nie dopuszczono się żadnych uchybień. Pozwana zaprzeczyła przy tym, aby podczas głosowania nad uchwałą nr (...), głosy przysługujące poszczególnym współwłaścicielom (bez względu czy ułamkowe, czy łączne) były rozdzielane w taki sposób, aby każdy z nich miał swój niezależny głos. Wskazała, że podczas głosowania stosowano zasadę niepodzielności głosu przypadającego na poszczególny lokal, bez względu na ilość współwłaścicieli, zaś siłę poszczególnych głosów mierzono w zależności od wielkości udziału. Powoływanie się na zapis w aktach notarialnych nie zmienia faktu, że głos przypadający na lokal jest niepodzielny i przysługuje wszystkim współwłaścicielom lokalu łącznie, a nie każdemu z osobna i to bez względu na rodzaj współwłasności. Pozwana zaprzeczyła jednocześnie, aby akty notarialne określały sposób głosowania. Ponadto pozwana Wspólnota podniosła, że powód nie wykazał w pozwie konkretnych uchybień oraz dlaczego oddanie głosu przez (...) S.A. nie zostało udokumentowane. Wskazała przy tym, że z karty do głosowania, przeznaczonej indywidualnie dla (...) S.A., jednoznacznie wynika, że w dniu 30 listopada 2012 r. głos w imieniu ww. Spółki oddał A. R. (odpowiedź na pozew k. 34-44).

W toku postępowania powód, precyzując zarzuty pozwu, wskazał, że głos za spółkę (...) S.A. w sprawie uchwały nr (...) został oddany z naruszeniem przepisów prawa. Przedstawione przez pozwaną pełnomocnictwo od Spółki (...) S.A. udzielone M. P. w dniu 6 sierpnia 2012 r. dopuszcza możliwość „ustanowienia dalszych pełnomocnictw spośród pracowników Spółki oraz firm działających w imieniu i na rzecz tejże Spółki w ramach zawartych umów o zarządzanie nieruchomością”. W opinii powoda stwierdzenie określające krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania dalszych pełnomocnictw nie dotyczy pracowników firm działających w imieniu i na rzecz (...) S.A. lecz bezpośrednio firm (osób prawnych) działających w imieniu i na rzecz (...) S.A. Dodatkowo treść pełnomocnictwa udzielonego M. P. wskazuje na ograniczenie przedmiotu pełnomocnictwa do czynności zarządu zwykłego, jakim zdaniem powoda nie jest czynność głosowania w sprawie zaskarżonej uchwały. W dalszej mierze powód wskazał, że w trakcie głosowania nad uchwałą nr (...), od 30 listopada 2012 r. do 28 stycznia 2013 r., spółka (...) S.A. sprzedała udziały w nieruchomości wspólnej wynikające z czterech lokali oraz siedmiu miejsc postojowych hali garażowej. Zdaniem powoda głos w imieniu Spółki (...) S.A. powinien być zaś liczony nie na dzień rozpoczęcia głosowania, lecz na dzień zakończenia głosowania, czyli na 28 stycznia 2013 roku. Powód zarzucił również, że w przypadku jedenastu lokali karty do głosowania mają błąd w postaci umieszczenia znaku „X” w miejscu wymagalnego podpisu. Natomiast dziesięć lokali mieszkalnych spośród lokali, których właściciele głosowali za uchwałą nr (...) jest odrębną współwłasnością ułamkową kilku właścicieli. Pozwana z kolei nie przedstawiła pełnomocnictw od pozostałych współwłaścicieli lokali, niebiorących udziału w głosowaniu, do głosowania w ich imieniu za uchwałą. Ponadto z kart do głosowania wynika, że udziały ułamkowe wynikające ze współwłasności hali garażowej (lokalu wyodrębnionego) zastały wbrew dotychczasowym twierdzeniom pozwanej dopisane do udziałów wynikających z własności lokalu. Ponadto powód podniósł zarzuty dotyczące nieprawidłowości przy głosowaniu przez portal kartotekaonline, braku potwierdzenia niektórych głosów za uchwałą w karcie do głosowania bądź w sprawozdaniu z głosowania poprzez portal kartotekaonline, błędów w kartach do głosowania, w tym posłużenia się znakiem „x”, „v” lub „tak” zamiast podpisem, umieszczenia głosów złożonych w formie karty do głosowania na zebraniu dodatkowo w zestawieniu głosów oddanych internetowo przez portal kartotekaonline (k. 149-166, 420-423).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. P. wraz z E. P. w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...)-(...) (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą numer (...) i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W.. Przedmiotowy lokal małżonkowie J. P. i E. P. nabyli na podstawie zawartej w dniu 16 lipca 2012 roku umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży. Działka gruntu, na której znajduje się budynek mieszkalny z lokalem powoda, zabudowana jest jeszcze trzema innymi budynkami mieszkalnymi oznaczonymi w procesie budowlanym symbolami B, C i D położonymi odpowiednio przy ul. (...) – (...) (...)

Łącznie w ww. budynkach wyodrębnionych zostało 470 lokali mieszkalnych. Ponadto na wspólnych kondygnacjach podziemnych budynków zlokalizowany jest lokal niemieszkalny (garażowy), stanowiący odrębną nieruchomość i

współwłasność w częściach ułamkowych niektórych właścicieli lokali mieszkalnych w ww. budynkach oraz innych osób, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

/dowody: kopia aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 16.07.2012 r., k. 10-15; odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 8-9; odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 103-106; wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 510-512/

Aktem notarialnym z dnia 19 września 2011 r. została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną, zgodnie z którą zarząd nieruchomością wspólną w zakresie czynności zwykłego zarządu do dnia 31 stycznia 2013 roku powierzony został (...) S.A. z siedzibą w W., która upoważniona została do powierzenia obowiązków wynikających z aktu osobie trzeciej posiadającej licencję zawodową zarządcy nieruchomości. Jednocześnie w umowie przewidziano, iż w zakresie uchwał właścicieli lokali podejmowanych na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów, w przypadku oddawania głosów przez ułamkowych współwłaścicieli poszczególnych lokali dopuszcza się, że głosy oddawane przez współwłaścicieli tych lokali liczone mogą być udziałem przysługującym z tego lokalu w proporcji do udziału we współwłasności lokalu.

Stosownie do powyższego w dziale III księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla działkę gruntu zbudowaną ww. budynkami, dokonano wpisu dotyczącego sposobu zarządu nieruchomością wspólną – powierzenie zarządu nieruchomością wspólną spółce (...) S.A. z siedzibą w W. na zasadach wynikających z umowy o zarządzanie zawartej dnia 19 września 2011 r.

Administrowanie nieruchomością wspólną powierzone zostało (...) sp. z o.o.

W kolejnych umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali nabywcy akceptowali przyjęty sposób zarządu oraz zapisy dotyczące liczenia głosów.

Zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną wpisane zostało również do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu garażowego.

/dowody: kopia aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 16.07.2012 r., k. 10-15; kopia aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 19.09.2011 r., k. 469-499; zeznania świadka M. C., e-protokół z dnia 06.07.2018 r.; zeznania świadka A. R., e-protokół z dnia 06.07.2018 r./

W dniu 6 sierpnia 2012 roku spółka (...) udzieliła M. P. pełnomocnictwa do jednoosobowego reprezentowania ww. spółki we wszelkich sprawach dotyczących czynności mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu, z możliwością ustanawiania dalszych pełnomocników spośród pracowników spółki oraz firm działających w imieniu i na rzecz tejże spółki w ramach zawartych umów o zarządzanie nieruchomością.

W związku z wygaśnięciem zarządu powierzonego z dniem 31 stycznia 2013 r. i planowanym przejęciem zarządzania przez zarząd wybrany przez właścicieli lokali, na dzień 30 listopada 2012 r. zwołane zostało zebranie właścicieli lokali w celu przedstawienia i głosowania uchwał w sprawie ustalenia zasad wyboru i wynagradzania członków zarządu oraz wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, a także przygotowane zostały projekty stosownych uchwał. Jednocześnie w dniu 13 listopada 2012 roku M. P., działając w imieniu i na rzecz spółki (...) udzielił pełnomocnictwa A. R. – prowadzącemu jako członek zarządu spółkę (...) - do czynności związanych z organizacją i przeprowadzeniem zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w dniu 30 listopada 2012 roku, w tym w szczególności do prowadzenia zebrania, reprezentowania (...) S.A. na zebraniu wspólnoty, głosowania w imieniu (...) S.A. nad uchwałami właścicieli lokali, podsumowania i poinformowania członków wspólnoty mieszkaniowej o wynikach głosowania.

/dowody: pełnomocnictwo z dnia 06.08.2012 r., k. 65-66; pełnomocnictwo z dnia 13.11.2012 r., k. 75; odpis pełny z KRS, k. 131-147, 191-207; pismo z dnia 13.11.2012 r. z załącznikiem, k. 231-234; zeznania świadka K. K. (2), e-protokół z dnia 11.05.2018 r.; zeznania świadka M. C., e-protokół z dnia 06.07.2018 r.; zeznania świadka A. R., e-protokół z dnia 06.07.2018 r./

W dniu 30 listopada 2012 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia zasad wyboru i wynagradzania członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Projekt uchwały przewidywał, iż właściciele lokali postanowili:

1. zatwierdzić, że każdorazowo w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej będzie wchodziło nie mniej niż trzech i nie więcej niż pięciu członków.
2. kadencja zarządu będzie trwała aż do jego odwołania stosowną uchwałą Wspólnoty.
3. zmiana składu zarządu może nastąpić na podstawie woli mieszkańców wyrażonej w uchwale lub na bezpośredni wniosek członka zarządu w przypadku jego rezygnacji.
4. w przypadku, gdy wskutek rezygnacji jednego lub kilku członków zarządu jego skład ulegnie zmniejszeniu poniżej wymaganego minimum (3 członków) zarząd zobowiązany jest do niezwłocznego poddania pod głosowanie stosownej uchwały celem wyboru nowych członków zarządu.
5. w skład zarządu może wchodzić jedynie członek Wspólnoty Mieszkaniowej.
6. zarząd Wspólnoty działa na mocy przepisów prawa, a zwłaszcza ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...).
7. członkowie Zarządu Wspólnoty za swą pracę na rzecz Wspólnoty będą pobierali wynagrodzenie, którego wysokość na dzień podjęcia niniejszej uchwały wynosi 700 zł brutto miesięcznie dla każdego członka zarządu. Całość należnego zarządowi wynagrodzenia winna być każdorazowo ujęta w Planie Gospodarczym Wspólnoty. W kolejnych latach wysokość wynagrodzenia członków Zarządu może ulec zmianie pod warunkiem, że zostanie ona zatwierdzona stosowną uchwałą Wspólnoty i uwidoczniiona w Planie Gospodarczym na dany rok.
8. uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, ale nie wcześniej niż 1 lutego 2013 r.

J. P. brał udziału w głosowaniu na zebraniu w dniu 30 listopada 2012 r., oddając głos za podjęciem uchwały

Głos za ww. uchwałą oddał w imieniu spółki (...), do której przypisany został udział łączny w wysokości 15,2574%, A. R.. A. R. poinformował przy tym osoby obecne na zebraniu, iż otrzymał od sprawującego zarząd dewelopera pełnomocnictwo do zwołania zebrania oraz do głosowania w imieniu dewelopera jako właściciela niewyodrębnionych lokali zgodnie z przypadającym jemu udziałem.

Ponieważ większość właścicieli lokali nie uczestniczyła w zebraniu, głosowanie nad uchwałami przeprowadzono częściowo na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów za pomocą kart do głosowania, a także poprzez portal „kartotekaonline”. Osoby głosujące za pomocą kart do głosowania umieszczały w odpowiedniej rubryce „za” lub „przeciw” swój podpis, znak „x” bądź „v”, a także podpisywały się w dolnej części karty. Karty zawierały informację, że oddany głos za lub przeciw należy potwierdzić podpisem w odpowiedniej rubryce, jednak w razie głosowania za pomocą znaku „x” lub „v” oraz złożenia podpisu w dolnej części karty głos taki również był uwzględniany jako ważny.

Zbieranie głosów zakończono w dniu 28 stycznia 2013 r., wprowadzono wyniki głosowania z kart do głosowania do kartoteki online i po zliczeniu głosów ustalono, że za podjęciem każdej z uchwał opowiedzieli się właściciele posiadający łącznie 53,54 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Przy liczeniu głosów skorygowano udział spółki (...) w nieruchomości wspólnej do 14,93901%. Ponadto zsumowano udziały właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomości wspólnej z ich „częstkowym” udziałem w nieruchomości wspólnej wynikającym ze współwłasności ułamkowej w lokalu garażowym liczonym stosownie do posiadanych miejsc postojowych oraz schowków (boksów garażowych). Dotyczyło to:

1) w budynku przy ul. (...) – (...) (...) właścicieli lokali mieszkalnych:

- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr(...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,13947%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr(...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,

- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr(...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,13947%,

2) w budynku przy ul. (...) – (...) (...) właścicieli lokali mieszkalnych:

- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,
- nr(...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...) gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...)gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,13947%,

- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,

3) w budynku przy ul. (...) – (...) (...) właścicieli lokali mieszkalnych:

- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,13947%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,13947%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,13947%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,

4) w budynku przy ul. (...) – (...) (...) właścicieli lokali mieszkalnych:

- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,

- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,13947%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,12680%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,13947%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący 0,06340%,
- nr (...), gdzie doliczono „częstkowy” udział wynoszący łącznie 0,07607%,

Ponadto uwzględniono również częstkowy udział, niebędących właścicielami lokalu mieszkalnego W. i B. P., w lokalu garażowym wynoszący 0,06340%.

Łącznie suma „częstkowych” udziałów w nieruchomości wspólnej wynikających ze współwłasności ułamkowej w lokalu garażowym uwzględnionych przy liczeniu głosów za uchwałą wyniosła 12,92%.

W dniu 28 stycznia 2013 r. A. R. działając z upoważnienia zarządu Wspólnoty zawiadomił członków wspólnoty o wynikach głosowania i treści uchwały nr (...). W trakcie głosowania, jak i po zawiadomieniu o treści uchwały nie protestowano przeciwko sposobowi głosowania udziałami i nie były zgłaszane zastrzeżenia co do ważności głosowania.

/dowody: uchwała nr (...), k. 16, 236; protokół zebrania właścicieli lokali wraz z załącznikami, k. 47-64; karty do głosowania, k. 76, 89, 238-402, 514; protokół z przeliczenia głosów, k. 77-83; wydruk z kartotekaonline.pl, k. 84-86; pismo z dnia 28.01.2013 r., k. 87-88, 237; wydruk z systemu księgowego, k. 167-181; pełnomocnictwo, k. 403; oświadczenie z dnia 19.04.2018 r., k. 429; wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 439-449; wypis aktu notarialnego, k.

450-454; kopia dowodu osobistego, k. 455; pismo z dnia 26.01.2013 r., k. 456; kopia aktu notarialnego, k. 457-458; pełnomocnictwo, k. 459; oświadczenie z dnia 25.06.2018 r., k. 513; oświadczenie z dnia 08.07.2018 r., k. 541; zeznania świadka K. K. (2), e-protokół z dnia 11.05.2018 r.; zeznania świadka M. C., e-protokół z dnia 06.07.2018 r.; zeznania świadka M. S., e-protokół z dnia 06.07.2018 r.; zeznania świadka R. W., e-protokół z dnia 06.07.2018 r.; zeznania świadka A. R., e-protokół z dnia 06.07.2018 r.; zeznania świadka J. M., e-protokół z dnia 28.09.2018 r.; przesłuchanie powoda J. P.; e-protokół z dnia 28.09.2018 r.; przesłuchanie W. D. za stronę pozwaną, e-protokół z dnia 28.09.2018 r./

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dokumenty, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Przy tym w odniesieniu do dowodu z wydruku z (...) Sąd uwzględnił go jedynie co do faktu, iż w czasie głosowania nad zaskarżoną uchwałą funkcjonował system głosowania online. Natomiast dowód ten w zestawieniu z zeznaniami świadków, stron i dowodami z innych dokumentów, zdaniem Sądu, nie pozwalał na dokonanie ustaleń co do wyników głosowania – niejasne jest bowiem których lokali dotyczą zapisy w nim zawarte i przesłuchane osoby nie potrafiły tego wyjaśnić.

Sąd uwzględnił również zeznania świadków K. K. (2), M. C., M. S., R. W., A. R., J. M. oraz przesłuchanego za stronę pozwaną W. D. jako zasadniczo wewnętrznie spójne i korelujące ze sobą co do przebiegu głosowania nad zaskarżoną uchwałą, w tym za pomocą kart do głosowania i kartoteki online, sposobu liczenia głosów i uwzględniania w tym zakresie tzw. udziałów częściowych współwłaścicieli lokalu garażowego.

Natomiast na gruncie dowodu z przesłuchania powoda J. P., Sąd miał na uwadze, że w części jego relacja dotyczyła nieprawidłowości dostrzeganych przez powoda w ogólności przy głosowaniach nad uchwałami w pozwanej Wspólnocie, sposobie zarządu, czy dostępie do dokumentów Wspólnoty, a więc okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie. W tej też mierze Sąd zeznania te pominął, a w pozostałym zaś zakresie Sąd uwzględnił je, o ile nie pozostawały w sprzeczności z pozostałym uznanym za wiarygodny materiał dowodowy.

Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie ustalenia zasad wyboru i wynagradzania członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, podnosząc szereg zarzutów dotyczących nieprawidłowości w procesie głosowania i liczenia głosów.

Wskazać na wstępie należy, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Art. 189 k.p.c. nie przewiduje żadnych ograniczeń czasowych dla wytoczenia powództwa. Potrzeba wyeliminowania stanu niepewności wynikającego z uchwały wspólnoty mieszkaniowej uzasadnia interes prawny członka wspólnoty w sprawie o ustalenie nieistnienia tej uchwały (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., I CSK 773/14, OSNC 2016/9/104).

W ocenie Sądu uzasadniony jest zarzut nieprawidłowego ustalenia wysokości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej przy liczeniu głosów za przyjęciem zaskarżonych uchwał. Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzą również współwłaściciele stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego - garażu, z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części (k. 510) w nieruchomości wspólnej. Poza sporem pozostaje, że ustalając wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, a co za tym idzie wyniki głosowania, zsumowano udziały właścicieli lokali mieszkalnych z ich „częstkowym” udziałem w nieruchomości wspólnej wynikającym ze współwłasności ułamkowej w lokalu garażowym, a także uwzględniono „częstkowe” udziały współwłaścicieli lokalu garażowego, nie będących właścicielami lokalu mieszkalnego. Przedstawiony sposób ustalania wielkości udziałów i liczenia głosów jest, zdaniem Sądu, wadliwy. Nie znajdzie tutaj bowiem zastosowania art. 3 ust. 3a ustawy o własności lokali w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali, pozwalający każdemu współwłaścicielowi przy głosowaniu tzw. udziałami, oddać głos zgodnie z wielkością udziału w lokalu, a co za tym idzie - na sumowanie wartości udziału przysługującego danej osobie, jako właścicielowi lokalu mieszkalnego i wartości udziału przysługującego jako współwłaścicielowi lokalu niemieszkalnego w częściach

ułankowych. Sąd orzekający obowiązany jest do rozpatrzenia sprawy na gruncie przepisów obowiązujących w dniu podjęcia zaskarżonych uchwał, nie zaś w oparciu o przepisy obowiązujące w dacie wyrokowania.

Celem powyższej nowelizacji z dnia 12 czerwca 2015 r. było ułatwienie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi i stanowiła ona odpowiedź na powszechne oczekiwanie rozwiązania kontrowersji związanych z głosowaniem współwłaścicieli lokali garażowych. Na mocy jej przepisów współwłaściciele zbiorowi lokalu w częściach ułamkowych mają prawo głosu w podejmowaniu uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe na równi z właścicielami. Dotyczy to m.in. współwłaścicieli hal garażowych z licznymi miejscami postojowymi, gdzie każdy z właścicieli stanowiska posiada udział w tej nieruchomości. Aktualnie więc, przy głosowaniu tzw. udziałami, każdy współwłaściciel może oddać głos zgodnie z wielkością udziału w lokalu. W trakcie głosowania zgodnie z zasadą „jeden właściciel - jeden głos” współwłaściciele mogą natomiast ustanowić swojego pełnomocnika większością głosów. Zasadą jest jednak, iż prawo nie działa wstecz – art. 3 k.c. Zdarzenia prawne i stosunki prawne powstałe pod rządem dawnego prawa należy oceniać według tego prawa, a nie prawa nowego, które będzie miało zastosowanie do zdarzeń prawnych i ich skutków powstałych po dacie jego wejścia w życie (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2014 r., V CSK 557/13 i z dnia 21 stycznia 2016 r., III CNP 6/15). Skoro nowa ustawa obowiązuje dopiero od chwili wejścia w życie, nie powinna zmieniać ocen skutków prawnych zdarzeń, które powstały pod rządami dawnego prawa. Wymaga tego ochrona bezpieczeństwa prawnego oraz zaufania podmiotów prawa do państwa, co oznacza, aby ustalone już prawa i obowiązki tych podmiotów nie uległy zmianom (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 1990 r., III CZP 24/90 i z dnia 29 listopada 1991 r., III CZP 123/91). Zasada ta nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Odstępstwo od niej może jednak mieć miejsce tylko wyjątkowo, z bardzo ważnych powodów i zawsze powinno wynikać z samej treści ustawy (orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 maja 1986 r., U 1/86 i z dnia 8 listopada 1989 r., K 7/89). Stosowanie retroaktywne prawa nie może być bowiem wyprowadzone w drodze interpretacji, a musi być jasno wypowiedziane w samej ustawie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 70/2011). W razie zmiany przepisów o tym, czy stosować prawo obowiązujące w chwili wydawania wyroku, czy prawo dotychczasowe, decydują więc przepisy prawa międzyczasowego, regulujące kolizję norm prawnych w czasie. Wspomniana nowelizacja ustawy o własności lokali przewidziała w art. 2, że wchodzi ona w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, nie przewidując żadnych regulacji odnoszących się do stanów faktycznych mających miejsce przed jej wejściem w życie. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 września 2017 r., I ACa 916/16).

W tym stanie rzeczy obowiązuje zasada, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z odrębną własnością lokalu, przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (uchwała z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, uchwała z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05 i wyroki z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 47/06 i z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14). Jeżeli uchwała dotyczy kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią należy stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna jest jednomyślność wszystkich współwłaścicieli, natomiast jeżeli dotyczy czynności zwykłego zarządu, do jej podjęcia wystarczy, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli, a więc głosowanie za jej podjęciem przez większość współwłaścicieli. W przypadku głosowania nad uchwałą, której przedmiot nie wiąże się z podejmowaniem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu współwłaściciele garażu mają jeden głos, którego treść mogą ustalić zwykłą większością (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14). Zasada ta znajduje zastosowanie do współwłaścicieli hali garażowej stanowiącej samodzielny lokal niemieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej.

Podjęcie spornej uchwały stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zgodnie bowiem z art. 22 ust. 3 pkt 1 u.w.l. czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej. W konsekwencji, oznaczało to wymóg wypracowania jednomyślnego stanowiska przez współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego (garażowego). W rozpoznawanej sprawie wymóg ten niewątpliwie nie został spełniony i nieuzasadnione było sumowanie udziałów właścicieli lokali mieszkalnych z ich „częstkowym” udziałami w nieruchomości wspólnej wynikającymi ze współwłasności ułamkowej w lokalu garażowym. Oceny tej nie zmienia fakt, że w umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną przewidziano, iż w zakresie uchwał właścicieli lokali podejmowanych na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów, w przypadku

oddawania głosów przez ułamkowych współwłaścicieli poszczególnych lokali dopuszczono, iż głosy oddawane przez współwłaścicieli tych lokali liczone mogą być udziałem przysługującym z tego lokalu w proporcji do udziału we współwłasności lokalu.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 września 2017 roku (VI ACa 595/16, LEX nr 2491866), wynikający z ustawy o własności lokali sposób liczenia głosów i podejmowania uchwał przez Wspólnotę nie może być zmieniony wolą właścicieli lokali w zakresie dalej idącym, niż pozwala na to sama ustawa. Przepisy art. 3 ust. 3 i art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących, zaś oceny prawidłowości liczenia głosów oddanych w sprawie zaskarżonej uchwały należy dokonywać w oparciu o przepisy obowiązujące w dacie głosowania. Na gruncie powołanych przepisów obowiązujących na dzień podjęcia zaskarżonej uchwały art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali pozwalał jedynie na zmianę w umowie lub w uchwale sposobu głosowania według zasady jeden właściciel - jeden głos, co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca. Ponadto - powyższy zapis umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną był nieprecyzyjny, pozwalając nieokreślonemu podmiotowi w nieokreślonych sprawach na swobodne decydowanie o sposobie liczenia głosów, co dodatkowo przemawia za uznaniem go za sprzeczny z ustawą.

W uzasadnieniu uchwały podjętej w dniu 12 grudnia 2012 r. (III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75) Sąd Najwyższy w uchwale wyjaśnił, że nieruchomość 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. Oznacza to, że współwłaściciele samodzielnego lokalu garażowego nie mieli samodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiedniego do wielkości swego udziału i mogli oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Oczywiście w tej sytuacji konieczne było zajęcie przez wszystkich współwłaścicieli jednolitego stanowiska w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w wypadku braku zgody możliwe było uzyskanie rozstrzygnięcia sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l.

W świetle stanowisk stron, okolicznością bezsporną jest natomiast to, że współwłaściciele lokalu garażowego nie podejmowali żadnych uzgodnień co do sposobu głosowania z przysługującego im niepodzielnie udziału w nieruchomości wspólnej. Zestawiając zaś protokół z przeliczenia głosów (k.77-83) oraz listę obecności właścicieli lokali na zebraniu w dniu 30 listopada 2012 r. (k. 50-64), zsumowanie jedynie wielkości „cząstkowych” udziałów nieprawidłowo uwzględnionych przy liczeniu głosów oddanych za uchwałą nr (...) na zebraniu właścicieli lokali w dniu 30 listopada 2012 r., prowadzi już do wniosku, że uchwała nie uzyskała wymaganej większości. Natomiast suma wszystkich cząstkowych udziałów uwzględnionych przy liczeniu głosów oddanych za uchwałą daje 12,92055%, co oznacza, że za uchwałą opowiedzieli się właściciele reprezentujący nie 53,54 % udziałów w nieruchomości wspólnej, lecz 40,61% udziałów. W tym miejscu trzeba również zauważyć, że nawet, gdyby zaskarżona uchwała stanowiła czynność zwykłego zarządu, to uzgodnienie treści głosu przysługującego niepodzielnie współwłaścicielom lokalu garażowego wymagałoby większości liczonej według wielkości udziałów. Tymczasem zestawienie wskazanej sumy wszystkich uwzględnionych cząstkowych udziałów (12,92055%) z wielkością udziału w nieruchomości wspólnej, wynikającą z własności lokalu garażowego (wynoszącą 36,91299%), wskazuje, iż ta większość również nie została osiągnięta.

Z kolei takie okoliczności, jak – podnoszony przez pozwaną – fakt głosowania przez powoda za podjęciem przedmiotowej uchwały, niekwestionowanie sposobu głosowania nad uchwałą, wieloletnie skutki uchwały w funkcjonowaniu Wspólnoty, czy podnoszony również przez stronę pozwany zarzut retorsji ze strony powoda za niepodjęcie proponowanej przez niego uchwały, w ocenie Sądu nie mogą prowadzić do uznania, że żądanie stwierdzenia nieistnienia kwestionowanej przez powoda uchwały stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. Zastosowanie art. 5 k.c. nie może bowiem prowadzić do nabycia prawa podmiotowego i nie może prowadzić do ukształtowania się stałego stanu rzeczy, w którym nie będą uznawane za nieistniejące uchwały, które

nie uzyskały większości głosów zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Interes Wspólnoty Mieszkaniowej nie może być tutaj przeważający i prowadzić do przyjęcia swoistej fikcji prawnej.

W świetle przedstawionych rozważań i wniosków, zbędne staje się odnoszenie do pozostałych zarzutów powoda, skoro już z przytoczonych wcześniej względów powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) zasługuje na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł w pkt. I wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto, w pkt. II wyroku, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu w wysokości 200 zł odpowiadającej poniesionej przez powoda opłacie sądowej od pozwu.