

**Sygn. akt IA Ca 1038/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński

SO (del.) Joanna Zaporowska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa E. K.

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

w W.

o uchylene uchwał

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 lutego 2012 r., sygn. akt I C 559/10

***oddala apelację.***

Sygn. akt IA Ca 1038/12

## UZASADNIENIE

Powódka E. K. żądała uchylenia w całości uchwał nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., powziętych w trakcie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 21 kwietnia 2010 r.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. nie uznała żądania pozwu.

Wyrokiem z 28 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy:

I. uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. z dnia 21 kwietnia 2010 roku nr: (...), (...) i (...);

II. zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz powódki E. K. kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy oparł się na następujących ustaleniach:

W dniu 21 kwietnia 2010 r. odbyło się roczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Na początku zebrania właściciele lokali nr: (...) zgłosili wniosek aby uchwały, które mają być przedmiotem głosowania były głosowane w trybie jeden właściciel jeden głos. Właściciele wymienionych lokali posiadają przeszło 30 % udziałów.

W odpowiedzi na powyższe członek Zarządu B. N. oświadczyła, iż wniosek ten traktuje jako bezprzedmiotowy, a przewodniczący zebrania P. Ś. nie poddał go głosowaniu, stwierdzając, iż podlega odrzuceniu.

Na zebraniu głosowane były trzy uchwały: nr (...) – w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2009 r., nr (...) – udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium, nr (...) - przyjęcia planu gospodarczego na 2010 r.

Z uwagi na późną porę zakończenia głosowań do zliczenia głosów przez komisję skrutacyjną miało dojść w terminie późniejszym. Komisja skrutacyjna

w składzie (...), A. C. i P. A. zebrała się

28 kwietnia 2010 r. Komisja sprawdziła wszystkie karty do głosowania pod względem formalnym, tj. czy widnieją pod nimi podpisy osób głosujących oraz przeanalizowano wpływ określonego sposobu głosowania (według udziałów, oraz w systemie jeden właściciel jeden głos) na wynik głosowania. W stosunku do wszystkich podjętych uchwał wynik analizy był jednakowy – w zależności od przyjętego trybu odmiennie przedstawiała się skuteczność uchwał. W przypadku głosowania udziałami wszystkie uchwały uzyskiwały wymaganą większość, w przypadku głosowania w systemie „jeden właściciel jeden głos” uchwały nie uzyskiwały wymaganej większości. Członkowie komisji skrutacyjnej nie osiągnęli porozumienia co do sposobu liczenia głosów, albowiem dwóch członków w osobach P. A. i B. S. optowało za zliczeniem głosów w systemie jeden właściciel jeden głos, zaś A. C. sprzeciwiła się takiemu systemowi liczenia głosów i nie doszło do podpisania protokołu z liczenia głosów.

Na dzień 22 kwietnia 2010 r. z zapisów w księdze wieczystej nr (...) wynikało, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie dawała jedności.

Sąd Okręgowy wskazał, że zeznania świadków i stron korespondują wzajemnie ze sobą, a wszystkie ustalone okoliczności traktować można jako bezsporne.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w świetle art. 23 ust. 2 i 2a. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.), które to przepisy zostały naruszone.

W zakresie naruszenia zasady określonej w ustępie 2-gim art. 23 ustawy Sąd stwierdził, że przepis ten, poza opisaniem zasady liczenia głosów, jednocześnie wskazuje dopuszczalne odstępstwa od niej na rzecz zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos. Są nimi: postanowienia umowy oraz decyzja właścicieli podjęta w trybie uchwały przegłosowanej większością udziałów. W obu przypadkach istnieje wymóg oznaczonej sprawy, która ma być głosowana w zmienionym trybie.

Aby zapadła określona uchwała wspólnoty, w tym także ta która dotyczyć ma zmiany trybu głosowania w myśl art. 23 ust. 2 ustawy, niezbędne jest jej przegłosowanie, po uprzednim poddaniu jej pod głosowanie. Zatem, jeżeli właściciele lokali (bez względu na ilość posiadanych w sumie udziałów) złożą wniosek

o głosowanie określonych uchwał w trybie jeden właściciel jeden głos, to w sytuacji, w której nie zachodzi przypadek o którym mowa w art. 23 ust. 2a ustawy, prowadzący zebranie wspólnoty jest obowiązany poddać ten wniosek pod głosowanie w zwykłym trybie. Stosowny wniosek nie został jednak poddany pod głosowanie. Tymczasem ani przewodniczący zebrania, ani zarząd, ani nikt inny nie ma kompetencji do odmowy poddania pod głosowanie ogółu obecnych na zebraniu właścicieli lokali wniosku o zmianę sposobu liczenia głosów co do konkretnych projektów uchwał, albowiem jest to wyłączna kompetencja samych właścicieli lokali. Zatem sytuacja w której osoba prowadząca dane zebranie wspólnoty „odrzuca” tego typu wniosek nie ma żadnego oparcia w obowiązujących przepisach prawa i stanowi swoistą „uzurpację” uprawnień, dla których próżno szukać właściwego uzasadnienia. W tym stanie rzeczy w sytuacji, w której, co należy podkreślić, nie zachodzi przypadek objęty hipotezą normy art. 23 ust. 2a ustawy, odmowa

przez członka Zarządu Wspólnoty, czy też przez prowadzącego dane zebranie Wspólnoty, poddania pod głosowanie takiego wniosku stanowi uchybienie formalne, które z uwagi na fakt, iż w świetle opisanych faktów mogło mieć wpływ na wynik poszczególnych głosowań, samo w sobie wino skutkować uchyleniem uchwał podjętych w następstwie powyższego zaniechania.

Podstawę prawną powyższego rozstrzygnięcia stanowi art. 25 ust. 1 ustawy, w myśl którego - 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.

Inaczej – zdaniem Sądu Okręgowego - przedstawia się sytuacja objęta hipotezą normy art. 23 ust. 2a ustawy. W orzecznictwie sądowym powszechnie przyjmuje się, iż w takiej sytuacji, wystarczy, że odpowiednia liczba właścicieli (posiadających co najmniej 1/5 udziałów) zgłosi żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady „jeden właściciel – jeden głos”, albowiem żądanie to ma cechy oświadczenia woli, o którym mowa w art. 60 k.c., więc mają do niego zastosowanie odpowiednie reguły interpretacji oświadczeń woli przewidziane w art. 65 k.c. (Sąd powołał się na wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2008 r., II CSK 605/07, LEX nr 500179).

Zatem, skoro właściciele posiadający łącznie przeszło 30% udziałów w nieruchomości wspólnej zgłosili wniosek o głosowanie w trybie „jeden właściciel - jeden głos”, a suma udziałów w nieruchomości wspólnej według wskazań z księgi wieczystej nie dawała jedności, to głosowanie faktycznie winno odbyć się w trybie wskazanym we wniosku. Oznacza to, iż w tym trybie należałoby dokonywać aktualnie przeliczenia głosów. Konsekwencją powyższego musiałyby być ustalenie, iż zaskarżone uchwały nie zostały podjęte. Zatem w normalnym toku właściwym środkiem prawnym usuwającym stan niepewności prawnej winno być powództwo o ustalenie nieistnienia danej uchwały, a nie o jej uchylenie. Jednakże Sąd Okręgowy z uwagi na skalę naruszeń dotyczących procedury głosowania, samego aktu głosowania oraz zliczania głosów uznał, iż właściwym jest uczynienie zadość żądaniu powódki i „wyrugowanie” (uchylenie) wadliwych aktów. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, iż jak wynika z zeznań członków Komisji Skrutacyjnej w momencie ich zebrania 28 kwietnia 2010 r. nie wiedzieli nawet według jakiej reguły ma się odbywać liczenie głosów, zresztą nigdy nie doszło do uzgodnienia reguł przeliczania tychże głosów, nie został także spisany stosowny protokół. Także w tym przypadku kwestia ta przekraczała kompetencje w/w osób. Niezależnie bowiem od ich woli (uzgodnionej czy nie) sposób liczenia głosów wynika z przyjętego trybu głosowania, a ten, jak zostało to już wyżej podniesione, leży w wyłącznej kompetencji właścicieli lokali. Ponieważ de facto, ani głosujący, ani ci, którzy mieli liczyć głosy nie wiedzieli według jakiej reguły dokonywać będą swoich aktów jedynym rozsądnym rozwiązaniem - zdaniem Sądu Okręgowego jest zakwestionowanie co do zasady prawnej doniosłości zaskarżonych uchwał i wyeliminowanie ich z obrotu prawnego.

Mając to na uwadze, na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd orzekł więc, jak w punkcie I sentencji wyroku, zaś o kosztach - na podstawie art. 98 k.p.c. (jak w punkcie II wyroku).

W apelacji od wyroku Sądu pierwszej instancji Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. zarzuciła naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkujące popełnieniem błędów w ustaleniach faktycznych, polegających na przyjęciu, że:

- suma udziałów w nieruchomości wspólnej w dniu podjęcia zaskarżonych uchwał nie sumowała się do jedności,
- został zgłoszony wniosek o głosowanie nad podjęciem uchwały o zmianie sposobu głosowania nad uchwałami (...) w trybie „jeden właściciel jeden głos”,
- istniały naruszenia dotyczące procedury głosowania, samego aktu głosowania oraz zliczania głosów, które powinny skutkować przyjęciem przez Sąd pierwszej instancji, że zasadne jest uchylenie uchwał nr(...), ze względu na istnienie tych naruszeń.

W apelacji zarzucono też naruszenie prawa materialnego, a to art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że uchwały nie zostały przegłosowane, pomimo że uzyskały niezbędną większość głosów

właścicieli liczonych większością ich udziałów w nieruchomości wspólnej i art. 23 ust. 2a ustawy przez przyjęcie, że uchwały(...) nie zostały przegłosowane.

Wspólnota zarzuciła też naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 231 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie ponad żądanie. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje: apelacja nie zasługuje na uwzględnienie pomimo, że wywód zawarty w uzasadnieniu wyroku Sądu pierwszej instancji wymaga pewnych korekt.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że nieuprawniony jest zarzut apelacji, iż Sąd zasądził ponad żądanie, w sytuacji gdy powódka wniosła powództwo o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 21 kwietnia 2010 r. i zapadł wyrok Sądu zgodny z tym żądaniem.

Odnosząc się w następnej kolejności do zarzutów dotyczących błędów w ustaleniach faktycznych wskazać trzeba na prawidłowe ustalenie Sądu Okręgowego, że w dniu podejmowania spornych uchwał, czyli 21 kwietnia 2010 r., z zapisów w księdze wieczystej Nr (...) wynika, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie dawała jedności. Sąd Okręgowy powołał się, czyniąc to ustalenie, na wypis z księgi wieczystej nieruchomości znajdującej się w aktach sprawy. Po zsumowaniu wszystkich udziałów otrzymuje się istotnie wynik 100,42. Bez znaczenia jest przy tym, co podnosiła w toku postępowania i powtarza w apelacji pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, że wynik ten powstał na skutek błędu księdze wieczystej nieruchomości budynkowej, zaś zsumowanie udziałów wg ksiąg wieczystych poszczególnych lokali daje inny wynik. Dla ustaleń w tym zakresie miarodajne były zapisy w księdze wieczystej nieruchomości budynkowej, będącej współwłasnością w częściach wspólnych właścicieli wszystkich lokali i właściciela części niewykupionej, czyli(...) W.. Wypis z księgi wieczystej nieruchomości jest dokumentem urzędowym i zgodnie z art. 244 k.p.c. stanowi dowód tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Nie jest natomiast rzeczą sądu rozpoznającego sprawę o uchylenie uchwał badanie przyczyn, dla których suma udziałów w księdze wieczystej nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej nie równa się jedności, ani prostować ewentualne uchybienia w dokonanych wpisach. Kompetencji w tym zakresie nie ma tym bardziej Wspólnota Mieszkaniowa, czy też jej organ. Czynić może to bowiem wyłącznie sąd wieczystoksięgowy.

Powyższe ustalenie, co do tego, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie była równa 1 w dniu głosowania nad uchwałami, ma zasadnicze znaczenie

w niniejszej sprawie. Z art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z 2000 r. Dz. U. Nr 80, poz. 903 ze zm.) wynika bowiem, że jeżeli suma udziałów w 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 posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów

w nieruchomości wspólnej. Jak trafnie ustalił natomiast Sąd Okręgowy, dnia 21 kwietnia 2010 r. grupa właścicieli lokali posiadająca 30,37% udziałów, zgłosiła wniosek o głosowanie w trybie jeden właściciel jeden głos. Było to zatem wiążące dla osób prowadzących zebranie Wspólnoty i w takim trybie powinno odbyć się głosowanie. Bezsporne jest natomiast, że do takiego głosowania nie doszło, gdyż prowadzący zebranie narzucili głosowanie „udziałami”. Błędne jest przy tym przekonanie apelującego, że w takim przypadku należałoby przegłosować uchwałę

o głosowaniu w trybie jeden właściciel jeden głos (i powoływanie się na zapis w protokole zebrania, że takiego żądania nie było). Przepis art. 23 ust. 2a ustawy nie stawia takiego warunku. W sytuacji, w której spełnione są przesłanki z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali zasada, według której na właściciela przypada jeden głos, obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (v.: wyrok SN z 7 października 2005 r. IV CK 129/05 LexPolonica 390119 oraz E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 23 ustawy o własności lokali LEX stan na 26.02.2013). Jak z powyższego wynika przy głosowaniu w dniu 21 kwietnia 2010 r. doszło do naruszenia przepisu art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, co powinno skutkować uchyleniem podjętych wówczas uchwał.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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. Z żądaniem opartym na art. 25 ust.1 ustawy wystąpiła powódka i jak wyżej wyjaśniono, żądanie to było uzasadnione, gdyż podjęcie uchwał nastąpiło niezgodnie z prawem. Jak bowiem trafnie wyjaśniono zostało w komentarzu do ustawy o własności lokali autorstwa E. Bończak-Kucharczyk (v.: jak wyżej, komentarz do art. 25) zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel nieruchomości może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia.

W tym kontekście należy zauważyć, że ustalenia Sądu Okręgowego co do tego jaki byłby wynik głosowania, gdyby liczyć głosy „udziałami” a jaki przy przyjęciu zasady „jeden właściciel jeden głos” były więc zbędne. Wystarczające bowiem dla uchylenia uchwał było stwierdzenie tego rodzaju naruszeń procedury głosowania, które skutkować winny ich uchyleniem. Uchybienia te nie były natomiast tego rzędu by skutkować uznaniem, że nie zostały w ogóle podjęte uchwały. Zebranie wspólnoty odbyło się, nikt nie kwestionował prawidłowości jego zwołania, nie brały w nim udziału osoby nieuprawnione. Rozważania Sądu Okręgowego, że uchwały w ogóle nie istniały, nie były więc trafne.

Skoro jednak, pomimo częściowo błędnego uzasadnienia, orzeczenie to odpowiada prawu, apelacja podlega oddaleniu po myśli art. 385 k.c.