

Sygn. akt I ACa 258/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Roman Dżiczek

SO (del.) Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa C. Z.

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

o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. o numerach (...), (...), (...) i (...)

ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. o numerach (...), (...), (...) i (...)

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 2 września 2015 r., sygn. akt I C 744/11

oddala apelację.

Roman Dżiczek Ewa Kaniok Agnieszka Wachowicz – Mazur

Sygn. akt I ACa 258/16

UZASADNIENIE

W dniu 27 czerwca 2011 r. C. Z. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. pozew o uchylenie uchwał: nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania za 2010 rok, nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2011 rok, nr (...) o przeznaczeniu wyniku finansowego za 2010 rok, w poczet zobowiązań roku 2011 i nr (...) w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla Zarządu.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2015 r. powódka zmodyfikowała żądanie wnosząc o uchylenie zaskarżonych uchwał, ewentualnie o ustalenie ich nieistnienia.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 02 września 2015 r. Sąd Okręgowy Warszawa#Praga w Warszawie w punkcie pierwszym ustalił nieistnienie uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w W.: o numerze (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2010, o numerze (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2011, o numerze (...) w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego za 2010 rok w poczet zobowiązań roku 2011 i o numerze (...) w sprawie wynagrodzenia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej; w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałym zakresie. W punkcie trzecim zniósł między stronami koszty procesu; w punkcie czwartym nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od C. Z. kwotę 880,48 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; w punkcie piątym nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. kwotę 880,48 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że C. Z. jest właścicielką lokalu nr (...), położonego przy ulicy (...) w W. wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Z lokalem tym związany jest udział (...) we współwłasności, oraz udział 1/197 we współwłasności odrębnego lokalu – garażu wielostanowiskowego. Właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości (...) w W., podjęła 4 uchwały, będące przedmiotem zebrania w dniu 11 marca 2011 r.:

- uchwałą nr(...) zatwierdzono sprawozdanie finansowe za rok 2010;
- uchwałą nr(...) zatwierdzono Plan Gospodarczy na rok 2011;
- uchwałą nr(...) przeznaczono wynik finansowy za 2010 rok w poczet zobowiązań roku 2011;
- uchwała nr (...) dotyczyła wynagrodzenia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Na podstawie uchwał ustalono miesięczne opłaty za lokal.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosy oddali współwłaściciele mający 0,37575 udziałów w lokalach mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i współwłaściciele mający 0,22744 udziały w odrębnym lokalu garażowym.

Za podjęciem uchwały nr(...) głosy oddali współwłaściciele mający 0,33009 udziałów w lokalach mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i współwłaściciele mający 0,19017 udziały w odrębnym lokalu garażowym.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosy oddali współwłaściciele mający 0,36062 udziałów w lokalach mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i współwłaściciele mający 0,20977 udziały w odrębnym lokalu garażowym.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosy oddali współwłaściciele mający 0,34729 udziałów w lokalach mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i współwłaściciele mający 0,19997 udziały w odrębnym lokalu garażowym.

Sąd I instancji ustalił, że garaż ma powierzchnię 7104,40 m². Miejsca postojowe są na dwóch poziomach: 0 i -2. Po przeliczeniu udziału współwłaściciela w lokalu garażowym na powierzchnię, na każdego współwłaściciela przypada 36,06 m². Oprócz miejsc postojowych są również drogi dojazdowe do tych miejsc, stanowiące część garażu. Drogi dojazdowe muszą być oświetlone, czyszczone, garaż jest ubezpieczony i to są koszty, które są rozliczane według metrów. Przyjęto rozliczanie metrów, gdyż jest to prostsze, niż rozliczanie udziałów. Powierzchnia ustalana jest na podstawie dokumentacji powykonawczej oraz aktów notarialnych. Udziały nigdy nie uległy zmianie. Koszty garażu rozliczane są odrębnie według powierzchni dla każdego członka wspólnoty, który ma udział w tym garażu. W stosunku do powódki opłaty odnośnie garażu są naliczane przy przyjęciu powierzchni 72,12 m². Wszystkie koszty liczone są razem. Część kosztów rozliczana jest według powierzchni, część według lokalu, część według udziału. Przyjęto taki sposób rozliczania, ze względu na doświadczenia. Okazało się, że jest to sposób najbardziej precyzyjny. Na przykład administrowanie księgowości rozliczane jest według powierzchni mieszkania, pomieszczeń przynależnych i garażu, zgodnie z planem finansowym.

Sąd Okręgowy podniósł, że mając na względzie, że powódka żądała kolejno uchylecia, a następnie ustalenia nieistnienia uchwał nr (...), (...), (...) i (...), należało ustalić, które z roszczeń najlepiej realizuje prawo podmiotowe powódki. Dopiero, po ustaleniu, że uchwała została podjęta i istnieje, można badać jej treść i skutki jakie wywołuje, tj. czy uchwała narusza przepisy prawa, umowy, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną czy interesy skarżącego (art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. nr 80, poz. 903 z 2000 r. ze zm.).

W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, że uchwała nieistniejąca odnosi się do sytuacji, w których zaistniałe nieprawidłowości przy podejmowaniu uchwały są tak szczególne, że nie można stwierdzić faktu wyrażenia woli przez dany organ podmiotu korporacyjnego. W szczególności wskazuje się, że uchwałą nieistniejącą jest ta podjęta bez wymaganego quorum lub większości głosów (wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 2006 r. sygn. I CK 336/05).

Wobec stwierdzenia nieistnienia uchwały wyłączona jest potrzeba analizy prawnych skutków uchwały czy też przesłanek jej uchylecia na podstawie art. 25 u.w.l. W związku z tym żądanie uchylecia uchwały nie będzie mogło być uwzględnione w sytuacji, gdy zaskarżona uchwała nie istnieje, ponieważ nie podjęto jej wymaganą większością głosów.

Zdaniem Sądu Okręgowego roszczenie powódki w zakresie ustalenia nieistnienia uchwał nr(...) zasługuje na uwzględnienie.

Interes prawny powódki, jako właściciela lokalu mieszkalnego i posiadacza udziału w garażu wielostanowiskowym, w pozwanej wspólnocie polega na tym, że zmierza do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejących uchwał, co do których nie może skutecznie żądać uchylecia w trybie art. 25 u.w.l.

Zgodnie z normą wyrażoną w art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania oraz pozywać i być pozywana. Powyższe kompetencje realizowane są na podstawie art. 21 u.w.l. przez zarząd wspólnoty. W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Zgodnie z art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a także w trybie mieszanym głosami oddanymi częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei w ust. 2 art. 23 u.w.l. wskazano, że 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.

Sąd Okręgowy ustalił, że w niniejszej sprawie uchwały(...) poddane zostały pod głosowanie w trybie mieszanym w drodze głosowania na zebraniu i przez indywidualne zbieranie głosów. Do podjęcia zaskarżonych uchwał wymagana była większość głosów właścicieli lokali, liczona na podstawie wielkości udziałów. Stąd też do uznania istnienia uchwał konieczne było oddanie za nią głosów ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali.

Sąd podzielił pogląd utrwalony w orzecznictwie i wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z 3 października 2003 r., sygn. III CZP 65/03 oraz w uchwale Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2012 r., sygn. III CZP 82/12, że współwłaścicielom lokalu każdorazowo przysługuje jeden niepodzielny głos liczony według wielkości udziału we własności nieruchomości wspólnej. W konsekwencji niedopuszczalne jest, aby współwłaściciel lokalu głosował swoją częścią udziału w nieruchomości wspólnej, ponieważ do danego lokalu przypisany może być tylko jeden głos odpowiadający udziałowi w nieruchomości wspólnej.

Tym samym, stosownie do art. 199 k.c. w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli lokalu a w braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać na podstawie art. 199 k.c. rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Dopiero spełnienie powyższego

wymogu skutkować będzie zaliczeniem oddanego głosu, jako realizującego niepodzielny udział współwłaścicieli. Oznacza to również, że współwłaściciele mogą ustanowić pełnomocnika upoważnionego do głosowania w ich imieniu.

Współwłaściciele nieruchomości niemieszkalnej w postaci garażu mają prawo na tych samych zasadach uczestniczyć w podejmowaniu uchwał wspólnoty, jednak decyzje, co do sposobu głosowania muszą podjąć jednogłośnie.

Nieruchomość niemieszkalna (garaż wielostanowiskowy) nie stanowi części składowych lokali mieszkalnych. Stanowi odrębną nieruchomość. W związku z tym, że współwłaściciele lokalu garażowego nie uzgodnili wspólnego stanowiska, co do sposobu głosowania nad uchwałami, Sąd przy obliczaniu większości udziałów nie wziął pod uwagę głosów oddanych w zakresie udziału w lokalu garażowym.

Jak wynika z dokumentacji z przebiegu głosowania nad uchwałami oraz z opinii biegłego S. B., który na zlecenie Sądu ustalił wielkość udziałów głosujących za przyjęciem zaskarżonych uchwał, z uwzględnieniem oddzielnie głosów członków wspólnoty posiadających udziały w lokalu mieszkalnym i oddzielnie w lokalu garażowym, za poszczególnymi uchwałami głosowało odpowiednio: za uchwałą nr(...) współwłaściciele 0,37575 posiadający udziały w lokalach mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, za uchwałą nr (...) współwłaściciele 0,33009 posiadający udziały w lokalach mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, za uchwałą nr (...) współwłaściciele 0,36062 posiadający udziały w lokalach mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i za uchwałą nr(...) współwłaściciele 0,34729 posiadający udziały w lokalach mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Biorąc powyższe pod uwagę, uchwały (...) i (...) nie istnieją, gdyż nie zostały podjęte wymaganą większością głosów. Dlatego, Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powódki w zakresie ustalenia nieistnienia tych uchwał. Jednocześnie oddalił drugie z roszczeń powódki tj. o uchylenie zaskarżonych uchwał, jako niemożliwe do uwzględnienia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości. Apelacja co do punktów II, III, IV i V została prawomocnie odrzucona (k.684 - postanowienie Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie).

Skarżąca zarzuciła naruszenie:

1. art 25 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - poprzez ustalenie, iż Uchwały Wspólnoty(...) są nieistniejące;
2. art 12 i 13 Ustawy o własności lokali poprzez naruszenie zasady proporcjonalności w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej;
3. art 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegającej na nieuwzględnieniu wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wynikających ze współwłasności garażu;
4. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 233 par. 2 k.p.c. jest chybiony. Sąd I Instancji przeprowadził prawidłową i szczegółową analizę zebranego materiału dowodowego, dokonał jego rzetelnej i trafnej oceny i na tej podstawie wyciągnął wnioski, które są zgodne z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego.

Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy oraz ich ocenę prawną.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż po wydaniu zaskarżonego wyroku doszło do zmiany stanu prawnego. Z dniem 29 sierpnia 2015 roku do ustawy o własności lokali wprowadzono:

- art. 1a , zgodnie z którym ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16.

- art 3 ust. 3a, zgodnie z którym na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

- art. 23 ust. 2b, zgodnie z którym jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

Nowelizacja ta ma ułatwić zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi. Na mocy jej przepisów współwłaściciele zbiorowi lokalu w częściach ułamkowych mają prawo głosu w podejmowaniu uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe na równi z właścicielami. Chodzi tu między innymi o współwłaścicieli hal garażowych z licznymi miejscami postojowymi, gdzie każdy z właścicieli stanowiska posiada udział w tej nieruchomości. W uzasadnieniu do tej nowelizacji napisano: „dotychczas prawo głosu przysługiwało współwłaścicielom niepodzielnie, więc przed głosowaniem musieli uzgodnić jedno wspólne stanowisko, aktualnie przy głosowaniu tzw. udziałami każdy współwłaściciel będzie mógł oddać głos zgodnie z wielkością udziału w lokalu. W trakcie głosowania zgodnie z zasadą „jeden właściciel – jeden głos” współwłaściciele będą ustanawiać swojego pełnomocnika większością głosów. Dzięki w/w nowelizacji współwłaściciele zyskają prawo głosu przy podejmowaniu uchwał w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu wspólnoty, a więc będą mogli korzystać z uprawnień w zakresie kontroli zarządu. Rozwiązanie to zrównuje właścicieli i współwłaścicieli także w obowiązkach, będą bowiem mieli obowiązek partycypacji w kosztach wspólnoty w zakresie wielkości udziału we współwłasności garażu i całej nieruchomości”.

Rację ma sąd I instancji, że w myśl art. 23 ust. 2 u.w.l. skuteczne podjęcie uchwały we wspólnocie mieszkaniowej wymaga uzyskania więcej niż 50% głosów liczonych według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zatem niespełnienie tego wymogu powoduje, że uchwała w rzeczywistości nie istnieje. Rację ma także ten sąd, iż w dacie, w której zapadły zaskarżone uchwały tj. 11.03.2011r. ze zgodnego stanowiska judykatury wynikało, iż współwłaściciele lokalu w częściach ułamkowych mieli jeden niepodzielny głos liczony według wielkości udziału we własności nieruchomości wspólnej (por. uchwała z 12.12.2012r. III CZP 82/12 , OSNC 2013, nr 6, poz. 12) Innymi słowy, że dla potrzeb podejmowania uchwał współwłaściciele lokali musieli uzgodnić jednolity głos (lub wyznaczyć pełnomocnika), co wynikało z zastosowania art. 199 k.c. (w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.) i przyjmowania co do większości uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali (w tym przykładowo wymienionych w art. 22 ust. 3 u.w.l.), że stanowią one czynności przekraczające zwykły zarząd, a tym samym głosowanie nad ich przyjęciem przez współwłaścicieli danego lokalu jest także czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Jedyne w sytuacjach, w których uchwały z uwagi na swój przedmiot kwalifikowały się jako czynności zwykłego zarządu (np. powołanie zarządu jako organu – por. wyrok SN z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14, LEX nr 1733252), wystarczała większość głosów współwłaścicieli liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z zasadą, iż prawo nie działa wstecz (art. 3 k.c., w myśl którego ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu), Sąd Apelacyjny obowiązany jest do rozpatrzenia niniejszej sprawy na gruncie przepisów obowiązujących w dniu podjęcia zaskarżonych uchwał, tak jak uczynił to prawidłowo sąd I instancji.

Z uwagi na powyższe, zarzut naruszenia art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, poprzez wzięcie pod uwagę, przy obliczaniu quorum oraz ilości oddanych głosów, jedynie wielkości udziałów związanych z własnością wyodrębnionych lokali mieszkalnych i pominięcie udziałów związanych z własnością wyodrębnionych lokali mieszkalnych nie może być uznany za trafny.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy jest ustalenie, iż garaż stanowi odrębną nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział we współwłasności działki gruntu, na której wzniesiony jest budynek mieszkalny. Nie ulega przy tym wątpliwości, że współwłaściciele nieruchomości niemieszkalnej, w postaci garażu, mieli prawo uczestniczyć w podejmowaniu uchwał wspólnoty i powinni być traktowani jak współwłaściciele lokali mieszkalnych. Słusznie Sąd Okręgowy przyjął, iż w momencie głosowania, znajdował do nich zastosowanie art. 199 k.c. Zgodnie z przywołanym przepisem do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Według ustawowego modelu zarządu niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz zgoda większości współwłaścicieli na dokonywanie czynności zwykłego zarządu.

Konsekwentnie, zbadać należało, które z podjętych uchwał mieściły się w pojęciu „zwykłego zarządu”, a które go przekraczały. Ustawodawca nie zawarł ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd. W art. 22 ust. 3 u.w.l. wymienił przykładowo czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zaliczając do nich między innymi wynagrodzenie zarządu wspólnoty oraz przyjęcie rocznego planu gospodarczego. Uchwały podjęte w w/w kwestiach są zatem uchwałami dotyczącymi czynności przekraczających zwykły zarząd i współwłaściciele lokalu garażowego nie mogli nad nimi głosować swoją częścią udziału w lokalu garażowym lecz winni byli oddać jeden zgodny głos. Uchwały podjęte w kwestii zatwierdzenia sprawozdania finansowego i przeznaczenia wyniku finansowego, należy zdaniem Sądu Apelacyjnego zaliczyć do czynności nieprzekraczających zwykłego zarządu. Wniosek taki płynie z okoliczności, iż nie zostały one wymienione we wskazanym w art. 22 ust. 3 u.w.l. katalogu, oraz z faktu, że dotyczą działań związanych z normalnym funkcjonowaniem budynku i jego eksploatacją. Przy głosowaniu nad tymi uchwałami dla oddania ważnego głosu przez współwłaścicieli lokalu garażowego wystarczyła zgoda większości współwłaścicieli. Zarówno za uchwałą(...) jak i (...) nie zagłosowała jednak owa większość współwłaścicieli, zatem podobnie jak uchwały (...) i (...) także i uchwały(...) i (...) nie uzyskały wymaganego quorum.

Trafnie Sąd Okręgowy powołał się na utrwalone orzecznictwo Sądu Najwyższego, zgodnie z którym współwłaścicielom lokalu każdorazowo przysługuje jeden niepodzielny głos i niedopuszczalne jest, aby współwłaściciel głosował swoją częścią udziału w nieruchomości wspólnej, ponieważ do danego lokalu przypisany może być tylko jeden głos, odpowiadający udziałowi w nieruchomości wspólnej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 roku, sygn. akt III CZP 65/03, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 roku, sygn. akt III CZP 82/12). W uzasadnieniu tych uchwał 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. W konsekwencji należy przyjąć, że wszyscy współwłaściciele odrębnego lokalu użytkowego (garażu, miejsca postojowego) mają w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty tylko jeden wspólny głos.

Reasumując, Sąd I instancji słusznie przyjął, że zgodnie z art. 199 k.c. do oddania głosu na poszczególne uchwały, których przedmiot przekraczał zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Natomiast, jeśli chodzi o uchwały (...) i (...), nie było wymogu jednomyślności, jednakże okoliczność ta pozostaje bez znaczenia, w świetle braku wymaganego ustawą quorum dla podjęcia wiążącej uchwały.

Sąd I instancji prawidłowo ustalił wielkość udziałów głosujących za przyjęciem zaskarżonych uchwał. Przyjęta przez pozwaną większość głosów wynikała z niedopuszczalnego dodania do udziału z lokalu mieszkalnego częściowego udziału miejsca garażowego. Przy prawidłowym liczeniu głosów, uchwały nie uzyskały wymaganej w art. 23 ust. 2 u.w.l. większości, co sprawia, że są to uchwały nieistniejące.

Za utrwalony należy bowiem przyjąć pogląd, że podjęcie uchwały z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l.), oznacza, że taka uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem prawidłowo została zakwalifikowana przez Sąd Okręgowy, na podstawie art. 189 k.p.c. jako uchwała nieistniejąca (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 2006 roku, sygn. akt I CK 336/05).

Na koniec dodać należy, że wbrew stanowisku skarżącej, opinia biegłego, potwierdzająca prawidłowość obliczenia udziałów, odnosiła się wyłącznie do działań matematycznych, nie zaś do badania zgodności z przepisami ich zsumowania, z punktu widzenia art. 199 k.c., co jest rolą sądu.

Poprzednie rozstrzygnięcia sądów powszechnych w innych sprawach, na które skarżąca się powołuje, nie są wiążące w niniejszym postępowaniu.

Sąd Apelacyjny badał ważność uchwał na dzień ich podjęcia i obowiązany był brać pod uwagę ówczesnie obowiązujący stan prawny.

Nowe unormowanie art. 1a u.w.l. wprowadziło uniwersalne rozwiązanie, które za właściciela lokalu – w rozumieniu komentowanej ustawy – uważa także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych. Ma to ten skutek, że każdy współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych – zarówno wyodrębnionego, jak i niewyodrębnionego (por. art 4 u. st. 1 u.w.l.) – może głosować samodzielnie swoim udziałem, którego wagę ustala się w ten sposób, że udział w nieruchomości wspólnej takiego współwłaściciela odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (art. 3a u.w.l.). Powyższa zasada ma jednak zastosowanie do uchwał podejmowanych po 29 sierpnia 2015r.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej, z uwagi na jej bezzasadność. Z uwagi na ustalenie nieistnienia zaskarżonych uchwał, zbędne jest odnoszenie się do zarzutów kwestionujących te uchwały pod względem merytorycznym.

Roman Dzięczek Ewa Kaniok Agnieszka Wachowicz- Mazur