

Sygn. akt I ACa 515/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Roman Dziczek (spr.)

SO del. Anna Strączyńska

Protokolant: sekretarz sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i W. O.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 grudnia 2015 r. sygn. akt II C 581/14

I. oddala apelację,

II. zasądza od M. S. i W. O. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. po 931 (dziewięćset trzydzieści jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Anna Strączyńska Beata Kozłowska Roman Dziczek

Sygn. akt I ACa 515/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 lipca 2014 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. powódki M. S. i W. O. wniosły o: (1) uchylenie uchwały nr 3/2014, uchwały nr 4/2012 oraz uchwały nr 5/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W., (2) wstrzymanie wykonania uchwały nr 3/2014, uchwały nr 4/2012 oraz uchwały nr 5/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. do czasu zakończenia niniejszego postępowania. Powódki wniosły również o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódek solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W jego uzasadnieniu wskazały, że powódki są współwłaścicielkami samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości przy ul. (...) w W.. M. S. przysługuje udział w wysokości 185 177/1 000 000, a W. O. 57 469/ 1 000 000. Powódki podniosły, że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem art. 20, art. 21, art. 23 ust. 2 i 2a, art. 32 ustawy o własności lokali oraz art. 96, art. 98 k.c. oraz godzą w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jako

takie powinny zostać uchylone. Zdaniem powódek, uchwała nr 3/2014 wprowadzająca zasadę głosowania „jeden właściciel – jeden głos” została podjęta z naruszeniem art. 23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali. Nie było podstaw do potraktowania spadkobierców po dotychczasowym właścicielu nieruchomości jako jednego właściciela, albowiem każdemu ze spadkobierców przysługuje konkretny udział w nieruchomości wspólnej, związany z prawem własności samodzielnego lokalu niewyodrębnionego. Powódki podniosły, że każda z tych osób (spadkobierców) jest właścicielem samodzielnego lokalu niewyodrębnionego, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Ponadto uchwała nr 3/2014, wprowadzająca głosowanie wedle zasady, że „na każdego właściciela przypada jeden głos” została poddana pod głosowanie nie większością głosów liczonych według udziałów, lecz według trybu „jeden właściciel – jeden głos”. Zdaniem powódek uchwała ta jako podjęta w nieprawidłowym trybie nie mogła skutecznie wprowadzić zasady, wedle której nad uchwałami podjętym na zebraniu w dniu 25 czerwca 2014r. właściciele będą głosować nie większością udziałów, lecz według zasady 1 właściciel – 1 głos. Powódki podniosły również, że osoby, które brały udział w zebraniu w dniu 25 czerwca 2014 r. i głosowały za podjęciem zaskarżonych uchwał nie miały umocowania do głosowania. Zarzuciły również, że E. R. będąca spadkobiercą P. R. (który był jednym ze spadkobierców dotychczasowego właściciela) nie została zawiadomiona o terminie zebrania wspólnoty, czym naruszono art. 32 ustawy o własności lokali. W ocenie powódek, treść uchwały nr 5/2014 jest sprzeczna z art. 20 ust. 1 i art. 21 ustawy o własności lokali oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała ta nie wybiera nowych osób do zarządu wspólnoty, lecz przewiduje uzupełnienie zarządu o „proponowane osoby”. Podniesiono, iż również sposób wyłonienia członków zarządu nie był prawidłowy, bowiem właściciele powinni oddać głos osobno na każdą z proponowanych osób, a nie na wszystkie osoby łącznie. Uchwała nr 5/2014 jest nieczytelna i nieprecyzyjna, może wprowadzać w błąd odnośnie osób wchodzących w skład Zarządu Wspólnoty.

Na rozprawie w dniu 16 lipca 2015 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódek solidarnie kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie według spisu kosztów jeśli taki zostanie złożony. W dalszym toku postępowania każda ze stron podtrzymała dotychczasowe stanowisko.

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił punkt 2 uchwały nr 3/2014 r. z dnia 25 czerwca 2014 r.; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od M. S. i W. O. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwoty po 98,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona przy ul. (...) w W. była objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. nr 50, poz. 279), tj. 21 listopada 1945 r. przeszła na własność gminy (...) W.. Ostatecznie, na skutek złożonego wniosku dekretowego na rzecz spadkobierców dotychczasowego właściciela nieruchomości (właściciela przeddekretowego), umową z dnia 2 marca 2010 r. (...) W. oddało grunt w użytkowanie wieczyste i własność budynku w części: na rzecz M. S. w udziale 185 177/1 000 000, E. C. – 76 625/1 000 000, T. B. – 76 625/1 000 000, I. S. – 57 469/1 000 000, W. O. – 38 313/1 000 000, J. S. 25 541/1 000 000, P. R. 153 250/1 000 000. P. R. zmarł w listopadzie 2013 r., a spadek po nim nabyła E. R..

Uchwałą nr 3/2010 z dnia 26 kwietnia 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. powołała w skład zarządu: A. D., W. G., M. S. i B. M.. Uchwała była głosowana według zasady jeden właściciel – jeden głos

W dniu 2 stycznia 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. zawarła z Przedsiębiorstwem (...) sp. z o. o. w W. umowę nr (...) o zarządzanie nieruchomością położoną w W. przy ul. (...) w W.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Pismem z dnia 15 grudnia 2014 r., doręczonym w dniu 18 grudnia 2014 r. W. W., prezesowi zarządu Przedsiębiorstwa (...), ww. umowa o zarządzanie nieruchomością została wypowiedziana. Po dniu 31 marca 2015 r. Przedsiębiorstwo (...) nadal zarządzało nieruchomością przy ul. (...).

Pismem z dnia 16 maja 2014 r. część członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. skierowała do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej wniosek o zwołanie zebrania ogółu właścicieli lokali. Wniosek obejmował proponowany porządek obrad zebrania: (1) podjęcie uchwały o głosowaniu zgodnie z zasadą „jeden właściciel, jeden głos”; (2)

dokooptowanie nowych członków do zarządu Wspólnoty (pismo członków wspólnoty k. 252-253, zeznania W. W. 00:40:27-01:16:47 k. 231-234).

W dniu 4 czerwca 2014 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.: C. S., H. Ż., H. K., J. C., Z. S. oraz K. M. skierowali do zarządu Wspólnoty wniosek o zwołanie zebrania ogółu właścicieli lokali na dzień 12 czerwca 2014 r. Zaproponowano porządek zebrania: (1) podjęcie uchwały o przeprowadzenie w tym dniu głosowań według zasady „jeden właściciel, jeden głos”; (2) uzupełnienie składu zarządu wspólnoty o nowych członków, składających się z przedstawicieli właścicieli lokali wykupionych; (3) podjęcie uchwały w sprawie remontu bramy wjazdowej wraz z upoważnieniem K. M. do uzyskania niezbędnych zezwoleń. Jednocześnie osoby te oraz A. M. złożyli wniosek o przeprowadzenie głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos. Do pisma załączono projekty uchwał. **Członkowie ci reprezentowali ponad 20% udziałów w nieruchomości wspólnej** (pismo członków wspólnoty k. 247-248, projekty uchwał k. 249-251, zeznania W. W. 00:40:27-01:16:47 k. 231-234, przesłuchanie Z. S. 00:50:59-01:32:20 k. 298-300).

Pismem z dnia 6 czerwca 2014 r. członek zarządu Wspólnoty – M. S., poinformowała członków Wspólnoty o zwołaniu zebrania ogółu właścicieli Wspólnoty na dzień 25 czerwca 2014 r. z zaproponowanym porządkiem zebrania. Pismem z dnia 17 czerwca 2014 r., zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zwołał zebranie na dzień 25 czerwca 2014 r. Pismo zostało przygotowane przez zarządcę i wysłane do członków Wspólnoty wraz z projektami uchwał przygotowanymi przez zarządcę. Spadkobiercy dawnych właścicieli również zostali zawiadomieni o planowanym zebraniu za pośrednictwem M. S.. Z. S. przesłała członkom Wspólnoty Mieszkaniowej drugi komplet dokumentów zawierający projekty uchwał, które ostatecznie były przedmiotem głosowania na zebraniu w dniu 25 czerwca 2014 r. (pismo członka zarządu k. 254-255, pismo zarządu k. 256, projekty uchwał k. 257-266, zeznania M. W. 00:16:55-00:40:13 k. 229-231, zeznania W. W. 00:40:27-01:16:47 k. 231-234, zeznania H. K. 00:15:05-00:37:04 k. 277-278).

W dniu 25 czerwca 2014 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., na którym podjęto m.in. uchwałę nr 3/2014, uchwałę nr 4/2012, uchwałę nr 5/2014. W zebraniu uczestniczyli osobiście: Z. S. (właścicielka lokalu nr (...)), C. S. (właścicielka lokalu nr (...)), H. Ż. (współwłaścicielka lokalu nr (...) w udziale 3/4, współwłaścicielką w 1/4 była również M. K. - nieobecna na zebraniu), H. K. (właścicielka lokalu nr (...)) oraz M. S. i W. O. (spadkobiercy dotychczasowego właściciela nieruchomości). M. K. jest córką H. Ż., H. Ż. dostarczyła pełnomocnictwo od córki wraz z zatwierdzeniem czynności do zarządu po zebraniu.

A. M. (właścicielka lokalu nr (...)) udzieliła pełnomocnictwa do reprezentowania jej i głosowania w jej imieniu w sprawach dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 7 - J. L.. Współwłaściciele lokalu nr (...) (W. M. i M. M. (1)) udzielili w dniu 9 czerwca 2014 r. pełnomocnictwa K. M. do wszelkich czynności związanych z przynależnością do tej Wspólnoty Mieszkaniowej, w szczególności do uczestniczenia w głosowaniach na zebraniach. Współwłaściciele lokalu nr (...) (A. G. i J. C.) udzielili pełnomocnictwa H. K., przy czym J. C. upoważnił ją do głosowania w sprawie podjęcia uchwały o głosowaniu wg zasady jeden właściciel - jeden głos oraz do uzupełnienia zarządu wspólnoty o członków reprezentujących lokale wykupione, zaś A. G. upoważniła H. K. do głosowania „w sprawach organizacyjnych oraz rozliczeniowych”. Pozostałych spadkobierców dotychczasowego właściciela, tj. E. C., T. B., I. S., J. S. reprezentowała M. S.. M. S. mimo, iż posiadała umocowanie do reprezentowania E. R., nie oddała w jej imieniu głosu. Właściciele lokali wyodrębnionych nr (...) nie byli reprezentowani na zebraniu. Pozostali zebrani (oraz pełnomocnicy w ich imieniu) głosowali w przedmiocie ww. uchwał. Na zebraniu obecni byli również W. W., prezes spółki Przedsiębiorstwo (...) sp. z o. o., będącej zarządcą nieruchomości oraz M. W. - pracownik ww. spółki. Przewodniczącą zebrania została Z. S.. Wszyscy uczestnicy zebrania mieli możliwość swobodnego zabrania głosu (uchwała nr 3/2014 k. 16, uchwała nr 4/2012 k. 18, uchwała nr 5/2014 k. 20, listy do głosowania w sprawie uchwał nr 3/2014, 4/2012, 5/2014 - k. 17, 19, 21, protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. k. 83-84, wydruki odpisów ksiąg wieczystych k. 22-80, upoważnienie A. M. dla J. L. k. 271-272, upoważnienie J. C. dla H. K. k. 269, upoważnienie A. G. dla H. K. k. 270, upoważnienie M. i W. M. dla K. M. k. 273, upoważnienie I. S. dla M. S. k. 210, upoważnienie J. S. dla M. S. k. 211, pełnomocnictwo dla J. S. od T. B. i E. C. k. 212, 213, przesłuchanie M. S. 00:38:19-01:40:57 k. 278-281, zeznania M. W. 00:16:55-00:40:13 k. 229-231, zeznania W. W. 00:40:27-01:16:47 k. 231-234, zeznania H.

Ż. 00:05:16-00:15:05 k. 277, zeznania H. K. 00:15:05-00:37:04 k. 277-278, przesłuchanie W. O. 00:07:02-00:31:06 k. 296-297, przesłuchanie A. M. 00:31:06-00:50:59 k. 297-298, przesłuchanie Z. S. 00:50:59-01:32:20 k. 298-300).

Uchwałą nr 3/2014, w pkt. 1 postanowiono, że do wszystkich głosowań przeprowadzonych w dniu 25 czerwca 2014 r. będzie miała zastosowanie zasada, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Zgodnie z pkt. 2 uchwały, stwierdzono, iż ww. zasada dotycząca głosowania, będzie miała zastosowanie w stosunku do głosowań w sprawie wszystkich decyzji związanych z wyremontowaniem bramy wejściowej i wjazdu, aż do czasu jej wyremontowania.

Uchwałą nr 4/2012 postanowiono, że w 2014 roku zostanie wyremontowany wjazd do budynku łącznie z bramą. Jednocześnie upoważniono K. M. do kontynuowania prac związanych z remontem oraz ustalenie wstępnych kosztów.

Uchwałą nr 5/2014 postanowiono uzupełnić skład zarządu Wspólnoty o: Z. S., K. M., A. M. (uchwała nr 3/2014 k. 16, uchwała nr 4/2012 k. 18, uchwała nr 5/2014 k. 20, protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. k. 83-84).

Za podjęciem uchwały nr 3/2014, 4/2012, 5/2014 głosowali osobiście lub przez pełnomocników właściciele lokali wyodrębnionych: Z. S. (lokal nr (...)), C. S. (lokal nr (...)), H. Ż. i M. K. (współwłaściciele lokalu nr (...)), H. K. (lokal nr (...)) oraz jako pełnomocnik współwłaścicieli lokali nr (...), W. M. i M. M. (1) (współwłaściciele lokalu nr (...)), A. M. (właścicielka lokalu nr (...)). Przeciwno podjęciu uchwał o nr: (...), (...), (...) głosowała większość współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych, będących spadkobiercami dotychczasowego właściciela: M. S., E. C., T. B., I. S., W. O., J. S.. M. S. nie głosowała w imieniu E. R.. Pod uchwałami wskazano, że każda z nich została przyjęta. Głosy oddane w imieniu spadkobierców dotychczasowego właściciela (jako właścicieli lokali niewyodrębnionych) zostały policzone jako 1 głos. W protokole wskazano, że w wyniku wyborów uzupełniających zarząd składa się obecnie z 5 osób (listy do głosowania w sprawie uchwał nr 3/2014, 4/2012, 5/2014 - k. 17, 19, 21, protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. k. 83-84, upoważnienie A. M. dla J. L. k. 271-272, upoważnienie J. C. dla H. K. k. 269, upoważnienie A. G. dla H. K. k. 270, upoważnienie M. i W. M. dla K. M. k. 273, upoważnienie I. S. dla M. S. k. 210, upoważnienie J. S. dla M. S. k. 211, pełnomocnictwo dla J. S. od T. B. i E. C. k. 212, 213, przesłuchanie M. S. 00:38:19-01:40:57 k. 278-281, przesłuchanie Z. S. 00:50:59-01:32:20 k. 298-300).

W chwili podejmowania uchwał o nr: (...), (...), (...) - współwłaściciele lokali niewyodrębnionych: M. S., E. C., T. B., I. S., W. O., J. S., E. R. - posiadali łącznie 61,3% udziałów w nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w W. (odpisy ksiąg wieczystych k. 10-15v, 22-26, 27-31, 75-81, 32-36, 37-43, 44-48, 49-53v, 54-59, 60-64v, 65-69v, 70-74, zeznania W. W. 00:40:27-01:16:47 k. 231-234, przesłuchanie M. S. 00:38:19-01:40:57 k. 278-281).

W dniu 13 listopada 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. podjęła szereg uchwał, tj. uchwały o nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Uchwałą nr 6/2014 uchylono uchwałę nr 5/2014. Uchwałą nr 7/2014 odwołano z funkcji członka zarządu Wspólnoty W. G.. Uchwałą nr 8/2014 odwołano z funkcji członka zarządu Wspólnoty M. D.. Uchwałą nr 9/2014 powołano w skład zarządu Wspólnoty A. M.. Uchwałą nr 10/2014 powołano w skład zarządu Wspólnoty Z. S.. Uchwałą nr 11/2014 powołano w skład zarządu Wspólnoty K. M.. Uchwałą nr 12/2014 stwierdzono, iż zarząd Wspólnoty składa się z pięciu członków: M. S., W. O., A. M., Z. S., K. M.. Uchwały te zostały zaskarżone do tutejszego Sądu, sprawa jest prowadzona pod sygn. akt II C 34/15 (uchwały nr 9- (...) wraz z listami głosowania i wnioskami w sprawie głosowania k. 164-179, pismo członka zarządu – Z. S. k. 180-183, co do zaskarżenia uchwał okoliczność znana z urzędu).

W dniu 7 maja 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr 2/2015, zgodnie z którą z dniem 29 kwietnia 2015 r. z zarządu zostali odwołani: Z. S., A. M., K. M.. W skład zarządu powołano S. M. i B. M.. Uchwała została zaskarżona do Sądu. Wobec niezuzupełnienia braków formalnych, pozew o jej uchylenie został zwrócony (akta postępowania II C 474/15 – zarządzenie k. 11; treść uchwały ujawniona przez Sąd przez odczytanie 01:09:05-01:11:34 k. 279).

Konieczność wyremontowania (przesunięcia) bramy wjazdowej wynikała z faktu, że klienci pobliskiego lokalu we wnęce utworzonej przez dotychczasową bramę załatwiali swoje potrzeby fizjologiczne. W październiku 2015 r. nowa

brama wjazdowa do budynku przy ul. (...) w W. została wykonana bez podejmowania uchwały i bez konsultowania z właścicielami lokali wyodrębnionych. Wspólnota poniosła jedynie niewielką część kosztów (ok. 2 000 zł) (zeznania H. K. 00:15:05-00:37:04 k. 277-278, przesłuchanie M. S. 00:38:19-01:40:57 k. 278-280, przesłuchanie Z. S. 00:50:59-01:32:20 k. 298-300).

W dniu 14 grudnia 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr 3/2015, zgodnie z którą z dniem 14 grudnia 2015 r. z zarządu odwołano S. M. i B. M.. Z tym samym dniem w skład zarządu powołano: Z. S., A. M. i K. M. (uchwała nr 3/2015 wraz z wnioskiem o jej przeprowadzenie i listą głosowania k. 291-294).

W chwili zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie współwłaściciele lokali niewyodrębnionych nie dokonali podziału lokali między siebie. Żaden z współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych nie mieszkał w budynku przy ul. (...) w W. (odpisy ksiąg wieczystych k. 10-15v, przesłuchanie M. S. 00:38:19-01:40:57 k. 278-281, zeznania H. K. 00:15:05-00:37:04 k. 277-278, okoliczność niesporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Sąd pierwszej instancji oparł się również na dowodzie z zeznań świadków: M. W., W. W., H. K., H. Ż. oraz dowodzie z przesłuchania stron: M. S., W. O. oraz członków zarządu wspólnoty: Z. S., A. M..

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: M. W., H. K., B. M., H. Ż.. Podkreślił, że zeznania B. M. dla ustalenia stanu faktycznego nie miały istotnego znaczenia. Zeznania pozostałych wskazanych świadków były spójne i logiczne, wzajemnie się uzupełniały oraz uzupełniały pozostały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie. Także w większej części uznał wiarygodność zeznań świadka W. W..

Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł się również na zeznaniach stron, w zakresie w jakim nie różniły się między sobą. W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy zeznania A. M. i Z. S. Sąd uznał za wiarygodne. Zeznania M. S. co do zasady były również wiarygodne. Sąd jednak nie uznał za wiarygodne zeznań powódki w zakresie w jakim twierdziła, iż między nią, jako członkiem zarządu Wspólnoty, a właścicielami lokali wyodrębnionych, nie było poważniejszych konfliktów. Sąd nie uwzględnił także zeznań powódki w zakresie, w jakim dokonywała oceny prawnej uprawnień właścicieli lokali do podejmowania uchwał na zabranie w dniu 25 czerwca 2014 r.

Sąd dopuścił także dowód z zeznań świadków H. K. i H. Ż. /k. 276/ uznając, iż zeznania wskazanych świadków będą miały znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd dopuścił z urzędu dowód z dokumentów: tj. pełnomocnictw na podstawie których głosowano na przedmiotowym zebraniu. Jednocześnie Sąd z urzędu dopuścił dowód z dokumentów: wniosków właścicieli lokali o zwołanie zebrania w czerwcu 2014 r., wniosków o zmianę sposobu głosowania oraz wyjaśnienia zarządu składane przez niego właścicielom.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przyjęcie odpowiedzi na pozew jako wniesionej w terminie /k. 202 pkt 1/.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w niewielkim zakresie.

Tryb podejmowania uchwał właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową oraz termin ich zaskarżania został określony ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., nr 1892 t.j. – dalej „ustawa o własności lokali” lub „u.w.l.”). Zgodnie z art. 23 ust. 1 wskazanej ustawy, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie z art. 25 ust 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do wytoczenia powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o uchylenie podjętych

uchwał, zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, wynosi 6 tygodni. W przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów lub trybu mieszanego, termin zaskarżenia uchwały biegnie od powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w tym trybie.

Zaskarżone uchwały zostały podjęte w dniu 25 czerwca 2014 r., a 6 -tygodniowy termin do zaskarżenia uchwał upływał z dniem 6 sierpnia 2014 r. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 30 lipca 2014 r., a zatem w ustawowym terminie.

Z przedłożonej treści księgi wieczystej wynikało, że M. S. i W. O. przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Oznaczało to, że posiadały one legitymację czynną do wniesienia przedmiotowego powództwa.

Odnosząc się do głównego zarzutu powódek, że uchwały zostały podjęte w sposób niezgodny z art. 23 ust 2 i ust 2a ustawy o własności lokali, Sąd wskazał, że w myśl art. 23 ust. 2 u.w.l., uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Zgodnie zaś z art. 23 ust. 2a w/w ustawy, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z przytoczonych unormowań wynika, iż zasadą jest, że uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Od takiego systemu głosowania można odstąpić - w drodze umowy lub w podjętej specjalnie w tym celu uchwale - na rzecz zasady, według której na każdego właściciela przypada jeden głos. Wspomniana zasada obowiązuje - przy spełnieniu dodatkowego warunku - także wtedy, gdy z żądaniem takim wystąpią właściciele posiadający łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Jest to możliwe wówczas, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki są spełnione łącznie. Oznacza to, że jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 23 ust. 2a tej ustawy, zasada, według której na każdego właściciela przypada jeden głos obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały. Dla wprowadzenia głosowania według tej zasady nie trzeba dokonywać żadnych dodatkowych czynności (por. wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05, LEX nr 159696, M.Prawn. 2005/23/1164, wyroki SA w Warszawie: z dnia 5 marca 2013 r., I ACa 1038/12, LEX nr 1294852, z dnia 7 lutego 2007 r., ACa 1033/06, Rejent 2007/4/208, z dnia 22 września 2005 r., I ACa 195/05, Apel.-W-wa 2006/3/23).

Jeśli więc istnieje sytuacja upoważniająca do zastosowania art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali wystarczy, że odpowiednia liczba właścicieli zgłosi żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady „jeden właściciel, jeden głos”.

Z treści złożonych do akt sprawy wydruków elektronicznych ksiąg wieczystych (księgi gruntowej i ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych) wynikało, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 1.

Rozważając zaś, czy większość udziałów należy do jednego właściciela, Sąd Okręgowy podkreślił, że z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż M. S., E. C., T. B., I. S., W. O., J. S. oraz E. R. (spadkobiercy dotychczasowego właściciela) są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz współwłaścicielami budynku posadowionego na tym gruncie w udziałach określonych w księdze wieczystej. Prawo do przedmiotowej nieruchomości nabyli na skutek rozpoznania wniosku dekretowego i zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Są oni spadkobiercami właściciela nieruchomości, który utracił własność gruntu na skutek wejścia w życie dekretu (...).

Oprócz tego, współwłaścicielami tej nieruchomości są wszyscy właściciele samodzielnych lokali, tzn. właściciele lokali wyodrębnionych.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie jedynie części lokali, wspólnotę tę tworzą zarówno właściciele odrębnych lokali, jak i dotychczasowy właściciel budynku, z którego lokale zostały wyodrębnione. Do lokali należących nadal do dotychczasowego właściciela należą przy tym wszystkie lokale, mogące w myśl art. 2 ust 1 u.w.l., stanowić odrębne nieruchomości.

Wbrew twierdzeniu strony powodowej, zdaniem Sądu, zebrany materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, że każdy ze spadkobierców po dotychczasowym właścicielu nieruchomości jest właścicielem samodzielnego lokalu niewyodrębnionego. Spadkobiercy nie podzielili między siebie lokali niewyodrębnionych. Żaden z lokali niewyodrębnionych, pomimo ich fizycznej samodzielności, nie jest przypisany do konkretnego współwłaściciela.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, M. S., E. C., T. B., I. S., W. O., J. S. oraz E. R. powinni być traktowani jako tzw. dotychczasowy właściciel nieruchomości, w rozumieniu ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 4 ust. 1 u. w. l. dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. W myśl art. 4 ust 3 w/w ustawy jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a dalsze przepisy ustawy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.

Okoliczność, że w księdze wieczystej nieruchomości przypisano udział każdej z tych osób nie oznacza, że winny być traktowane jako osobni właściciele. Każdemu z nich przysługuje udział w każdym niewyodrębnionym lokalu. Są oni współwłaścicielami budynku w odniesieniu do samodzielných lokali niewyodrębnionych, a w konsekwencji są współwłaścicielami samodzielných lokali niewyodrębnionych.

Sąd podkreślił, że w uzasadnieniu uchwały z dnia 14 lipca 2005 r. (III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98) Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli nie wszystkie lokale w nieruchomości zostały wyodrębnione, dotychczasowy właściciel budynku reprezentuje te udziały w nieruchomości wspólnej, które są związane z lokalami jeszcze niewyodrębnionymi. Mimo, iż w przepisach ustawy o własności lokali mówi się każdorazowo jedynie o "właścicielu" samodzielných lokali niewyodrębnionych, nie powinno jednak budzić wątpliwości, że zwrot ten jest jedynie konsekwencją przyjętej techniki legislacyjnej i odnosi się do sytuacji typowej, w której zarówno lokale wyodrębnione, jak i niewyodrębnione nie są objęte współwłasnością. Samodzielne lokale niewyodrębnione mogą być jednak przedmiotem współwłasności. W takiej sytuacji współwłaścicielom, tak jak i współwłaścicielom odrębnego lokalu, przysługuje niepodzielnie udział w nieruchomości wspólnej. Odpowiada on stosunkowi powierzchni użytkowej samodzielných lokali niewyodrębnionych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Sąd Okręgowy podzielił przywołane stanowisko Sądu Najwyższego.

Z treści księgi wieczystej wynika, że łączny udział tych osób wynosi 61,3%, a zatem należało przyjąć, że w przedmiotowej nieruchomości większość udziałów należy do jednego właściciela (mimo, że są one przedmiotem współwłasności). W konsekwencji należało przyjąć, że w pozwanej wspólnotcie istniała podstawa do zastosowania art. 23 ust 2a u.w.l.

W dniu 4 czerwca 2014 r. C. S., H. Ż., H. K., J. C., Z. S. oraz K. M. skierowali do zarządu Wspólnoty wnioski o zwołanie zebrania ogółu właścicieli lokali na dzień 12 czerwca 2014 r. Jednocześnie osoby te oraz A. M. złożyli wnioski o przeprowadzenie głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada 1 głos /k.248/. Nawet odejmując udział w nieruchomości wspólnej przypadający na lokal nr (...), to i tak żądanie głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos zostało złożone przez właścicieli lokali posiadających łącznie ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z tego wynika, że we Wspólnocie Mieszkaniowej istniały podstawy do głosowania uchwał na zebraniu w dniu 25 czerwca 2014 r. według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli bowiem spełnione są przesłanki określone w art. 23 ust. 2a tej ustawy, zasada według której na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały.

W uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r. (III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75) Sąd Najwyższy wskazał, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. W jej uzasadnieniu Sąd Najwyższy doprecyzował, iż przyjęcie poglądu, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje jeden głos prowadziłoby do nieuzasadnionego pomnożenia kompetencji decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej. Współwłaściciele mogą więc oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej.

Powyższe orzeczenie odnosiło się do współwłaścicieli lokali wyodrębnionych, ale zdaniem Sądu pierwszej instancji, pozycja współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych kształtuje się podobnie.

Z kolei z uzasadnienia cytowanej już uchwały z dnia 14 lipca 2005 r. (III CZP 43/05) Sądu Najwyższego wynika, że w przypadku gdy samodzielne lokale niewyodrębnione są przedmiotem współwłasności, to ich współwłaścicielom przysługuje niepodzielnie udział w nieruchomości wspólnej. Skoro udział w nieruchomości wspólnej przypada współwłaścicielom niepodzielnie, to należy przyjąć, że wszelkie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu tą nieruchomością wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli.

Jeżeli natomiast postanowiono, że na każdego właściciela przypada jeden głos, głos ten przysługuje współwłaścicielom niepodzielnie.

Przywołana zasada odnosi się w takim samym stopniu do współwłaścicieli jednego lokalu, jak i współwłaścicieli wielu lokali, tym samym współwłaściciele np. kilku lokali traktowani są jak jeden właściciel. Współwłaściciele mają więc w sumie do dyspozycji jeden głos.

Akceptując stanowisko wyrażone we wskazanych orzeczeniach, Sąd przyjął, że współwłaściciele niewyodrębnionych lokali, wywodzący swe prawa od dotychczasowego właściciela nieruchomości, dysponują łącznie i niepodzielnie jednym głosem jeśli głosowanie odbywa się na zasadzie „jeden właściciel, jeden głos”, a nie na zasadzie głosowania udziałami.

Spadkobiercy dawnego właściciela mają niepodzielne prawo głosu przy głosowaniu według zasady „jeden właściciel, jeden głos”. Udziały współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych należy bowiem traktować jako udział dotychczasowego właściciela.

W tym stanie rzeczy nie można było przyjąć, aby podczas głosowania na zebraniu doszło do naruszenia art. 23 ust. 2a u.w.l.

Powódki podnosiły również, że osoby, które głosowały na zebraniu w dniu 25 czerwca 2014 r. i głosowały za podjęciem uchwał nie miały umocowania do głosowania. Wywodziły naruszenie art. 96 i 98 k.c.

Z tym zarzutem, w zakresie pełnomocnictwa udzielonego przez A. M. (właścicielkę lokalu nr (...)) Sąd się nie zgodził. Udzieliła ona pełnomocnictwa do głosowania J. L. /k.271/. Podobnie niezasadne były zarzuty kierowane wobec głosu oddanego w imieniu współwłaścicieli lokalu nr (...) przez K. M.. Jak wynika z k. 273, W. M. i M. M. (1) udzielili pełnomocnictwa swojemu synowi K. M. do wykonywania wszelkich czynności związanych z przynależnością do wspólnoty mieszkaniowej, w szczególności w uczestnictwie w głosowaniach. Jeśli zaś chodzi o M. K. (współwłaścicielkę w udziale 1/4 w lokalu nr (...)) to, jak wynika z zeznań H. Ż. (drugiej współwłaścicielki tego lokalu w udziale 3/4), jej córka udzieliła jej pełnomocnictwa i zatwierdziła wszelkie czynności.

Co do pełnomocnictwa udzielonego przez współwłaścicieli lokalu nr (...) (A. G. i J. C.) to, zdaniem Sądu, z pełnomocnictw znajdujących się na k. 269-270 wynika, że osoby te udzieliły pełnomocnictwa do głosowania H. K. w odniesieniu do uchwały nr 3/2014 i 5/2014. Natomiast pełnomocnictwa te nie uprawniały H. K. do oddania głosu w imieniu tych osób jeśli chodzi o uchwałę nr 4/2012. Uchwała nr 4/2012 dotyczyła kwestii związanych z remontem bramy. Tymczasem ani w treści pełnomocnictwa udzielonego przez J. C. (udzielił pełnomocnictwa do głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos i uzupełnienie członków zarządu k. 269), ani w treści pełnomocnictwa udzielonego przez A. G. (udzieliła pełnomocnictwa do głosowania w sprawach organizacyjnych oraz rozliczeniowych k. 270) nie ma umocowania do głosowania w sprawach związanych z remontem bramy.

Jednak brak uwzględnienia głosu H. K. oddanego na uchwałę nr 4/2012 w imieniu współwłaścicieli lokalu nr (...) nie skutkowało przyjęciem, że uchwała nie zostałaby podjęta. Liczba głosów „za” uchwałą nr 4/2012 nadal byłaby większa niż liczba głosów „przeciw”. Tym samym powyższe uchybienie nie mogło skutkować uchyleniem zaskarżonych uchwał.

Sąd nie podzielił też zarzutu naruszenia art. 32 u.w.l.

Właściciele wyodrębnionych lokali oraz współwłaściciele lokali niewyodrębnionych zostali zawiadomieni o terminie zebrania. Powyższe znalazło potwierdzenie m.in. w zeznaniach W. W. i M. W.. Nadto wskazać należy, że jak wynika z zeznań M. S. była ona umocowana do reprezentowania E. R., gdyż posiadała stosowne pełnomocnictwo. M. S. była na zebraniu wspólnoty, a zatem nie można przyjąć by E. R. nie została prawidłowo poinformowana o terminie zebrania. Ponadto, nawet gdyby przyjąć, że E. R. nie została prawidłowo poinformowana o zebraniu, to okoliczność ta nie uzasadniała uchylenia uchwał, gdyż brak powiadomienia tej osoby nie mógł mieć wpływu na wynik głosowania. Strona powodowa nie udowodniła aby osoba ta w przypadku prawidłowego poinformowaniu o zebraniu (przy założeniu, że E. R. nie była poinformowana), zagłosowałaby przeciwko podjętym uchwałom. Nawet gdyby zostało wykazane, że E. R. głosowałaby przeciwko uchwałom, to okoliczność ta nie mogłaby zmienić wyników głosowania.

Sąd Okręgowy uznał powództwo jedynie w odniesieniu do punktu 2 uchwały nr 3/2014, którym wprowadzono na przyszłość zasadę głosowania „jeden właściciel, jeden głos” w stosunku do wszystkich spraw „związanych z remontem bramy wejściowej i wjazdu, aż do czasu jej wyremontowania”.

W pozostałym zakresie powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Co do zasady nie doszło do uchybień przy podejmowaniu uchwały nr 4 (poza kwestią braku właściwego pełnomocnictwa dla H. K.). Nie było też podstaw do uznania, że uchwała ta godziła w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub by naruszała interesy właścicieli.

Z ustalonego stanu faktycznego wynikała konieczność przeprowadzenia prac związanych z wyremontowaniem bramy wejściowej. Mieszkający w tej wspólnotcie właściciele lokali skarżyli się na to, że klienci pobliskiego lokalu załatwiają w bramie wejściowej nieruchomości (...) 7 swoje potrzeby fizjologiczne. Oczywistym jest, że nie można akceptować takiego stanu rzeczy, stąd konieczne było podjęcie działań, które zlikwidowałyby te uciążliwości. Ponadto Sąd wskazał, że na dzień zamknięcia rozprawy brama została wyremontowana, a Wspólnota Mieszkaniowa poniosła koszt remontu bramy jedynie w wysokości 2000 zł. Nie można zatem przyjąć by przedmiotowa uchwała godziła w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy naruszała interes któregośkolwiek z właścicieli. Wręcz przeciwnie, wyremontowanie bramy (w istocie jej przesunięcie, tak by klienci pobliskiego lokalu nie mogli załatwiać swoich potrzeb fizjologicznych) służyło zapobieżeniu dalszej dewastacji nieruchomości.

Jeśli chodzi o uchwałę nr 5/2014 to, zdaniem Sądu pierwszej instancji, nie stwierdzono uchybień przy jej podejmowaniu, a nadto uchwała ta ostatecznie została uchylona uchwałą 6/2014. Jakkolwiek uchwała nr 6/2014 została zaskarżona do tutejszego Sądu (sygn. akt II C 34/15), to Sąd nie wstrzymał jej wykonania w ramach wniosku o udzielenie zabezpieczenia (postanowienie SO z dnia 25 listopada 2015r.). Nadto, w toku niniejszej sprawy członkowie zarządu wspólnoty dwukrotnie dokonywali dalszych zmian w składzie zarządu (ostatnia uchwała z dnia 14 grudnia

2015 r.). Z tych także względów uchylenie uchwały nr 5/2014, która de facto została już wyeliminowana z obrotu, nie było zasadne.

Dodatkowo Sąd wskazał, że w odniesieniu do zaskarżonych uchwał Wspólnota Mieszkaniowa nieprawidłowo policzyła głosy „za”. W przypadku uchwały nr 4/2012 nie można było przyjąć, że H. K. była umocowana do działania w imieniu współwłaścicieli lokalu nr (...). W przypadku wszystkich zaskarżonych uchwał nieprawidłowo policzono głos C. S.. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że była ona właścicielką dwóch lokali (nr (...)). Oznacza to, że nie było podstaw do liczenia jej głosu podwójnie. Nawet jednak, gdyby wynik głosowania pomniejszyć o 1 głos oddany przez C. S. to i tak należałoby przyjąć, że wszystkie uchwały zostały podjęte. W ocenie Sądu, przy prawidłowym podliczeniu głosów za uchwałą nr 3/2014 i 5/2014 głosowało 7 osób (bez uwzględnienia drugiego głosu C. S.), za uchwałą nr 4/2012 6 osób (bez uwzględniania drugiego głosu C. S. i bez uwzględniania głosu oddanego przez H. K. w imieniu współwłaścicieli lokalu nr (...)).

Współwłaściciele lokali niewyodrębnionych, bez względu na opisane uchybienia, dysponowali łącznie jednym głosem.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając, że powódki przegrały proces w przeważającym zakresie. Na koszty składała się kwota 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) wraz z kwotą 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Nie było podstaw do przyjęcia solidarnej odpowiedzialności powódek, stąd zasądzono od M. S. i W. O. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. po 98,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z tym rozstrzygnięciem nie zgodziły się powódki, które zaskarżyły wyrok w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu (pkt II i III wyroku).

Zarzuciły Sądowi pierwszej instancji:

- naruszenie art. 3 ust. 1, art. 23 ust. 2 i 2a w zw. z art. 4 ust. 1 u.w.l. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie;

- naruszenie art. 233 k.p.c. i wadliwe ustalenie, że w sprawie występuje większościowy właściciel, co umożliwia przejście na system głosowania: jeden właściciel – jeden głos.

Wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, tj. uchylenie uchwały nr 3/2014 w zakresie punktu pierwszego, uchwały nr 4/2014 i uchwały nr 5/2014 oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Sąd w czynionych ustaleniach nie naruszył zasad swobodnego sędziowskiego uznania (art. 233 § 1 k.p.c.), a przy dokonywaniu subsumpcji nie naruszył powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Tzw. dotychczasowy właściciel, o którym mowa w art. 4 ust. 1 i 3 u.w.l., to zarówno osoba, która dokonuje wyodrębnienia i zbycia samodzielnych lokali, pozostając właścicielem niewyodrębnionych lokali, jak i osoba, która z jakiegokolwiek innej przyczyny pozostaje właścicielem niewyodrębnionych lokali; takim „dotychczasowym właścicielem” są także współwłaściciele lokali niewyodrębnionych. Taki pogląd ma na gruncie sprawy swoje racje systemowe i funkcjonalne i jest racjonalnym odcodowaniem treści wskazanych przepisów, aby zapewnić jego stosowanie w praktyce.

Niemniej w sprawie główne znaczenie miała treść art. 23 ust. 2a u.w.l., który nie posługuje się pojęciem dotychczasowego właściciela, ale mowa w nim o właścicielu, do którego należy większość udziałów.

Przy takim brzmieniu przepisu i w realiach sprawy, istotne znaczenie ma wyjaśnienie, czy właścicielem lokalu są wszyscy jego współwłaściciele, a w przypadku „byłego właściciela” dysponującego niewyodrębnionym lokalem lub niewyodrębnionymi lokalami – wszyscy współwłaściciele, czy też każdy współwłaściciel jest „właścicielem” w rozumieniu tego przepisu.

Ma rację Sąd Okręgowy, gdy stwierdza, że M. S., E. C., T. B., I. S., W. O., J. S. oraz E. R. powinni być traktowani jako tzw. dotychczasowy właściciel nieruchomości, w rozumieniu ustawy o własności lokali, a zarazem – co uzupełnia Sąd Apelacyjny – jako właściciel lokalu, w rozumieniu art. 23 ust. 2a u.w.l. (Zgodnie z art. 4 ust. 1 u. w. l. dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. W myśl zaś ust 3 tego przepisu, jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a dalsze przepisy ustawy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.)

Trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 14 lipca 2005 r. (III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98), że jeżeli nie wszystkie lokale w nieruchomości zostały wyodrębnione, dotychczasowy właściciel budynku reprezentuje te udziały w nieruchomości wspólnej, które są związane z lokalami jeszcze niewyodrębnionymi, a w sytuacji gdy w przepisach ustawy o własności lokali mówi się każdorazowo o "właścicielu" samodzielnych lokali niewyodrębnionych, nie powinno budzić wątpliwości, że zwrot ten jest jedynie konsekwencją przyjętej techniki legislacyjnej i odnosi się do sytuacji typowej, w której zarówno lokale wyodrębnione, jak i niewyodrębnione nie są objęte współwłasnością. Samodzielne lokale niewyodrębnione mogą być jednak przedmiotem współwłasności. W takiej sytuacji współwłaścicielom, tak jak i współwłaścicielom odrębnego lokalu, przysługuje niepodzielnie udział w nieruchomości wspólnej.

Odpowiednio, na gruncie art. 23 ust. 2a u.w.l., właścicielem jest zarówno jeden właściciel jednego lub kilku lokali – wyodrębnionych lub nie, jak i współwłaściciele lokali niewyodrębnionych. Przy czym, co tu należy uzupełniając podkreślić, wykładnia powyższa była i jest aktualna w czasie podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd sprzed 29 sierpnia 2015 r. W tym bowiem czasie, orzecznictwo Sądu Najwyższego, na co wskazał Sąd Okręgowy, jednolicie stało na stanowisku, że dla takich czynności wymagany jest jednolity głos współwłaścicieli; najpełniej wyraziła to uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 12.

(Z dniem 29 sierpnia 2015 r. weszła w życie najnowsza zmiana ustawy o własności lokali dokonana ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali - Dz. U. poz. 1168. Nowe unormowanie art. 1a u.w.l. wprowadziło uniwersalne rozwiązanie, które za właściciela lokalu – w rozumieniu ustawy – uważa także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych. Ma to ten skutek, że każdy współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych – zarówno wyodrębnionego, jak i niewyodrębnionego (por. art. 4 ust. 1 u.w.l.) – może głosować samodzielnie swoim udziałem, którego wagę ustala się w ten sposób, że udział w nieruchomości wspólnej takiego współwłaściciela odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (nowy art. 3a u.w.l.). Tym samym współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych zostali wyposażeni przez ustawodawcę w autonomiczne prawo oddawania swego głosu, bez konieczności uzgadniania wspólnego stanowiska lub głosowania przez pełnomocnika. Ten ostatni wymóg powstaje jedynie wówczas, gdy wspólnota mieszkaniowa w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. lub uchwale podjętej na zasadzie większości udziałów, postanowi, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (zob. art. 23 ust. 2 u.w.l.). Wówczas, stosownie do art. 23 ust. 2b u.w.l., współwłaściciele zobowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Wybór pełnomocnika dokonuje się większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.)

Nie przesądzając w tym miejscu, jak nowe przepisy wpłyną na odczytywanie art. 23 ust. 2a u.w.l. w zakresie uchwał podejmowanych od 29 sierpnia 2015r., na gruncie stanu prawnego obowiązującego w czasie obejmującym przedmiotowe uchwały, Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego. Z kolei nowela do u.w.l. obowiązująca od 29 sierpnia 2015 r. nie ma mocy wstecznej i nie odnosi się do uchwał podjętych w innym reżimie prawnym.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ocenę prawną zaprezentowaną w obszernym i szczegółowym uzasadnieniu przez Sąd Okręgowy, z uzupełnieniem zaprezentowanym powyżej. Była ona zgodna z obowiązującym w owym czasie prawem i jego odczytywaniem w dominującym spektrum orzecznictwa sądowego. Stały za tym istotne racje o charakterze podstawowym, aby zapewnić wszystkim właścicielom lokali, w szczególności tych wyodrębnionych, równy udział w podejmowaniu czynności przekraczających zwykły zarząd (uchwał), kosztem większościowego właściciela (i tym samym, kosztem reguły udziałowej) uznając, że kontrola sądowa w trybie art. 25 u.w.l. okaże się gwarancją nienaruszania praw właścicieli dotkniętych uchwałami oraz przestrzegania zasad prawidłowego zarządzania.

Przy tak dokonanej wykładni, także stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w warunkach art. 23 ust. 2a in principio u.w.l. nie potrzeba dla przejścia na tryb głosowania: jeden właściciel - jeden głos, odrębnej uchwały, a jedynie zgłoszenia żądania przez właścicieli lokali dysponujących łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, uznać należy za poprawne. Znajduje ono także aprobatę w doktrynie.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 k.p.c. oraz art. 105 k.p.c., zasądzając od powódek na rzecz pozwanej koszty zastępstwa procesowego w wysokości wynikającej z umowy o zastępstwo procesowe oraz z wniosku pełnomocnika pozwanej, co ma usprawiedliwienie w dyspozycji § 16 w zw. z § 15 ust. 3 rozp. MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800); nie przekracza górnej granicy wskazanej w tym ostatnim przepisie oraz § 10 ust. 1 pkt 2 tego rozporządzenia, ani nie jest rażąco wygórowane. Sąd obciążył powódki tymi kosztami po połowie.

Anna Strączyńska Beata Kozłowska Roman Dziczek