

Sygn. akt I ACa 137/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Dorota Markiewicz

Sędzia SA Maciej Dobrzyński

Sędzia SO (del.) Ewa Harasimiuk (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. N. i A. N.

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

o uchylenie uchwały ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o ustalenie nieważności uchwały

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 sierpnia 2012 r.

sygn. akt XXIV C 1055/10

uchyla zaskarżony wyrok w punktach drugim, trzecim i czwartym, znosi postępowanie w tym zakresie i przekazuje sprawę w tej części do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

I ACa 137/13

UZASADNIENIE

M. N. i A. N., pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W., wniesionym do Sądu Okręgowego w Warszawie 25 października 2010 r., a ostatecznie sprecyzowanym w piśmie z 18 czerwca 2012 r., domagali się uchylenia w całości uchwały nr(...) w sprawie ustalenia odpłatności za szyldy i reklamy umieszczone na elewacji i częściach wspólnych budynku, ewentualnie ustalenia, że uchwała ta nie istnieje, ewentualnie ustalenia bezwzględnej nieważności tej uchwały. Powodowie żądali także zasądzenia na ich rzecz solidarnie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z 16 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIV Wydział Cywilny oddalił powództwo w zakresie roszczeń: o uchylenie uchwały nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. z 22 czerwca

2010 r. (pkt. I) i o ustalenie nieistnienia przedmiotowej uchwały (pkt. II), oraz ustalił, że uchwała nr (...) z 22 czerwca 2010 r. właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w W. jest nieważna (pkt. III) i zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz M. N. i A. N. solidarnie kwotę 740 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. IV).

Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie M. N. i A. N. umową sprzedaży z 19 marca 2010 r. nabyli własność stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. o powierzchni 47,12 m^{((2))}. Lokal ten od chwili jego wyodrębnienia był przeznaczony na cele użytkowe, usługowe. Wraz z prawem własności tego lokalu związany jest udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej. Jako właściciele tego lokalu M. N. i A. N. wraz z innymi właścicielami lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) nieruchomości przy ul.(...) w W..

Po nabyciu lokalu użytkowego przy ul. (...) M. N. i A. N. wynajęli ten lokal na rzecz dwóch podmiotów, które miały w nim prowadzić własną działalność gospodarczą - działalność usługową. Działalność gospodarcza w tym lokalu była prowadzona przez najemców w dniu 22 czerwca 2010 r.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) powstała w dniu 15 marca 2010 r., gdyż w tej dacie został wyodrębniony pierwszy lokal w budynkach położonych przy ul(...)

Inwestycja polegająca na wybudowaniu tych obiektów została zrealizowana przez dewelopera - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., który był właścicielem gruntu oraz znajdujących na nim budynków. W tych budynkach od 15 marca 2010 r. wyodrębniano kolejne lokale i zbywano je na rzecz klientów dewelopera. W akcie notarialnym z 15 marca 2010 r., na mocy którego dokonano wyodrębnienia pierwszego lokalu, postanowiono, że deweloper - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. - na podstawie umowy o powierzenie zarządu, do czasu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, będzie pełnił funkcję zarządcy nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...). Deweloper, jako zarządca nieruchomości wspólnej, powierzył administrowanie tą nieruchomością (...) Spółce z o.o. Zadania administratora wykonywał między innymi G. P. - przedstawiciel tej Spółki. W czerwcu 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) była w fazie organizacji. Administrator nieruchomości wspólnej (przedstawiciel L.~ (...) Sp. z o.o.) podjął wówczas działania w celu zwołania pierwszego zebrania wszystkich właścicieli wspólnoty. Sąd Okręgowy ustalił, iż miał on problemy z uzyskaniem od dewelopera aktualnej listy właścicieli lokali, uprawnionych do udziału w takim zebraniu. Administrator chciał, aby w pierwszym zebraniu wspólnoty uczestniczyła jak największa liczba właścicieli. Wyzначył on termin zebrania na dzień 22 czerwca 2010 r., jego miejsce, porządek obrad oraz proponowane uchwały do podjęcia. Ostateczną listę właścicieli, którzy do 15 czerwca 2010 r. podpisali umowy o nabyciu odrębnej własności lokalu i mieli być zawiadomieni o pierwszym zebraniu, deweloper opracował w dniu 15 czerwca 2010 r. i przesłał ją wtedy mailem administratorowi. Przy czym administrator w dalszym ciągu nie dysponował pełną bazą adresów do korespondencji dla poszczególnych właścicieli. Z tego względu zdecydował, że ogłoszenie o zebraniu określające termin, miejsce i porządek obrad zebrania zostanie umieszczone na stronie internetowej Wspólnoty oraz przy wejściach do klatek schodowych, aby mogła się z nim zapoznać jak największa liczba właścicieli – co uczyniono. Podano, że poszczególni właściciele mogą odbierać plan zebrania z treścią projektów uchwał za pokwitowaniem w pomieszczeniu ochrony i administracji. Dodatkowo zawiadomienia o zebraniu wraz z projektami uchwał były roznoszone po poszczególnych lokalach w budynkach przy ul. (...), jednakże w owym czasie większość lokali w tych budynkach była niezamieszkała, dlatego też indywidualne, pisemne zawiadomienia o terminie, miejscu i porządku zebrania z 22 czerwca 2010 r. wraz z projektami uchwał przedstawiciele administratora doręczyli jedynie niektórym właścicielom tworzącym wspólnotę. Do dnia 22 czerwca 2010 r. pisemne zawiadomienia o zebraniu otrzymało za pokwitowaniem 121 właścicieli. Pozostali właściciele lokali (w tym A. i M. N.) nie zostali indywidualnie zawiadomieni na piśmie o terminie, miejscu i porządku obrad zebrania. M. N. dowiedział się w dniu 21 czerwca 2010 r. od najemcy swego lokalu, że na dzień 22 czerwca 2010 r. zwołano zebranie wszystkich właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...). W związku z tą informacją M. N. było obecny na zebraniu.

Sąd ustalił nadto, iż w budynkach przy ul.(...) znajdowały się lokale mieszkalne, lokale niemieszkalne (użytkowe, usługowe) oraz lokal stanowiący garaż. Do poszczególnych lokali, w tym do lokalu garażowego, przypisany był odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej wynikający ze stosunku powierzchni danego lokalu do powierzchni wszystkich lokali. Do lokalu garażowego był przypisany udział w wysokości 0,32869 (w przybliżeniu 0,33) w nieruchomości wspólnej. Do pozostałych lokali (bez lokalu garażowego) był przypisany udział w łącznej wysokości 0,67131 (w przybliżeniu 0,67). Lokal garażowy został wyodrębniony. Stanowił on współwłasność dewelopera i właścicieli poszczególnych lokali (mieszkalnych i użytkowych), którzy nabyli udział w prawie własności tego garażu. Z prawem współwłasności lokalu garażowego, jako jednego z wyodrębnionych lokali, był związany udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 1608974/4895099. Przed pierwszym zebraniem wspólnoty osoby przygotowujące zebranie postanowiły, aby poszczególni właściciele głosowali nad uchwałami oddzielnie udziałem w nieruchomości wspólnej związanego z prawem własności ich lokalu mieszkalnego bądź użytkowego oraz oddzielnie udziałem w nieruchomości wspólnej związanym z ich udziałem w prawie współwłasności lokalu garażowego, przy czym każdy współwłaściciel lokalu garażowego miał głosować niezależnie od pozostałych współwłaścicieli tego lokalu.

W dniu 22 czerwca 2010 r. odbyło się pierwsze zebranie ogółu właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...). Właściciele, którzy przybyli na zebranie, podpisywali się na liście obecności. Za właścicieli uprawnionych do głosowania administrator uznawał osoby, które do dnia zebrania miały podpisane z deweloperem akty notarialne potwierdzające nabycie wyodrębnionego lokalu. W zebraniu wzięło udział ponad 100 właścicieli tworzących Wspólnotę, w tym przedstawiciel dewelopera - (...). Na zebranie przyszły także osoby, które dopiero zamierzały nabyć lokal na osiedlu (...). Nie miały one prawa głosu. Na dzień 22 czerwca 2010 r. większość lokali w budynkach przy ul. (...) nie została jeszcze zbyta przez dewelopera, który pozostał ich właścicielem. Z tego powodu obecny na zebraniu przedstawiciel dewelopera uczestniczył w nim z prawem głosu, reprezentując udział w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 69%. Udział dewelopera w nieruchomości wspólnej wynoszący w dniu zebrania 0,69 części obejmował udział w wysokości 0,41 związany z należącymi do niego lokalami mieszkalnymi i użytkowymi bez uwzględnienia lokalu garażowego oraz udział w wysokości 0,28 związany z jego udziałem we współwłasności lokalu garażowego. Pozostali (poza deweloperem) właściciele poszczególnych lokali reprezentowali na zebraniu udział w wysokości 31%, przy czym ich udział w wysokości 0,31 części obejmował, po pierwsze, udział w wysokości 0,26 związany z należącymi do nich lokalami mieszkalnymi i użytkowymi bez uwzględnienia lokalu garażowego oraz, po drugie, udział w wysokości 0,05 związany z ich udziałami we współwłasności lokalu garażowego.

Zebranie właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w dniu 22 czerwca 2010 r. rozpoczął przedstawiciel dewelopera (...), który oświadczył, że w imieniu dewelopera będzie głosować swoimi udziałami tak, jak zagłosuje większość pozostałych właścicieli. Następnie jednogłośnie dokonano wyboru Przewodniczącego Zebrania, którym został M. C. - osoba reprezentująca administratora (...) Sp. z o.o. Przewodniczący przedstawił zebranim porządek zebrania podany w zawiadomieniu. Obejmował on głosowanie nad dziesięcioma uchwałami a także wolne wnioski. Według wyznaczonego planu, właściciele mieli głosować między innymi nad uchwałą o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyborze zarządu, oraz nad uchwałą w sprawie ustalenia odpłatności za szyldy i reklamy umieszczane na elewacji i częściach wspólnych budynków, która według projektu sporządzonego przed zebraniem miała mieć numer (...). Po zaakceptowaniu porządku obrad dokonano wyboru protokolanta - P. P. i dwuosobowej komisji skrutacyjnej. Przewodniczący na podstawie list obecności stwierdził, że na zebraniu było reprezentowanych 3877227,45 udziałów na ogólną liczbę 4895099, co stanowiło 79,20% wszystkich udziałów. W związku z tym ustalono, iż zebranie jest władne do podejmowania ważnych uchwał. W zebraniu nie uczestniczyli właściciele reprezentujący łączny udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 20,80%. W pierwszej kolejności przystąpiono do podjęcia uchwały nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu. Część zebrania obejmująca przedstawienie tej uchwały i głosowanie nad nią była protokołowana w formie aktu notarialnego przez obecnego przy tej części notariusza. Notariusz nie zgłaszał zastrzeżeń co do prawidłowości zwołania zebrania i zdolności właścicieli do podejmowania uchwał. Po przedstawieniu kandydatów do zarządu przystąpiono do głosowania nad wyborem członków zarządu i określeniem ich wynagrodzenia. Głosowanie w sprawie wyboru zarządu było jawne. Odbywało się przez podniesienie ręki wraz z kartą do głosowania (mandatem) wydaną poszczególnym właścicielom uprawnionym do głosowania. Głosy liczyła komisja skrutacyjna. Po ich podliczeniu Przewodniczący

przedstawił wyniki głosowania. Po ogłoszeniu wyników głosowania nad ustaleniem wysokości wynagrodzenia dla członków zarządu przystąpiono do drugiej części zebrania, obejmującej głosowanie nad pozostałymi uchwałami oraz wolne wnioski. W tej części nie uczestniczył już notariusz. Przewodniczący zebrania przedstawiał kolejne uchwały o numerach od (...) do (...). Po przedstawieniu danej uchwały, omawiał ją. Właściciele mieli następnie możliwość zgłoszenia wniosków do danej uchwały, przed poddaniem jej pod głosowanie. Poszczególne wnioski do uchwał były rozstrzygane w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki. Głosy liczyła od razu komisja skrutacyjna. Wyniki głosowania nad tymi wnioskami ogłaszał Przewodniczący. Po rozstrzygnięciu wszystkich wniosków zgłoszonych do danej uchwały Przewodniczący oświadczał, że poddaje pod głosowanie tę uchwałę, w wersji uwzględniającej wnioski właścicieli, jeśli takie zostały przyjęte. Głosowanie nad uchwałami (...) do (...) odbywało się przez złożenia podpisu pod konkretną uchwałą na załączonej do niej liście do głosowania. Po ogłoszeniu przez Przewodniczącego, że poddaje daną uchwałę pod głosowanie, przystępował do omawiania kolejnej uchwały, zaś uchwały z podpisanymi doń listami do głosowania były przekazywane obecnym na zebraniu uprawnionym do głosowania. Głosowanie trwało przez całe zebranie. Nie wszyscy właściciele obecni na zebraniu składali swe podpisy pod każdą poddaną pod głosowanie uchwałą, np. M. N. złożył swe podpisy jedynie pod niektórymi uchwałami. W szczególności nie uczestniczył w głosowaniu nad uchwałą nr (...) Opuścił zebranie około godziny 22:30. Do tego czasu nie ogłoszono jeszcze wyników głosowania nad uchwałami o numerach od(...) do (...)

Kiedy Przewodniczący zebrania przedstawiał uchwałę nr (...), poinformował, że dotyczy ona ustalenia odpłatności za szyldy i reklamy umieszczane na elewacji i częściach wspólnych budynków. Omówił tę uchwałę, po czym, przed poddaniem jej pod głosowanie, właściciele zgłosili pierwszy wniosek, aby do projektu dodać słowo minimum przed stawkami 75 zł i 150 zł wymienionymi w uchwale. Wniosek ten został przyjęty przez większość głosujących. Właściciele zgłosili też drugi wniosek o wykreślenie z uchwały zapisu „Reklamy i szyldy nie będą umieszczane na balkonach, ogródkach, tarasach (...)”. Poddano ten wniosek pod głosowanie. Oddano 15 głosów za jego przyjęciem i 27 głosów przeciwko, w związku z czym Przewodniczący stwierdził, że wniosek ten nie przeszedł i uchwała pozostaje w treści nieuwzględniającej tego wniosku. Następnie zgłoszono trzeci wniosek przed przystąpieniem do głosowania nad całą uchwałą. Obejmował on zamieszczenie w uchwale zwolnienia z opłat reklam o powierzchni do 1 m . Poddano ten wniosek pod głosowanie. Oddano 5 głosów za jego przyjęciem i 36 głosów przeciwko, w związku z czym Przewodniczący stwierdził, że wniosek ten nie przeszedł i uchwała pozostaje w treści nieuwzględniającej tego wniosku. Po rozpatrzeniu trzeciego wniosku i braku kolejnych Przewodniczący poddał uchwałę nr (...) pod głosowanie, w wersji zmienionej pierwszym wnioskiem. Przekazał on właścicielom treść uchwały wraz z załączoną do niej listą do głosowania w celu podpisywania się na liście. Po omówieniu i poddaniu pod głosowanie ostatniej uchwały (nr (...)) przystąpiono do omawiania spraw w ramach wolnych wniosków. Kiedy uchwały wraz z podpisanymi do nich listami do głosowania powróciły od właścicieli do osób prowadzących zebranie, rozpoczęto liczenie głosów oddanych na daną uchwałę. Liczenie głosów nad uchwałami o numerach od (...) do(...), poddanymi pod głosowanie na zebraniu w dniu 22 czerwca 2010 r., odbywało się w ten sposób, że kiedy uchwała z podpisaną do niej listą wróciła od właścicieli obecnych na sali liczone były udziały głosujące za i przeciwko uchwale. Liczeniem głosów zajmowała się komisja skrutacyjna i G. P.. Po ich zliczeniu, jeszcze przed przekazaniem listy do głosowania przedstawicielowi dewelopera, określano, czy większość udziałów dotychczas głosujących opowiedziała się za uchwałą czy przeciwko niej. Ogłoszono wówczas także cząstkowe wyniki głosowania nad daną uchwałą. Następnie przedstawiciel dewelopera składał podpis pod uchwałą, głosując zgodnie z wolą większości pozostałych właścicieli, którzy dotychczas zagłosowali. Przedstawiciel dewelopera złożył swój podpis pod uchwałami jeszcze w dniu 22 czerwca 2010 r. Wyniki głosowania nad uchwałami o numerach od(...)do (...) były znane około godziny 24:00. Przewodniczący ogłosił te wyniki wskazując, że za przyjęciem danej uchwały głosowali właściciele reprezentujący większość udziałów. Wówczas na sali pozostało do 10 osób. Przewodniczący nie podał wtedy szczegółowo wielkości udziałów głosujących za albo przeciwko uchwale. Z przebiegu zebrania osoba wybrana na protokolanta sporządzała protokół. Protokół ten w wersji „na czysto” został sporządzony i podpisany przez Przewodniczącego i protokolanta w przeciągu tygodnia od zebrania. W ciągu najbliższych dni po zebraniu, po sprawdzeniu aktualnego na dzień 22 czerwca 2010 r. udziału dewelopera w nieruchomości wspólnej, dokładnie wyliczono, jaka była wielkość udziałów głosujących na zebraniu w dniu 22 czerwca 2010 r. za albo przeciwko danej uchwale. Po tym wyliczeniu, które odbyło się w przeciągu tygodnia od zebrania, z uwzględnieniem dokładnej wysokości udziałów dewelopera, wpisywano pod daną uchwałą udziały głosujące za jej przyjęciem bądź przeciwko.

Uchwały wraz z podanymi na nich wynikami głosowania zostały podpisane przez Przewodniczącego Zebrania i protokolanta. Po podliczeniu głosów nad uchwałą nr (...) stwierdzono, że łącznie głosowało nad nią 75,93% udziałów, w tym za jej przyjęciem głosowało 75,93% udziałów, a przeciwko 0% udziałów. Głosy pod uchwałą nr (...) nie były zbierane po dniu 22 czerwca 2010 r. Poddana pod głosowanie na zebraniu w dniu 22 czerwca 2010 r. uchwała nr (...) została zatytułowana: „Uchwała nr(...) z dnia 22 czerwca 2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...)w W. w sprawie: ustalenia odpłatności za szyldy i reklamy umieszczane na elewacji i częściach wspólnych budynków". W § 1 tej uchwały wspólnota mieszkaniowa wyrażała zgodę na wykorzystanie elementów części wspólnej jako powierzchni do umieszczania reklam. W § 2 wspólnota upoważniała zarząd do wydawania decyzji dotyczących umieszczania reklam na części wspólnej nieruchomości na zasadach określonych w § 1, zobowiązując zarząd do stosowania przedstawionego w tym paragrafie w ośmiu punktach regulaminu. Zgodnie z tym regulaminem, umieszczenie jakiegokolwiek reklamy na części wspólnej nieruchomości wymagało każdorazowo zgody zarządu wspólnoty, przy czym reklamy i szyldy nie mogły być umieszczane na balkonach, ogródkach i tarasach. Osoba chcąc umieścić reklamę na części wspólnej nieruchomości zobowiązana była do pisemnego wystąpienia o zgodę do zarządu. Jakiegokolwiek zmiany reklamy wymagały każdorazowo zgody zarządu wspólnoty. W każdej chwili zarząd mógł cofnąć zgodę na reklamę, jeżeli wymagał tego interes wspólnoty. Reklamy umieszczone bez zgody zarządu miały być bezzwłocznie usuwane na koszt właściciela. § 3 uchwały stanowił, że umieszczenie jakiegokolwiek reklamy na części wspólnej nieruchomości było płatne, przy czym opłata wynosiła minimum 75 zł miesięcznie za każdą reklamę o powierzchni do 0,5 m oraz minimum 150 zł za m miesięcznie za każdą reklamę o powierzchni powyżej 0,5 m . W § 4 wspólnota upoważniała zarząd do zawarcia umów najmu powierzchni wspólnej i zobowiązała go do uregulowania stanu prawnego istniejących reklam w zakresie niniejszej uchwały. § 5 uchwały określał, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Pod uchwałą stwierdzono, że łącznie głosowało nad nią 75,93% udziałów, za jej przyjęciem głosowało 75,93% udziałów, a przeciwko 0% udziałów. Pod treścią uchwały i wynikami głosowania nad nią podpisał się Przewodniczący Zebrania i protokolant, który sporządzał protokół z zebrania. Załącznik do uchwały stanowiła lista głosowania z ujawnionymi udziałami. Na liście do głosowania dwóch właścicieli, reprezentujących łącznie udział niniejszy niż 0,003, zagłosowało przeciwko uchwale - J. P. i J. B.. Swoje podpisy pod uchwałą nr(...) złożyło 38 właścicieli (razem z przedstawicielem dewelopera). Deweloper złożył podpis pod tą uchwałą jako ostatni, opatrując go datą 22 czerwca 2010 r. Na liście do głosowania nad tą uchwałą nie było podpisów, przy których widniałaby inna data niż 22 czerwca 2010 r. Nad uchwałą nr (...) głosowano oddzielnie udziałami w nieruchomości wspólnej wynikającymi z lokali mieszkalnych bądź usługowych oraz udziałami w nieruchomości wspólnej wynikającymi z udziału we współwłasności lokalu garażowego. Współwłaściciele lokalu garażowego nie głosowali jednolicie nad tą uchwałą. Nie opracowali też wspólnego stanowiska w sprawie głosowania nad nią. W ciągu tygodnia od zakończenia zebrania właściciele odbytego 22 czerwca 2010 r. przedstawiciel administratora ((...) Sp. z o.o.) podał do publicznej wiadomości sporządzone przez siebie ogłoszenie, w którym poinformował o podjęciu na tym zebraniu dziesięciu uchwał, w tym uchwały nr(...) oraz podał wyniki głosowania nad poszczególnymi uchwałami. Dodał, że protokół z zebrania został wywieszony na tablicy ogłoszeń, a uchwały zostały udostępnione do wglądu w pomieszczeniu administracji.

W piśmie z 24 czerwca 2010 r. M. N. poinformował zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) o adresie, na który wspólnota miała kierować do niego korespondencję. Pismem z 15 września 2010 r. M. N. wezwał zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) do poinformowania go w sposób zgodny ze wskazanym przez niego sposobem dostarczania mu korespondencji (na podany przez niego adres) o podjętych uchwałach oraz do udostępnienia protokołu z zebrania właścicieli z 22 czerwca 2010 r. M. N. nie uzyskał odpowiedzi na swój wniosek z 15 września 2010 r. W dniu 22 września 2010 r. M. N. dowiedział się od członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) o przyjęciu głosowanej 22 czerwca 2010 r. uchwały nr(...) w przedmiocie odpłatności za szyldy i reklamy.

Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił także, iż M. N. i A. N. prowadzą działalność gospodarczą polegającą między innymi na wynajmowaniu lokali, w tym lokalu przy ul.(...) W pierwszej połowie 2010 r. wynajęli oni ten lokal osobom trzecim, które miały w nim prowadzić własną działalność gospodarczą. Najemcy umieścili szyldy na części wspólnej budynku, oznaczając prowadzenie przez nich działalności w lokalu nr (...) przy ul. (...). Na mocy uchwały nr (...) M. N. i A. N. zostali zobowiązani do uzyskania zgody zarządu wspólnoty na zamieszczenie tych szyldów oraz do uiszczenia

na rzecz wspólnoty miesięcznych opłat za te szyldy. Ze swoimi najemcami tak zmodyfikowali umowę najmu, że uwzględnili zapis o konieczności podpisania przez najemców umowy z zarządem zezwalającej na umieszczenie szyldu na części wspólnej oraz zapis o konieczności uiszczania przez najemców na rzecz zarządu comiesięcznych opłat za ten szyld. Jednocześnie obniżyli oni czynsz najmu lokalu o kwotę, którą najemcy mieli odprowadzać na rzecz zarządu za zamieszczenie szyldu na części wspólnej. W wyniku przyjęcia uchwały nr (...) dochody M. N. i A. N. zmniejszyły się o kwotę, którą należało uiszczać na rzecz zarządu wspólnoty za umieszczenie na części wspólnej szyldów informujących o prowadzeniu w ich lokalu działalności przez najemców. Nałożenie na mocy uchwały nr (...) na M. N. i A. N. obowiązku uiszczania opłat za umieszczenie na części wspólnej nieruchomości szyldów i reklam utrudnia im wynajmowanie ich lokalu w stosunku do stanu sprzed podjęcia uchwały.

Ustaień faktycznych Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o dokumenty, zeznania świadków i stron wskazane w uzasadnieniu wyroku tegoż Sądu. Nie uznano za wiarygodne zeznań powoda, że podczas zebrania wskazywano, iż uchwały będą podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów, bowiem były sprzeczne m.in. z zeznaniami G. P. i dokumentami w postaci listy głosujących w sprawie uchwały nr (...) i protokołu z Zebrania. Na liście nie zaznaczono, aby jakkolwiek podpis został złożony po 22 czerwca 2010 r.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy oddalił powództwo M. N. i A. N. o uchylenie zaskarżonej uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej jako: „u.w.l.”), albowiem wytoczone zostało ono z uchybieniem 6-ście tygodniowego terminu wskazane w w/w przepisie. Wskazano, iż termin przewidziany w art. 25 ust. 1a u.w.l. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony, powołując się na liczne orzeczenia dotyczące tej kwestii (m.in.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 maja 2011 r., VI ACa 1153/10, Lex nr 1120206; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 sierpnia 2010 r., I ACa 391/10, OSA 2011, z. 3, s. 50-57; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 kwietnia 2010 r., I ACa 274/10, Lex nr 628190; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, Mon. Praw. 2006, nr 20, s. 1115).

Również żądanie ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały nie znalazło aprobaty Sądu Okręgowego. W swych rozważaniach Sąd Okręgowy podkreślił, uznając za dopuszczalne (z powołaniem się na orzeczenia w tym przedmiocie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu - uzasadnienie wyroku z 21.04.2010 r., I ACa 274/10, Lex nr 628190; Sądu Apelacyjnego w Krakowie – wyrok z 19.08.2010 r., I ACa 391/10, OSA 2011, z. 3, s. 50-57) – mimo upływu terminu o którym mowa w art., 25 ust. 1 uwl, wytoczenie powództwa zarówno o ustalenie nieistnienia uchwały jak i o ustalenie jej nieważności, iż powodowie nie wykazali, aby uchwała nr (...) nie została skutecznie podjęta. Samo powołanie się przez powodów na nieprawidłowości przy zawiadamianiu członków Wspólnoty o terminie i porządku Zebrania nie przesądza o skuteczności żądania stwierdzenia nieistnienia zaskarżonej uchwały. Zebranie z 22 czerwca 2010 r. nie zostało zwołane zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. Część właścicieli, w tym powodowie, nie została zawiadomiona o zebraniu na piśmie przynajmniej na tydzień przed jego terminem, w tym o dacie zebrania, godzinie, miejscu i porządku obrad. W toku procesu przed Sądem I instancji ustalono, jakie były przyczyny tych zaniedbań. Tym niemniej ponad 100 właścicieli otrzymało pisemne zawiadomienia o zebraniu bezpośrednio, zaś pozostali właściciele mieli możliwość zapoznania się z ogłoszeniami o zebraniu umieszczonymi przy wejściach do klatek schodowych oraz na stronie internetowej osiedla. Podjęte przez administratora starania okazały się skuteczne, ponieważ na zebranie przybyli właściciele reprezentujący prawie 80% udziałów w nieruchomości wspólnej. Naruszenie art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. nie miało więc wpływu na treść podjętych na zebraniu uchwał, skoro na zebraniu obecni byli właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jak wskazał Sąd Okręgowy, powołując się na liczne orzecznictwo (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 17.02.2012 r., I ACa 41/12, LEX nr 1129359; wyrok Sądu Najwyższego z 11.01.2007 r., II CSK 370/06, Lex nr 271507; wyrok Sądu Najwyższego z 16.10.2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40), niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. może stanowić podstawę uchylenia przez Sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. Okoliczność ta nie była przedmiotem badania - wobec oddalenia roszczenia o uchylenie uchwały (jako wniesionego po upływie terminu). Wskazano, jednak, że pomimo niepowiadomienia powoda o zebraniu, uczestniczył on w

zebraniu i miał możliwość zapoznania się z kwestionowaną uchwałą oraz głosowania nad nią. Obecni na Zebraniu członkowie Wspólnoty – podobnie jak powód – mieli okazję wysłuchania omówień projektów uchwał, zgłoszenia do nich poprawek, które podlegały głosowaniu, oraz wzięcia udziału w głosowaniu nad poszczególnymi uchwałami. Uchwała nr (...) została przyjęta większością 75,93% (0,7593) udziałów. Jak wynikało z załączonej do uchwały listy do głosowania, przeciwko uchwale głosowały dwie osoby, których jednak łączny udział w nieruchomości wspólnej nie przekraczał 0,003 części. Niezaliczenie ich udziałów jako udziałów głosujących przeciwko uchwale nie miało więc znaczenia dla ostatecznego przyjęcia uchwały. Podobnie dla oceny skuteczności podjęcia uchwały nie miało znaczenia podpisanie listy obecności na zebraniu, skoro członek Wspólnoty podpisał się na liście do głosowania dołączonej do uchwały. Zdaniem Sądu Okręgowego – na treść i podjęcie uchwały nr(...) nie miał wpływu także przyjęty sposób głosowania - oddzielnie udziałami w nieruchomości wspólnej związanymi z własnością lokali mieszkalnych lub usługowych oraz oddzielnie udziałami w nieruchomości wspólnej wynikającymi z udziału we współwłasności lokalu garażowego, przy czym każdy współwłaściciel lokalu garażowego głosował nad uchwałą niezależnie od pozostałych współwłaścicieli tego lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego taki sposób głosowania nie był sprzeczny z przepisami prawa, w tym z art. 206 k.c. Zaproponowany przez administratora sposób głosowania nad uchwałami w zakresie odnoszącym się do lokalu garażowego nie wzbudził na zebraniu wątpliwości żadnego ze współwłaścicieli tego lokalu. W motywach wyroku Sądu Okręgowego uznano zatem, że osoby będące współwłaścicielami lokalu garażowego zgodziły się, aby nad uchwałą głosować nie wspólnie, a oddzielnie, niezależnie od pozostałych współwłaścicieli, w zakresie udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z udziałem danego współwłaściciela w prawie własności lokalu garażowego. Trzeba przyjąć, że właśnie taki sposób głosowania, ich zdaniem, był zgodny z art. 206 k.c., to jest z prawem do korzystania z rzeczy wspólnej (lokalu garażowego) przez każdego ze współwłaścicieli w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzystaniem z tego lokalu przez pozostałych współwłaścicieli. Nie było przy tym wymagane, aby najpierw ustalać jedno wspólne stanowisko współwłaścicieli lokalu garażowego. Współwłaściciele nie dokonali takiego uzgodnienia pomiędzy sobą. Konieczność opracowania takiego wspólnego stanowiska nie wynikała z art. 206 k.c. Zgodnie z tym przepisem każdy współwłaściciel lokalu garażowego mógł oddać swój głos w sprawie zaskarżonej uchwały niezależnie od pozostałych współwłaścicieli. Niezależnie od tego wypada podnieść, że gdyby w ogóle nie liczyć udziałów wynikających z lokalu garażowego bądź gdyby je nawet liczyć za głosy przeciwko uchwale, to i tak za uchwałą głosowałyby większość udziałów stosownie do art. 23 ust. 2 u.w.l. Za uchwałą głosował bowiem deweloper i 35 innych właścicieli lokali. Łącznie reprezentowali oni, uwzględniając jedynie ich udziały w nieruchomości wspólnej wynikające z lokali mieszkalnych lub usługowych, ponad 0,5 udziału. Zdaniem Sądu Okręgowego - na zebraniu deweloper reprezentował udział w wysokości 0,41 związany z należącymi do niego lokalami mieszkalnymi i użytkowymi (bez uwzględnienia lokalu garażowego), a pozostali (poza deweloperem) właściciele głosujący za uchwałą reprezentowali udział w wysokości co najmniej 0,20 związany z należącymi do nich lokalami mieszkalnymi i użytkowymi (bez uwzględnienia lokalu garażowego).

Sąd Okręgowy zważył nadto, że w orzecznictwie wskazuje się, iż przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423). O uchwale nieistniejącej można mówić w przypadku szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu tej uchwały, przy czym charakter tych uchybień musi być taki, że w ogóle trudno mówić o tym, iż doszło do wyrażenia woli przez dany podmiot. W niniejszej sprawie uchwała nr (...) została podjęta głosami reprezentującymi zdecydowaną większość udziałów, w związku z czym nie podjęto jej z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów w myśl art. 23 ust. 2 u.w.l. Uchwała zatem została faktycznie podjęta i to odpowiednią większością udziałów. Przy jej podejmowaniu nie dopuszczono się takich uchybień, które wpłynęłyby na jej treść bądź na jej przyjęcie i w świetle których uzasadnione byłoby uznanie, że uchwała ta nie istnieje, że przy jej podejmowaniu nie doszło do wyrażenia woli wspólnoty, że nie stanowi ona wyrażenia woli zebrania właścicieli odbytego 22 czerwca 2010 r. Z tych przyczyn na podstawie art. 189 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił roszczenie ewentualne o ustalenie nieistnienia uchwały nr(...)orzekając jak w punkcie drugim wyroku.

Na wypadek nieuwzględnienia roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) powód zgłosił roszczenie o ustalenie, że uchwała ta jest nieważna z mocy prawa. Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr (...) z 22 czerwca 2010 r. - ze względu

na jej treść – jest bezwzględnie nieważna stosownie do art. 58 k.c. z powodu rażącego naruszenia przepisów prawa, w stopniu niepozwalającym, z uwagi na podstawowe zasady porządku prawnego, na utrzymanie jej w obrocie. W ocenie tego Sądu zaskarżona uchwała godzi w dwie wolności konstytucyjne wymienione w art. 20 Konstytucji - w wolność działalności gospodarczej oraz własność prywatną. Na jej mocy wprowadzono ograniczenie polegające na tym, że właściciel lokalu o charakterze użytkowym (usługowym), musi występować o zgodę do zarządu wspólnoty na umieszczenie na elewacji budynku bądź części wspólnej nieruchomości reklamy bądź szyldu informującego o prowadzonej działalności w lokalu. Poza wymogiem uzyskania zgody na zamieszczenie, a także dokonywanie jakichkolwiek zmian w zamieszczonej już reklamie bądź szyldzie, właściciel lokalu musi uiszczać co miesiąc określoną w uchwale opłatę za umieszczenie reklamy czy szyldu na elewacji budynku bądź części wspólnej nieruchomości. W uzasadnieniu takiego stanowiska podniesiono, że z istoty lokalu niemieszkalnego o charakterze użytkowym (usługowym) wynika, że jest on przeznaczony na prowadzenie w nim działalności użytkowej (usługowej), że mają w nim być świadczone usługi. Jest przyjęte w obrocie gospodarczym, że informacja o prowadzeniu w danym lokalu działalności użytkowej (usługowej) jest zamieszczana na zewnątrz budynku, w którym mieści się lokal, przy wejściu do budynku czy na ogrodzeniu okalającym budynek. Do 21 sierpnia 2004 r. na przedsiębiorców był nałożony ustawowy obowiązek umieszczenia na zewnątrz siedziby szyldu, który w zwięzły sposób określał zakres prowadzenia działalności (por. art. 11 ustawy z dnia 19 listopada 1999r. - Prawo działalności gospodarczej, Dz. U. Nr 101, poz. 1178 ze zm.). Obowiązek oznaczenia zewnętrznego przedsiębiorcy dotyczył nie tylko zakładu głównego, ale także oddziału oraz innych stałych miejsc wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej. Obecnie takiego obowiązku ustawowego nie ma, jednak zwyczajowo oznacza się na zewnątrz budynku, że w danym lokalu znajdującym się w tym budynku jest prowadzona określona działalność. Podaje się przy tym nazwę i rodzaj tej działalności, numer lokalu czy godziny otwarcia. W ten sposób osoby postronne mają możliwość dowiedzenia się, że w tym lokalu prowadzona jest działalność użytkowa (usługowa). Bez zamieszczenia takiej informacji na zewnątrz budynku utrudnione byłoby dotarcie potencjalnych klientów czy kontrahentów a także uprawnionych służb do tego lokalu. Uzewnętrznienie takiej informacji służy również ochronie konsumenta, który dzięki temu ma możliwość identyfikowania wszelkich działań i ich efektów z konkretnym przedsiębiorcą, z konkretnym miejscem. Dalej Sąd Okręgowy wywodził, że ze zwykłym korzystaniem z lokalu usługowego wiąże się możliwość zamieszczenia na budynku informacji (w formie reklamy bądź szyldu) o prowadzeniu działalności w tym lokalu usługowym, jego adresie, godzinach otwarcia, nazwie czy rodzaju działalności w nim prowadzonej. Jeśli więc pozwana wprowadziła obowiązek uzyskiwania zgody na zamieszczenie na części wspólnej jakiegokolwiek reklamy lub szyldu oraz obowiązek uiszczania opłat na rzecz wspólnoty za każdą reklamę czy szyld, wobec tego wprowadziła ograniczenie dla osób posiadających tytuł prawny do lokalu użytkowego (usługowego), które chciałyby wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. Z reguły działalność użytkowa czy usługowa w tego rodzaju lokalu prowadzona jest w formie działalności gospodarczej. Zaskarżona uchwała godzi zatem zdaniem Sądu Okręgowego w swobodę prowadzenia działalności gospodarczej chronioną konstytucyjnie (art. 20 i art. 22 Konstytucji). Wolność prowadzenia działalności gospodarczej przez powodów ograniczało wprowadzone na mocy uchwały uzależnienie od zgody zarządu wspólnoty umieszczenia jakiegokolwiek reklamy (w tym tylko o charakterze informacyjnym) na elewacji czy części wspólnej, uzależnienie każdorazowej zmiany już zamieszczonej reklamy bądź szyldu od zgody zarządu, prawo zarządu do cofnięcia w każdej chwili zgody na taką reklamę ze względu na bliżej niesprecyzowany interes wspólnoty, wprowadzenie opłaty za umieszczenie jakiegokolwiek reklamy na części wspólnej. Ograniczenie wprowadzone przedmiotową uchwałą naruszało także prawo własności powodów jako właścicieli niemieszkalnego (użytkowego) lokalu nr (...) przy ul. (...) oraz współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Z prawa własności do tego lokalu oraz związanego z tym prawem udziału w nieruchomości wspólnej wynikało - z mocy art. 140 k.c. i art. 206 k.c. oraz art. 12 ust. 1 u.w.l. - prawo do korzystania przez powodów z ich lokalu oraz z części nieruchomości wspólnej w taki sposób, aby mogli oni wywieszać szyldy i reklamy na elewacji budynku czy części wspólnej, informujące otoczenie o prowadzeniu działalności usługowej w ich lokalu, bez potrzeby uzyskiwania zgody pozostałych współwłaścicieli oraz bez potrzeby uiszczania opłat z tego tytułu na rzecz wspólnoty. Takie wywieszenie szyldu czy reklamy przez właścicieli lokalu nr (...) przy ul. (...) na elewacji bądź części wspólnej nieruchomości było zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem ich prawa własności do lokalu usługowego oraz udziału we współwłasności w nieruchomości wspólnej. Nie można stwierdzić, że tego rodzaju korzystanie z nieruchomości wspólnej (zajęcie jej części na szyld czy reklamę o działalności prowadzonej w ich lokalu) jest co do zasady nie do pogodzenia z korzystaniem z nieruchomości wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli. Z art. 12 ust. 1 u.w.l.

wynika, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Wobec tego powodowie, jako właściciele lokalu niemieszkalnego o charakterze użytkowym (usługowym), na mocy tego przepisu mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, a więc także do zamieszczenia na niej szyldu czy reklamy w rozsądnych rozmiarach, informującej o prowadzeniu w lokalu działalności użytkowej (usługowej). Uchwała nr 9/2010 wprowadzająca ograniczenia w umieszczeniu przez powodów jakiegokolwiek reklamy bądź szyldu na elewacji czy części wspólnej nieruchomości i uzależniająca tę możliwość od arbitralnej decyzji zarządu wspólnoty naruszyła więc art. 12 ust. 1 u.w.l.

Sąd Okręgowy podsumował zatem, że zaskarżona uchwała jest bezwzględnie nieważna z mocy art. 58 k.c. już od chwili jej podjęcia – jako sprzeczna z ustawą – z art. 140 k.c., art. 206 k.c. i art. 12 ust. 1 u.w.l. oraz jako godząca w podstawowe zasady porządku prawnego z uwagi na naruszenie wolności chronionych konstytucyjnie, tj. wolności prowadzenia działalności gospodarczej i prawa własności. Z uwagi na fakt, iż zdaniem sądu I instancji powodowie wykazali interes prawny, powództwo zasługiwało w tym zakresie na uwzględnienie.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie na art. 98 § 1 i 3 k.p.c., ustalając koszt wynagrodzenia adwokackiego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej, stosownie do § 2 ust. 1 i 2, § 5 i § 11 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 sierpnia 2012r. w sprawie o sygn. akt XXIV C 1055/10 apelację wniosły obie strony.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. zaskarżyła wyrok w części - to jest w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie III wyroku, w którym Sąd I instancji stwierdził, iż uchwała nr (...) z dnia 22 czerwca 2010r. właścicieli lokali w nieruchomości przy ul.(...) w W. jest nieważna oraz w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie IV wyroku, gdzie Sąd I instancji orzekł o kosztach procesu zasądzając od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz M. N. i A. N. solidarnie kwotę 740 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie prawa materialnego w postaci:

- art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (u.w.l.) poprzez przyjęcie, że pomimo upływu sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali możliwe jest jej wyeliminowanie z obrotu prawnego poprzez stwierdzenie nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 k.c., w sytuacji gdy wskazany w powołanym przepisie termin ma charakter prekluzyjny, zaś po jego upływie uchwały z mocy prawa podlegają konwalidacji, chociażby były niezgodne z przepisami prawa;

- art. 189 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1a u.w.l. poprzez przyjęcie, że pomimo upływu terminu wskazanego w art. 25 ust. 1a u.w.l. dopuszczalne jest wytoczenie powództwa o ustalenie (stwierdzenie) nieważności uchwały właścicieli lokali, w sytuacji gdy powód wyczerpał przysługujący mu interes prawny w podważeniu uchwały na drodze sądowej z uwagi na okoliczność, że jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie i terminie wskazanym w art. 25 § 1 i 1a u.w.l.;

- art. 58 § 1 k.c. poprzez błędne zastosowanie art. 20 i 22 Konstytucji RP polegające na przyjęciu, że uchwała nr(...) pozwanej Wspólnoty jest bezwzględnie nieważna z powodu rażącego naruszenia prawa, gdyż godzi w dwie wolności konstytucyjne wymienione w art. 20 i 22 Konstytucji RP: wolność działalności gospodarczej oraz własność prywatną podczas gdy uchwała ta stanowi realizację uprawnień wspólnoty mieszkaniowej dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną wyrażonych w ustawie o własności lokali i nie narusza wskazanych wolności;

- art. 58 § 1 k.c. poprzez błędne zastosowanie art. 140 k.c. i 206 k.c. oraz art. 12 ust. 1 u.w.l. polegające na przyjęciu, że uchwała(...) jest bezwzględnie nieważna z powodu naruszenia prawa własności powodów jako właścicieli niemieszkalnego (użytkowego) lokalu nr (...) przy ul. (...) oraz współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, podczas gdy

uchwała ta stanowi realizację uprawnień wspólnoty mieszkaniowej zarządu nieruchomością wspólną wyrażonych w ustawie o własności lokali i nie narusza wskazanych przepisów.

Powołując się na powyższe zarzuty pozwana wniosła:

- o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 sierpnia 2012r. w sprawie o sygn. akt XIV C 1055/10 w zaskarżonej części (tj. punkcie III i IV wyroku) poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

ewentualnie:

- o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 sierpnia 2012r. w sprawie o sygn. akt XXIV C 1055/10 w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania za obie instancje;

Ponadto w apelacji pozwana wniosła o dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z załączonych do apelacji 2 zdjęć witryny lokalu użytkowego powodów znajdującego się w budynku przy ul.(...) na okoliczność położenia lokalu oraz możliwości umieszczenia informacji o prowadzonej w lokalu działalności oraz jej reklamy w witrynie lokalu, niezależnie od wykorzystania na ten cel części nieruchomości wspólnej.

Powodowie natomiast zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w punkcie II, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego:

- art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. - o własności lokali poprzez błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie w sprawie, polegające na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd Okręgowy w Warszawie, iż Uchwała nr(...) została podjęta bezwzględna wielkością głosów udziałów w nieruchomości wspólnej, w sytuacji gdy z przeprowadzonego postępowania dowodowego w sprawie niniejszej wynika, iż za przedmiotową uchwałą głosowali właściciele nie posiadający powyżej 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji należy uznać, iż w ogóle nie została podjęta;

- art. 199 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu w sprawie niniejszej, a w konsekwencji błędne uznanie przez Sąd I Instancji, iż współwłaściciele lokalu niemieszkalnego - garażu - mogą głosować oddzielnie, niezależnie od pozostałych współwłaścicieli, w stosunku do posiadanych udziałów wynikających ze współwłasności przedmiotowego lokalu w stosunku do części wspólnych nieruchomości, podczas gdy w niniejszej sprawie, aby mógł zagłosować „lokal niemieszkalny - garaż” - powinna być zgoda wszystkich współwłaścicieli garażu stosownie do treści artykułu 199 Kodeksu cywilnego, której jednak wszyscy właściciele nie udzielili (dwóch współwłaścicieli głosowało przeciwko uchwale);

- art. 206 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie tego przepisu w sprawie niniejszej, albowiem głosowanie nad Uchwałą numer (...) nie jest korzystaniem ze wspólnej rzeczy, a rozporządzaniem rzeczą wspólną w zakresie przekraczającym zwykły zarząd, a w konsekwencji Sąd powinien zastosować artykuł 199 Kodeksu cywilnego, a nie artykułu 206 Kodeksu cywilnego;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, a wyrażający się w błędnym uznaniu, iż na treść i podjęcie Uchwały nr (...) nie miał wpływu przyjęty sposób głosowania - tj. dodawania do udziałów właścicieli lokali wynikających z prawa odrębnej własności nieruchomości udziałów wynikających ze współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu, co miało istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy;

oraz naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku:

- przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez niezachowanie wymogu wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, polegającym przede wszystkim na całkowicie dowolnej ocenie zebranego materiału dowodowego w zakresie ustaleń faktycznych dotyczących wadliwie przyjętego sposobu głosowania-oddzielnie udziałami w nieruchomości wspólnej wynikającymi z lokali mieszkalnych lub usługowych oraz oddzielnie udziałami w nieruchomości wspólnej wynikającymi z udziału we współwłasności lokalu garażowego, przy czym każdy współwłaściciel lokalu garażowego głosował nad uchwałą niezależnie od pozostałych współwłaścicieli tego lokalu;

- art. 328 §2 k.p.c., przez nienależyte uzasadnienie zaskarżonego rozstrzygnięcia, a mianowicie niewskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, tj. ustaleń faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

W oparciu o powyższe zarzuty powodowie wnieśli:

- o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II poprzez uwzględnienie w tym zakresie powództwa i ustalenie, iż Uchwała nr (...) w sprawie ustalenia odpłatności za szyldy i reklamy umieszczane na elewacji i częściach wspólnych budynku nie istnieje oraz zasądzenie solidarnie na rzecz powodów od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie:

o uchylenie wyroku w zaskarżonej części, tj. w zakresie punktu II orzeczenia z dnia 16 sierpnia 2012 roku i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 16 sierpnia 2012 r. w sprawie XXIV C 1055/10 podlega uchyleniu jednakże z przyczyn odmiennych niżli wskazane w apelacjach stron.

Wyrokiem z 21 listopada 2013 r. w sprawie I ACa 512/13 Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 11 grudnia 2012 r. w sprawie XXIV C 876/12 ustalając, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z 22 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością i wyboru zarządu nie istnieje.

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Apelacyjny przywołał tezę, a także wywód zawarty w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2012 r. w sprawie III CZP 82/12 (OSNC 2013/6/75), zwracające uwagę na fakt, że zmiana sposobu głosowania dokonana w trakcie zebrania wspólnoty pozbawiałaby współwłaścicieli nie mających zgodnego stanowiska możliwości uczestniczenia w głosowaniu, co w praktyce byłoby bardziej dotkliwym ograniczeniem praw niż - wskazana przez zwolenników koncepcji o uprawnieniu współwłaścicieli do odrębnego głosowania „swoimi” udziałami - trudność uzgodnienia przez nich jednolitego kierunku głosowania w okresie od zawiadomienia o zebraniu do jego przeprowadzenia. Podkreślono jednoznaczną tezę uchwały: „Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanej z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu”, uzasadnioną przez odwołanie się do dotychczasowego ugruntowanego dorobku orzeczniczego Sądu Najwyższego (uchwały: z 3.10.2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004/12/189 i z dnia 14.07.2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98). „Sad Najwyższy zwrócił uwagę, że nieruchomość lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności a udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu (art. 50 k.c.), co przemawia za uznaniem za niepodzielny także tego udziału, ponieważ art. 47 § 1 k.c. wyłącza możliwość uczynienia części składowej rzeczy odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Powiązanie całości rzeczy z jej częścią składową sprzeciwia się przyjęciu konstrukcji, w której część składowa ulega podziałowi na przedmioty odrębnych praw, z których jedno przysługuje wyłącznie jednemu współwłaścicielowi, a drugie wyłącznie innemu współwłaścicielowi”. Powtórzono wywód dotyczący definicji pojęć „właściciela” i „współwłaściciela” w kontekście brzmienia art. 23 ust. 2 u.w.l. i art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l., wskazując, iż udział w nieruchomości wspólnej jest związany z „własnością” lokalu, stąd nie zasługuje na aprobatę zdaniem Sądu Apelacyjnego w sprawie I ACa

512/13 pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 28 września 2012 r., I ACa 584/12 i jego uzasadnieniu, nawiązujący do woli ustawodawcy, który miałby określać tylko typowe sytuacje występujące w obrocie argumentacją, a więc przypadki, gdy lokal ma tylko jednego właściciela. W ocenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie, wyrażonej w uzasadnieniu cytowanego wyroku, zgodnie z art. 199 k.c. stosowanym w oparciu o art. 1 ust. 2 u.w.l. do głosowania nad uchwałą o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną i o wyborze zarządu potrzebna była zgoda – uzgodnione stanowisko – wszystkich współwłaścicieli lokalu garażowego, ewentualnie uzyskanie zgody sądu, na wniosek współwłaścicieli których udziały wynoszą co najmniej połowę, bowiem jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w przedmiotowej sprawie, stwierdzające nieistnienie uchwały o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną i o wyborze zarządu ma moc wsteczną, albowiem eliminuje w obrocie prawnego uchwałę nr(...) jako nieistniejącą. W wyniku takiego stanu rzeczy należy uznać, iż w sprawie z powództwa M. N. i A. N. pozwana Wspólnota winna być reprezentowana przez dewelopera, bowiem w akcie notarialnym z 15 marca 2010 r., na mocy którego dokonano wyodrębnienia pierwszego lokalu, postanowiono, że to deweloper - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. - na podstawie umowy o powierzenie zarządu, do czasu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, będzie pełnił funkcję zarządcy nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) – na zasadzie art. 18 ust. 1 u.w.l. Zmiana sposobu zarządu dokonana stosownie do art. 18 ust. 2a u.w.l. okazała się nieskuteczna.

Pozew w sprawie został wniesiony 25 października 2010 r., zaś pełnomocnictw procesowych do działania w imieniu pozwanej Wspólnoty kolejnym radcom prawnym (na różnych etapach postępowania) udzielali łącznie dwaj członkowie zarządu wyłonieni uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z 22 czerwca 2010 r., uznanej za nieistniejącą. Prowadzi to do jednoznacznej konkluzji, iż pozwana Wspólnota nie była prawidłowo reprezentowana w niniejszym postępowaniu. Do chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej do akt sprawy nie wpłynęło pełnomocnictwo procesowe udzielone przez zarząd uprawniony do reprezentowania Wspólnoty od 15 marca 2010 r. z potwierdzeniem wszystkich czynności procesowych w sprawie.

Przepis art. 379 pkt. 2 k.p.c. stanowi, iż nieważność postępowania zachodzi, jeżeli (...) pełnomocnik strony nie był należycie umocowany. Przesłanki nieważności postępowania sąd II instancji bierze pod uwagę z urzędu, jednak w granicach zaskarżenia Zasadniczo Sąd II instancji nie może sanować postępowania przed sądem I instancji, wyjątek stanowi możliwość potwierdzenia czynności przez stronę, która nie była należycie reprezentowana. Korzystając z tej możliwości pełnomocnik powodów uzupełnił braki pełnomocnictwa a jego dotychczasowe czynności zostały potwierdzone przez M. i A. N.. Pozwana Wspólnota nie udzieliła natomiast pełnomocnictwa dotychczasowym pełnomocnikom, nie potwierdziła także ich czynności, prawdopodobnie z uwagi na konflikt do którego doszło pomiędzy częścią właścicieli a deweloperem, obecnie pełniącym funkcję Zarządu.

Z powyższych przyczyn, stosownie do normy zawartej w art. 386 § 2 k.p.c., koniecznym było uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie w zaskarżonej części i zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością, tj. odnośnie żądania ustalenia nieistnienia uchwały, oraz żądania ustalenia, iż uchwała nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. z 22 czerwca 2010 r. jest nieważna. Uczyniwszy to Sąd Apelacyjny przekazał sprawę do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy koniecznym będzie powtórzenie wszystkich czynności przeprowadzonych z udziałem nienależycie umocowanego pełnomocnika procesowego, z prawidłowym powiadomieniem strony pozwanej. Niewątpliwie możliwe jest również podjęcie próby uzyskania od pozwanej Wspólnoty potwierdzenia czynności dokonanych przez nienależycie umocowanego pełnomocnika, działającego w jej imieniu. W kodeksie postępowania brak jest co prawda wprost przepisu pozwalającego na zatwierdzenie przez stronę czynności procesowych podjętych przez nienależycie umocowanego pełnomocnika, za taką możliwością wielokrotnie opowiedział się Sąd Najwyższy w szeregu swoich orzeczeń (np. postanowienie z dnia 29.09.1998 r. w sprawie II CKN 529/98, postanowienie z 17.05.2002r. w sprawie I CZ 31/02, Biul. SN 2002, nr 9, poz. 15 i z 10.02.2010 r., II PZ 33/09 i in.). Z uwagi

na pojawienie się w judykaturze odmiennego podglądu, kontrowersje w tym przedmiocie zostały rozwiązane przez uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2009 r. (III CZP 118/o8, OSNC 2009, nr 6, poz. 76). Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu przedmiotowej uchwały, że brak należytej reprezentacji, o jakiej mowa w art. 401 pkt. 2 k.p.c. obejmuje także przypadek braku należytego umocowania pełnomocnika i ma charakter odrębny od pozbawienia strony możliwości działania. Dalej wywiedziono, że skoro art. 401 pkt. 2 k.p.c. wyklucza możliwość wznowienia postępowania, gdy strona przed uprawomocnieniem się wyroku potwierdziła dokonane czynności procesowe – oznacza to, że następce potwierdzenie czynności przez stronę jest dopuszczalne, a przyczyna nieważności postępowania zostaje usunięta ex tunc. Jak wskazał Sąd Najwyższy dotyczy to wszystkich czynności procesowych podjętych przez pełnomocnika, nie wyłączając wniesienia środków odwoławczych, z wyłączeniem jednak tych czynności, dla których przewidziany jest przymus adwokacko – radcowski.

Z uwagi na fakt, iż do ujawnienia przesłanki nieważności doszło na etapie rozprawy apelacyjnej warto pokrótce odnieść się do postępowania przeprowadzonego przed sądem I instancji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego na podzielenie zasługują ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy dotyczące zwołania i przebiegu Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W., za wyjątkiem ustalenia, iż na zebraniu deweloper reprezentował udział w wysokości 0,41 związany z należącymi do niego lokalami mieszkalnymi i użytkowymi (bez uwzględnienia lokalu garażowego), a pozostali (poza deweloperem) właściciele głosujący za uchwałą reprezentowali udział w wysokości co najmniej 0,20 związany z należącymi do nich lokalami mieszkalnymi i użytkowymi (bez uwzględnienia lokalu garażowego) (strona 19 uzasadnienia Sądu Okręgowego). Na dzień 22 czerwca 2010 r. developerowi przypadał udział w nieruchomości wspólnej z pominięciem udziału wynikającego ze współwłasności lokalu garażowego w wysokości 0,41, oraz dodatkowo udział w nieruchomości wspólnej 0,28 wynikający ze współwłasności lokalu garażowego dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) (k. 138 – 148 lista osób uprawnionych do głosowania na dzień 22 czerwca 2010 r. z wyliczeniem przypadających im udziałów). Jak zasadnie ustalił Sąd Okręgowy w głosowaniu nad uchwałą uczestniczyli właściciele reprezentujący 75,93% udziałów w nieruchomości wspólnej, skoro zaś udział (...) Sp. z o.o. w nieruchomości wspólnej wynikającej ze współwłasności lokalu garażowego na dzień 22 czerwca 2010 r. wynosił 0,28 nie można uznać za prawidłowy wywód Sądu Okręgowego, iż uchwała istnieje bowiem została podjęta większością udziałów – nawet pomijając udziały głosujących w nieruchomości wspólnej związane ze współwłasnością garażu. Wywód ten jest wręcz sprzeczny z ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez sąd I instancji.

Na pełną aprobatę zasługuje ocena materiału dowodowego zaprezentowana przez Sąd Okręgowy, oraz wywód prawny związany z oceną pierwszego z roszczeń powodów, oraz z oceną dopuszczalności powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej po upływie sześciotygodniowego terminu o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy wskazane byłoby wnikliwe dokonanie oceny prawnej trzeciego z roszczeń powodów, w świetle poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych w sprawie, uzupełnionych dowodem w postaci fotografii witryn lokalu powodów dopuszczonym na okoliczność położenia lokalu i możliwości umieszczenia informacji o prowadzonej działalności oraz jej reklamy w witrynie lokalu, niezależnie od wykorzystania na ten cel części nieruchomości wspólnej. A także po właściwym rozważeniu charakteru prawa przysługującego powodowi w nieruchomości wspólnej, w kontekście braku wyłączności tego prawa i w kontekście norm prawa materialnego dotyczących współwłasności i decyzji podejmowanych przez współwłaścicieli wynikających zarówno z kodeksu cywilnego, jak i ustawy o własności lokali, m.in. art. 13 ust. 1 u.w.l. („właściciel (...) jest obowiązany (...) korzystać z niej (z nieruchomości wspólnej) w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra”). Ustaleń tych Sąd Okręgowy winien dokonać uwzględniając także, iż art. 11 ustawy z 19 listopada 1999 r. – Prawo działalności gospodarczej (Dz. U. z 1999 r., Nr 101, poz. 1178 ze zm.) został uchylony z dniem 21 sierpnia 2004 r. (przez art. 66 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U.2004.173.1808), zaś cała ustawa utraciła moc z dniem 31 grudnia 2011 r.

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 381 k.p.c. dopuścił dowód zawnioskowany przez pozwaną w apelacji, uznając, iż potrzeba jego powołania wyłoniła się dopiero w świetle uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w części dotyczącej uwzględnionego powództwa, a także przedostatniego akapitu apelacji powodów, którzy przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji nie precyzowali przepisów prawa materialnego naruszonych zaskarżoną uchwałą.

Zważywszy, iż podstawą rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego jest nieważność postępowania wynikająca z nienależytego umocowania pełnomocnika pozwanej zarówno w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, jak i w postępowaniu odwoławczym, która to okoliczność ujawniła się na etapie rozprawy apelacyjnej, ocenę zarzutów apelacji stron należy uznać za zbędną, gdyż zarzuty te pozostają bez wpływu na treść wyroku sądu II instancji.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt. 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.