

***Sygn. akt I ACa 18/13***

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 10 lipca 2013 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:***

***Przewodniczący: SSA Lidia Sularzycka (spr.)***

***Sędziowie: SA Hanna Muras***

***SO (del.) Maria Zgiet-Zawadzka***

***Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos***

***po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2013 r. w Warszawie***

***na rozprawie sprawy z powództwa M. W.***

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

***o uchylenie uchwały, ustalenie nieistnienia uchwały i stwierdzenie nieważności uchwały***

***na skutek apelacji pozwanej***

***od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie***

***z dnia 12 września 2012 r. sygn. akt I C 297/11***

***oddala apelację.***

I ACa 18/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12.09.2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie w sprawie z powództwa M. W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.: I. ustalił nieistnienie uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do odcięcia dopływu ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania do lokali, których właściciele zalegają z należnymi opłatami na rzecz Wspólnoty; II. oddalił powództwo o uchylenie uchwały i stwierdzenie nieważności uchwały; III. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.648,56 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i prawne.

Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych oraz lokalu niemieszkalnego (garażu) położonych przy ul. (...) w W. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...). W budynku nr (...) znajduje się 136 lokali mieszkalnych, zaś w budynku nr (...) znajduje się 66 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe oraz 1 lokal niemieszkalny w postaci garażu. Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...).

Właściciele lokali mieszkalnych i lokali użytkowych posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej; udział garażu w nieruchomości wspólnej wynosi 593360/1775630 (153 udziały w prawie).

Na zebraniu właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty w dniu 08.04.2010 r. przyjęto porządek obrad przewidujący podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do odcięcia dopływu ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania do lokali, których właściciele zalegają z należnymi opłatami na rzecz Wspólnoty. W dniach 12-13.04.2010 r. administrator nieruchomości wspólnej indywidualnie zbierała głosy nad uchwałą nr (...)

Wynik głosowania nad uchwałą nr (...) przedstawia się następująco:

budynek	lokal	udział wpisany w Kw nieruchomości wspólnej	głos "za"	głos "przeciw"	udział głosujący "za"	udział głosujący "przeciw"
21	1	5730	0	0	0	0
21	2	3410	1	0	3410	0
21	3	5710	0	1	0	5710
21	4	6050	0	0	0	0
21	5	5850	1	0	5850	0
21	6	3350	0	0	0	0
21	7/8	11800	1	0	11800	0
21	9	5400	1	0	5400	0
21	10	3350	1	0	3350	0
21	11	5710	0	0	0	0
21	12	5660	0	0	0	0
21	13	5400	0	1	0	5400
21	14	3350	0	0	0	0
21	15/16	12120	1	0	12120	0

21	17	4660	0	0	0	0
21	18	3510	0	0	0	0
21	19	4990	0	0	0	0
21	20	5420	0	0	0	0
21	21	5200	1	0	5200	0
21	22	5870	0	0	0	0
21	23	3500	1	0	3500	0
21	24	7370	1	0	7370	0
21	25	5180	1	0	5180	0
21	26	5870	1	0	5870	0
21	27	3050	1	0	3050	0
21	28	6940	1	0	6940	0
21	29	5180	0	0	0	0
21	30	5870	0	0	0	0
21	31	3500	0	0	0	0
21	32	6940	1	0	6940	0
21	33	5180	1	0	5180	0
21	34	6300	1	0	6300	0
21	35	3460	1	0	3460	0
21	36	6940	1	0	6940	0

21	37	4500	0	0	0	0
21	38	6300	1	0	6300	0
21	39	3500	1	0	3500	0
21	40	6940	1	0	6940	0
21	41	5580	0	0	0	0
21	42	3280	0	0	0	0
21	43	6220	1	0	6220	0
21	44	6030	0	0	0	0
21	45	3280	1	0	3280	0
21	46	6220	0	0	0	0
21	47	5580	0	0	0	0
21	48	2870	0	0	0	0
21	49	6220	0	0	0	0
21	50	5450	1	0	5450	0
21	51	7010	1	0	7010	0
21	52	8640	0	0	0	0
21	53	7010	1	0	7010	0
21	54	8640	0	0	0	0
21	55	7010	0	1	0	7010
21	56	8640	1	0	8640	0

21	57	7010	1	0	7010	0
21	58	8640	1	0	8640	0
21	59	7010	1	0	7010	0
21	60	8640	1	0	8640	0
21	61	6720	1	0	6720	0
21	62	8380	1	0	8380	0
21	63	6720	1	0	6720	0
21	64	8050	0	0	0	0
21	65	6720	1	0	6720	0
21	66	8050	1	0	8050	0
21	U-01	9010	0	0	0	0
21	U-02	8420	0	0	0	0
19	1	5410	1	0	5410	0
19	2	3410	0	0	0	0
19	3	6140	0	0	0	0
19	4	5730	0	0	0	0
19	5	5830	1	0	5830	0
19	6	3350	1	0	3350	0
19	7	5710	1	0	5710	0
19	8	5660	1	0	5660	0

19	9	5850	1	0	5850	0
19	10	3350	0	0	0	0
19	11	5710	0	0	0	0
19	12	5660	0	1	0	5660
19	13	5850	1	0	5850	0
19	14	3350	1	0	3350	0
19	15	6160	1	0	6160	0
19	16	5660	1	0	5660	0
19	17	4660	1	0	4660	0
19	18	3510	0	0	0	0
19	19	4990	1	0	4990	0
19	20	5730	1	0	5730	0
19	21	3480	1	0	3480	0
19	22	6880	1	0	6880	0
19	23	5410	0	0	0	0
19	24	6270	0	0	0	0
19	25	3050	0	1	0	3050
19	26	7220	1	0	7220	0
19	27	5400	1	0	5400	0
19	28	6170	1	0	6170	0

19	29	3500	0	0	0	0
19	30	6890	0	0	0	0
19	31	5400	0	0	0	0
19	32	6270	1	0	6270	0
19	33	3050	0	0	0	0
19	34	6890	1	0	6890	0
19	35	5400	1	0	0	0
19	36	4730	0	0	0	0
19	37	3050	0	0	0	0
19	38	5810	0	0	0	0
19	39	4660	0	0	0	0
19	40	3800	1	0	3800	0
19	41	8690	0	0	0	0
19	42	5840	0	0	0	0
19	43	6960	1	0	6960	0
19	44	8620	1	0	8620	0
19	45	5830	0	0	0	0
19	46	6960	1	0	6960	0
19	47	8620	0	0	0	0
19	48	6170	0	0	0	0

19	49	6960	1	0	6960	0
19	50	8960	0	0	0	0
19	51	6280	0	0	0	0
19	52	5830	1	0	5830	0
19	53	8790	1	0	8790	0
19	54	4760	1	0	4760	0
19	55	3380	0	0	0	0
19	56	6880	1	0	6880	0
19	57	5410	0	0	0	0
19	58	5840	1	0	5840	0
19	59	3050	0	0	0	0
19	60	6890	1	0	6890	0
19	61	5400	1	0	5400	0
19	62	5840	0	0	0	0
19	63	3050	0	1	0	3050
19	64	7220	1	0	7220	0
19	65	6020	1	0	6020	0
19	66	5840	0	0	0	0
19	67	3050	1	0	3050	0
19	68	6890	1	0	6890	0



19	69	5400	0	0	0	0
19	70	4730	0	0	0	0
19	71	3050	1	0	3050	0
19	72	6290	0	0	0	0
19	73	4660	0	0	0	0
19	74	3800	1	0	3800	0
19	75	8650	1	0	8650	0
19	76	5840	0	0	0	0
19	77	6960	0	0	0	0
19	78	8580	1	0	8580	0
19	79	5830	0	0	0	0
19	80	6960	0	0	0	0
19	81	8580	0	0	0	0
19	82	6250	1	0	6250	0
19	83	6960	0	0	0	0
19	84	8580	1	0	8580	0
19	85	5830	0	0	0	0
19	86	5830	0	1	0	5830
19	87	7630	1	0	7630	0
19	88	5180	0	0	0	0

19	89	3050	1	0	3050	0
19	90	6880	0	0	0	0
19	91	5410	1	0	5410	0
19	92	5840	0	0	0	0
19	93	3050	0	0	0	0
19	94	7310	0	0	0	0
19	95	5400	0	0	0	0
19	96	6210	1	0	6210	0
19	97	3050	0	0	0	0
19	98	6890	0	0	0	0
19	99	5400	1	0	5400	0
19	100	5840	0	1	0	5840
19	101	3420	1	0	3420	0
19	102	6890	0	0	0	0
19	103	6140	1	0	6140	0
19	104	5100	0	0	0	0
19	105	3470	0	0	0	0
19	106	5810	0	0	0	0
19	107	4660	0	0	0	0
19	108	3800	0	0	0	0

19	109	8690	1	0	8690	0
19	110	5840	1	0	5840	0
19	111	6960	0	0	0	0
19	112	8620	1	0	8620	0
19	113	5830	0	0	0	0
19	114	6960	1	0	6960	0
19	115	8970	0	0	0	0
19	116	6210	0	1	0	6210
19	117	6960	0	0	0	0
19	118	9040	1	0	9040	0
19	119	5830	0	0	0	0
19	120	5830	0	0	0	0
19	121	7670	0	0	0	0
19	122	5130	0	0	0	0
19	123	6880	1	0	6880	0
19	124	5730	1	0	5730	0
19	125/126	11090	1	0	11090	0
19	127	5400	0	0	0	0
19	128	3380	0	0	0	0
19	129	6890	0	0	0	0

19	130	5400	0	0	0	0
19	131	4170	0	0	0	0
19	132	6890	0	0	0	0
19	133	5400	0	0	0	0
19	134	3170	0	0	0	0
19	135	5810	0	0	0	0
19	136	5070	1	0	5070	0
Garaż	G	593360	0	0	0	0
DD		50	0	0	00	0
<b>Suma</b>	-	<b>1775630</b>	-	-	<b>585580</b>	<b>47760</b>

Uprawnionymi do głosowania nad uchwałą nr (...) byli wszyscy właściciele nieruchomości lokalowych, w tym współwłaściciele garażu; łącznie im przypadało 1775630/1775630 udziału. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący łącznie 585580/1775630 udziałów, przeciwko jej przyjęciu właściciele reprezentujący 47760/1775630 udziałów. Stosunek procentowy głosów oddanych za podjęciem zaskarżonej uchwały do wszystkich uprawnionych udziałów wynosił 585580/1775630. Przy uwzględnieniu sposobu liczenia większości głosów, przyjętego prawdopodobnie przez pozwaną, tj. z uwzględnieniem udziałów w nieruchomości w postaci garażu suma wszystkich udziałów głosujących za uchwałą wyniosła 883274/1775630.

Bezwzględna większość wszystkich udziałów we wspólnocie mieszkaniowej wynosiła 887816/1775630.

Karta do głosowania J. C., właścicielki lokalu nr (...) w budynku (...), której udział wynosił 3380/1775630, nie została podpisana.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały zasługiwało na uwzględnienie.

W doktrynie i orzecznictwie dopuszcza się występowanie uchwały nieistniejącej. Stwierdzenie nieistnienia takiej 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 uwl.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód, jako właściciel lokalu mieszkalnego w pozwanej Wspólnocie, miał interes prawny wytaczając powództwo na podstawie art. 189 kpc. Zmierza on do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejącej uchwały, której nie może żądać uchylenia w trybie art. 25 uwl. W przypadku bowiem stwierdzenia przez Sąd, w procesie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, nieistnienia uchwały, powództwo podlegałoby oddaleniu. Uchwała nieistniejąca nie może być bowiem uchylona.

Zaskarżona uchwała nr (...) była poddana pod głosowanie w trybie mieszanym, tj. na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Do ważności uchwały konieczne było uzyskanie większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów. Zgodnie z tą zasadą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego sposób obliczenia głosów wskazany przez powoda jest zasadniczo prawidłowy, z tym że opierając się nawet na przyjętej przez pozwaną błędnej metodzie wyliczenia głosów, uwzględniającej udziały w lokalu w postaci garażu - wymagana przez ustawę większość głosów nie została uzyskana. Uchwała zaś podjęta bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą.

Metoda liczenia głosów przyjęta przez pozwaną nie jest jasna, bowiem pozwana nie wskazała sposobu liczenia głosów pomimo nałożonego zobowiązania. Pozwana wskazała jedynie, że za zaskarżoną uchwałą głosowało 50,68 % wszystkich udziałów. Wydaje się, że w sytuacji gdy głosujący właściciel lokalu mieszkalnego posiadał także udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego (garażu), pozwana sumowała te udziały i uwzględniała tak wyliczoną część udziału w wyniku głosowania nad przedmiotową uchwałą.

Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w orzecznictwie sądowym, że udział w nieruchomości wspólnej przysługujący na lokal będący przedmiotem współwłasności przysługuje współwłaścicielom niepodzielnie, stwierdził, że przypadający na garaże (wyodrębnione w nieruchomości wspólnej jako nieruchomość lokalowa niemieszkalna) udział 593360/1775630 w nieruchomości wspólnej - jest niepodzielny. W głosowaniu nad uchwałami współwłaściciele tego lokalu muszą zajmować jednolite stanowisko. Siłę ich głosu wyraża udział powierzchni użytkowej ich lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, a udział ten jest niepodzielny.

W ocenie Sądu nie istnieją żadne przeciwwskazania, aby współwłaściciele nieruchomości niemieszkalnej w postaci garaży uczestniczyli w podejmowaniu uchwał wspólnoty, jednak decyzje co do sposobu głosowania muszą oni podjąć jednogłośnie.

Nie budzi wątpliwości, że nieruchomość niemieszkalna (garaże) nie są przypisane jako części składowe do poszczególnych lokali mieszkalnych, stanowiąc odrębną nieruchomość lokalową. Niektórzy współwłaściciele nieruchomości niemieszkalnej w postaci garażu są równocześnie właścicielami lokali mieszkalnych położonych na terenie nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali wykonując swe prawo głosu odnośnie zaskarżonej uchwały przyjęli, że wykonywanie tego prawa głosu będzie ograniczone jedynie do nieruchomości lokalowej przez złożenie oświadczenia o treści "oświadczam, że wykonuję prawo głosu jako właściciel lokalu".

Ponadto przy ustalaniu wyniku głosowania nad uwzględniono nieważny, niepodpisany głos prawdopodobnie oddany przez J. C. właścicielkę lokalu nr (...) w budynku (...), której udział wynosił 3380/1775630.

Reasumując, Sąd stwierdził że uchwała nr(...) nie została podjęta.

Nawet, gdyby przyjąć, że zaskarżona uchwała dotyczy czynności zachowawczej, i nie uwzględnić przedstawionych wyżej wywodów co do konieczności uzyskania jednomyślności współwłaścicieli nieruchomości (garażu), zaskarżona uchwała nie istnieje z uwagi na brak wymaganej większości. Udział głosujących za podjęciem uchwały wynosi bowiem 883274/1775630, a więc poniżej 50%.

O kosztach rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 kpc. Nie uwzględniono wydatków na wydruk odpisów z księgi wieczystej dla powoda, ponieważ powód miał jedynie obowiązek przedłożenia powyższych odpisów w dwóch egzemplarzach, tj. do akt sądowych oraz dla pozwanej. Powód nie wykazał dochodzonej kwoty utraconych zarobków i kosztów stawiennictwa, dlatego tych kosztów nie uwzględniono. Opłata od pozwu w kwocie 200 zł, opłaty wieczystoksięgowe w kwocie 180 zł, wydatki na kopie odpisów z ksiąg wieczystych dla pozwanego w kwocie 1.268,56 zł zostały uznane

przez Sąd za niezbędne do celowego dochodzenia praw. Żądanie zwrotu kosztów kserokopii w kolorze było zasadne z uwagi na nieczytelność kserokopii czarno-białych.

W apelacji od powyższego wyroku w pkt I i III pozwana zarzuciła:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem materiałem dowodowym, albowiem przeciwnie niż ustalił Sąd I instancji

-zgodnie z przedstawioną kartą głosowania lokali nr (...) (w budynku nr (...)) p. A. C. oddała głos „za” uchwałą nr(...)na jednej karcie, jednak prawo głosu nie było wykonywane w odniesieniu do lokalu (...) lecz również w odniesieniu do lokalu nr (...);

-właścicielka lokalu nr (...) (w budynku nr (...)) p. J. C. oddała ważny głos „za” uchwałą nr (...)

-właściciele lokali wykonując swe prawo głosu odnośnie zaskarżonej uchwały ograniczyli wykonywanie prawa głosu jedynie do nieruchomości lokalowej;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 kpc przez dokonanie oceny dowodów nie w swobodny lecz dowolny sposób, z pominięciem wzmianki, że z przedstawioną kartą głosowania prawo głosu p. A. C. wykonywane było zarówno w odniesieniu do lokalu nr (...), jak i(...), a co za tym idzie, dokonanie nieuprawnionych ustaleń faktycznych, o których mowa w pkt 1;

3. naruszenie prawa materialnego poprzez

-błędą wykładnię art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali polegającą na uznaniu, że w stosunku do zaskarżonej uchwały właściciele nieruchomości niemieszkalnej w postaci garaży, decyzję musieli podjąć jednomyślnie;

-błędą wykładnię art. 189 kpc będącego przepisem materialnym w ustawie procesowej, polegające na przyjęciu, że powód posiada interes prawny w ustaleniu nieistnienia zaskarżonej uchwały, pomimo iż powód na innej drodze mógł dochodzić ochrony swoich praw;

-błędą wykładnię art. 98 § 1 i 2 kpc poprzez przyjęcie, że niezbędnymi kosztami do celowego dochodzenia praw było sporządzenie kolorowych kserokopii odpisów z ksiąg wieczystych.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja podlega oddaleniu.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego uznać należy za niewadliwe i jako takie znajdujące oparcie w materiale dowodowym sprawy. Sąd II instancji je podziela, wskazując, iż poczynione zostały zgodnie z art. 233 § 1 kpc. Nie zostały one zakwestionowane przez skarżącą w warstwie obejmującej wielkość udziałów przypadających na uprawnionych do głosowania, wielkość udziałów przypisanych do osób głosujących za i przeciw uchwale, stosunek procentowy udziałów osób głosujących za uchwałą, wielkość udziałów z uwzględnieniem nieruchomości garażowej, przypadających na osoby głosujące za uchwałą. Pozwana bowiem nie zanegowała prawidłowości ustalenia: iż uprawnionymi do głosowania nad uchwałą byli wszyscy właściciele nieruchomości lokalowych (w tym współwłaściciele garażu), którym łącznie przypadało 1775630/1775630 udziałów; iż za przyjęciem głosowali właściciele reprezentujący łącznie 585580/1775630 udziałów, przeciwko - właściciele reprezentujący łącznie 47760/1775630; iż stosunek procentowy głosów oddanych za podjęciem uchwały do wszystkich uprawnionych wynosił 585580/1775630; iż przy uwzględnieniu

sposobu liczenia przyjętego przez pozwaną, tj. przy uwzględnieniu udziałów w nieruchomości w postaci garażu, suma wszystkich udziałów głosujących za uchwałą wyniosła 883274/1775630.

Wychodząc z przyjętego przez Sąd Okręgowy ustalenia, iż suma wszystkich udziałów głosujących za uchwałą, z uwzględnieniem udziałów w nieruchomości w postaci garażu, wyniosła 883274/1775630, skarżąca w apelacji (k. 888) wskazuje tylko na konieczność doliczenia udziałów (części) w wielkości: 4170 - związanego z pominiętym lokalem nr (...) - związanego z pominiętym lokalem nr (...) - związanego z garażem lokalu nr (...).

Stanowisko pozwanej nie jest przekonujące. I tak co do udziału związanego z lokalem nr (...) - tu Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, iż głos oddano tylko w przypadku lokalu (...), bowiem w treści karty uprawniającej do głosowania (k. 777) wyraźnie zostało stwierdzone przez osobę oddającą głos (podpisana A. C.), iż indywidualnie wykonuje ona prawo głosu jako właściciel lokalu (a więc jednego lokalu, a nie dwóch lokali), przy czym w przypadku wpisania dokładnego adresu lokalu wymieniono wyłącznie lokal nr (...).

Co do udziału związanego z lokalem nr (...) - tu Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał na brak podpisu właściciela na karcie głosowania (k. 744). Nie można zatem uznać, iż w ogóle oddany został głos w tym przypadku ze strony p. J. C..

W końcu co do udziału związanego z garażem lokalu nr (...) - tu Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, iż właściciele lokali wykonując swe prawo głosu odnośnie zaskarżonej uchwały przyjęli, że wykonywanie tego prawa głosu będzie ograniczone jedynie do nieruchomości lokalowej; tak należy uznać z uwagi na treść składanego oświadczenia: „oświadczam, że wykonuję prawo głosu jako właściciel lokalu”. Nadto nie powinny w ogóle zostać uwzględnione udziały w lokalu w postaci garażu z uwagi na fakt, iż w przypadku głosowania udziałem przypadającym na garaż nie zachodziła jednomyślność współwłaścicieli tejże nieruchomości.

W związku z omawianym zarzutem wskazać należy, iż głosowanie przy podejmowaniu uchwał członków wspólnoty mieszkaniowej przy pomocy kart do głosowania co do zasady jest jednym ze sposobów zbierania głosów właścicieli lokali; jest to sposób dopuszczalny, choć przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają regulacji w jaki sposób należy przeprowadzić głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali –Dz.U. Nr 85, nr 388 ze zm. przewiduje trzy tryby podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej: na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także mieszany – głosowanie rozpoczęte na zebraniu uzupełnia się zbierając głosy indywidualnie). Kwestia indywidualnego zbierania głosów pozostaje w gestii samej wspólnoty mieszkaniowej, która może pozostawić właścicielom karty do głosowania, jak również może zbierać podpisy pod treścią uchwał.

Jednocześnie brak jest dokładnego uregulowania prawnego kwestii dotyczących dokumentowania głosowań (poza wymogiem sporządzenia pisemnego protokołu w formie aktu notarialnego w przypadku zmiany sposobu zarządu, o czym stanowi art. 18 ust. 2 uwl), jak też sposobu, w jaki należałoby takie głosowanie przeprowadzić.

Zagadnienie formy i skutku głosowania należy kwalifikować kierując się zasadami ogólnymi, wynikającymi z kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 60 kc z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Należy więc przyjąć, iż oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały to złożenie oświadczenia woli przez członka wspólnoty mieszkaniowej; wielość tychże oświadczeń, w sytuacji gdy stanowi o większości właścicieli, doprowadza do podjęcia wielostronnej czynności prawnej, jaką jest uchwała.

Jako że oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby, to brak na karcie podpisu tej osoby stanowi nieusuwalną przeszkodę w uznaniu, iż takowe oświadczenie zostało złożone. Zatem nie sposób przyjąć, jak chce tego skarżąca, że J. C. (właścicielka lokalu nr (...)) zagłosowała nad uchwałą nr (...)

Także nie sposób przyjąć, iż doszło do głosowania udziałami przypadającymi na lokal nr (...) i garaż tego lokalu, skoro w treści oświadczenia woli, pochodzącego od A. C., nie wystąpiły takie elementy, które nawiązywałyby do tytułu do

powyższych lokali, a tylko zamieszczono w sposób wyraźny elementy nawiązujące do tytułu do lokalu mieszkalnego nr (...). Sama apelująca przyznaje (k. 888), iż w karcie głosowania nie było wyrażone literalnie to, że zliczeniu podlegają głosy lokali łącznie z udziałami w garażu.

Powyższe przesądza o nietrafności wyводу apelacji odnośnie niesłusznego pominięcia wymienionych udziałów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia art. 189 kpc nie może odnieść zamierzonego skutku.

Na wstępie wypada zauważyć, iż powód żądał uchylenia uchwały, ewentualnie ustalenia jej nieistnienia ewentualnie stwierdzenia nieważności.

Praktyka sądów dopuszcza możliwość żądań ewentualnych. Przyjmuje się, że występuje wówczas szczególny przypadek kumulacji roszczeń, w którym każde kolejne zgłaszane jest na wypadek nieuwzględnienia poprzedniego (por. Gerard Bieniek i inni: Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga III, Zobowiązania, Tom I, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1996, str. 73). Zastosowanie tego rodzaju konstrukcji nie jest wykluczone również w sprawach takich jak rozpatrywana, gdy podważana jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej. Wprawdzie posłużenie się przez ustawodawcę w art. 25 ust. 1 uwl pojęciem „zaskarżyć uchwałę do sądu” uznawane jest za podstawę powództwa o uchylenie uchwały (por. postanowienie SN z dnia 27.02.2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001/7-8/124), niemniej w tym powództwie nie wyczerpuje się interes prawny członka wspólnoty mieszkaniowej. Nie jest więc wykluczone żądanie - na ogólnych zasadach - ustalenia nieistnienia uchwały. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przepis art. 25 uwl nie wyczerpuje możliwości kwestionowania wadliwych uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Pozwala tylko na procedowanie w obrębie uchwał istniejących acz obarczonych wadami, które stanowią mogą podstawę orzeczenia o ich uchyleniu bądź nieważności.

Występowanie uchwał nieistniejących nie jest kwestionowane w doktrynie i orzecznictwie, choć nie ma jeszcze katalogu sytuacji i przyczyn powodujących uznanie uchwały za nieistniejącą. Choć nie jest zdefiniowane ustawowo powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, może dotyczyć - co podkreśla się zgodnie - szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał, tak że w ogóle trudno mówić o wyrażeniu woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok SN z dnia 09.10.1972 r. II CR 171/72, OSNC 1973/7 - 8/135; wyrok SN z dnia 14.04.1992 r. I CRN 38/92, OSNC 1993/3/45; wyrok SN z dnia 04.02.1999 r. II CKN 804/98, OSNC 1999/10/171; uchwała SN z dnia 24.06.1994 r. III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241; wyrok SN z dnia 13.03.1998 r. I CKN 563/97, OSNC 1998/12/205). Także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe dopuszczono analogiczną możliwość formułowania roszczeń zmierzających do uznania uchwały za nieistniejącą (por. wyrok SN z dnia 23.02.2006 r. I CK 336/05, LEX nr 424423).

Zważywszy na daleko idący skutek ewentualnego uwzględnienia powództwa, rozpoznanie żądania o ustalenie było zasadnicze. Podzielenie bowiem zasadności twierdzeń powoda w tej mierze wykluczało merytoryczną i formalną ocenę uchwały w aspekcie przesłanek uchylenia uchwały, skoro ten akt woli członków wspólnoty mieszkaniowej nie mógłby być uznany za istniejący w obrocie prawnym (v. wyrok SA w Warszawie z dnia 09.04.2013 r. I ACa 1214/12 niepubl.) W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku trafnie zaznaczono, iż nie można uchylić ani stwierdzić nieważności uchwały nieistniejącej.

Sąd II instancji opowiada się za poglądem, zgodnie z którym zakaz zaskarżania uchwały na podstawie art. 189 kpc nie dotyczy tzw. uchwał nieistniejących (por. wyrok SN z dnia 12.05.2006 r. V CSK 59/06 LEX nr 200907). Uznając dopuszczalność powództwa w trybie art. 189 kpc wskazać wypada na występowanie po stronie powoda interesu prawnego w jego wytoczeniu. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.



Przesądając o istnieniu interesu prawnego po stronie powoda wypada rozważyć możliwość uzyskania przez niego zgłaszanych roszczeń w drodze dalej idącego powództwa, np. powództwa o świadczenie. Odpowiedź negatywna pozwoli na stwierdzenie występowania interesu prawnego w tym postępowaniu, co zresztą ma miejsce.

Suma powyższych danych przekonuje do występowania po stronie powoda interesu prawnego – potrzeby ochrony z uwagi na zagrożenie prawnie chronionych interesów powoda.

Również nie można podzielić zarzutu błędnej wykładni art. 23 ust. 2 uwl polegającej na uznaniu, że w stosunku do zaskarżonej uchwały właściciele nieruchomości niemieszkalnej, w postaci garażu, decyzję musieliby podjąć jednomyślnie. Skarżąca wyraża pogląd, a jest to stanowisko odmienne niż stanowisko powoda i Sądu Okręgowego, iż w wypadku współwłasności ułamkowej każdy współwłaściciel uczestniczy w głosowaniu, o którym mowa w art. 23 uwl, samodzielnie, przy czym siła jego głosu jest określona jego udziałem we własności. Jeżeli więc np. z własnością lokalu należącego do dwóch osób w częściach równych związany jest udział w nieruchomości wspólnej określony ułamkiem 1/10, to każdy z tych współwłaścicieli lokalu sam bierze udział w podejmowaniu uchwały, i dysponuje siłą głosu 1/20. Taki pogląd został uzasadniony okolicznością, iż w przypadku współwłasności ułamkowej współwłaściciele nie łączą żaden stosunek osobisty, wymagający ich współdziałania.

To zapatrywanie jest jednak nie do pogodzenia z racją normatywną, przyjętą i wyrażoną w judykaturze Sądu Najwyższego, iż udział w nieruchomości wspólnej, przypadający na lokal będący przedmiotem współwłasności, przysługuje współwłaścicielom niepodzielnie (uchwała z dnia 03.10.2003 r. III CZP 65/03, OSNC 2004/12/189).

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 uwl). Brak jest ustawowego określenia sposobu reprezentacji na zebraniu czy sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokalu albo współwłaścicieli samodzielnych lokali niewyodrębnionych. Ustawa o własności lokali nie zawiera odpowiednika art. 11 obowiązującego przed dniem 01.01.1965 r. rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 ze zm.), który stanowił, że jeżeli lokal należy do kilku właścicieli, obowiązani są oni wybrać osobę zdolną do działań prawnych, która reprezentować ich będzie na zebraniu właścicieli lokali i wobec zarządu. Na gruncie obowiązującego stanu prawnego wywiedziono wniosek, że w głosowaniu nad uchwałami współwłaściciele lokalu muszą zajmować jednolite stanowisko, skoro zachodzi szczególny charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą wiąże się prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie (uchwała SN z dnia 14.07.2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98). Siłę ich głosu wyraża udział powierzchni użytkowej ich lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, a udział ten jest niepodzielny. Skoro udział w nieruchomości wspólnej należy do współwłaścicieli niepodzielnie, czynności zaś przekraczające zakres zwykłego zarządu zawsze wymagają zgodnego stanowiska wszystkich współwłaścicieli (względnie rozstrzygnięcia sądu na podstawie art. 199 kc), to pogląd o konieczności zajmowania przez współwłaścicieli lokalu jednolitego głosu przy podejmowaniu uchwał jest uzasadniony (tak też SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 26.04.2006 r., II CSK 47/06, OSNC 2007/2/32, gdzie stwierdza się, iż w przypadku współwłasności lokalu współwłaścicielom przysługuje jeden wspólny głos). Powyższe stanowisko judykatury zaaprobowane zostało w doktrynie (por. Gerard Bieniek Ustawa o własności lokali w praktyce Bydgoszcz 2010 r. s. 194-195 i Roman Dzięczek Własność lokali. Komentarz, Wydanie 5, Warszawa 2010 r. s.71-72, s. 188-189, 203-205).

Wskazać należy, iż przedmiotowa uchwała dotyczyła czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Ustawa o własności lokali, ani kodeks cywilny nie definiują czynności zwykłego zarządu. Natomiast katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu został w art. 22 ust. 3 uwl wyliczony jedynie przykładowo. W doktrynie przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są czynności związane z normalnym funkcjonowaniem budynku i jego eksploatacją, pobieraniem pożytków i dochodów, drobniejszymi remontami i konserwacją, szeroko rozumianą ochroną wspólnego prawa w różnych czynnościach zachowawczych (por. Roman Dzięczek- Własność lokali. Komentarz, Wydanie 5, Warszawa 2010 r. s. 71-72 i s. 188-189). Uznać zatem należy, iż odcięcie dopływu wody i

centralnego ogrzewania przekracza zakres zwykłego zarządu. Do podjęcia takiej czynności niezbędna jest więc uchwała członków wspólnoty, przy zgodnym stanowisku wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości.

Odnosnie przedmiotowej uchwały nie zostało wykazane przez pozwaną, iż taka jednomyślność w przypadku współwłaścicieli nieruchomości w rodzaju garażu została zachowana.

Sąd II instancji oddalił wnioski dowodowe obu stron, zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym, mając na uwadze spóźniony ich charakter (art. 381 kpc) albo brak znaczenia dla wykazania istotnego z punktu widzenia rozstrzygnięcia faktu (art. 227 kpc). Zdaniem Sądu można było zgłosić w postępowaniu pierwszoinstancyjnym takie wnioski jak: wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z pisemnych oświadczeń p. A. C. i p. J. C. co do wykonywanego prawa głosu, wniosek pozwanej o przesłuchanie w/w osób jako świadków na okoliczność głosowania za uchwałą, wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z treści księgi wieczystej co do ilości współwłaścicieli w przypadku jednego lokalu. Wszystkie te dowody jako bezpośrednio świadczące o wielkości udziału i jego wpływie na głosowanie, a więc mające decydujące znaczenia dla rozstrzygnięcia, powinny zostać zgłoszone w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, bez rozważania czy będą potrzebne do rozstrzygnięcia. Z kolei wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z przesyłki poleconej odebranej dnia 15.04.2013 r. zmierza tylko do zaprezentowania poglądu zarządu pozwanej Wspólnoty, wyrażonego w toku podejmowania innych uchwał.

Sąd II instancji za nietrafny uznał zarzut naruszenia art. 98 kpc przez uwzględnienie przy zasądzeniu na tej podstawie poniesionych przez powoda kosztów kserokopii dokumentów złożonych do akt sprawy. Nie sposób zakwestionować udokumentowanych kosztów poniesionych na opłatę od pozwu czy opłaty wieczystoksięgowe. Także uzasadnione były koszty uzyskania odpisów z ksiąg wieczystych. Były to koszty niezbędne do celowego dochodzenia roszczeń (obrony praw), skoro poniesione zostały na wykonanie kopii dokumentów wykazujących istotne okoliczności faktyczne. Nieczytelność kopii białoczarnej niejako je dyskwalifikowała, a tym samym czyniła koniecznymi kopie kolorowe, dające czytelny dowód treści odpowiednich dokumentów.

Reasumując Sąd II instancji oddalił apelację jako bezzasadną (art. 385 kpc).