

Sygn. akt I ACa 916/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzena Konsek- Bitkowska

Sędziowie: SA Beata Byszewska

SO del. Bernard Chazan (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puskarska

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie

z dnia 25 lutego 2016 r., sygn. akt I C 1407/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bernard Chazan Marzena Konsek- Bitkowska Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 916/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 grudnia 2010 r. Spółdzielnia (...) w W. wniosła o ustalenie nieistnienia trzech uchwał podjętych w dniu 23 lipca 2010 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. o numerach: (...) w sprawie likwidacji przepompowni, (...) w sprawie zamknięcia osiedla oraz (...) w sprawie przeniesienia 17 central monitoringu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że zaskarżone uchwały podjęte zostały w sposób nieprawidłowy i niezgodny z przepisami prawa oraz przyjętym w 2007 roku regulaminem, bowiem nie uwzględniono w nich, że głos wynikający z udziału w nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością lokalu garażowego przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Ponadto realizacja zaskarżonych uchwał doprowadzi do niekorzystnego rozporządzenia majątkiem powódki. W odniesieniu do kilku głosów powódka wskazała na brak umocowania dla osób oddających głosy. W ramach własnych obliczeń powódka stwierdziła, iż za uchwałą (...) głosowało 35,99 % uprawnionych właścicieli, za uchwałą (...) – 35,00 %, a za uchwałą nr (...) – 36,21 %.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie ze wszelkimi wymogami proceduralnymi, a za ich podjęciem opowiedziała się większość właścicieli lokali posiadająca udziały w nieruchomości wspólnej. W przypadku współwłasności ułamkowej każdy właściciel uczestniczy bowiem w głosowaniu samodzielnie, przy czym siła jego głosu jest określona jego udziałem we własności lokalu. Odnosząc się zaś do zarzutu sprzeczności uchwał z regulaminem strona pozwana wskazała, iż w jego treści nie przewidziano sytuacji obejmujących brak wspólnego stanowiska współwłaścicieli, a nadto nie zabrania on członkom wspólnoty głosowania w sposób zakwestionowany przez powódkę. Ponadto brak jest podstaw do tego, aby odwoływać się do przedmiotowego regulaminu, który powstał jeszcze przed utworzeniem wspólnoty mieszkaniowej, jak również jest sprzeczny z aktualnie obowiązującą ustawą o własności lokali. Pozwana podniosła też, że żadna z zaskarżonych uchwał nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów poszczególnych właścicieli lokali.

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2016 r., uzupełnionym następnie postanowieniem z dnia 21 marca 2016 r., Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie ustalił nieistnienie ww. uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 780 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Rozstrzygnięcie to zapadło w oparciu o przedstawione poniżej ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji.

Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych oraz lokali niemieszkalnych (garaży) położonych przy ul. (...) i ul. (...) w W. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...). Spółdzielnia (...) z siedzibą w W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) i lokalu użytkowego przy ul. (...), a także współwłaścicielem lokalu garażowego znajdującego się przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W skład pozwanej wspólnoty wchodzi trzy lokale użytkowe – garaże wielostanowiskowe, stanowiące współwłasność w częściach ułamkowych osób fizycznych i prawnych. Właściciele lokali mieszkalnych posiadają łącznie 1590184/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (65,25 %), natomiast właściciele lokali użytkowych posiadają 67673/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (2,78 %), tj. łącznie 1657857/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (68,03 %). Właściciele lokalu niemieszkalnego (...), posiadają 371401/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (15,24 %), właściciele lokalu niemieszkalnego (...) posiadają 195709/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (8,03 %), zaś właściciele lokalu niemieszkalnego (...), - 211861/2436828 udziałów w nieruchomości wspólnej (8,69 %).

W dniu 24 kwietnia 2007 roku, odbyło się pierwsze zebranie pozwanej wspólnoty, podczas którego podjęto osiem uchwał, w tym uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu Zebrania Właścicieli Lokali. Zgodnie z § 6 pkt 1 tego regulaminu prawo do głosowania nad uchwałami mają wyłącznie członkowie wspólnoty, ich ustawowi przedstawiciele lub pełnomocnicy. Jeżeli lokal stanowi współwłasność, jego współwłaściciele obowiązani są wybrać pełnomocnika, który będzie ich reprezentował na zebraniu. Jeżeli natomiast właścicielami lokalu są osoby będące małżeństwem, a lokal ten należy do ich majątku wspólnego prawo udziału w głosowaniu nad uchwałami ma jedno z małżonków.

Pismem z dnia 23 lipca 2010 r. pozwana wspólnota poinformowała właścicieli lokali o poddaniu pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwał o numerach (...), (...) i (...). Następnie, w dniu 30 listopada 2010 r. poinformowano właścicieli o podjęciu tych uchwał większością głosów liczoną według udziałów. Podano, iż za uchwałą (...) w sprawie likwidacji przepompowni oddano 1273190/2436828 głosów (52,24 %), zaś przeciw 3693/2436828 głosów (0,15 %), za uchwałą (...) w sprawie zamknięcia osiedla oddano 1245204/2436828 głosów (51,10 %), natomiast przeciw 31679/2436828 głosów (1,30 %), za uchwałą (...) w sprawie przeniesienia centralnego monitoringu lokali oddano 1264728/2436828 głosów (51,90 %), zaś przeciw 12154/2436828 głosów (0,49 %). Podczas liczenia głosów przyznano współwłaścicielom nieruchomości garażowej prawo do samodzielnego wykonywania głosu przy uwzględnieniu przysługującego im – każdemu z osobna – prawa głosu konkretnym udziałem w nieruchomości wspólnej.

W dacie podjęcia uchwał właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. była B. O. (udział 3184/2436828), natomiast głos „za” podjęciem wszystkich uchwał oddała A. Ł., która nie posiadała do podjęcia tej czynności żadnego

pełnomocnictwa oraz nie była właścicielem niniejszego lokalu. Właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. była A. Z. (udział 4131/2436828), zaś głos „za” podjęciem uchwał oddała W. M., która nie posiadała do podjęcia tej czynności żadnego pełnomocnictwa oraz nie była właścicielem niniejszego lokalu. Właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. była O. N. (udział 7040/2436828), zaś głos „za” podjęciem uchwał oddała A. N., która nie posiadała do podjęcia tej czynności żadnego pełnomocnictwa oraz nie była właścicielem niniejszego lokalu.

W konsekwencji, po uwzględnieniu głosów (udziałów) z list i kart do głosowania oddanych za podjęciem zaskarżonych uchwał, bez głosów oddanych z lokali garażowych, głosowało 35,99 % (876921/2436828 udziałów) - uchwała (...), 35,00% (852987/2436828 udziałów) - uchwała (...), 36,21% (882449/2436828 udziałów) - uchwała (...), co oznacza, że żadna z uchwał nie uzyskała wymaganej większości i nie została skutecznie podjęta.

Między stronami toczyło się kilka postępowań sądowych, w których ustalono nieistnienie uchwał nr (...), (...), (...) (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

Dokonując merytorycznej oceny żądania pozwu, Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności stwierdził, że stwierdzenie nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali. W ocenie sądu pierwszej instancji sposób obliczenia głosów wskazany przez pozwaną wspólnotę nie był prawidłowy. Z przedstawionych list do głosowania oraz zestawienia poszczególnych lokali wynika, że pozwana – przy obliczaniu udziału przypadającego na każdego właściciela - uwzględniała wyodrębnione udziały w lokalu garażowym. Tymczasem udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, a zatem w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty powinni oni uzgodnić wspólne stanowisko, które wyrazi jeden przedstawiciel współwłaścicieli lokalu, głosujący w sposób uzgodniony między, zaś w braku zgody mogą zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali. W przedmiotowej sprawie współwłaściciele lokali garażowych, których udział w nieruchomości wspólnej wynosił łącznie 778971/2436828, nie podjęli jednolitego stanowiska w przedmiocie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami. Ponadto głosy oddane przez lokale o numerach nr (...) przy ul. (...), (...) przy ul. (...) i (...) przy ul. (...) nie mogły zostać uznane za ważne, gdyż osoby jej oddające nie dysponowały pełnomocnictwami udzielonymi przez właścicieli lokali.

W konsekwencji Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że za podjęciem zaskarżonych uchwał (biorąc pod uwagę wyłącznie głosy oddane z lokali mieszkalnych) głosowało mniej niż 50 % osób uprawnionych do głosowania, co oznacza, że zaskarżone uchwały nie uzyskały wymaganej większości i nie zostały skutecznie podjęte. Uchwała (...) uzyskała faktycznie jedynie 35,99 % poparcia, uchwała (...) – 35,00 % poparcia, zaś uchwała (...) - 36,21 % poparcia.

Jednocześnie sąd pierwszej instancji za chybiony uznał zarzut pozwanej, iż wobec zmiany stanu prawnego dopuszcza się uwzględnienie głosów oddanych przez współwłaścicieli lokali garażowych i zsumowanie ich wraz z głosami właścicieli lokali mieszkalnych. Podkreślił, że art. 23 ust. 2 b ustawy o własności lokali, obowiązujący dopiero od dnia 29 sierpnia 2015 r., a więc po dacie wszczęcia niniejszego postępowania, wprawdzie miał na celu ułatwienie procesu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, lecz nie w takim zakresie, w jakim wskazuje na to pozwana. Ustawodawca nie upoważnił bowiem wspólnot mieszkaniowych do tego, aby sumowały udziały poszczególnych właścicieli, jakie posiadają oni w dwóch różnych lokalach (mieszkalnym i niemieszkalnym).

W związku z powyższym, uznając że wobec nieuzyskania wymaganej większości głosów powyższe uchwały nie zostały podjęte, Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo i orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c.

Z wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie nie zgodziła się strona pozwana, która w złożonej apelacji zaskarżyła go w całości, zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego, tj.:

a. art. 316 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie sprawy bez uwzględnienia przepisów prawa materialnego obowiązujących w chwili orzekania tj. art. 1 a i art. 3 ust. 3a w zw. z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali;

b. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie oceny zgromadzonych w sprawie dowodów w sposób dowolny, tj. bez uzasadnienia dla którego sąd pierwszej instancji przyjął, iż w dniu 24 kwietnia 2007 r. odbyło się pierwsze zebranie wspólnoty mieszkaniowej pomimo, że pozwana wspólnota powstała z mocy prawa dopiero w roku 2010, a nadto, że współwłaściciele obowiązują regulamin z dnia 24 kwietnia 2007 r.;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 2b ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż niedopuszczalne jest „uwzględnienie głosów oddanych przez współwłaścicieli lokali garażowych i zsumowanie ich wraz z głosami właścicieli lokali mieszkalnych”.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów postępowania w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej wspólnoty kosztów postępowania apelacyjnego, w terminie zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów doręczenia korespondencji w wysokości 8,40 złotych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Stanowisko strony skarżącej, przedstawione w złożonej apelacji, nie zasługuje na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty są bezzasadne. Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez sąd pierwszej instancji i przyjmuje je w całości, czyniąc podstawą własnego rozstrzygnięcia. Zbędne jest ich ponowne przedstawienie w tym miejscu, ponieważ oddalając apelację i orzekając na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, lecz wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14). Zastrzeżeń sądu odwoławczego nie budzi ocena dowodów przeprowadzonych w pierwszej instancji. Co do zasady prawidłowa jest także ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, choć w tym zakresie Sąd Apelacyjny dostrzega potrzebę nieznacznej korekty oraz uzupełnienia argumentacji prawnej przedstawionej przez sąd pierwszej instancji.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów związanych z naruszeniem przepisów prawa procesowego w zakresie oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i niedopełnienia warunków, jakim odpowiadać winno uzasadnienie wyroku sądowego (art. 328 § 2 k.p.c.), wskazać należy, iż stanowisko strony skarżącej, przedstawione w tym przedmiocie, jest całkowicie bezzasadne. Zgodnie z art. 233 § 1 sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, po wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału dowodowego. Skuteczne postawienie zarzutu obraży tego przepisu polega na wykazaniu, przy użyciu argumentów jurydycznych, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w tym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a także, że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99 i w wyroku z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CK 17/00). Jednocześnie należyte podniesienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga wskazania, jakie kryterium tej oceny (zasady logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego itp.) naruszył sąd przy analizie jakiego dowodu. Uchybienie przez sąd orzekający wskazanym regułom oceny dowodów polegać więc może na przekroczeniu wyznaczonej w ten sposób granic swobody oceny dowodów lub na zaniechaniu dokonania wszechstronnego rozważenia okoliczności sprawy i przeprowadzonych dowodów. Należy podkreślić, iż obowiązkiem skarżącego, zarzucającego naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. jest sprecyzowanie, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny, a przez to niemający mocy dowodowej i w czym przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2002 r., I CKN 132/01).

Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzić musi do wniosku, że reguły określające swobodną ocenę dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c., nie zostały naruszone przez sąd pierwszej instancji. Wyprowadzone

wnioski są bowiem logiczne, nie stoją w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego i mają podstawy w zebranym materiale dowodowym. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący umotywował dokonaniem przez sąd pierwszej instancji oceny dowodów w sposób dowolny, nie wskazując jednocześnie na czym owa dowolność miałaby polegać, jakie reguły oceny dowodów zostały pominięte bądź niewłaściwie zastosowane, a wreszcie – jakich konkretnie dowodów dowolna ocena miałaby dotyczyć. Brak szczegółowej argumentacji w tym przedmiocie czyni zarzut apelacyjny pozwanej całkowicie nieuzasadnionym, zaś wskazane w apelacji okoliczności związane z niewyjaśnieniem podstawy ustalenia, że pierwsze zebranie wspólnoty odbyło się w dacie wskazanej przez sąd, może ewentualnie stanowić podstawę zarzutu naruszenia prawa procesowego, lecz jedynie w zakresie art. 328 § 2 k.p.c., względnie zarzutu związanego z nieprawidłowym zastosowaniem przepisów prawa materialnego. Podobnie, zarzucany w apelacji pozwanej wspólnoty mieszkaniowej brak uzasadnienia przyczyn, dla których sąd pierwszej instancji przyjął, iż współwłaściciele lokali tworzących pozwaną wspólnotę obowiązują regulamin przyjęty w roku 2007.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, niezasadny jest także zarzut apelacyjny dotyczący naruszenia art. 328 k.p.c. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, podzielany także przez sąd rozpoznający przedmiotową apelację, zgodnie z którym naruszenie tego przepisu, określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu, może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (tak m. in.: wyrok Sądu Najwyższego z 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 27 maja 2015 r., I ACa 961/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 lipca 2015 r., VI ACa 1112/14). Oznacza to, iż stwierdzenie naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. winno być poprzedzone ustaleniem, że pisemne motywy rozstrzygnięcia poddanego kontroli instancyjnej są tak wadliwe, iż nie zawierają danych pozwalającej na jej przeprowadzenie. Taka sytuacja w przedmiotowej sprawie nie występuje. Sąd Okręgowy wskazał bowiem podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, a więc fakty, które uznał za udowodnione i dowody, na których się oparł, a także wyjaśnił podstawę prawną wyroku, przytaczając odpowiednie przepisy prawa materialnego. Teza apelacji, jakoby sąd pierwszej instancji nie wskazał, na jakiej podstawie ustalił, że pierwsze spotkanie pozwanej wspólnoty odbyło się w dniu 24 kwietnia 2007 r., jest chybiona, zważywszy na fakt, iż w uzasadnieniu wyroku wprost wskazano, iż okoliczność ta została ustalona w oparciu o sporządzony przez notariusza protokół.

O naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. nie może świadczyć fakt niewyjaśnienia przez Sąd Okręgowy dlaczego przyjął, iż członków wspólnoty obowiązują regulamin uchwalony w dniu 24 kwietnia 2007 r., albowiem w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku brak jest takiego stwierdzenia, toteż oczekiwanie jego uzasadnienia wydaje się niezrozumiałe.

Niezależnie od powyższego, wskazać należy, iż kwestia pierwszego zebrania pozwanej wspólnoty, jak i obowiązywania wspomnianego regulaminu jej działania była już przedmiotem, w pełni aprobowanych przez sąd odwoławczy orzekający w przedmiocie apelacji strony pozwanej, wypowiedzi Sądu Apelacyjnego w Warszawie, przy rozpoznawaniu okazji innych spraw toczących się między tymi samymi stronami (wyrok z dnia 16 listopada 2011 r., I ACa 400/11, wyrok z dnia 17 listopada 2011 r., I ACa 464/11 i wyrok z dnia 9 czerwca 2016 r., I ACa 1238/15). Z uzasadnień tych orzeczeń wynika, że strona pozwana niezasadnie podważa moc regulaminu poprzez twierdzenie, że został on przyjęty przed powstaniem wspólnoty. Nie tylko bowiem w wyniku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, ale też wskutek podjęcia uchwały określonej w art. 24¹ § 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych dochodzi od powstania wspólnoty mieszkaniowej, która w ten sposób przejmuje zarząd części wspólnej całej nieruchomości, w skład której wchodzi wówczas również lokale należące do spółdzielni, tracącej w ten sposób prawa i obowiązki związane z wykonywaniem zarządu oraz administrowaniem częścią wspólną nieruchomości. Takie zdarzenia wynikają również z treści uchwał podjętych na pierwszym zebraniu wspólnoty w dniu 24 kwietnia 2007 r. Przeciwnie twierdzenia pozwanej nie zostały wykazane. Z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r. (V CSK 459/11) wynika, że podjęcie wskazanej uchwały nie odnosi skutku wyłącznie w sposobie zarządzania częścią wspólną nieruchomości, lecz prowadzi do powstania wspólnoty jako podmiotu umocowanego oraz zobowiązanego do wykonywania czynności zarządu częścią wspólną nieruchomości. Oznacza to, że w dacie podjęcia uchwały o przyjęciu regulaminu, która dotychczas nie została usunięta z obrotu prawnego, wspólnota istniała (Sąd Apelacyjny

w sprawie I ACa 464/11 zmienił wyrok sądu pierwszej instancji i ustalił nieistnienie m.in. uchwały nr 7/2010 z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie uchylenia uchwały nr 2 z dnia 24 kwietnia 2007 r. dotyczącej przyjęcia regulaminu zebrania właścicieli lokali). Jednocześnie § 6 regulaminu nakazujący dokonanie wyboru pełnomocnika do reprezentacji współwłaścicieli na zebraniu z prawem oddawania głosu przy podejmowaniu uchwał przekraczających zarząd nieruchomością wspólną, jest zgodny z prawem, nie wykracza poza granice wyznaczone przez zasadę swobody umów (art. 353¹ k.c.) i nie narusza zasad współżycia społecznego. Aprobując przedstawione stanowisko, Sąd Apelacyjny uznał, iż regulamin jest aktem wewnętrznym, obowiązującym członków wspólnoty w dacie podejmowania uchwał, których ustalenia nieistnienia domaga się strona powodowa.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że regulacja art. 25 ustawy o własności lokali nie wyklucza możliwości żądania ustalenia, że dana uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie istnieje (art. 189 k.p.c.), albowiem nie została skutecznie podjęta. Dotyczyć to będzie sytuacji, gdy za uchwałą nie opowiedziała się wymagana w ustawie (art. 23 u.w.l.) lub umowie (art. 18 ust. 1 u.w.l.), większość albo naruszono inną przesłankę skutecznego podjęcia uchwały, wynikającą z umowy właścicieli. Istnienie regulacji z art. 25 ust. 1 u.w.l. nie wyklucza możliwości kwestionowania wadliwości konkretnej uchwały lub uchwał wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 189 k.p.c. jako tzw. czynności prawnej nieistniejącej (wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 września 2013 r., I ACa 250/13 i z dnia 3 września 2015 r., I ACa 2022/14). Jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, tryb ten dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli, np. wówczas, gdy uchwała została podjęta bez wymaganego quorum lub bez wymaganej większości głosów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, a także orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczące prawa spółdzielczego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94). Mając na uwadze zakreśloną w pozwie podstawę faktyczną powództwa, uznać należy, że po stronie powodowej występuje interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., uzasadniający dochodzenie ustalenia nieistnienia uchwał pozwanej wspólnoty. Wskazać też należy, iż podstawy ustalenia nieistnienia uchwały nie stanowią okoliczności wskazane w art. 25 u.w.l., toteż ich analiza przez sąd pierwszej instancji, tak pod kątem merytorycznym, jak i formalnym, a więc wpływu ewentualnych uchybień na treść uchwały, była zbędna.

Według utrwalonego już orzecznictwa Sądu Najwyższego prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (uchwała z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, uchwała z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05 i wyroki z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 47/06 i z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14). Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest bowiem uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione jest więc zastosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.); w zależności od przedmiotu głosowania - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. - wykonanie prawa głosu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Stanowisko to, akceptowane przez sąd odwoławczy orzekający w niniejszej sprawie, zostało również przyjęte w orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki z dnia 22 czerwca 2017 r., I ACa 619/16, z dnia 14 grudnia 2016 r., I ACa 2062/15, z dnia 17 listopada 2016 r., I ACa 1873/15 i z dnia 3 września 2015 r., I ACa 2022/14).

W świetle powyższego uznać należy, iż w zależności więc od tego, co ma być przedmiotem głosowania (uchwały) - czynność zwykłego zarządu czy przekraczająca zwykły zarząd (art. 22 u.w.l.) - wykonanie prawa głosu przez współwłaścicieli lokalu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą jego zakres. Zatem ustalenie sposobu głosowania nad uchwałą jest zdeterminowane przedmiotem uchwały. Jeżeli uchwała dotyczy kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią należy stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna jest jednomyślność wszystkich współwłaścicieli, natomiast jeżeli dotyczy czynności zwykłego zarządu, do jej podjęcia wystarczy, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli, a więc głosowanie za jej podjęciem przez większość współwłaścicieli. W przypadku głosowania nad uchwałą, której przedmiot nie wiąże się z podejmowaniem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu współwłaściciele garażu mają jeden głos, którego treść mogą ustalić zwykłą większością (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14).

Zasada ta znajduje zastosowanie do współwłaścicieli hali garażowej stanowiącej samodzielny lokal niemieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej.

W swoich rozważaniach sąd pierwszej instancji przyjął, niekwestionowane przez strony założenie, iż podjęcie uchwał, których ustalenia nieistnienia domaga się powódka, stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, co w konsekwencji oznaczało wymóg wypracowania jednomyślnego stanowiska przez współwłaścicieli danego lokalu niemieszkalnego. Ewentualne przyjęcie, iż przedmiotem zaskarżonych uchwał było podjęcie czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu determinuje wniosek, że wykonanie wspólnego prawa jednego głosu przysługującego niepodzielnie współwłaścicielom odrębnego lokalu użytkowego, wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej, przy głosowaniu nad taką uchwałą stanowi także czynność zwykłego zarządu i uzgodnienie treści tego głosu wymaga większości liczonej według wielkości udziałów albo według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ma sporu co do tego, że nie przeprowadzono głosowania wedle zasady jeden właściciel – jeden głos. W świetle stanowisk stron, okolicznością bezsporną jest natomiast to, że współwłaściciele lokali garażowych nie podejmowali żadnych uzgodnień co do sposobu głosowania z przysługującego im niepodzielnie udziału w nieruchomości wspólnej. W tym miejscu należy też podkreślić, iż z uwagi na treść § 6 obowiązującego regulaminu wspólnoty obowiązkiem współwłaścicieli lokalu było dokonanie wyboru pełnomocnika, który w ich imieniu oddałby głos. Taki wybór nie miał miejsca, co oznacza, iż głos ten nie został oddany, a zatem żadna z uchwał nie uzyskała wymaganej większości.

W świetle powyższego, należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że uchwały objęte pozwem nie zostały podjęte, co uzasadniało ustalenie ich nieistnienia przez sąd pierwszej instancji.

Odnosząc się do ostatniego zarzutu apelacyjnego, związanego z naruszeniem art. 316 k.p.c., wskazać należy, iż stanowisko strony skarżącej w tym przedmiocie nie może być uznane za przekonujące. Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, iż zastosowanie art. 23 ust. 2 b ustawy o własności lokali w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U.2015, poz.1168), z dnia 29 sierpnia 2015 r. nie może mieć miejsca. Oczywistym celem tej nowelizacji było ułatwienie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi. Stanowiła ona odpowiedź na powszechne oczekiwanie rozwiązania kontrowersji związanych z głosowaniem współwłaścicieli lokali garażowych. Na mocy jej przepisów współwłaściciele zbiorowi lokalu w częściach ułamkowych mają prawo głosu w podejmowaniu uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe na równi z właścicielami. Dotyczy to m.in. współwłaścicieli hal garażowych z licznymi miejscami postojowymi, gdzie każdy z właścicieli stanowiska posiada udział w tej nieruchomości. O ile dotychczas prawo głosu przysługiwało współwłaścicielom niepodzielnie, więc przed głosowaniem musieli uzgodnić jedno wspólne stanowisko, to aktualnie, przy głosowaniu tzw. udziałami, każdy współwłaściciel może oddać głos zgodnie z wielkością udziału w lokalu. W trakcie głosowania zgodnie z zasadą "jeden właściciel - jeden głos" współwłaściciele mogą natomiast ustanowić swojego pełnomocnika większością głosów.

Wbrew twierdzeniu strony skarżącej, aktualnie obowiązujący art. 23 ust. 2 b u.w.l. nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie. Takie stanowisko zasadnie przyjął sąd pierwszej instancji, wadliwie jednak je uzasadniając. Nie ma bowiem znaczenia okoliczność, że przepis ten wszedł w życie po wszczęciu niniejszego postępowania sądowego (tego rodzaju zależność pomiędzy datą wejścia w życie prawa a jego stosowaniem w danym procesie, zależnie od woli ustawodawcy, odnosi się zazwyczaj do przepisów prawa procesowego, a nie materialnego). Podobnie chybiony jest argument, że nie jest obecnie dopuszczalne „sumowanie” głosów oddanych przez współwłaścicieli lokali garażowych z ich głosami oddanymi jako właściciele lokali mieszkalnych. Istotą wskazanej nowelizacji było określenie, iż 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. Tak określona wartość nie wpływa na wielkość udziału przysługującego danej osobie, jako właścicielowi innego lokalu, co oznacza, że w procesie ustalania wyników głosowania obie wartości są sumowane.

Przyczyny, dla której art. 23 ust. 2 b u.w.l. nie może znaleźć zastosowania należy upatrywać w zasadzie, iż prawo nie działa wstecz. Zgodnie z art. 3 k.c. ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu.

Wyrażona w tym przepisie zasada nieretroakcji oznacza, że nowego prawa nie stosuje się do oceny zdarzeń prawnych i ich skutków, jeżeli miały miejsce i skończyły się przed jego wejściem w życie.

Zdarzenia prawne i stosunki prawne powstałe pod rządem dawnego prawa należy oceniać według tego prawa, a nie prawa nowego, które będzie miało zastosowanie do zdarzeń prawnych i ich skutków powstałych po dacie jego wejścia w życie (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2014 r., V CSK 557/13 i z dnia 21 stycznia 2016 r., III CNP 6/15). Skoro nowa ustawa obowiązuje dopiero od chwili wejścia w życie, nie powinna zmieniać ocen skutków prawnych zdarzeń, które powstały pod rządami dawnego prawa. Wymaga tego ochrona bezpieczeństwa prawnego oraz zaufania podmiotów prawa do państwa, co oznacza, aby ustalone już prawa i obowiązki tych podmiotów nie uległy zmianom (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 1990 r., III CZP 24/90 i z dnia 29 listopada 1991 r., III CZP 123/91). Zasada ta nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Odstępstwo od niej może jednak mieć miejsce tylko wyjątkowo, z bardzo ważnych powodów i zawsze powinno wynikać z samej treści ustawy (orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 maja 1986 r., U 1/86 i z dnia 8 listopada 1989 r., K 7/89). Stosowanie retroaktywne prawa nie może być bowiem wyprowadzone w drodze interpretacji, a musi być jasno wypowiedziane w samej ustawie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 70/2011). W razie zmiany przepisów o tym, czy stosować prawo obowiązujące w chwili wydawania wyroku, czy prawo dotychczasowe, decydują więc przepisy prawa międzyczasowego, regulujące kolizję norm prawnych w czasie. Wspomniana nowelizacja ustawy o własności lokali przewidziała w art. 2, że wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, nie przewidując żadnych regulacji odnoszących się do stanów faktycznych mających miejsce przed jej wejściem w życie. Oznacza to, iż sąd orzekający obowiązany jest do rozpatrzenia sprawy na gruncie przepisów obowiązujących w dniu podjęcia zaskarżonych uchwał, tak jak uczynił to prawidłowo sąd pierwszej instancji, nie zaś w oparciu o przepisy obowiązujące w dacie wyrokowania. W tym stanie rzeczy, uznać należy, iż zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 316 k.p.c. jest niezasadny, jako oparty na wadliwej interpretacji tego przepisu.

W związku z powyższym, uznając niezasadność apelacji wywiedzionej przez stronę pozwaną, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji wyroku z dnia 13 września 2017 r. Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego znajduje oparcie w treści art. 98 k.p.c., zaś ich wysokość ustalono na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSA Beata Byszewska SSA Marzena Konsek – Bitkowska SSO (del) Bernard Chazan