

Sygn. akt I ACa 512/13 Sygn. akt I ACa 512/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Dorota Markiewicz

Sędzia SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

Sędzia SO (del.) Ada Sędrowska

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S., S. G., A. N., M. N., A. O., M. O. i J. M. (1)

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

o ustalenie nieistnienia uchwały nr(...)

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 grudnia 2012 r.

sygn. akt XXIV C 876/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1 (pierwszym) ustalając, że uchwała nr (...) z dnia 22 czerwca 2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu, nie istnieje,

- w punkcie 2 (drugim) zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz T. S., S. G., A. N., M. N., A. O., M. O. i J. M. (1) kwotę 380 (trzysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz T. S., S. G., A. N., M. N., A. O., M. O. i J. M. (1) kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 512/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 sierpnia 2012 r. T. S., S. G., A. i M. N., A. O., M. O. i J. M. (1) wnieśli o ustalenie, że nie istnieje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...), nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 22 czerwca 2010 r., w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu.

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej koszty procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

T. S. jest współwłaścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 9052/4895099 części. A. O. i M. O. są właścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 9966/4895099 części. S. G. jest współwłaścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 9909/4895099 części. J. M. (2) jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 5155/4895099 części. M. N. i A. N. są właścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego (niemieszkalnego) nr 1 przy ul. (...) w W.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 4712/4895099 części. Wymienione osoby wraz z innymi właścicielami lokali w budynkach przy ul. (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W..

W budynkach przy ul. (...) znajdują się stanowiące odrębne nieruchomości: lokale mieszkalne, lokale niemieszkalne (użytkowe, usługowe). W poszczególnych budynkach znajduje się odpowiednio: 171 lokali(...), 177 lokali (...) i 169 lokali (...). Jest też odrębna hala garażowa (nr KW (...)). Do poszczególnych lokali, w tym do lokalu garażowego, przypisane są odpowiednie udziały w nieruchomości wspólnej wynikające ze stosunku powierzchni danego lokalu do powierzchni wszystkich lokali. Lokal garażowy został wyodrębniony - jest podzielony na 811 udziałów (784 miejsca postojowe oraz 27 komórek lokatorskich) Stanowi on współwłasność dewelopera i właścicieli poszczególnych lokali (mieszkalnych lub użytkowych), którzy nabyli udział w prawie własności tego garażu. Z prawem współwłasności lokalu garażowego, jako jednego z wyodrębnionych lokali, jest związany udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 1608974/4895099, to jest udział w wysokości 0,32869 (w przybliżeniu 0,33) w nieruchomości wspólnej. Do pozostałych lokali (bez lokalu garażowego) jest przypisany udział w łącznej wysokości 0,67131 (w przybliżeniu 0,67).

W dniu 22 czerwca 2010 r. odbyło się pierwsze zebranie właścicieli lokali wspólnoty przy ul. (...). Na podstawie list obecności stwierdzono, że na zebraniu reprezentowanych było 3877227,45 udziałów na łączną liczbę 4895099 – tj. 79,20%. Listy obecności i protokół sporządził w formie aktu notarialnego asesor notarialny. Na tej podstawie stwierdzono, że zebranie było władne do podjęcia ważnych uchwał. Większością na zebraniu dysponował developer - (...) sp. z o.o. Większość lokali nie była jeszcze wówczas notarialnie przypisana właścicielom. Developer dysponował udziałami z lokali: 1995275 oraz większością udziałów z hali garażowej (1500470,45). Właściciele poszczególnych lokali dysponowali 381482 udziałami. Wśród właścicieli, którzy wzięli udział w zebraniu byli także: M. N. i T. S.. Na zebraniu właściciele głosowali nad 10 uchwałami.

Uchwała nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu została przyjęta przez 79,20% udziałów. Nikt nie głosował przeciw. Podczas głosowania nad uchwałą nr (...) poszczególni właściciele głosowali oddzielnie w zakresie swego udziału w nieruchomości wspólnej związanego z prawem własności ich lokalu mieszkalnego bądź użytkowego oraz oddzielnie w zakresie udziału w nieruchomości wspólnej związanego z ich udziałem w prawie współwłasności lokalu garażowego. Każdy współwłaściciel lokalu garażowego głosował niezależnie od pozostałych współwłaścicieli tego lokalu. Współwłaściciele lokalu garażowego nie opracowali wspólnego stanowiska w sprawie głosowania nad tą uchwałą. Na członków zarządu wybrano 3 osoby: M. M., M. R. i K. K..

Developera (...) sp. z o.o. na zebraniu w dniu 22 czerwca 2010 r. reprezentował pracownik spółki (...), który posiadał pełnomocnictwo do reprezentowania spółki na zebraniach członków wspólnoty inwestycji (...) przy ul. (...) z prawem głosu w sprawach podejmowanych na zebraniach. Pełnomocnictwo dla A. S. z dnia 17 czerwca 2010 r. wystawione zostało przez L. T. pełniącego funkcję Dyrektora Generalnego spółki (...) sp. z o.o. Osoba ta działała na podstawie pełnomocnictwa notarialnego udzielonego w dniu 11 czerwca 2008 r. przez E. M. – prezesa zarządu spółki (...) sp. z o.o., uprawnionego do samodzielnej reprezentacji spółki. E. M. upoważnił L. T. do dokonywania wszelkich czynności związanych z działalnością spółki z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw z wyjątkiem czynności opisanych w § 2 pełnomocnictwa. Wśród czynności opisanych w § 2 nie było reprezentowania spółki na zebraniach wspólnot.

Zarząd wybrany na mocy uchwały nr (...) w osobach: M. R., K. K. i M. M. podjął od czerwca 2010 r. szereg czynności mających na celu przejęcie administrowanie wspólnotą. Niektóre z podejmowanych decyzji wywołały niezadowolenie i sprzeciw ze strony niektórych członków wspólnoty. Dotyczy to m.in. podpisania w dniu 1 września 2010 r. przez zarząd w osobach K. K. i M. M. umowy konserwacyjnej oraz umowy o świadczenie usług konserwacyjnych węzłów cieplnych z M. R. (firmą (...)). Umowy dotyczyły utrzymania i bieżącej konserwacji nieruchomości Wspólnoty (...) oraz usług w zakresie konserwacji urządzeń umieszczonych w węzłach cieplnych budynków wspólnoty. M. R. podpisał te umowy będąc jednocześnie członkiem zarządu wspólnoty. M. R. i M. M. są współnikami w firmie (...) sp. z o.o., zajmującej się m.in. zarządzaniem i utrzymaniem czystości w nieruchomościach. Poprzez osobę R. M. R. i M. M. byli także związani z firmą (...) – podmiotem świadczącym usługi administratora we wspólnocie (...).

Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo jest niezasadne. W pierwszej kolejności wskazał, że w orzecznictwie dopuszcza się wystąpienie z żądaniem ustalenia nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w trybie przewidzianym w art. 189 k.p.c. W istocie żądaniem ustalenia nieistnienia uchwały objęte jest domaganie się ustalenia, że dana uchwała w ogóle nie istnieje, że nie została skutecznie podjęta. W orzecznictwie wskazuje się, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05). Ubocznie Sąd wskazał, że możliwe jest także żądanie stwierdzenia nieważności uchwały wspólnoty i to także po upływie terminu wskazanego w art. 25 ust. 1a u.w.l. dla powództwa o uchylenie uchwały. Przyjęcie bowiem bezwzględnie związaną uchwałą, której treść w sposób rażąco narusza prawo, prowadziłoby do sytuacji, w której akceptacji podlegałyby skutki wynikające z takiej uchwały rażąco naruszającej obowiązujący porządek prawny, nieważnej z mocy samego prawa już od chwili jej podjęcia.

Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) nie zasługiwało jednak na uwzględnienie i to mimo, że powodowie wykazali, że mają interes w zaskarżeniu przedmiotowej uchwały. Uchwała nr (...) została faktycznie podjęta, głosami reprezentującymi większość udziałów, zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l.

Pierwszorzędnym argumentem, który podnosiła strona powodowa było to, że w sposób nieprawidłowy głosowano nad uchwałą oddzielnie udziałami w nieruchomości wspólnej wynikającymi z lokali mieszkalnych lub usługowych oraz oddzielnie udziałami w nieruchomości wspólnej wynikającymi z udziału we współwłasności lokalu garażowego. Tymczasem przyjęty sposób głosowania był prawidłowy w świetle obowiązujących przepisów.

Zaproponowany przez zarząd sposób głosowania nad uchwałą w zakresie odnoszącym się do lokalu garażowego na zebraniu nie wzbudził wątpliwości żadnego ze współwłaścicieli tego lokalu – w tym niektórych powodów. Należy uznać, że osoby będące współwłaścicielami lokalu garażowego zgodziły się, aby nad uchwałą głosować nie wspólnie, a oddzielnie, aby każdy współwłaściciel niezależnie od pozostałych współwłaścicieli oddał głos w zakresie udziału w nieruchomości wspólnej związanego z jego udziałem we współwłasności lokalu garażowego. Taki sposób głosowania, był zgodny z art. 206 k.c., to jest z prawem do korzystania z rzeczy wspólnej (lokalu garażowego) przez każdego ze współwłaścicieli w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzystaniem z tego lokalu przez pozostałych współwłaścicieli. Nie było przy tym wymagane, aby najpierw ustalać jedno wspólne stanowisko współwłaścicieli lokalu garażowego. Współwłaściciele nie dokonali takiego uzgodnienia pomiędzy sobą. Konieczność opracowania takiego wspólnego stanowiska nie wynikała z art. 206 k.c. Zgodnie z tym przepisem każdy współwłaściciel lokalu garażowego mógł oddać swój głos w sprawie zaskarżonej uchwały niezależnie od pozostałych współwłaścicieli. Siła głosu takiego

współwłaściciela stanowiła iloczyn udziału w nieruchomości wspólnej związanego z prawem współwłasności lokalu garażowego oraz udziału tego współwłaściciela we współwłasności lokalu garażowego.

W oparciu o niektóre orzeczenia Sądu Najwyższego, np. z dnia 3 października 2003 r., sygn. akt III CZP 65/03 czy z dnia 14 lipca 2005 r., sygn. akt III CZP 43/05 pojawił pogląd, że udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, w związku z czym powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem uchwały podejmowanej na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. Jednakże stosowanie tej zasady w tak dużych wspólnotach jak (...) doprowadziłoby w wielu przypadkach do paraliżu decyzyjnego. W praktyce w dużej części wspólnot mieszkaniowych, w których jednym z wyodrębnionych lokali jest garaż wielostanowiskowy będący przedmiotem współwłasności właścicieli lokali mieszkalnych lub użytkowych, przyjmuje się, że nie jest konieczne wypracowanie przez współwłaścicieli lokalu garażowego jednolitego stanowiska co do danej uchwały i każdy ze współwłaścicieli lokalu garażowego może głosować samodzielnie, niezależnie od innych współwłaścicieli tego lokalu, bez potrzeby porozumiewania się z innymi współwłaścicielami.

Zagadnienie, czy z lokalu będącego przedmiotem współwłasności może być oddany tylko jeden głos, czy też każdy ze współwłaścicieli tego lokalu może głosować oddzielnie (siłę jego głosu wyznacza wtedy iloczyn związanego z danym lokalem udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej i udziału tego współwłaściciela we współwłasności lokalu), zostało ostatnio rozstrzygnięte w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 września 2012 r., I ACa 584/12. Sąd ten stanął na stanowisku, że „każdemu współwłaścicielowi lokalu objętego współwłasnością w częściach ułamkowych przysługuje odrębne prawo głosu na zebraniach właścicieli lokali, które może być wykonywane niezależnie od stanowiska pozostałych współwłaścicieli tego lokalu, a siła głosu współwłaściciela lokalu stanowi iloczyn związanego z danym lokalem udziału w nieruchomości wspólnej i udziału danego współwłaściciela w tym lokalu”. Podobną interpretację co do kwestii głosowania nad uchwałą przez współwłaścicieli lokalu garażowego wyraził także Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie I ACa 601/08. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Okręgowy podzielił ten pogląd, odpowiadający wykładni literalnej oraz celowościowej przepisów u.w.l., w tym art. 3 ust. 1 u.w.l. i art. 23 ust. 2 u.w.l., przy uwzględnieniu treści art. 198 k.c. jak i art. 206 k.c.

W tak dużych wspólnotach jak wspólnota (...) gdzie jest ponad 800 udziałów w nieruchomości garażowej i przynajmniej kilkuset współwłaścicieli należy wręcz przyjąć za pewnik, że w żadnym przypadku nie byłoby jednomyślności wszystkich współwłaścicieli co do żadnej decyzji. Wystarczyłby bowiem jeden głos sprzeciwu (z kilkuset) by nie doprowadzić do wspólnego stanowiska. Fakt, że udział w garażu stanowi około 33% udziałów w całej wspólnotcie wskazuje, że zastosowanie przedmiotowej zasady prowadziłoby do wyeliminowania jednej trzeciej udziałów z podejmowania decyzji. W efekcie tego zebranie ponad 50% głosów „za” lub „przeciw” byłoby w wielu przypadkach technicznie niemożliwe. Z doświadczenia życiowego wynika, że w tak dużej wspólnotcie zebranie głosów przebiega dość opornie. Można także wskazać, że praktyka przedstawiona przez powodów w niniejszym postępowaniu mogłaby w przyszłości zaszkodzić także inicjatywom podejmowanym przez nich samych. Chcąc np. odwołać obecny zarząd – a takie próby były już podejmowane – mogliby mieć duży problem z zebraniem dostatecznej liczby głosów. Udziały z lokalu garażowego, które należałyby do inicjatorów takiej akcji, mogłyby zostać łatwo zablokowane choćby jednym głosem przeciw członka wspólnoty wspierającego zarząd.

W świetle powyższego oraz obowiązujących przepisów u.w.l. należy uznać za prawidłowe oddawanie przez współwłaścicieli lokalu garażowego odrębnych głosów co do uchwały nr (...), bez potrzeby wcześniejszego ustalenia jednolitego stanowiska przez wszystkich współwłaścicieli w sprawie przyjęcia tej uchwały. Każdy współwłaściciel lokalu garażowego mógł oddawać głosy w przedmiocie tej uchwały, niezależnie od pozostałych współwłaścicieli, a siła głosu tego współwłaściciela obliczana była poprzez pomnożenie wielkości jego udziału we współwłasności lokalu przez wielkość udziału w nieruchomości wspólnej przypadającej na lokal garażowy. Uwzględnienie głosów przypadających na lokal garażowy w ostatecznym wyniku głosowania nad uchwałą nr(...)było zasadne. Nie miał przy tym znaczenia fakt, że w chwili podejmowania uchwały zdecydowana większość udziałów w lokalu garażowym należała jeszcze do developera.

Umocowanie A. S. - pełnomocnika developera na zebraniu w dniu 22 czerwca 2010 r. było prawidłowe. Przedmiotowe pełnomocnictwo, na podstawie którego A. S. głosował za uchwałą(...), zostało udzielone przez L.J. T., który sam działał na podstawie notarialnego pełnomocnictwa udzielonego mu przez prezesa (...) sp. z o.o. – E. M.. Przepis art. 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu i nie określa czynności prawnych do jakich pełnomocnik został umocowany. Pełnomocnictwo udzielone L. J. T. przez prezesa spółki developerskiej E. M. rozstrzyga kwestię umocowania do dokonywania czynności i udzielania dalszych pełnomocnictw jednoznacznie. L.J. T. nie miał upoważnienia jedynie do czynności opisanych w § 2 pełnomocnictwa. Nie ma wśród nich zakazu udzielania dalszych pełnomocnictw do reprezentowania spółki na zebraniach członków wspólnoty i głosowania na nich w imieniu spółki (reguluje to szczegółowo pkt 5 § 2 pełnomocnictwa z dn. 11.06.2008 r.). Pełnomocnictwo udzielone A. S. z dn. 17 czerwca 2010 r. jest więc prawidłowe i skuteczne. Tym bardziej, że zostało udzielone właśnie w celu reprezentowania spółki na zebraniach wspólnot i głosowania na nich w imieniu spółki. W świetle powyższego nie ma żadnych wątpliwości, że A. S. był prawidłowo umocowany na zebraniu w dn. 22 czerwca 2010 r. i mógł w imieniu spółki głosować nad procedowanymi uchwałami – w tym nad zaskarżoną przez powodów uchwałą(...)

W końcowej części uzasadnienia Sąd jeszcze wskazał, że powodowie przedstawiając swój „interes faktyczny” zwrócili uwagę na niepokojące zjawiska, które mogą być udziałem obecnego zarządu. Choć działania obecnego zarządu nie były przedmiotem niniejszego postępowania to inicjatywa i kontrola zarządu ze strony powodów jako członków wspólnoty jest z punktu widzenia wspólnoty jak najbardziej zrozumiała. Z tych względów Sąd I instancji oddalił powództwo, orzekając o kosztach

na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powodowie wnieśli apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

a) art. 23 ust. 2 w związku z art. 3 ust. 1 zd. pierwsze ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię tych przepisów polegającą na zrównaniu znaczeniowo definicji „właściciela” z pojęciem „współwłaściciela” lokalu, co doprowadziło do błędnego uznania przez Sąd I instancji, iż każdemu współwłaścicielowi lokalu objętego współwłasnością w częściach ułamkowych przysługuje odrębne prawo głosu na zebraniu wspólnot mieszkaniowych,

b) art. 199 k.c. w związku z art. 23 ust. 2 oraz art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię tych przepisów, co doprowadziło do mylnego ustalenia przez Sąd I instancji, iż sposób liczenia większości udziałów polegający na doliczeniu udziałów wynikających ze współwłasności w hali garażowej - lokalu niemieszkalnym do udziałów właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych jest prawidłowy, czego konsekwencją było ustalenie nieprawdziwej i zawyżonej wysokości „głosujących udziałów”,

3) art. 206 k.c. poprzez zastosowanie tego przepisu w niniejszej sprawie, w sytuacji gdy przepis ten dotyczy faktycznego współposiadania i korzystania z rzeczy, a nie wykonywania praw związanych z własnością rzeczy, w tym prawa do oddawania głosu związanego z udziałem rzeczy w innej nieruchomości, w którym to przypadku zastosowanie znaleźć powinien art. 199 k.c.,

4) art. 98 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i uznanie w niniejszej sprawie, iż umocowanie pełnomocnika udzielającego tzw. dalszego pełnomocnictwa stanowiło pełnomocnictwo rodzajowe a nie ogólne, w sytuacji gdy art. 98 k.c. wyraźnie wskazuje, iż do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj; powyższe doprowadziło do błędnego uznania przez Sąd I instancji, iż L. T. był prawidłowo umocowany do udzielenia A. S. pełnomocnictwa do głosowania na zebraniach wspólnoty, a tym do samego uznania, iż doliczenie głosów oddanych przez A. S. na zebraniu wspólnoty było działaniem prawidłowym,

5) art. 99 § 1 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, iż pełnomocnictwo z 17 czerwca 2010 r. udzielone w zwykłej formie pisemnej spełnia wymogi co do formy w zakresie głosowania nad uchwałą o której mowa w art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali,

6) art. 104 zd. pierwsze k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż A. S. działający na zebraniu wspólnoty bez umocowania oddał ważny i skuteczny głos za uchwałą nr (...)

2. naruszenie prawa procesowego, to jest art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie odniesienie się do zarzutu wadliwości umocowania A. S. do głosowania nad uchwałą(...), w części dotyczącej nieprawidłowej formy udzielonego mu przez L. T. pełnomocnictwa z dnia 17 czerwca 2010 r.;

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, poprzez:

a) ustalenie, iż na zebraniu wspólnoty w dniu 22 czerwca 2010 r. uchwała nr (...) została „faktycznie podjęta i to odpowiednią większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów”, w sytuacji gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym kart do głosowania nad uchwałą (...) oraz pełnomocnictw złożonych przez Pana A. S. wynika, iż uchwała ta nie uzyskała wymaganej większości głosów,

b) uznanie, iż wskazywany przez powodów sposób liczenia głosów doprowadziłby do paraliżu decyzyjnego wspólnoty, w sytuacji gdy twierdzenie takie nie znajduje żadnego uzasadnienia w zebranych w sprawie materiale dowodowym, a nadto we wspólnotcie (...) udział lokalu niemieszkalnego - garażu w części nieruchomości wspólnej nie przekracza 50%.

Na podstawie wymienionych zarzutów powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez ustalenie, że uchwała nr(...) z dnia 22 czerwca 2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...), nieruchomości położonej przy ul. (...)w W., w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu, nie istnieje oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów kosztów za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja ma uzasadnione podstawy.

Sąd Okręgowy uznał za dopuszczalne co do zasady, nieograniczone terminem, powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ze względu na brak quorum, bądź brak wymaganej większości głosów. Stanowisko to, wyrażone wprost w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05 (Lex nr 424423) i niekwestionowane w innych judykatach ani w piśmiennictwie, Sąd Apelacyjny podziela.

Pośród niespornych elementów stanu faktycznego znalazła się konstatacja, że w budynkach przy ul. (...) znajduje się stanowiąca odrębny lokal hala garażowa, stanowiąca współwłasność dewelopera i właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych lub użytkowych, którzy nabyli udziały w prawie własności tego garażu. Z prawem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 1608974/4895099, czyli w ułamkach dziesiętnych 0,32869. Jeśli nie uwzględnić głosów współwłaścicieli lokalu garażowego, którzy nie opracowali wspólnego stanowiska co do głosowania nad uchwałą nr (...)to uchwała ta nie uzyskała większości udziałów, wymaganej artykułem 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (j.t. Dz.U.2000.80.903 ze zm.). Jak to zostało przedstawione w zestawieniu załączonym do pozwu, „za” głosowało 2376757 udziałów z lokali mieszkalnych i użytkowych z 4895099 ogółem, a więc 48,55 % (k.51-52), nie zaś, jak stwierdzono w uchwale - 79,20 % (k.56). Wobec powyższego zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu o ustalenie nieistnienia uchwały jako niepodjętej (z braku wymaganej większości), miała wykładnia wskazanego przepisu, której zresztą poświęcona jest znaczna część motywów zaskarżonego orzeczenia. Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska zajętego na ten temat przez Sąd Okręgowy, w przeważającej mierze odwołującego się do argumentów celowościowych. Dla zanegowania ich znaczenia wystarczy wskazać na wywód zawarty w

uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12 (OSNC 2013/6/75), zwracający uwagę na fakt, że zmiana sposobu głosowania dokonana w trakcie zebrania wspólnoty pozbawiłaby współwłaścicieli nie mających zgodnego stanowiska możliwości uczestniczenia w głosowaniu, co w praktyce byłoby bardziej dotkliwym ograniczeniem praw niż wskazywana przez zwolenników koncepcji o uprawnieniu współwłaścicieli do odrębnego głosowania „swoimi” udziałami, trudność uzgodnienia przez nich jednolitego kierunku głosowania w okresie od zawiadomienia o zebraniu do jego przeprowadzenia. Należy zarazem podkreślić, że uchwała ta, o jednoznacznej treści: „Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu” została również uzasadniona poprzez odwołanie się do dotychczasowego, ugruntowanego dorobku orzeczniczego Sądu Najwyższego (uchwały: z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004/12/189 i z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98). Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że nieruchomość lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności a udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu (art. 50 k.c.), 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.” (z uzasadnienia cyt. uchwały).

Powyższa argumentacja ma zasadnicze znaczenie. Niemniej, mają też rację skarżący, akcentując literalne brzmienie art. 23 ust. 2 u.w.l. w którym mowa jest o tym, że uchwały zapadają większością głosów „właścicieli” lokali, a więc nie „współwłaścicieli” (tylko o właścicielach lokali mowa jest także w art. 3 ust. 1 zd. pierwsze u.w.l.). Udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z „własnością” lokalu (zarzut naruszenia art. 23 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 1 u.w.l.). Sąd orzekający w tej sprawie nie zgadza się z odmiennym stanowiskiem na ten temat, wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 września 2012 r., I ACa 584/12, do którego odwołał się Sąd I instancji. Nie przekonuje nawiązanie do domniemanej woli ustawodawcy, który miałby określać tylko „typowe sytuacje występujące w obrocie”, a więc przypadki, gdy lokal ma tylko jednego właściciela. Jak widać choćby na przykładzie tej sprawy, do typowych należy również sytuacja, w której lokal garażowy (hala) ma wielu współwłaścicieli. Mimo powszechnej obecności w obrocie wielostanowiskowych lokali garażowych nabywanych na współwłasność, ustawodawca nie zdecydował się do tej pory na znowelizowanie wskazanych przepisów poprzez objęcie nimi także współwłaścicieli, i to mimo od lat ugruntowanego stanowiska orzecznictwa i doktryny, odwołującego się m.in. do wykładni językowej. Trzeba dodać, że świadomość trudności występujących w praktyce w związku z tym zagadnieniem jest szeroko znana (zwraca na nie uwagę np. Roman Dżiczek [w:] Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi, Warszawa 2011, s.193). Fakt ten może być wręcz traktowany jako dodatkowy argument przemawiający za pozostaniem przy dotychczasowej wykładni, obecnej również w piśmiennictwie (np. Gerard Bieniek, Ustawa o własności lokali w praktyce, Bydgoszcz 2010, s. 194-195; Roman Dżiczek, Własność lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 71-72, 188-189, 203-206).

Zgodnie z art. 199 k.c. stosowanym na podstawie art. 1 ust. 2 u.w.l., do głosowania nad przedmiotową uchwałą, dotyczącą zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu, a więc do czynności przekraczających zwykły zarząd, potrzebna była zgoda (uzgodnione stanowisko) wszystkich współwłaścicieli lokalu garażowego, ewentualnie uzyskanie zgody sądu, na wniosek współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę, co nie miało miejsca.

Sąd Okręgowy niepotrzebnie w ramach oceny prawnej roszczenia sięgnął do przepisu art. 206 k.c., ponieważ dotyczy on kwestii związanych ze współposiadaniem rzeczy wspólnej i korzystaniem z niej, a nie wykonywania praw z przedmiotu współwłasności. Również więc zarzut naruszenia art. 206 k.c. jest trafny.

Niezależnie od wskazanej przyczyny uwzględnienia powództwa, należy się jeszcze zgodzić ze skarżącymi, że pełnomocnik dewelopera nie legitymował się prawidłowym umocowaniem do głosowania. Pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Takim pełnomocnictwem, upoważniającym do głosowania na zebraniach wspólnoty, dysponował A. S.. Było to wszakże dalsze pełnomocnictwo, którego podstawę stanowiło umocowanie (L. T.) jedynie o charakterze ogólnym - „do dokonywania wszelkich

czynności związanych z działalnością spółki z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw”. Pełnomocnictwo to zawiera także ściśle określone wyjątki w zakresie reprezentacji, ale nie zmienia to faktu, że stanowi pełnomocnictwo ogólne, ze swej natury dotyczące czynności zwykłego zarządu (art. 98 zd. pierwsze k.c.). Art. 98 k.c. zd. drugie wymaga, by pełnomocnictwo do czynności przekraczających zwykły zarząd określało ich rodzaj, co tu nie nastąpiło. Pełnomocnik może ustanowić substytutę tylko w takim zakresie, w jakim przysługuje mu umocowanie. Umocowanie substytutę nie może wykraczać poza zakres umocowania pełnomocnika głównego (S. Rudnicki [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 436). Przekroczenie zakresu pełnomocnictwa przez osobę udzielającą dalszego pełnomocnictwa, przez co należy rozumieć także udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego przez pełnomocnika dysponującego tylko pełnomocnictwem ogólnym, wywołuje skutek o jakim mowa w art. 104 zd. pierwsze k.c. Także więc zarzut naruszenia tego ostatniego przepisu jest uzasadniony.

Występując z żądaniem opartym na art. 189 k.p.c., musi powód wykazać interes prawny. Interes prawny w ustaleniu jej nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczącej zmiany sposobu zarządu i wyborów członków zarządu ma każdy właściciel lokalu należący do danej nieruchomości. Źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest stosunek członkostwa we wspólnocie, z którego wynika m.in. uprawnienie do udziału w głosowaniu. Jeżeli członek wspólnoty ma prawo zaskarżyć uchwałę, wytaczając powództwo o jej uchylenie (art. 25 ust. 1 u.w.l.) to oczywisty staje się jego interes prawny we wniesieniu powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem, bądź nieistniejącej. Zatem każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały, która w istocie nie została podjęta. Takie stanowisko jest jednolicie prezentowane w orzecznictwie na gruncie prawa spółdzielczego (por. np. wyrok SN z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, OSNC 2011/3/30 i wyrok SN z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, M.Prawn. 2013/21/1155). Argumentacja zawarta we wskazanych orzeczeniach ma walor na tyle uniwersalny, że odnosi się również do uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego przedmiotowe powództwo nie mogło zostać oddalone na podstawie art. 5 k.c., o co wносиła ostatecznie (na wypadek nieuwzględnienia innych argumentów), strona pozwana. Rozstrzygnięcie ma charakter jedynie deklaracyjny. Za nadużycie prawa ze strony powodów w rozumieniu art. 5 k.c. trzeba byłoby więc uznać w takim wypadku samo wystąpienie z pozwem - sprzecznie z konstytucyjną zasadą prawa do sądu (art. 45 ust. 1 Konstytucji).

Powyższe względy zaważyły na zmianie wyroku i uwzględnieniu powództwa, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Orzeczenie o kosztach za obie instancje zapadło zgodnie z wynikiem sprawy, na podstawie art. 98 k.p.c., przy uwzględnieniu wynagrodzenia radcy prawnego reprezentującego powodów w stawce minimalnej oraz poniesionych przez powodów opłat sądowych.