

Sygnatura akt *XII C 868/ 2015*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 2 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Musielak

Protokolant: st. sekr.sąd. I. R.

po rozpoznaniu w dniu **23 listopada 2015 roku w Poznaniu**

sprawy z powództwa (...) **S.K.A. z siedzibą w P.**

przeciwko Wspólnota Mieszkaniowa **przy ul. (...) w P.**

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. Oddala powództwo.

II. Zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę: 197,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO JACEK MUSIELAK

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 kwietnia 2015r. powódka (...) z siedzibą w P. wniosła o:

- uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P., podjętej dnia 5 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia sposobu głosowania,
- uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P., podjętej dnia 5 marca 2015 r. w sprawie odwołania z pełnienia zarządu nieruchomością wspólną spółki (...) Sp. z o.o.,
- uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P., podjętej dnia 5 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia sposobu głosowania,
- uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P., podjętej dnia 5 marca 2015 r. w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej,
- uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P., podjętej dnia 5 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia sposobu głosowania,
- uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P., podjętej dnia 5 marca 2015 r. w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz wysokości zaliczki na fundusz remontowy,
- uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P., podjętej dnia 5 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia sposobu głosowania,

- uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P., podjętej dnia 5 marca 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej. Nadto powód domagał się udzielenia zabezpieczenia powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał.

Powyższe uchwały, w przekonaniu powódi, zostały podjęte z naruszeniem prawa, umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną i umowy o sposobie posiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej oraz z naruszeniem interesów spółki jako właściciela wyżej wskazanych lokali. Zdaniem powoda uchwały zapadły z naruszeniem przepisu art. 23 ustawy o własności lokali. Wskazane uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej powinny zapaść większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, bowiem udział powoda w nieruchomości w dniu zebrania wynosił 49,86%. Jak podał powód, Pan D. W. - przedstawiciel Zarządcy (...), tj. spółki pod firmą (...) Sp. z o.o. - poinformował uczestników zebrania, że powód nie jest właścicielem większościowym, a co za tym idzie nie zachodzą przesłanki stosowania przepisu art. 23 ustawy o własności lokali.

Jednocześnie w odczuciu powódki, wybrany na zebraniu sposób liczenia głosów jest niezgodny z § 2 ust. 2 umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną i umowy o sposobie posiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej. Postanowienie umowne określa bowiem, że uchwały właścicieli zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów.

Zdaniem powódki, zmiana treści uchwały na zebraniu w dniu 5 marca 2015 r., poprzez uczynienie jej przedmiotem ustalenia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy za okres od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia 30 marca 2016 r. jest niezgodna z prawem, bowiem przepis art. 32 ustawy o własności lokali zobowiązuje do wskazania zamierzonych zmian w zawiadomieniu o posiedzeniu, takiej informacji w zawiadomieniu o posiedzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej jednak nie było. W ocenie powoda, zasadny jest również wniosek o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy. Niepewność odnosząca się do osoby uprawnionej do reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej może skutkować całkowitym paraliżem w wykonywaniu czynności zwykłego zarządu.

W odpowiedzi na pozew pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości. W przekonaniu pozwanej uchwały, które zaskarżył powód, podjęte zostały zgodnie z prawem, bowiem zasada, iż na każdego właściciela przypada jeden głos obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnych uchwał, wystarczy jedynie żądanie zgłoszone przez odpowiednią ilość właścicieli lokali. Ponadto pozwana podniosła, że jeszcze w dniu 5 marca 2015r., według wszelkich wiadomości pozwanej, powódka posiadał ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, co umożliwiałoby przyjęcie tryby głosowania nad uchwałami według zasady „jeden właściciel-jeden głos”. Zdaniem powoda zbycie udziałów przez powódkę nastąpiło na rzecz podmiotu zależnego (spółki - córki) i miło na celu zapewnienie powódce dalszego

W dalszej części postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w P. obejmuje właścicieli 176 lokali mieszkalnych oraz właściciela hali garażowej. Na działce gruntu znajdują się trzy budynki mieszkalne wraz z halą garażową w podziemiu. Udział garażu w całej nieruchomości stanowi 33,18%.

W dniu 14 lipca 2014r. przed asesorem notarialnym A. D., zastępcą notariusza E. D. D. w Kancelarii Notarialnej w P. zawarta została umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, umowa o zarządzie nieruchomością wspólną i umowa o sposobie posiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej (Rep. A nr 7. (...)), która powołała do istnienia Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w P. dla nieruchomości objętych księgą wieczystą (...).

Dowód: umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, umowa o zarządzie nieruchomością wspólną i umowa o sposobie posiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej – Akt Notarialny Rep. A nr 7. (...) - k. 10-16.

W dniu 5 marca 2015 r. o godzinie 17:30 odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P. zwołane przez Zarząd Wspólnoty. Zebraniu przewodniczyła B. Z.. Przedstawiciel Zarządcy nieruchomości D. W. dokonał sprawdzenia listy obecności, informując, że na zebraniu obecnych jest 27,1% uprawnionych, to jest właścicieli reprezentujących (...) udziałów w nieruchomości. Ponadto D. W. stwierdził, że głosowanie według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos nie jest możliwe, albowiem większość udziałów nie należy już do jednego właściciela, gdyż dotychczasowy właściciel większości udziałów (...) z siedzibą w P. na dzień 5 marca 2015r. jest właścicielem lokali, z którymi związane jest 49,86 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Informacja powyższa została poddana w wątpliwość przez Przewodniczącą i pozostałych zebranych właścicieli lokali, którzy zgłosili żądanie głosowania uchwał na zabranie według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. W dniu 5 marca 2015r. rano Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej dokonał sprawdzenia ksiąg wieczystych w serwisie internetowym elektronicznych ksiąg wieczystych w celu ustalenia struktury własności. Nie zawierały one żadnej wzmianki o zmianie.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, w trybie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, zostały podjęte następujące uchwały:

- nr (...) w sprawie odwołania z pełnienia zarządu nieruchomością wspólną spółki (...) Sp. z o.o.,
- nr (...) w sprawie wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,
- nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz wysokości zaliczki na fundusz remontowy,
- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej.

Dowód: Protokół z Zebrania Członków Wspólnoty Mieszkaniowej – Akt Notarialny Rep. A (...) z dnia 5 marca 2015r. notariusza S. L. z Kancelarii Notarialnej w P. – k. 7-9, zeznania przedstawiciela pozwanej B. Z. – k. 80-81.

Podjęto także na zabranie Wspólnoty Mieszkaniowej uchwały (...)/ (...), (...), (...) i (...) w sprawie przyjęcia sposobu głosowania.

Dowód: zeznania przedstawiciela pozwanej B. Z. – k. 80-81, zeznania członka zarządu pozwanej J. T. – k. 82.

Powód (...) z siedzibą w P. w dniu zebrania był właścicielem lokali mieszkalnych numer (...) (udział (...)), 2 (udział (...)), 4/1 (udział (...)), 7/1 (udział (...)), 10/1 (udział (...)), 13/1 (udział (...)), 16 (udział (...)), 20 (udział (...)), 22 (udział (...)), 24 (udział (...)), 28 (udział (...)), 32 (udział (...)), 36 (udział (...)), 48 (udział (...)), 52 (udział (...)), 55 (udział (...)), 58 (udział (...)), 59 (udział (...)), 65 (udział (...)), 77 (udział (...)), 85 (udział (...)), 89 (udział (...)), 92 (udział (...)), 93 (udział (...)), 96 (udział (...)), 97 (udział (...)), 99 (udział (...)), 103 (udział (...)), 107 (udział (...)), 111 (udział (...)), 115 (udział (...)), 123 (udział (...)), 127 (udział (...)), 130 (udział (...)), 131 (udział (...)), 133 (udział (...)), 135 (udział (...)), 136 (udział (...)), 139 (udział (...)), 142 (udział (...)), 146 (udział (...)), 150 (udział (...)), 162 (udział (...)), współwłaścicielem lokalu nr (...) (udział (...)), stanowiącego garaż oraz właścicielem lokali nr (...) (udział (...)), 152 (udział (...)), 168 (udział (...)) i 171 (udział (...)), które nie zostały jeszcze niewyodrębnione z księgi wieczystej (...), a także hali garażowej (udział hali to aż 33,18 %). Łączny udział powoda w nieruchomości w tym dniu wynosił początkowo 56,28 %, a po zbyciu części udziałów w hali garażowej był to udział (...), czyli 49,86%.

W dniu 5 marca 2015r. (...) z siedzibą w P. zbyła na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. udział wynoszący (...).167 części we własności lokalu niemieszkalnego (garażu) nr 170 położonego w budynku przy ul. (...) w P., stanowiącego odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą nr (...), z którego to lokalu odrębną własnością związany jest udział wynoszący 43.601/131.393 części we własności nieruchomości wspólnej, zapisanej w księdze wieczystej nr (...).

Dowód: Umowa sprzedaży z dnia 5 marca 2015r. – Akt Notarialny Rep. A nr 2. (...) Notariusza E. D. D. – k. 17- 21.

Pierwsze Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej odbyło się dnia 12 lutego 2015r. Przewodniczył mu D. W., który odmówił przyjęcia wniosku o zmianę trybu głosowania.

Dowód: zeznania przedstawiciela pozwanej B. Z. – k. 80-81, zeznania członka zarządu pozwanej J. T. – k. 82.

Spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy uchwały podjęte na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 5 marca 2015r. podjęte zostały zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali i umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wskazanych powyżej dokumentów przedstawionych przez strony oraz zeznań stron, ograniczonych do zeznań strony pozwanej w osobach B. Z. i J. T. - członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zgromadzone w sprawie dokumenty w większości nie były kwestionowane przez strony, ani nie wzbudziły wątpliwości Sądu. Sąd Okręgowy uznał zatem za wiarygodne wszystkie powołane wyżej dokumenty urzędowe i dokumenty prywatne, znajdujące się w aktach sprawy. Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych, jak również prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c., a i Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one istotne dla potrzeb rozstrzygnięcia tego sporu. Fakt, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tychże kserokopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Zeznania przedstawicieli pozwanej B. Z. (k. 81-82) i J. T. (k. 82) okazały się wzajemnie zgodne, a znaczna ich część znajduje potwierdzenie w przedstawionych dokumentach. Strona przecina ich nie kwestionowała, a Sąd nie miał powodu aby czynić to z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka jako podstawę prawną swojego roszczenia wskazała art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.), zgodnie z którym, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powódka, jako właścicielka lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i członek tejże niewątpliwie posiada legitymację czynną do zaskarżenia uchwały. Jednocześnie stwierdzić trzeba, iż zachowany został 6-tygodniowy termin do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały podjętej częściowo na zebraniu członków Wspólnoty, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżone uchwały zostały podjęte w dniu 5 marca 2015r., zaś powódką wniosła pozew do Sądu dnia 15 kwietnia 2015r. (k. 27- koperta ze stemplem pocztowym).

W dniu 5 marca 2015r. odbyło się Zebranie Członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na którym przeprowadzono głosowanie nad szeregiem uchwał przyjmując zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali tryb głosowania „jeden właściciel jeden głos”, a protokół z tego Zebrania został sporządzony przez notariusza. Natomiast Powódka twierdzi, iż w związku z faktem zbycia w tym samym dniu tj. 5.03.2015r. ułamka swojego udziału nie w nieruchomości wspólnej Wspólnoty, ale w zupełnie odrębnej nieruchomości garażowej spółce (...) Sp. z o.o. nie było podstaw do zastosowania trybu głosowania „jeden właściciel jeden głos” a zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem prawa. Pozwana zakwestionowała w całości stanowisko powódki. Zdaniem pozwanej, w dniu 5 marca 2015r. powódka dysponowała bowiem większością udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem były przesłanki do zmiany trybu podejmowania uchwał zgodnie z art. 23 ust.2 a ustawy o własności lokali.

Art. 23 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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. Zgodnie z ust. 2 tegoż przepisu, 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. Z kolei art. 23 ust. 2a stanowi, że jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Interpretacja ostatniego z powołanych wyżej przepisów w kontekście sposobu podjęcia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 5 marca 2015r. była przedmiotem sporu pomiędzy stronami w toku niniejszego postępowania.

Przede wszystkim wskazać trzeba, że umowa z dnia 14 lipca 2014r. o zarządzanie nieruchomością wspólną i umowy o sposobie posiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej (§ 2 ust. 2) nie zawiera wyłączenia możliwości skorzystania z trybu przewidzianego w art. 23 ust. 2a uwl. Ponadto, nawet gdyby taki zapis w Umowie się znajdował byłby niezgodny z prawem i w związku z tym nie obowiązujący, gdyż jak podkreśla się w orzecznictwie, przepis art. 23 ust. 2a uwl ma charakter bezwzględnie obowiązujący i nie może być zmieniany wolą stron (tak np. wyrok SA w Katowicach z dnia 28 czerwca 2013 r.. V ACa 213/13. LEX nr 1350360, wyrok SA w Szczecinie z dnia 20 października 2011 r. I ACa 526/11. LEX nr 1213816).

Zupełnie nieuprawniony jest wywodzony przez powódkę z treści § 2 ust. 1 ww. umowy wniosek, że zasada iż uchwały właścicieli zapadają większością głosów, liczona według wielkości udziałów, jest jedynym uprawnionym sposobem liczenia głosów we Wspólnocie Mieszkaniowej pozwanej. Jak wyjaśniono wyżej, pogląd ten absolutnie nie znajduje uzasadnienia w obowiązującym prawie. Nie może ulegać wątpliwości, że zapis umowny, stojący w sprzeczności z dyspozycją przepisu bezwzględnie obowiązującego jakim jest art. 23 ust. 2a uwl nie wpływa na moc obowiązującą tego przepisu i możliwość przeprowadzenia głosowania nad uchwałami Wspólnoty w trybie głosowania „jeden właściciel jeden głos”.

Z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie jednoznacznie wynika, że zbycie udziałów w hali garażowej przez Powódkę Spółce (...) Sp. z o.o. nastąpiło w dniu odbycia przedmiotowego Zebrania Członków Wspólnoty Mieszkaniowej tj. w dniu 05 marca 2015r., natomiast ujawnienie tego zbycia w księdze wieczystej nieruchomości nastąpiło dnia 18.03.2015r., a wzmianka o wniosku w tej sprawie została wpisana w dniu 06.03.2015r. Wskazać zatem należy, że nie wiadomo, a powódka, wbrew ciężącemu na niej stosownie do art. 6 k.c., obowiązkowi tego nie wykazała, w którym momencie doszło do tego zbycia udziałów, tj. czy przed, czy też po Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (pозwanej), na którym uchwalono skarżone uchwały. Ponadto istotnym jest, że członkowie pozwanej Wspólnoty składając żądanie głosowania w trybie „jeden właściciel jeden głos” zgodnie z ustawą o własności lokali oraz biorąc udział w samym głosowaniu tym trybem opierają się na treści księgi wieczystej, gdyż nie mają innej możliwości wiarygodnego ustalenia wysokości udziału większościowego udziałowca. Zatem zarówno w trakcie przygotowywania się do zebrania jak i w trakcie samego jego trwania oraz w momencie zgłoszenia żądania i w momencie przeprowadzenia samego głosowania w trybie „jeden właściciel jeden głos” w księdze wieczystej nie było ujawnione zbycie przez powódkę przedmiotowych udziałów spółce (...) Sp. z o.o. i w związku z tym nie była ujawniona zmiana wysokości udziałów powódki. Pozwana nie może więc ponosić negatywnych konsekwencji braku odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej, gdyż korzysta z ochrony jaką jej daje rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

Już z tego tylko powodu powództwo podlegało oddaleniu.

Ponadto Sąd uznał za słuszne argumenty pozwanej, iż powódka zbył udziały spółce (...) Sp. z o.o. w osobnej nieruchomości jaką jest hala garażowa. Garaż ten jako odrębna nieruchomość ma założoną księgę wieczystą nr KW POI (...), a poszczególni współwłaściciele tego garażu mają przydzielone odpowiednio ponumerowane miejsca

postojowe na zasadzie umowy o sposobie użytkowania nieruchomości wspólnej. W aktualnym stanie prawnym w głosowaniach nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej odrębny lokal garażowy jest traktowany tak jak każdy inny lokal i posiada tylko jeden głos. W tej kwestii wypowiedział się Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia 17 czerwca 2015r. w sprawie I CSK 355/14 (LEX nr 1733252) stwierdził, iż kwestia sposobu wykonywania prawa głosu we wspólnocie mieszkaniowej przez współwłaścicieli lokalu użytkowego stanowiącego odrębną własność, sporna w doktrynie i orzecznictwie sądów powszechnych, w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest rozwiązywana jednolicie, a ostatecznym wyrazem stanowiska tego Sądu jest uchwała z 12 grudnia 2012 r. III CZP 82/12 (OSNC 2013/6/75) stwierdzająca, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nieruchomość lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności, udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, co w świetle art. 47 § 1 k.c. przemawia za uznaniem za niepodzielny także tego udziału. Z niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej wynika, że w razie głosowania według zasad przyjętych w art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l., jeden głos przysługuje współwłaścicielom wspólnie, skoro bowiem udział jest niepodzielny, to niepodzielne jest również wynikające z niego prawo głosu. Przyjęcie stanowiska, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje jeden głos prowadziłoby do nieuzasadnionego pomnożenia kompetencji decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej. W dalszej części swojego wyводу Sąd Najwyższy podkreślił: „W konsekwencji należy przyjąć, że wszyscy współwłaściciele odrębnego lokalu użytkowego (garażu, miejsca postojowego) mają w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty tylko jeden wspólny głos. Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu i wynika z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione jest więc stosowanie do takiej decyzji przepisów o zarządzie rzeczą wspólną: art. 199 i art. 201 k.c. A zatem w zależności od tego co ma być przedmiotem głosowania (uchwały) - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l.: czy czynność zwykłego zarządu, czy przekraczająca zwykły zarząd - wykonanie prawa głosu przez współwłaścicieli lokalu użytkowego może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu”.

Uchwały, będące przedmiotem niniejszego postępowania zapadły w sprawach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Dotyczyły one bowiem następujących kwestii: odwołania z pełnienia zarządu nieruchomością wspólną spółki (...) Sp. z o.o., w sprawie wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz wysokości zaliczki na fundusz remontowy, w sprawie wyrażenia zgody na wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej. Na gruncie orzecznictwa Sądu Najwyższego nie może budzić wątpliwości, że uchwała o wyborze członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015r. w sprawie I CSK 355/14, LEX 1733252). Co do pozostałych uchwał podjętych w dniu 5 marca 2015r., to analiza art. 22 ustawy o własności lokali prowadzi do wniosku, że mieszczą się ona w katalogu czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Z powyższego wynika zatem, iż powódka wyszła z błędnego założenia, że w głosowaniu nad uchwałami Wspólnoty każdy współwłaściciel garażu dysponuje odrębnym głosem proporcjonalnie do posiadanego udziału iloczynowi przysługującego mu udziału we współwłasności lokalu - garażu i związanego z odrębną własnością lokalu - garażu udziału w nieruchomości wspólnej jest niezgodny z prawem i tym samym nie może wywoływać skutków prawnych. Powoływanie się przez powódkę w pozwie na taki sposób liczenia udziałów podczas głosowania nad uchwałami powódki jest nieuzasadnione.

Skoro, o czym była już mowa powyżej, w orzecznictwie sądowym ugruntował się pogląd, iż do nieruchomości garażowej należy tu stosować regulacje Kodeksu cywilnego dotyczące zarządu rzeczą wspólną. W przypadku spraw zwykłego zarządu nieruchomością wspólną do uzgodnienia stanowiska przez współwłaścicieli garażu wystarczy większość ich głosów liczona udziałami w tej nieruchomości garażowej (zgodnie z art. 201 k.c.). W przedmiotowej sprawie skarżone Uchwały dotyczące odwołania Zarządu i wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz powołania nowego Zarządu dotyczyły spraw zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Skoro tak to do głosowania nad tymi uchwałami przez współwłaścicieli garażu wystarczyłoby wcześniejsze uzgodnienie stanowiska współwłaścicieli garażu większością głosów. Przenosząc te rozważania na grunt ustalonego w niniejszej sprawie stanu

faktycznego, wskazać trzeba, że odrębna nieruchomości garażowa ma 33,18% udziału w nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu 5 marca 2015r. powódka miała 23.10% udziałów w nieruchomości wspólnej z tytułu posiadanych lokali mieszkalnych. Tym samym dysponowała ona łącznie głosami odpowiadającymi 56,28% udziałów w nieruchomości wspólnej. Przypisanie powódce przy ustalaniu spełnienia wymagań ustawowych przyjęcia trybu głosowania „jeden właściciel jeden głos” całości udziału hali garażowej w nieruchomości wspólnej wynika z faktu, iż w tej hali garażowej w dniu 5 marca 2015r. miała ona zdecydowaną większość udziałów. Zatem powódka, mając większość udziałów w hali garażowej mogła w każdym wypadku przegłosować swoje stanowisko w przypadku pozostawienia głosownia według zasady liczenia głosów według wielkości udziałów. Tak więc głos właścicieli hali garażowej o tak wielkiej wadze był faktycznie głosem powódki i w tym aspekcie nawet po zbyciu części udziałów w hali garażowej głos jednego właściciela – powódki nadal ważył 56,28 %. w całej Wspólnocie i w tej sytuacji przyjąć należy, że nadal były podstawy do zastosowania art. 23 ustęp 2 a ustawy o własności lokali.

W świetle powyższego, w ocenie Sądu, nie może budzić wątpliwości, że podjęcie uchwał przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w trybie „jeden właściciel-jeden głos” nastąpiło zgodnie z wymogami ustawy o własności lokali i w sytuacji, w której znalazła się pozwana Wspólnota było zasadne. Nie budzi wątpliwości sam tryb przyjęcia tego sposobu głosownia, skoro wypowiedziało się za nim 27,71 % właścicieli lokali. W sytuacji, w której spełnione są przesłanki z art. 23 ust. 2a u.w.l., zasada, według której na właściciela przypada jeden głos, obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (tak: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 marca 2013r. w sprawie I ACa 1038/12, LEX nr 1294852).

O kosztach sądowych Sąd orzekł mając na względzie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty postępowania składają się opłata sądowa od pozwu w kwocie 1600 zł (art. 27 ust. 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) oraz koszty zastępstwa procesowego pozwanej w kwocie 180 zł (§ 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Powódka uiściła opłatę sądową od pozwu w całości. Sąd postanowił w całości obciążyć powódkę kosztami postępowania jako stronę przegrywającą proces w całości. Skoro uiściła ona już opłatę sądową od pozwu, Sąd jedynie w punkcie II wyroku zasądził od niej na rzecz pozwanego kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Jacek Musielak