

Sygn. akt I C 1480/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: prot. sądowy Anna Łachman

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. S. (1), K. S. (1), T. P.**

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

o ustalenie nieistnienia uchwał

I. ustala, że uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. nr (...), nr (...) i nr (...) nie istnieją;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 797 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

I C 1480/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 06 sierpnia 2012r powodowie : M. S. (1) , K. S. (1) i T. P. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. o ustalenie nieistnienia uchwał Wspólnoty numer (...), ewentualnie o uchylenie tychże uchwał jako niezgodnych z przepisami prawa i naruszających zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Wnieśli też o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonalności tych uchwał .

W uzasadnieniu powodowie podali , że są właścicielami wyodrębnionych lokali – odpowiednio M. S. (1) i K. S. (1) lokalu nr (...), a T. P. – lokalu nr (...) z udziałami odpowiednio (...), (...) i (...) co daje im łącznie udział w wysokości (...). E. T. jest właścicielką lokalu nr (...) i współwłaścicielem nieruchomości w udziale (...). Tworzą oni wraz z S. S. (1) i M. S. (2) jako współwłaścicielami na zasadach wspólności małżeńskiej (...) części we współwłasności nieruchomości (lokale niewyodrębnione)- Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w K. – przy czym ujawnionym w księdze wieczystej zarządcą jest S. S. (1).

On to postanowił o głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami nr(...) w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Tymczasem powodowie oraz E. T. reprezentując łącznie (...) udziałów w nieruchomości zażądali przeprowadzenia głosowania co do tych uchwał według zasady jeden właściciel – jeden głos i zagłosowali przeciwko uchwałom , a mimo to zarządca nieruchomości poinformował ich o podjęciu tych uchwał w drodze głosowania większością udziałów (...) przeciwko (...)

Zdaniem powodów uchwały podjęte w ten sposób nie istnieją , bowiem zgodnie z treścią art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali zastosowane winno być głosowanie według zasady jeden właściciel – jeden głos w związku z czym

trzy głosy powodów tj. małżonków S. ,T. P. i E. T. którzy zagłosowali przeciwko uchwale i dwa głosy za uchwałą tj. małżonków S. i właściciela lokalu nr (...) z jego (...) udziałami - oznaczają ,że uchwały nie zostały podjęte.

Ponadto zarządca zliczył tylko część oddanych głosów – bo pominął w liczeniu głos T. P., który nie tylko był przeciw uchwale ale i wnosił o głosowanie metodą jeden właściciel – jeden głos.

Przedmiotowe uchwały ponadto są zdaniem powodów sprzeczne z prawem i zasadami zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesem powodów.

Sąd udzielił zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonalności zaskarżonych uchwał postanowieniem z dnia 28 września 2012r.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Podała między innymi ,że zarzut nieistnienia uchwał jest bezzasadny. Przepis art. 23 ust 2a ustawy o własności lokali mówi o przynależności większości udziału do jednego właściciela . W przedmiotowej sprawie większościowy pakiet udziałów (...) - nie należał do jednego właściciela tj. małżonków S. , bo choć są oni małżeństwem to jednak nie mogą być postrzegani jako jeden właściciel . Oboje są właścicielami na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej , jednakże nie znajduje do nich zastosowania art. 36 krio . Uprawnienia do głosowania nad uchwałami są uprawnieniami członkowskimi a nie majątkowymi .

W trakcie postępowania strona pozwana przedłożyła uchwałę Wspólnoty nr (...) z 05 listopada 2014r podjętą większością (...) udziałów mocą której zaskarżone uchwały nr (...) zostały uchylone i w związku z tym wniosła o umorzenie postępowania . Powodowie nie zgodzili się jednak na umorzenie postępowania i domagają się nadal stwierdzenia nieistnienia uchwał bądź nieważności tych uchwał a to dlatego ,że ich zdaniem strona pozwana może wysuwać roszczenia do właścicieli lokali za okres od podjęcia przedmiotowych uchwał do daty ich uchylenia.

Sąd ustalił :

Powodowie M. S. (1) i K. S. (1) oraz T. P. są właścicielami wyodrębnionych lokali – odpowiednio M. S. (1) i K. S. (1) lokalu nr (...), a T. P. – lokalu nr (...) z udziałami odpowiednio (...), (...) i (...) co daje im łącznie udział w wysokości (...).

E. T. jest właścicielką lokalu nr (...) i współwłaścicielem nieruchomości w udziale (...). Tworzą oni wraz z S. S. (1) i jego małżonką M. S. (2) jako współwłaścicielami na zasadach wspólności małżeńskiej w (...)częściach we współwłasności nieruchomości (lokale niewyodrębnione)- Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w K. . Ujawnionym w księdze wieczystej zarządcą nieruchomością jest S. S. (1) na podstawie umowy notarialnej z dnia 24 października 2000r ustanowienia odrębnej własności lokali i zniesienia współwłasności.

Dow: Kw nr (...), (...), (...), (...), (...) - k. 14- 48, umowa notarialna –k. 49-51

Dnia 24 maja 2012r – zarządca nieruchomości S. S. (1) rozesłał do właścicieli lokali pismo - zawiadomienie o przeprowadzeniu głosowania nad proponowanymi uchwałami w drodze indywidualnego zbierania głosów Doręczył właścicielom lokali wraz z nim treść tychże uchwał . Były to uchwały: nr(...) w sprawie ustanowienia funduszu remontowego, nr (...) w sprawie wykonania remontów nieruchomości wspólnej i nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów eksploatacji, a także ustalenie planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej.

Dow; pismo – zawiadomienie –k. 52 , przedmiotowe uchwały – k. 53-56 , plan –k. 56

W odpowiedzi na to zawiadomienie powodowie K. S. (1) i M. S. (1) – pismem skierowanym do zarządcy S. S. (1) z dnia 18 czerwca 2012r – wnieśli o głosowanie nad w/w uchwałami trybem przewidzianym w art. 23 ust.2a ustawy o własności lokali tj. jeden właściciel – jeden głos. Zakwestionowali również w tym piśmie zasadność przyjęcia proponowanych uchwał i odsyłając zarządcy treść uchwał a także planu gospodarczego złożyli na nich głos – przeciw uchwale .

Dow: pisma powodów M.K. S. i trzy uchwały – k. 59- 65

Takie samo pismo z propozycją głosowania metodą jeden właściciel – jeden głos skierował do zarządcy wspólnoty T. P. i odsyłając uchwały złożył na nich swój głos – przeciw ich podjęciom,

Dow; pismo t. P. i uchwały –k. 67 - 71

Również C. T. jako pełnomocnik E. T. w identycznym piśmie do zarządcy wniósł o głosowanie metodą jeden właściciel – jeden głos i na uchwałach złożył głos przeciw ich podjęciom.

Dow; pismo i uchwały – k. 72- 75

Dnia 27 czerwca 2012r – zarządca nieruchomości przesłał do właścicieli lokali zawiadomienie o podjęciu w dniu 27 czerwca 2012r w/w uchwał (...) większością (...) udziałów i (...)przeciw .

Dow: zawiadomienie – k. 76

Już w trakcie niniejszego procesu – strona pozwana przedstawiła uchwałę wspólnoty podjętą dnia 05 listopada 2014r większością (...) głosów – uchylającą zaskarżone uchwały z dnia 27 czerwca 2012r nr (...), (...) i (...).

Dow; uchwała –k. 169.

Tak opisany stan faktyczny jest bezsporny a wynika w całości z przedstawionych dokumentów, których treści strony nie kwestionowały.

Zważyć zatem należy:

Powodowie domagają się stwierdzenia nieistnienia zaskarżonych uchwał względnie stwierdzenia ich nieważności i podtrzymują swe stanowisko pomimo uchylenia tych uchwał w dniu 5 listopada 2014r.

Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały lub o stwierdzenie nieważności uchwały wytaczane jest na podstawie art. 189 k.p.c. Jest ono odrębne od regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 u.w.l. i z reguły wymaga wykazania rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, powodujących iż uchwała w istocie nie istnieje.

W omawianym przypadku mamy do czynienia z zarzutem naruszenia przepisów dotyczących głosowania nad uchwałami tego typu, że uzasadniają one żądanie ustalenia nieistnienia uchwał z uwagi na ich niepodjęcie wobec braku wymaganej ilości głosów – za uchwałą - uprawnionego organu.

Podstawową zasadą, w kwestii sposobu głosowania nad uchwałami wskazaną zarówno w kodeksie cywilnym (art. 204), jak i w u.w.l. (art. 23 ust. 2), jest zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji a ich udziałem we współwłasności, zgodnie z którą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali.

Od tej zasady ustawa o własności lokali wprowadza kilka wyjątków umożliwiających zastosowanie w określonych sytuacjach innego sposobu obliczania głosów oddanych za uchwałą, tj. zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Podejmowanie uchwał w ten sposób utrzymuje generalną zasadę, że uchwałę musi podjąć większość właścicieli lokali, ale sprawia, że większość ta nie jest obliczana według udziałów we współwłasności, lecz według liczby właścicieli. Chodzi przy tym nie o liczbę lokali, lecz o liczbę właścicieli bez względu na to, ile lokali w danej nieruchomości ma każdy z nich. Jeśli więc któryś właściciel, np. dotychczasowy właściciel nieruchomości, ma więcej niż jeden lokal (wszystko jedno czy stanowiący, czy niestanowiący przedmiotu odrębnej własności), w głosowaniu według zasady „jeden właściciel – jeden głos” dysponował będzie tylko jednym głosem, podobnie jak

właściciele pojedynczych lokali w tym współwłaściciele na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, którym również przysługuje jeden głos.

Głosowanie według zasady „jeden właściciel – jeden głos” wprowadzane jest tam, gdzie suma udziałów nie jest równa 1 i tam gdzie jeden właściciel posiada większość udziałów (lub gdy obie te okoliczności występują naraz) na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej vide (art. 23 ust. 2a).

Właściciele żądający wprowadzenia takiego trybu głosowania nie mogą żądać, aby wprowadzono ten tryb głosowania w wielu (wszystkich) niesprecyzowanych sprawach, ale – biorąc pod uwagę zasadę wyrażoną w art. 23 ust. 2 – mogą żądać wprowadzenia takiego trybu w określonej sprawie. Jeśli chcą, aby także w kolejnej (lub w innej) sprawie zastosowano taki tryb, muszą ponowić żądanie przed głosowaniem nad kolejną sprawą. Ewentualnie mogą zgłosić żądanie przeprowadzenia głosowania w tym trybie w kilku sprawach, lecz sprawy te muszą być przez nich wskazane. Ponieważ uchwały właścicieli lokali podejmowane być mogą także w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą, żądanie, o którym mowa w art. 23 ust. 2a u.w.l., właściciele lokali posiadający co najmniej(...) udziałów w nieruchomości wspólnej mogą złożyć ustnie na zebraniu (zostanie ono wówczas zaprotokołowane) albo na piśmie na ręce zarządu (lub zarządcy), który z kolei, obliczając głosy pod uchwałą w danej sprawie, będzie musiał wziąć pod uwagę, że w tej sprawie każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos.

Ponieważ w art. 23 ust. 2a u.w.l. przewidziano, że wprowadzenie głosowania według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos, będzie się odbywać na każde żądanie właścicieli lokali dysponujących określoną częścią udziałów, aby żądanie to zostało zrealizowane, nie trzeba dokonywać żadnych dodatkowych czynności, np. nie trzeba wcześniej przegłosowywać jego wprowadzenia w trybie określonym, w art. 23 ust. 2 u.w.l. (tj. w głosowaniu większością udziałów). Jeśli więc istnieje sytuacja upoważniająca do zastosowania art. 23 ust. 2a u.w.l., wystarczy, że odpowiednia liczba właścicieli zgłosi żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady „jeden właściciel – jeden głos”.

Żądanie właścicieli lokali wprowadzenia trybu głosowania według zasady „jeden właściciel – jeden głos” ma cechy oświadczenia woli, o którym mowa w art. 60 k.c., więc mają do niego zastosowanie odpowiednie reguły interpretacji oświadczeń woli przewidziane w art. 65 k.c. (por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2008 r., II CSK 605/07, LEX nr 500179).

Przyjęte w ustawie o własności lokali zasady głosowania mają na celu zapewnienie właścicielom lokali wpływu na losy ich współwłasności i nie muszą pozostawać w związku z powierzchnią posiadanych przez nich lokali (wpływ ten nie musi być proporcjonalny do rozmiarów ich własności indywidualnej).

Przekładając powyższe zasady na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy iż w przedmiotowej sprawie zaistniała sytuacja w której winno być zastosowane głosowanie według zasady – jeden właściciel – jeden głos bowiem:

-większość udziałów (...) należy do jednego właściciela , którym jest małżeństwo S. ,

-wniosek o głosowanie tą metodą zgłosiła uprawniona liczba właścicieli posiadająca udział większy niż 1/5 w nieruchomości

(Małżonkowie M.K. S. (...), J. P. – (...) i (...) oraz E. T. (...) – razem (...))

- właściciele wyrazili wolę głosowania metodą jeden właściciel – jeden głos – odnośnie każdej z trzech uchwał, których projekty otrzymali wraz z wnioskiem o zagłosowanie.

Trzej właściciele tj. małżonkowie M. i K. S. (1)- mający 1 głos, T. P. - mający jeden głos i E. T. mająca 1 głos zagłosowali przeciw uchwałom.

Za uchwałą głos oddali dwaj właściciele : małżonkowie S. S. (1) i M. S. (2) – jeden głos i właściciel lokalu nr (...) – jeden głos.

(wynika to z wyliczenia wskazanego w podjętych uchwałach tj.(...) przy czym małżonkowie S. mają udział (...)- a właściciel lokalu nr (...) ma (...)).

Mimo tak oddanych głosów - zarządca nieruchomości przyjmując zasadę głosowania większością udziałów ogłosił podjęcie uchwał zawiadamiając głosujących iż uchwały zostały podjęte większością (...) przy głosach przeciwnych stanowiących (...). Pomijając fakt ,że zarządca licząc głosy metodą większości udziałów nie policzył głosu T. P. który głosował przeciw uchwałom bo gdyby tak zrobił to musiał by podać ,że przeciwko uchwałom głos oddało ((...)) czyli razem (...), a nie (...) to należy stwierdzić iż wobec tego że głosy należało policzyć metodą „jeden właściciel – jeden głos” – uchwały nie zostały przegłosowane wymaganą większością głosów . Trzy głosy oddano przeciw uchwale i tylko dwa głosy za uchwałą (jeden należący do małżonków S. i drugi do właściciela lokalu nr (...) o udziale (...)). Oznacza to że uchwały nie zostały podjęte, a zatem nie istnieją . Aby bowiem podjąć uchwałę musi zagłosować za jej podjęciem większość właścicieli .

Dalej stwierdzić należy iż pomimo że uchwały zostały w trakcie tego postępowania uchylone przez pozwaną Wspólnotę to i tak powodowie mają interes prawny w żądaniu stwierdzenia ich nieistnienia albowiem uchylenie uchwał działa ze skutkiem ex nunc co oznacza, że przeciwko właścicielom mogą być wysuwane roszczenia na podstawie tychże uchwał , za okres od ich podjęcia do daty ich uchylenia a jest to prawie dwa lata. Uwzględnienie powództwa o stwierdzenie nieistnienia uchwał oznacza , że przestają one obowiązywać od daty ich podjęcia .

Ponieważ żądanie uchylenia uchwał zostało przedstawione w pozwie jako żądanie ewentualne – to wobec uwzględnienia żądania podstawowego tj. stwierdzenia nieistnienia uchwał sąd nie miał potrzeby orzekać o żądaniu ewentualnym a więc i badać czy uchwały były niezgodne z przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością i interesem powodów.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji . O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc. Zasądzono więc od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie zwrot kosztów postępowania tj. opłaty od pozwu 600 zł i kosztów zastępstwa procesowego 197 zł na zasadzie par.10 ust.1 p.1 Rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych.