

Sygn. akt VI ACa 28/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jolanta Pyźlak

Sędzia SA – Ksenia Sobolewska - Filcek

Sędzia SO (del.) – Jadwiga Smołucha (spr.)

Protokolant: – sekr.sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. Z. (1) i M. Z. (2)

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

o uchylenie uchwały, stwierdzenie nieważności uchwały, ustalenie nieistnienia uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 5 października 2015 r., sygn. akt III C 1876/14

I. oddała apelację;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz M. Z. (1) i M. Z. (2) solidarnie kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 28/16

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 5 grudnia 2014 r. powodowie M. Z. (1) i M. Z. (2) wnieśli o:

- uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) W. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz w sprawie wyboru składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej, które odbyło się 5 listopada 2014 r.,
- ewentualnie, w razie stwierdzenia braku podstaw do uchylenia uchwały, stwierdzenie jej nieważności
- ewentualnie, w razie stwierdzenia braku podstaw do uchylenia uchwały albo stwierdzenia jej nieważności, ustalenie nieistnienia uchwały
- zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że głosowanie nad uchwałą odbyło się z naruszeniem przepisów, albowiem głosy były oddawane przez właścicieli wyodrębnionych lokali według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej,

natomiast nie został wyłoniony i nie brał udziału w tym głosowaniu przedstawiciel wszystkich współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu użytkowego w postaci garażu wielostanowiskowego.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...)W. wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, iż powodowie nie wykazali by uchwała została podjęta w sposób nieprawidłowy oraz zakwestionowała pogląd o niepodzielności prawa głosu wynikającego ze współwłasności nieruchomości wspólnej. Strona pozwana podniosła ponadto brak interesu prawnego powodów w żądaniu ustalenia.

Wyrokiem z 5 października 2015 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie oddalił powództwo co do żądania uchylenia ewentualnie stwierdzenia nieważności uchwały (pkt I), ustalił, że skarżona uchwała nie istnieje (pkt II) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Rozstrzygnięcie sądu okręgowego zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych.

Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych oraz lokalu niemieszkalnego (garażu) położonych przy ulicy (...) w W. tworzą wspólnotę mieszkaniową. W budynku mieszkalnym oznaczonym numerem porządkowym (...) znajduje się (...) samodzielnych lokali oraz (...)lokal niemieszkalny w postaci garażu, zaś w budynku nr (...) znajduje się (...)samodzielnych lokali, w budynku nr (...) znajduje się (...)samodzielnych lokali, a w budynku nr (...) znajduje się (...)samodzielnych lokali. M. Z. (3) i M. Z. (2) są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w W., z którego własnością związany jest udział wynoszący (...) części we współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Właściciele lokali mieszkalnych posiadają łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Natomiast udział garażu w nieruchomości wspólnej wynosi (...). 5 listopada 2010 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), (...) w W. podczas którego poddano pod głosowanie uchwałę nr (...)w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz w sprawie wyboru składu zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. W § (...)uchwały wskazano, iż od 1stycznia 2015 r. zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w ten sposób, że odwołuje się zarząd sprawowany przez (...) sp. z o.o. w Z. oraz uchwała się, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokalu lub osoby fizyczne spoza ich grona, wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. Natomiast w § (...)uchwały postanowiono, iż od 1 stycznia 2015 r. wprowadza się sposób zarządu określony w ustawie o własności lokali jako właściwy dla nieruchomości, w której jest więcej niż siedem lokali – zgodnie z art. 20 ustawy. Rzeczne zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy (...) w W. było protokołowane przez notariusza W. K. (rep. A nr (...)). W protokole wskazano, iż po przeprowadzeniu głosowania jawnego nad uchwałą nr (...), Przewodnicząc Zebrania stwierdził, że została ona podjęta. Na liście obecności stanowiącej jednocześnie listę do głosowania nad uchwałą nr (...)wskazano, że M. Z. (1) i M. Z. (2) przysługuje udział o (...). Niemniej jednak M. Z. (1) i M. Z. (2) przysługuje udział we współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali wynoszący (...) części –(...). 15 stycznia 2015 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. które zostało zaprotokołowane przez notariusz A. M. (rep. A nr (...)). Na zebraniu pod głosowanie poddano uchwałę nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w której § (...)wskazano, iż ogół właścicieli lokali uchyła uchwałę w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz w sprawie wyboru składu zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, zaprotokołowaną przez notariusza na zebraniu w dniu 5 listopada 2014 r, a w § (...)postanowiono, iż od 15 stycznia 2015 r. zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że odwołuje się zarząd sprawowany przez (...) sp. z o.o. w Z. oraz uchwała się, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokalu lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. W § (...)protokołu wskazano, iż po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że za podjęciem uchwały nr (...)oddano (...)głosów, co stanowi 27,41% oraz oświadczył, iż pozostała część głosów będzie zbierana w trybie indywidualnego zbierania głosów. Natomiast w dniu 30 stycznia 2015 r. notariusz A. M. zaprotokołowała oświadczenie A. C. i M. O. działających na podstawie uchwały nr (...) w sprawie wyboru składu zarządu osobowego łącznie jako członkowie zarządu w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), (...) w W.. W § (...)protokołu A. C. i M. O. oświadczyli, że na zebraniu za uchwałą oddano 27,47% głosów liczonych udziałami lokali mieszkalnych w nieruchomości wspólnej, a w drodze indywidualnego zbierania głosów przeprowadzonego po zebraniu Wspólnoty

Mieszkaniowej oddano 27,71% głosów za uchwałą oraz 0,63% udziałów przeciw uchwale. A. C. i M. O. oświadczyli, że za uchwałą oddano łącznie 55,18% głosów liczonych udziałami lokali mieszkalnych w nieruchomości wspólnej oraz stwierdzili, iż została ona skutecznie podjęta przez członków wspólnoty w dniu 29 stycznia 2015 r.

Biorąc po uwagę powyższy stan faktyczny sąd okręgowy przyjął (podzielając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z 26 kwietnia 2006 r. II CSK 47/06), że udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, zatem powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.). W niniejszej sprawie podczas głosowania nad zaskarżoną uchwałą nie przewidziano możliwości oddania jednego wspólnego głosu z tytułu współwłasności lokalu niemieszkalnego, którym powiązany był udział w nieruchomości wspólnej. Głos przysługujący współwłaścicielom lokalu niemieszkalnego z tytułu posiadanych w nim udziałów uznano za podzielny i przypisano go każdemu ze współwłaścicieli w części odpowiadającej udziałowi w tym lokalu. Z tego względu należy uznać, że przy przyjęciu, iż głosy które można policzyć jako ważne oddane za przyjęciem uchwały są jedynie głosami związanymi z udziałami w nieruchomości wspólnej właścicieli lokali mieszkalnych, uchwała nr (...) nie została podjęta. Nie oddano bowiem za nią większej liczby głosów niż połowa osób głosujących. Uchwała taka zatem nie istnieje. Stwierdzenie nieistnienia uchwały wyłącza możliwość analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 u.w.l. Ustalenie przez sąd nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę czynienia dalszych ustaleń faktycznych i rozważań prawnych, gdyż uchwały nieistniejącej a limine nie można uchylić lub stwierdzić jej nieważności z uwagi na brak przedmiotu zaskarżenia. Zakaz zaskarżenia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. nie dotyczy uchwał nieistniejących. W ocenie sądu strona pozwana nie wykazała na dzień wyrokowania, że skarżona uchwała została skutecznie uchylona uchwałą nr (...). Strona pozwana przedstawiła przy piśmie procesowym z 28 września 2015 r. zaprotokołowaną przez notariusza uchwałę nr (...), jednak notariusz nie potwierdził liczby głosów, a jedynie podanie przez strony liczby głosów oddanych za jej przyjęciem. W karcie do głosowania nie zawarto na końcu zliczenia głosów, a jedynie przedstawiono zbiorcze stanowisko, a sąd dokonał sprawdzenia liczby głosów oddanych i nie uzyskał wyniku, który został zadeklarowany przez zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Skoro w ocenie sądu uchwałę nr (...) wadliwie podjęto, to nadal we wspólnocie mieszkaniowej jest spór co do istnienia uchwały nr (...) i potrzeby jej uchylenia bądź wykluczenia z obrotu oraz konieczności podjęcia nowej uchwały przy zachowaniu prawidłowego głosowania. W związku z powyższym istnieje interes prawny w ustaleniu istnienia bądź nieistnienia uchwały dla jednoznacznego ustalenia stanu prawnego w zakresie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Kosztami postępowania sąd obciążył w całości stronę pozwaną na podstawie art. 98 k.p.c., jako przegrywającą sprawę. Na zasądzone na rzecz powodów koszty złożyły się: opłata od pozwu 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 360 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł. W ocenie sądu okręgowego nakład pracy pełnomocnika powodów uzasadniał przyznanie mu wynagrodzenia w podwójnej stawce minimalnej, ponieważ wyczerpująco przedstawił on stanowisko prawne i złożył kilka istotnych z punktu widzenia toku postępowania pism procesowych.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana zaskarżając go w punktach II oraz III i zarzucając mu naruszenie art. 3 ust. 1 zd. 1 oraz art. 23 ust. 2 u.w.l. w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały, poprzez błędną wykładnię tych przepisów polegającą na przyjęciu, iż w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały prawo głosu nie mogło być we wspólnocie mieszkaniowej wykonywane w odpowiedniej części przez każdego współwłaściciela nieruchomości lokalowej samodzielnie, lecz jedynie łącznie przez wszystkich współwłaścicieli takiej nieruchomości lokalowej.

Biorąc pod uwagę powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w jego punkcie II poprzez oddalenie powództwa w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. z dnia 5 listopada 2014 r.;
- zmianę zaskarżonego wyroku w jego punkcie III poprzez zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego w I instancji według norm przepisanych;

- zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego w II instancji według norm przepisanych;

- na wypadek nieuwzględnienia wniosków o zmianę wyroku - uchylenie zaskarżonego wyroku w punktach II oraz III i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Sąd apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną sądu okręgowego. Niezasadny jest zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. podstawową zasadą podejmowania uchwał przez właścicieli lokali jest obliczanie głosów oddanych za uchwałą według wielkości udziałów we współwłasności, o ile w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie nie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Zgodnie z art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. W myśl art. 3 ust. 3 zdanie pierwsze u.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. W skład nieruchomości wspólnej nie wchodzi lokale stanowiące odrębną własność.

W dacie podejmowania zaskarżonej uchwały z 5 listopada 2014 r. jak również uchylającej ją uchwały z 15 stycznia 2015 r., ustawa o własności lokali nie regulowała kwestii głosowania w przypadku kiedy lokal stanowiący odrębną własność był przedmiotem współwłasności, natomiast poglądy doktryny w tym aspekcie były rozbieżne. Ukształtowała się jednak linia orzecznictwa Sądu Najwyższego, zgodnie z którą prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (uchwała SN z 12.12.2012 r. III CZP 82/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 75). W myśl tej wykładni prawo dysponowania udziałem w nieruchomości wspólnej w akcie głosowania nad uchwałą wspólnoty wymaga jednolitego stanowiska współwłaścicieli lokalu w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, którzy tym samym muszą uzgodnić między sobą przypadający im jeden, niepodzielny głos. W konsekwencji, jeżeli lokal stanowi przedmiot współwłasności, współwłaściciele powinni wybrać osobę, która będzie ich reprezentowała na zebraniu właścicieli lokalu, zaś w przypadku braku zgody mogą się zwrócić do sądu o rozstrzygnięcie na podstawie art. 199 k.c. Dopiero nowelizacja ustawy o własności lokali z 12 czerwca 2015 r. dodała art. 1a i art. 3 ust. 3a dopuszczający możliwość samodzielnego głosowania przez współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych ich udziałem w nieruchomości wspólnej oraz art. 23 ust. 2b, regulujący kwestię oddania głosu przypadającego na lokal stanowiący przedmiot współwłasności w częściach ułamkowych. Natomiast na gruncie przepisów obowiązujących w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały nie było możliwości samodzielnego głosowania przez współwłaścicieli lokalu ich cząstkowym udziałem w nieruchomości wspólnej.

W kontekście wykładni dokonanej w uchwale Sądu Najwyższego z 12.12.2012 r. III CZP 82/12, którą podziela również skład orzekający w niniejszej sprawie, sąd okręgowy prawidłowo ustalił, że nie doszło do skutecznego podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli lokali, które odbyło się 5 listopada 2014 r., jak również uchylającej ją uchwały z 15 stycznia 2015 r. Niesporne jest, że dla potrzeby głosowania nad tymi uchwałami współwłaściciele wyodrębnionego lokalu garażu wielostanowiskowego nie ustanowili pełnomocnika, który wykonałby przysługujące im niepodzielnie prawo głosu, a przy obliczaniu głosów oddanych za uchwałą nie uwzględniono udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem garażu wielostanowiskowego, który uprawniał do ponad 36% głosów liczonych według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. W myśl art. 23 ust. 2 u.w.l. skuteczne podjęcie uchwały we wspólnocie mieszkaniowej wymaga uzyskania więcej niż 50 % głosów liczonych według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zatem niespełnienie tego wymogu powoduje, że uchwała z 5 listopada 2014 r. w rzeczywistości nie istnieje, pomimo iż została zaprotokołowana przez notariusza.

Mając powyższe na uwadze sąd apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną, jako przegrywającą sprawę. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika powodów w stawce minimalnej.