

Sygn. akt I C 892/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marcin Kołakowski

Protokolant: sekr. sądowy Żaneta Rewczuk

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa **A. P.**,

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.**,

o ukształtowanie ewentualnie o ustalenie;

1. ustala, że uchwała nr (...) podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów od 16.09.2014 r., do 03.06.2015 r., w sprawie obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami energii elektrycznej potrzebnej do pracy wentylatorów obsługujących lokale użytkowe nie istnieje;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz powódki A. P. kwotę 397,00 zł (trzystu dziewięćdziesięciu siedmiu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 892/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 sierpnia 2015 roku powódka A. P. wniosła o uchylenie ewentualnie ustalenie, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej(...) z siedzibą w W. podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów od 16.09.2014 r., do 03.06.2015 r., w sprawie obciążenia wścili lokali użytkowych kosztami energii elektrycznej potrzebnej do pracy wentylatorów obsługujących lokale użytkowe nie istnieje, a także zasądzenia od pozwanej kosztów procesu. Stanowisko to powódka podtrzymała w piśmie z dnia 11 września 2015 r.

W uzasadnieniu pozwu i ww. pisma procesowego, powód twierdziła, że jest właścicielem lokali niemieszkalnych o nr (...) przy ul. (...) w W. oraz współwłaścicielem lokalu garażowego w budynku (...) w W. i w związku z tym jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., że przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej z którym związane jest m. in. prawo głosu w sprawach będących przedmiotem uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali w ww. nieruchomości, że na nieruchomości tej posadowionych jest 5 budynków mieszkalnych składających się ze 145 lokali mieszkalnych oraz 21 lokali niemieszkalnych (użytkowych) w tym jeden lokal garażowy, że w dniu 03 lipca 2015 r., otrzymała drogą elektroniczną wiadomość o podjętych uchwałach na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów od dnia 10 kwietnia 2014 r., do dnia 30 czerwca 2015 r., oraz treść tych uchwał w tym uchwałę o nr (...) zgodnie z którą właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. większością głosów zdecydowali obciążyć wścili lokali użytkowych kosztami energii elektrycznej zużywanej przez wentylatory obsługujące lokale użytkowe, do rozliczeń przyjąć koszty wynikające ze wskazań podliczników energii elektrycznej na podwężłach i podzielić je proporcjonalnie do powierzchni lokali, a wykonanie uchwały powierzyć zarządowi pozwanej Wspólnoty. Nadto powódka podniosła, że ww. uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów począwszy

od dnia 16 września 2014 r., do dnia 03 czerwca 2015 r., że głosy zbierane były przez zarząd pozwanej Wspólnoty przy pomocy pracowników firmy administrującej nieruchomością – bezpośrednio, jako podpisy poszczególnych wścicieli lokali na liście do głosownia, za pomocą przesłanej wiadomości elektronicznej e-mail oraz na podstawie udzielonych pełnomocnictw innym członkom wspólnoty. W ocenie powódki zaskarżona przez nią ww. uchwała narusza przepisy prawa, a w szczególności art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w związku z art. 3 ust. 3 – 5 tej ustawy, gdyż uchybienia formalne zaistniały przy obliczaniu przypadającej właścicielom lokali udziałów w nieruchomości wspólnej skutkowało błędnym obliczeniem większości wymaganej dla podjęcia zaskarżonej uchwały. Nadto błędy popełnione w sposobie obliczania głosów miały wpływ na ww. uchwałę, gdyż przy prawidłowym ich obliczaniu uchwała ta nie uzyskałaby wymaganej ustawą o własności lokali (dalej powoływana jako „u.w.l.”) większości głosów właścicieli lokali, a tym samym nie mogłaby zostać uznana za skutecznie podjętą. Powódka wskazała, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie właścicielom tego lokalu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., wydana w sprawie III CZP 82/12), wobec czego udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom tego lokalu, którzy powinni zająć jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały – jeden głos którego siła mierzona jest wielkością wspólnego im udziału w nieruchomości wspólnej. Nadto powódka podniosła, że prawo wykonywania prawa głosu we wspólnocie mieszkaniowej przez współwłaścicieli lokali nie może być wykonywane w odpowiedniej części przez każdego współwłaściciela samodzielnie, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 października 2013 r., wydanej w sprawie III CZP 65/03. Zdaniem powódki lokal niemieszkalny – garaż znajdujący się na – 1 poziomie budynków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. stanowi współwłasność dużej grupy właścicieli, którym przysługuje niepodzielnie udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 574416/1532590, że z listy do głosowania nad uchwałą o nr (...) wynika, że poszczególni współwłaściciele lokalu garażowego głosowali siłą samodzielnego udziału w tym lokalu, wobec czego głos przypisany samodzielnemu lokalowi niemieszkalnemu – garażowi nie może być uznany i zaliczony za ważnie oddany, gdyż głosowanie w przedmiocie zwiększenia obciążenia z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną właścicieli lokali użytkowych należy zakwalifikować do kategorii przekraczających zakres zwykłego zarządu. Z uwagi na powyższe w odniesieniu do ustalenia sposobu głosowania przez współwłaścicieli danego lokalu powinni oni jednomyślnie ustalić w jaki sposób mają oddać wspólny głos, a tak się nie stało przy głosowaniu nad uchwałą o nr (...), wobec czego pozwana Wspólnota w sposób nieuprawniony uznała za ważny głos oddany przez współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego – garażu i zaliczyła go do wymaganej do podjęcia zaskarżonej uchwały większości, co spowodowało uznanie zaskarżonej uchwały za skutecznie podjętą większością głosów. Niezaliczenie zaś głosu oddanego przez współwłaścicieli powyższego lokalu do wymaganej większości skutkuje zaś uznaniem, że zaskarżona uchwała o nr (...) uzyskała tylko 42,37 % głosów tj. za uchwałą tą głosowało 649.426 głosów, a zatem nie uzyskała ona większości głosów. Zdaniem powódki wskazane uchybienia formalne miały wpływ na treść podjętej uchwały i powinny skutkować jej uchyleniem w trybie art. 25 ust. 2 u.w.l., ewentualnie stwierdzeniem jej nieistnienia na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 23 ust. 2 u.w.l.

Pozwana Wspólnota w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana zarzuciła, że kwestia sposobu głosowania i liczenia głosów oddanych pod skarżoną uchwałą budzi duże wątpliwości w doktrynie i orzecznictwie, że do dnia 28 sierpnia 2015 r., u.w.l. nie normowała kwestii głosowania w sytuacji, gdy samodzielny lokal stanowił przedmiot współwłasności, że zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie nie było zgodności poglądów w jaki sposób należy obliczać głosy oddane przez współwłaścicieli jednego lokalu, a w szczególności, czy głosować może każdy z nich z osobna, czy winni oni wcześniej ustalić wspólne jednolite stanowisko, że orzecznictwo wskazuje na kierunek wykładni umożliwiający każdemu współwłaścicielowi skuteczny udział w głosowaniu (iloczynem udziałem we własności lokalu i związanego z tym lokalem udziału w nieruchomości wspólnej), gdyż stosowanie zasady według której głos współwłaścicieli lokali garażowych traktowany byłby jako głos niepodzielny, spowodowałoby paraliż decyzyjny zwłaszcza w dużych wspólnotach mieszkaniowych, jak pozwana. Zasadę tą zastosowała pozwana podczas obliczania głosów nad zaskarżoną uchwałą, a przyjęty tok obliczeń jest prawidłowy, co skutkować powinno oddaleniem

powództwa o uchylenie uchwały, jako bezzasadnego. Nadto pozwana wskazała, że w zaskarżonej uchwale członkowie pozwanej Wspólnoty zdecydowali, aby obciążyć właścicieli lokali użytkowych kosztami energii elektrycznej potrzebnej do pracy wentylatorów obsługujących wyłącznie te lokale użytkowe, że uchwała ta jest zgodna zarówno z zasadami gospodarności, jak i prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż koszty używania urządzeń elektrycznych znajdujących się w lokalach użytkowych i obsługujących wyłącznie te lokale (wentylatory) powinni ponosić właściciele tych lokali użytkowych, a nie wszyscy właściciele lokali we wspólnocie. Wentylatory nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej i służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali użytkowych. W ocenie pozwanej uchylenie zaskarżonej uchwały prowadziłoby do nieuzasadnionego obciążenia wszystkich członków pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej kosztami energii elektrycznej, którą zużywają wentylatory znajdujące się tylko w lokalach użytkowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. P. jest właścicielem lokali użytkowych o nr (...) w przy ul. (...) w W. oraz współwłaścicielem lokalu garażowego w budynku (...) w W. (4 miejsca postojowe) i w związku z tym jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., tworzącej Wspólnotę Mieszkaniową (...) z siedzibą w W.. Przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej z którym związane jest m. in. prawo głosu w sprawach będących przedmiotem uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali w ww. nieruchomości. Na ww. nieruchomości posadowionych jest 5 budynków mieszkalnych składających się ze 145 lokali mieszkalnych oraz 21 lokali niemieszkalnych (użytkowych) w tym jednego lokalu garażowego znajdującego się na poziomie -1.

Łącznie w nieruchomości wspólnej jest 1.532.590 udziałów z czego większość stanowi 766.296 udziałów. Lokal garażowy ma łącznie udział 574416/1.532.590 w nieruchomości wspólnej tj. 37,48 %.

Powódce przysługują udziały w nieruchomości wspólnej związane z ww. lokalami użytkowymi wynoszące odpowiednio 8715/1.532.590, 7384/1.532.590, 11652/1.532.590, 15899/1.532.590. Udział powódki w lokalu garażowym wynosi 16/1086.

Dowody: wydruki z ksiąg wieczystych k. 15 – 103; zestawienie udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali w pozwanej Wspólnocie k. 105 – 117, 329 – 335.

W dniu 3 czerwca 2015 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów od 16 września 2014 r., do 03 czerwca 2015 r., w pozwanej Wspólnocie została uznana za podjętą uchwała o nr (...) w sprawie obciążenia wócieli lokali użytkowych kosztami energii elektrycznej potrzebnej do pracy wentylatorów obsługujących lokale użytkowe.

Zgodnie z przesłaną powódce informacją, ww. uchwała „została podjęta” następującym stosunkiem głosów: za uchwałą: 62,81 %; przeciw uchwale: 3,66 % udziałów; wstrzymało się: 3,87 % udziałów.

Powódka została powiadomiona o „podjęciu” ww. uchwały w dniu 03 lipca 2015 r., drogą elektroniczną – otrzymała wiadomość e-mail z załączoną do niej treścią ww. uchwały.

Z przedstawionych przez pozwaną tabeli nazwanych „Lista do głosowania uchwały nr (...) w sprawie obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami energii elektrycznej” wynika, że za uchwałą o nr (...) r., oddano głosów „za” 38,70 % (593.059) - głosy właścicieli i współwłaścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, którzy oddali swoje głosy zgodnie z przepisami u.w.l. (bez głosów oddanych za pośrednictwem poczty elektronicznej i bez głosów oddanych przez współwłaścicieli lokalu garażowego z uwagi na to, że głos z tego lokalu nie był jednolity).

Wyłączając zatem z ogólnej liczby głosów „za” w zakresie ww. uchwały, głosy związane z lokalem garażowym i głosy oddane przez właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych e-mailami, zaskarżona uchwała nie została podjęta większością głosów, gdyż głosowała za nią mniejszość (właściciele nie posiadający większości udziałów w nieruchomości wspólnej).

Dowody: korespondencja e-mail do powódki z załącznikami k. 118 – 130; karty do głosowania w tym wydruki e-mail jako głosy w przedmiocie ww. uchwały k. 164 – 327; uchwała o nr (...) k. 104, 328; zestawienie udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali w pozwanej Wspólnocie k. 105 – 117, 329 – 335; zawiadomienie Zarządu pozwanej Wspólnoty k. 336 – 339.

***Dokonując powyższych ustaleń i mając je na uwadze Sąd zważył,
co następuje:***

W rozpoznawanej sprawie niesporne było to, że powódka była i jest właścicielem lokali użytkowych, współwłaścicielem lokalu garażowego oraz wielkość przysługujących jej udziałów w nieruchomości wspólnej. Powódka pozostawała członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały. Niesporne było również to, że głosowanie nad zaskarżoną uchwałą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) z siedzibą w W. odbywało się w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Okolicznością sporną, istotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było to, czy ww. uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. została podjęta w sposób prawidłowy, z zachowaniem przepisów powszechnie obowiązującego prawa, regulujących sposób podejmowania uchwał wspólnot mieszkaniowych lub z umową właścicieli lokali, a w szczególności, czy głosowali za nią właściciele posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej i de facto, czy uchwała ta została skutecznie podjęta, czy nie tj. czy jest uchwała istniejąca, czy nieistniejąca. Ponadto sporne było to, czy zaskarżona uchwała narusza art. 25 ustawy o własności lokali, tj. czy pozostaje ona w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa ewentualnie, czy narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes powódki.

Zajęcie stanowiska w powyższych kwestiach pozwoliło Sądowi ocenić, czy powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd przyznał moc dowodową wszystkim dowodom z dokumentów, jakie zostały zgromadzone w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana.

Powództwo w zakresie ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał było uzasadnione i zasługiwało na uwzględnienie, wobec czego zostało w całości uwzględnione.

Powódka zgłosiła żądanie uchylenia zaskarżonej uchwały zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, tj. w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia jej o treści uchwały - „podjętej większością” głosów właścicieli lokali liczoną wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, domagając się jednocześnie i ewentualnie ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały. Roszczenie w tym ostatnio wskazanym zakresie nie jest ograniczone terminem, o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l., gdyż podstawą prawną jego dochodzenia jest art. 189 k.p.c., a nie przepisy ustawy o własności lokali. Co innego gdyby przez stosowanie art. 189 k.p.c. powódka domagała się ustalenia, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jej interesy, a zatem merytorycznego zbadania tej uchwały de facto w takim samym zakresie jak w art. 25 ust. 1 u.w.l. i czyniła to po upływie terminu o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l. Wówczas zastosowanie art. 189 k.p.c., prowadziłyby do obejścia przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. w zakresie terminu zawitego w ciągu którego powództwo z tego przepisu może być wytoczone. Takie obejście ww. przepisu przez roszczenie zgłoszone na gruncie art. 189 k.p.c. w celu merytorycznego zbadania wydanej uchwały jest niedopuszczalne i w konsekwencji musiałyby prowadzić do oddalenia powództwa a limie bez konieczności badania zasadności roszczeń dochodzonych pozwem bez ich merytorycznego badania.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowią przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

w związku z art. 189 k.p.c.

Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali „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 zebrania”. Natomiast, zgodnie z ust. 2 cytowanego artykułu: „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”. (...) „Jeżeli suma udziałów nieruchomości wspólnej nie jest równa 1, albo większość udziałów należy do jednego właściciela, bądź, gdy obydwie 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 nieruchomości wspólnej” (art. 23 ust 2a ww. ustawy). (...) „O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie” (art. 23 ust. 3 ww. ustawy).

Jednocześnie przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, że „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”.

Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali normuje jedną z zasad ustawowego zarządu nieruchomością wspólną we wspólnocie mieszkaniowej, w której obowiązuje zarząd ustawowy uregulowany w ustawie o własności lokali (art. 20, 18 ust. 3 ustawy o własności lokali). Zarząd nieruchomością wspólną opiera się wg art. 20 - 32a ustawy o własności lokali na regułach i samodzielności zarządu wspólnoty w sprawach zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali), podejmowania przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu za zgodą (i umocowaniem) właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali), współdziałania wszystkich właścicieli lokali w zarządzie nieruchomością wspólną, ustanowionej w przepisie art. 25, a także art. 199, 202 i 203 Kodeksu cywilnego oraz art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali.

Powództwo, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a art. 25 ww. ustawy). Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba, że Sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (ust. 2 art. 25 ww. ustawy).

W sprawie, będącej przedmiotem niniejszego postępowania należało dokonać wykładki obowiązujących przepisów prawa oraz dotychczasowego orzecznictwa i poglądów doktryny przy uwzględnieniu przedmiotu sprawy i sposobu obliczania głosów. Analiza Sądu pozwoliła na następujące wnioski.

Współwłasność nieruchomości lokalowej jest współwłasnością w częściach ułamkowych albo współwłasnością łączną (art. 196 § 1 Kodeksu cywilnego). Jeżeli nieruchomość lokalowa jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych to każdemu ze współwłaścicieli przysługuje oznaczony ułamkiem udział we współwłasności nieruchomości. W takim wypadku możliwe jest rachunkowe ustalenie wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli lokalu w nieruchomości wspólnej przez pomnożenie ułamka wyrażającego udział danego współwłaściciela w nieruchomości lokalowej z ułamkiem wyznaczającym wysokość udziału w nieruchomości wspólnej. Pozornie mogłoby się więc wydawać, że współwłaściciele nieruchomości lokalowej samodzielnie uczestniczą w podejmowaniu uchwał właścicieli lokali głosując za lub przeciw uchwale niezależnie od tego, w jaki sposób głosują inni współwłaściciele lokalu. W takim przypadku, wagę głosu każdego

ze współwłaścicieli nieruchomości lokalowej wyznaczałaby wielkość jego udziału w nieruchomości wspólnej obliczona w opisany powyżej sposób. Wniosek interpretacyjny, o którym mowa powyżej, można jednak uznać za niemający uzasadnienia merytorycznego. W ramach jednego z elementarnych stosunków prawnych, który łączy współwłaścicieli, występuje obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, a więc przy podejmowaniu decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności dotyczących rzeczy wspólnej (art. 200 kodeksu cywilnego).

W przypadku współwłasności nieruchomości lokalowej obowiązkiem, o którym mowa powyżej, objęte jest również wzajemne uzgadnianie przez współwłaścicieli lokalu sposobu wykonania wobec osób trzecich uprawnienia do głosowania wynikającego

z udziału w nieruchomości wspólnej nad uchwałami właścicieli lokali. Fundamentalną wadą zaproponowanego w piśmiennictwie poglądu, zgodnie z którym każdy współwłaściciel nieruchomości lokalowej może samodzielnie głosować

nad uchwałami właścicieli lokali, jest brak jego uniwersalnego charakteru,

który skutecznie uniemożliwia zastosowanie tej koncepcji w każdym możliwym przypadku i w stosunku do każdego współwłaściciela. Przedstawione rozwiązanie

nie eliminuje problemów związanych z brakiem porozumienia między współwłaścicielami nieruchomości lokalowej, nie można go bowiem wykorzystać

w sytuacji podejmowania uchwał według zasady, że na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos (art. 23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali). Ponadto głosowanie przez współwłaścicieli nieruchomości lokalowej nad niektórymi uchwałami jednym wspólnym głosem, nad pozostałymi zaś oddzielnie, prowadzić może do zwiększenia obowiązków i znacznego chaosu organizacyjnego, a w jego następstwie do błędnego ustalenia liczby głosów oddanych za i przeciw konkretnym uchwałom. Argumentem wskazującym na brak uniwersalności przedstawionej koncepcji jest także niedopuszczalność jej zastosowania w bardzo często występującej w praktyce sytuacji, tj., gdy nieruchomość lokalowa wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków pozostających w ustroju wspólności ustawowej

lub umownej (art. 35, art. 42 oraz art. 48 ustawy z dnia 25 lutego 1964 roku kodeks rodzinny i opiekuńczy), a także wówczas, gdy lokal stanowi składnik majątku wspólnego wspólników spółki cywilnej (art. 863 kodeksu cywilnego).

Wymienione masy majątkowe objęte są wspólnością łączną, którą wyróżnia brak oznaczenia wielkości udziałów przysługujących podmiotom współuprawnionym. W przedstawionych powyżej przypadkach nie ma nawet możliwości rachunkowego określenia wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli lokalu

w nieruchomości wspólnej, co oznacza, że przy podejmowaniu uchwał właściciele lokali dysponują jednym, wspólnym głosem. Dla potwierdzenia przedstawionego powyżej stanowiska Sądu należy powołać przyjmowane poglądy doktryny i dotychczasowe orzecznictwo w tym zakresie.

„Czynności prawne dokonane bez zachowania wymagań z art. 199 k.c.

(a zatem bez koniecznej zgody wszystkich współwłaścicieli lub stosownego orzeczenia sądu), czy z art. 201 k.c. (bez zgody większości współwłaścicieli

lub zastępującego ją upoważnienia sądu) są bezwzględnie nieważne, nie mogą

być później potwierdzone przez innych współwłaścicieli, a ich ewentualne skutki mogą powstać jedynie w granicach ochrony osób trzecich działających w dobrej wierze tj. w zakresie art. 169 k.c., art. 170 k.c. czy art. 5, art. 9 lub art. 80 ustawy

o księgach wieczystych i hipotece”. Wskazane powyżej stanowisko zostało wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 7 lutego 2006 roku, I ACa 829/05, który odnosił się w tym zakresie do uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1994 roku, II CRN 53/94.

W wyroku z dnia 30 marca 2011 roku wydanym w sprawie VI ACa 1106/10

Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że: „szczególny charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą wiąże się prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie”, prowadzą do wniosku, że „(...) czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają (...) stanowiska współwłaścicieli danego lokalu. Pogląd taki wyraził również Sąd Najwyższy

w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12,

poz. 189), stwierdzając, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, iż nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu. Innymi słowy, udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, zatem powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody – zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l.”.

Powyższe stanowisko Sądu Apelacyjnego zostało powołane w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 roku (III CZP 82/12), w której Sąd Najwyższy jednoznacznie rozstrzygnął wskazane na wstępie zagadnienie prawne dotychczas budzące zasadnicze i poważne wątpliwości zarówno w orzecznictwie jak również w literaturze przez funkcjonowanie dwóch sprzecznych stanowisk w zakresie sposobu głosowania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Stanowisko Sądu Najwyższego, będąc także podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, jednoznacznie odrzuca pogląd, że „każdemu współwłaścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości jego udziału we współwłasności lokalu pomnożonej przez udział

w nieruchomości wspólnej przypadający na lokal, którego jest współwłaścicielem i uczestniczy on w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej samodzielnie, przy czym siła jego głosu jest określana jego udziałem we własności lokalu”. Sąd Najwyższy w ww. uchwale wyraził pogląd, że „Prawo głosu wynikające

z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu”. W związku z powyższym należy przyjąć, że „udział w nieruchomości wspólnej przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom jednego lokalu, a w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty powinni oni uzgodnić wspólne stanowisko, które wyrazi jeden przedstawiciel współwłaścicieli lokalu, głosujący w sposób uzgodniony między współwłaścicielami. W razie niemożności określenia jednolitego stanowiska współwłaściciele mogą zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie w trybie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 195

i nast. k.c.)”. W ocenie Sądu Najwyższego, przyznanie każdemu ze współwłaścicieli uprawnienia do samodzielnego głosowania „własnym” głosem trudno zaakceptować, ponieważ mogłoby to prowadzić do podejmowania uchwał głosami współwłaścicieli jednego lokalu. Wobec tego należy przyjąć, że współwłaściciele dysponują jednym wspólnym głosem, którego treść muszą uzgodnić. Przyjęcie poglądu o konieczności wyrażenia przez współwłaścicieli uzgodnionego stanowiska także w wypadku głosowania udziałami określi spójną pozycję współwłaścicieli jednego lokalu jako jednego zbiorowego właściciela, niezależnie od sposobu głosowania. Rozwiązanie

Sądu Najwyższego wyrażone we wskazanej powyżej uchwale ma uwarunkowania historyczne, ponieważ w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia

24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848) przewidziany

był obowiązek wyboru przez współwłaścicieli lokalu osoby reprezentującej

ich na zebraniu właścicieli i wobec zarządu. Pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w ww. uchwale podziela Sąd rozpoznający niniejszą sprawę.

Analizując dotychczasowe orzecznictwo administracyjne można przywołać orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 20 maja 2009 roku, II SA/Kr 1188/08 lub z dnia 21 maja 2009 roku, VII SA/Wa 202/09, które podzielają przedstawiony powyżej pogląd sądów cywilnych w odniesieniu do konieczności uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli w przypadku rozporządzania rzeczą wspólną, w sposób przekraczający zakres zwykłego zarządu. W orzecznictwie administracyjnym utrzymany jest bowiem pogląd, zgodnie z którym brak zgody wszystkich współwłaścicieli w przypadku rozpatrywania spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu (...) „rażąco narusza prawo”.

Dodatkowo, w odniesieniu do przedmiotu niniejszej sprawy oraz w celu wyczerpania wszelkich wątpliwości w zakresie sposobu liczenia głosów należy wskazać na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 roku, II CSK 83/09, zgodnie z którym „niedopuszczalne jest ustanowienie we wspólnotie mieszkaniowej zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły „jeden właściciel – jeden głos”. Stosownie do art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli 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. Ustawa ustanawia zatem jako zasadę liczenie głosów według wielkości udziałów we wspólnocie, głosowanie zaś według reguły „jeden właściciel – jeden głos” dopuszcza w drodze wyjątku, zastrzegając *expressis verbis*, że specjalna uchwała, przyjmująca taki system liczenia głosów, musi jednocześnie określać indywidualny przedmiot głosowania. Zdaniem Sądu Najwyższego, przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do przyznania właścicielom lokali tworzącym wspólnotę uprawnienia do zmiany treści ustawy w drodze podjętej przez nich uchwały, czego nie można zaakceptować. Także i ten pogląd podziela Sąd rozpoznający niniejszą sprawę.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały powódka była właścicielem lokali niemieszkalnych – użytkowych przy ulicy (...) w W. oraz współwłaścicielem lokalu użytkowego – garażu, a w związku z tymi prawami przysługiwał jej udział w nieruchomości wspólnej ww. nieruchomości.

Była i pozostaje nadal członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. Była zatem uprawniona do zaskarżenia ww. uchwały do Sądu.

Treść zaskarżonej uchwały powódka otrzymała w dniu 03 lipca 2015 r., a powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. wytoczyła w dniu 14 sierpnia 2015 roku tj. w ustawowym terminie – 6 tygodni od dnia powzięcia informacji o treści ww. uchwały.

Do wytoczenia jednak powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały z przyczyn formalnych, a nie kwestionowanie jej w trybie art. 189 k.p.c. z przyczyn merytorycznych, nie ma zastosowania termin o którym mowa w art. 25 1a ustawy o własności lokali. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały z przyczyn formalnych (brak wymaganej większości głosów oddanych za daną uchwałą), możliwe jest zatem w każdym czasie, a nie tylko w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jednocześnie powódka, jako właściciel lokali użytkowych

i współwłaściciel lokalu użytkowego (garażu) wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty i tym samym będąca jej członkiem miała i ma interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa, gdyż od rozstrzygnięcia zasadności zgłoszonego roszczenia uzależnione są m. in. uprawnienia i obowiązki w pozwanej Wspólnocie. Nie może to budzić żadnych wątpliwości.

Zaskarżona przez powódkę uchwała o nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie obciążenia wócleni lokali użytkowych kosztami energii elektrycznej potrzebnej do pracy wentylatorów obsługujących lokale użytkowe jest uchwałą nieistniejącą.

Z przedstawionych przez pozwaną Wspólnotę dokumentów wynika jednoznacznie, że za podjęciem tej uchwały głosowali właściciele lokali dysponujący w sumie 593.059 udziałów tj. 38,70 % wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej, wbrew informacji zarządu pozwanej Wspólnoty zgodnie z którą ww. uchwała „została podjęta” następującym stosunkiem głosów: za uchwałą: 62,81 % udziałów; przeciw uchwale: 3,66 % udziałów; wstrzymało się: 3,87 % udziałów. Zwrócić przy tym uwagę trzeba na to, że pozwana Wspólnota do głosów „za” niezasadnie zaliczyła głosy oddane przez współwłaścicieli lokalu garażowego oraz właścicieli pozostałych lokali, którzy głosowali w sposób elektroniczny przesyłając e-maile zawierające ich głosy, mimo, że nie były one opatrzone podpisem kwalifikowanym, który identyfikowałby osobę, która faktycznie oddała głos podczas głosowania nad ww. uchwałą. Korespondencja e-mail, którą uwzględniła pozwana przy obliczaniu głosów za zaskarżoną uchwałą takich kwalifikowanych podpisów nie zawierała, a w konsekwencji nie było i ma możliwości ustalenia, kto w rzeczywistości oddał głos, a w szczególności, czy uczyniła to osoba uprawniona, czy nie. Powyższe skutkowało tym, że omawiany rodzaj głosów należało traktować jako głosy nieoddane i nie zmienia tego nawet to z czyjego adresu e-mail wiadomość została przesłana, ani to, że w wiadomościach tych znajdują się dane personalne określonej osoby w dolnej części tych wiadomości, co mogłoby tylko sugerować, że to właśnie ona zagłosowała w taki a nie inny sposób. Omawianego sposobu głosowania (wiadomość

e-mail niezawierająca kwalifikowanego podpisu) nie przewidują ani przepisy u.w.l. ani innych ustaw, stąd głosy oddane w ten sposób nie mogły zostać zaliczone przy obliczeniu głosów oddanych za uchwałą o nr (...), co błędnie i z naruszeniem ww. przepisów uczyniła pozwana Wspólnota. Powyższe ma analogiczne zastosowanie do głosów oddanych przez pełnomocników, których pełnomocnictw pozwana nie złożyła do akt niniejszej sprawy i tym samym nie wykazała umocowania osób które oddawały głos w imieniu swoich mocodawców. Konsekwencją powyższego było to, że wszystkie ww. głosy nie mogły zostać uznane za skutecznie oddane i doliczone do głosów za podjęciem zaskarżonej uchwały, jak uczyniła to pozwana Wspólnota.

Ustawowy obowiązek uzyskania jednomyślności współwłaścicieli lokali garażowych w niniejszej sprawie nie został spełniony, skoro współwłaściciele lokalu garażowego głosowali zarówno „za”, „przeciw”, jak i w ogóle nie oddali głosu w kwestii uchwały o nr (...), wobec czego głos z lokalu garażowego nie jest głosem jednolitym. Poszczególne głosy z lokalu garażowego nie mogły zatem zostać uznane za skutecznie oddane i doliczone do głosów za podjęciem zaskarżonej uchwały, jak uczyniła to pozwana Wspólnota.

Powyższe oznacza, że prawidłowo i skutecznie (zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa) oddane głosy właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. (lokali mieszkalnych bez lokalu użytkowego – garażu) nie wystarczyły, aby zgodnie z wymogami art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali przyjąć, że uchwała o nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. uzyskała większość głosów, skoro głosowało za nią jedynie 38,70 % udziałów w nieruchomości wspólnej (bez oddanych głosów z lokalu użytkowego – garażu, które nie mogły zostać zaliczone z uwagi na to, że nie były głosem jednolitym tego lokalu i bez głosów oddanych przez osoby głosujące za pomocą wiadomości e-mail nie zawierających podpisu kwalifikowanego, a także przez pełnomocników, których pełnomocnictw pozwana Wspólnota nie złożyła do akt sprawy).

Zaskarżona przez powódkę uchwała o nr (...) jest zatem uchwałą nieistniejącą z uwagi na to, że nie głosowali za nią właściciele poszczególnych lokali posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, że zaskarżona przez powódkę uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) z siedzibą w W. zostały podjęta z naruszeniem przepisu art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali jak i art. 199 kodeksu cywilnego, a zatem jest to uchwała nieistniejąca, bowiem uchwała, za którą oddano mniej niż 50 % głosów jest nieważna i nie istnieje. Tylko uchwały istniejące za którymi oddano więcej niż 50% głosów „za” mogą zostać unieważnione, czy uchylone. Powzięcie uchwały jest czynnością konwencjonalną, a więc zdarzeniem, któremu mocą reguł znaczeniowych języka prawnego nadaje się znaczenie tylko wtedy, jeżeli zostaną spełnione określone w prawie warunki dokonywania tej czynności. Dlatego, ujmując rzecz precyzyjnie, jeśli reguły konieczne do zaistnienia czynności prawnej zostały dopełnione, to wtedy czynność jest ważna, a więc wywołuje skutki prawne. Dlatego dopiero, gdy uchwała została ważnie podjęta, można analizować to, jakie skutki prawne wywoła i dopiero wtedy można ewentualnie ją konstytutywnym orzeczeniem sądu unieważnić lub uchylić. Uchwała nieważna z powodu oddania za nią mniejszej niż 50 % liczby głosów (udziałów w nieruchomości wspólnej) nie zostaje powzięta w ogóle, a zatem nie istnieje i nie ma podstaw prawnych, aby ją uchylać, skoro jest to byt nieistniejący.

Wskazać należy, że zaskarżona uchwała nie dotyczy czynności zwykłego zarządu. Przeciwnie, jak wynika z art. 22 ust. 3 u.w.l. dotyczy czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co wprost wynika z tego przepisu i oznacza, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu i aby głos ten mógł być uwzględniony musi być jednolity, co wprost wynika z powołanej już wyżej uchwały Sadu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., wydanej w sprawie III CZP 82/12. Pogląd wyrażony w tej uchwale podziela także Sąd rozpoznający niniejszą sprawę. W szczególności wskazać należy, że w art. art. 22 ust. 3 u.w.l. ustawodawca wskazał, jedynie przykładowy zakres czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, których samodzielnie (bez uchwały członków wspólnoty mieszkaniowej) nie może podejmować zarząd wspólnoty mieszkaniowej w ramach zwykłego zarządu. Ustawodawca posługując się zwrotem „w szczególności”, miał świadomość, że nie jest to katalog zamknięty.

Z uwagi na powyższe, powództwo o ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały zasługiwało na uwzględnienie. Zaskarżona przez powódkę uchwała jest uchwałą nieistniejącą skoro nie oddano za nią większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, przy braku uwzględnieniu głosu współwłaścicieli lokalu garażowego z uwagi na brak jednolitego głosu z tego lokalu, głosów oddanych e-mailowo bez kwalifikowanego podpisu i przez pełnomocników, których pełnomocnictw pozwana nie złożyła do akt niniejszej sprawy.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze wynik procesu, zasądzając od pozwanej Wspólnoty na rzecz powódki, która w całości wygrała niniejszy proces kwotę 397,00 zł w tym opłata od pozwu 200,00 zł, oraz kwota 180,00 zł tytułem wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika procesowego powódki – a także kwota 17,00 zł, jaką strona powodowa uiściła od udzielonego ww. pełnomocnictwa procesowego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, jak w pkt 2 sentencji wyroku.

SSO Marcin Kołakowski

Zarządzenie: (...)

SSO Marcin Kołakowski