

Sygn. akt VI ACa 595/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Agata Zajac (spr.)

Sędzia SA Maciej Kowalski

Sędzia SO (del.) Tomasz Pałdyna

Protokolant sekr. sąd. Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2017 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W. i (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie pozwanej J. P., J. A., K. P., J. W. (1), M. Ł. i M. P.

o ustalenie nieistnienia uchwały lub o uchylenia uchwały

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 listopada 2015 r. sygn. akt XXV C 1628/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że ustala nieistnienie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 15 października 2013 r. i zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. i (...) sp. z o.o. w W. kwoty po 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. i (...) sp. z o.o. w W. kwoty po 160 (sto sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 595/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 października 2013 roku (data prezentaty) powódka (...) Sp. z o.o. w W. wniosła o ustalenie nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w W. przy ul. (...) nr (...) z dnia 15 października 2013 roku w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że uchwała nie została podjęta i nie istnieje, bowiem nie uzyskała wymaganej większości głosów. W trakcie zebrania, na którym głosowano nad uchwałą, w sposób nieprawidłowy policzono głosy oddane za przyjęciem uchwały, albowiem do głosów oddanych przez właścicieli poszczególnych lokali doliczono przysługujące im udziały w samodzielny lokalu stanowiący garaż. Błędnie uznano, że garaż stanowi

nieruchomość wspólną, do której każdy z właścicieli samodzielnych lokali mieszkalnych posiada udział w zależności od powierzchni swoich lokali.

Powyższe zdaniem powódki oznacza, że nie uwzględniono niepodzielnego głosu przypadającego na garaż, który jako samodzielny lokal ma udział w nieruchomości wspólnej stanowiący 33,2039% udziałów. Zdaniem powódki głos z tego lokalu mógł być oddany jedynie łącznie i za zgodą wszystkich współwłaścicieli lokalu, co oznacza, że za uchwałą głosowało 26,73% udziałów w nieruchomości wspólnej, a nie 56,2768% jak stwierdzono w akcie notarialnym.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Pozwana wskazała, że od początku działania Wspólnoty sposób liczenia głosów polegał na dodawaniu udziałów członków Wspólnoty - właścicieli lokali - przysługującym im z tytułu współwłasności garażu. System liczenia głosów stosowany w odniesieniu do wszystkich podejmowanych dotychczas uchwał był zaś przez powódkę uznawany za prawidłowy.

Pozwana podniosła, iż ilość współwłaścicieli udziałów w części wspólnej związanej z garażem, gdzie jest 491 miejsc postojowych powoduje, że uzyskanie jednomyslności co do wspólnego głosu było i jest niemożliwe do osiągnięcia. Garaż posiada powierzchnię 15.140,80 m. kw. a jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 151408/455995 co stanowi udział w ogólnej liczbie głosów wynoszący 33,2039 %. Ponadto właścicielem miejsca garażowego jest m.in. spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą we W., która jest powiązana osobowo z drugim powodem - (...) sp.z o.o. w W. i zainteresowana tym, by w przypadku głosowania uchwał niekorzystnych dla powódki nie dopuścić do ustalenia jednolitego stanowiska współwłaścicieli.

Interwencję uboczną po stronie pozwanej zgłosili J. P., J. A., K. P., J. W. (1) – k. 310-312; M. Ł. - k. 411-412, M. P..

W dniu 24 października 2013 r. (data prezentaty) odrębna powódka spółka- (...) Sp. z o.o. w W. wniosła pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 października 2013 r. w przedmiocie zmiany zarządu nieruchomością wspólną (akta o sygn. XXV C 1637/13). Pismem z dnia 20 grudnia 2013 r. powódka rozszerzyła powództwo, w ten sposób że wniosła obok żądania pierwotnie zgłoszonego roszczenie dalej idące o ustalenie nieistnienia wskazanej uchwały.

Interwencję uboczną w tej sprawie po stronie pozwanej zgłosiła J. P..

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy połączył sprawy o sygn. akt XXV C 1628/13 i XXV C 1637/13 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygnaturą XXV C 1628/13 wobec tego, że obie sprawy dotyczą tej samej uchwały oraz oparte są na tych samych zarzutach.

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powodów (...) Sp. z o.o. w W. i (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwoty po 180 zł od każdego z nich z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka spółka (...) w W. zarządzała nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na zasadach zarządu powierzonego.

Spółka (...) jest właścicielem jednego lokalu użytkowego - lokalu usługowego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Jest członkiem Wspólnoty z udziałem przysługującym jej w nieruchomości wspólnej na poziomie 546/455995.

W budynku przy ul. (...) znajdują się 402 samodzielne lokale mieszkalne, 14 samodzielnych lokali usługowych a także lokal niemieszkalny, będący odrębnym przedmiotem własności – garaż wielostanowiskowy. Z własnością tego garażu związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, wynoszący 151408/455995. Ponadto w budynku istnieją lokale przynależne do samodzielnych lokali mieszkalnych.

W dniu 15 października 2013 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w W. – członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W toku zebrania, poddano pod głosowanie projekt uchwały nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z treścią projektu:

- członkowie pozwanej Wspólnoty zmieniają ustalony w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. sposób zarządu nieruchomością wspólną poprzez ustanowienie zarządu właścicielskiego nieruchomością wspólną (zarząd Wspólnoty wybierany będzie spośród osób fizycznych – właściciele lokali lub spoza ich grona) na podstawie art. 20 u.w.l. (§ 1 ust. 1 projektu uchwały),
- sposób zarządu ustalony w § 1 ust. 1 jest jednoznaczny z odwołaniem dotychczasowego zarządcy – (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (§ 1 ust. 2 projektu uchwały),
- uchwała stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (§ 1 ust. 3 projektu uchwały) i wchodzi w życie z dniem podjęcia (§ 2 projektu uchwały).

Przewodniczący zebrania, po przedstawieniu wyników głosowania przez komisję skrutacyjną, stwierdził, że za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali dysponujący sumą udziałów równą 56,2768%, a przeciw – właściciele lokali dysponujący sumą udziałów równą 1,9361%. Głosy zostały liczone według zasad dotychczasowych stosowanych przy poprzednich uchwałach.

Tak przyjęty projekt uchwały został zaprotokołowany przez notariusza.

Właściciel lokali mieszkaniowych nr (...) – B. T., przed głosowaniem odwołał pełnomocnictwo do głosowania, udzielone w dniu 16 września 2013 r. M. M.. Głos za uchwałą oddał jednak sam właściciel w osobie B. T., co wynika z zapisów na liście do głosowania.

Z kolei za właściciele lokali nr (...), głos za podjęciem uchwały oddały inne osoby na podstawie pełnomocnictw .

Brak też zdaniem Sądu Okręgowego podstaw do zakwestionowania prawidłowości oddania głosu w imieniu właściciela lokali nr (...) – M. S., ponieważ podpis samym nazwiskiem S. wystarczy do prawidłowego zaliczenia tego głosu.

Właścicielka lokalu nr (...) H. B. nie oddała głosu, więc nie był on w ogóle liczony.

Przy obliczaniu wyników tego głosowania, każdemu głosującemu właścicielowi przypisano obok udziału w nieruchomości wspólnej związanego z własnością lokalu mieszkalnego lub użytkowego, także udział w nieruchomości garażowej, wyliczony stosownie do udziału w prawie współwłasności garażu.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o przesłuchanie świadków zawnioskowanych w odpowiedzi na pozew uznając, iż przeprowadzenie tych dowodów nie miałyby kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Zdaniem Sądu do rozstrzygnięcia sprawy wystarczającym jest w istocie przeprowadzenie dowodu z przedstawionych w sprawie dokumentów oraz przesłuchania stron – J. W. (2), A. J. i A. C. (1).

Przesłuchanie licznych świadków na okoliczność przebiegu samego głosowania i sposobu liczenia głosów w latach 2012-2013 i wcześniej czy też na okoliczność ustalania powiązań osobistych świadka E. W. (1) nie było celowe, ponieważ okoliczności te wynikały wprost ze złożonych dokumentów m.in. z protokołu przebiegu spornego zebrania, z odpisów KRS oraz z innych załączonych dokumentów i pism dotyczących podejmowania wcześniejszych uchwał oraz samej spornej uchwały.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne żądanie ustalenia nieistnienia uchwały wskazanej w pozwie.

Wskazując na treść art. 189 k.p.c. Sąd Okręgowy stwierdził, że istnienie regulacji z art. 25 ust. 1 u.w.l. nie wyklucza możliwości kwestionowania wadliwości konkretnej uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. jako tzw. czynności nieistniejącej, które to pojęcie nie jest ustawowym pojęciem lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i orzecznictwo. Przykładem nieistnienia uchwały jest sytuacja, gdy doszło do jej podjęcia bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości. Wobec sporu między stronami, czy przy głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą zastosowano prawidłowy sposób liczenia głosów Sąd Okręgowy przyjął, iż powodowe spółki mają interes prawny w żądaniu ustaleniu nieistnienia spornej uchwały. Powódka spółka (...) jest właścicielem lokalu usługowego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), jest członkiem Wspólnoty z udziałem przysługującym jej w nieruchomości wspólnej na poziomie 546/455995, zatem jako właściciel ma interes prawny w wytoczeniu powództwa, zaś powodowa spółka (...) zarządzająca wspólnota zmierza do dalszego sprawowania zarządu nad nieruchomością (...) w W., zatem na prawo do ochrony swoich dotychczasowych praw i obowiązków.

Sąd Okręgowy wskazał, że w dniu podjęcia skarżonej uchwały, tj. 15 października 2013 r., nie istniały żadne przepisy prawa, które regulowały sam sposób liczenia głosów odnośnie lokali niemieszkalnych (miejsc garażowych).

Sposób liczenia głosów przyjęty przez pozwaną Wspólnotę wytworzył się w drodze zwyczaju tej wspólnoty i wielu innych wspólnot mieszkaniowych, które doświadczały paraliżującego ich działania systemu liczenia głosów przy podejmowanych uchwałach.

Do tej pory bowiem wszystkie uchwały podejmowano większością głosów poprzez doliczanie (sumowanie) ułamkowych części głosu wynikającego z udziału w lokalu garażowym do udziału przypisanego do konkretnego lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej.

Również powódka spółka (...) stosowała wyżej wskazany sposób liczenia głosów (zarówno przed jak i po dacie wydania orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12) aż do czasu, kiedy przedmiotem uchwały stały się sprawy związane ze zmianą sposobu zarządu z zarządu powierzonego powodowym spółkom na zarząd właścicielski.

Sąd Okręgowy wskazał na uchwałę Sądu Najwyższego, sygn. akt III CZP 82/12, z dnia 12 grudnia 2012 r. stwierdzającą, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związane z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu; udział lokalu garażowego stanowiącego samodzielny lokal objęty jest zatem jednością głosu.

Zdaniem Sądu Okręgowego orzecznictwo nie wykształciło jednak wiążącego stanowiska w zakresie sposobu liczenia głosów odnośnie lokali niemieszkalnych tj. miejsc garażowych, zatem Wspólnota była uprawniona do podjęcia skarżonej uchwały wykorzystując dotychczasowy sposób liczenia głosów.

Sąd Okręgowy podkreślił, że przyjęta we wskazanej wyżej uchwale Sądu Najwyższego interpretacja sposobu liczenia głosów nie jest wiążąca dla Sądu w niniejszej sprawie i nie stanowi ona zasady prawnej.

Sąd Okręgowy wskazał, że pogląd wyrażony w omawianej uchwale, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związane z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu - nie znalazł kontynuacji i akceptacji ustawodawcy, który nowelizując ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. ustawę o własności lokali wprowadził przepis art. 3 ust. 3a, zgodnie z którym udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Sąd Okręgowy, kierując się jedynie duchem później znowelizowanej ustawy o własności lokali oraz faktem wcześniejszego braku wyraźnych przepisów systemowych, które bezpośrednio (a nie posiłkowo) regulowałyby sporną kwestię liczenia głosów przy podejmowania uchwał wspólnoty mieszkaniowej, posłużył się przy orzekaniu w tej sprawie regułami poza systemowymi, w postaci reguł, które ustaliła wcześniej pozwana Wspólnota podejmując uchwały poprzez sumowanie udziałów mieszkaniowych i udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy podkreślił, że gdyby nawet członkowie pozwanej wspólnoty próbowali podjąć sporną uchwałę na zasadzie wskazanej w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, która daje możliwość podjęcia uchwały w sposób, że na każdego właściciela przypada jeden głos, taka zmiana wymagałaby przegłosowania większością głosów liczona według wielkości udziałów i byłoby to praktycznie niewykonalne. W przypadku uznania, że wszyscy współwłaściciele udziału w nieruchomości wspólnej związanej z lokalem garażowym muszą być zgodni, głos przeciwny czy nawet wstrzymujący się choćby jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej staje się głosem uniemożliwiającym podjęcie uchwały.

Sąd Okręgowy wskazał, że większość właścicieli lokali pozwanej wspólnoty opowiadała się za zmianą sposobu zarządu z zarządu powierzonego na zarząd właścicielski, Wspólnota miała bowiem liczne zastrzeżenia do sposobu sprawowania zarządu przez powódkę (...), która pobierała wysokie wynagrodzenie w kwocie 324 000 złotych rocznie i jej interesy były sprzeczne z interesem wspólnoty. Z zeznań strony pozwanej w osobie A. C. wynikało, że powódka (...) zawarła także niekorzystną finansowo umowę najmu lokalu użytkowego od spółki (...) sp. z o.o. z przeznaczeniem na administrację wspólnoty, co wiązało się z wystawieniem wysokiej faktury Wspólnocie do zapłaty.

Sąd Okręgowy podkreślił też, że ilość współwłaścicieli udziałów w części wspólnej związanej z garażem, gdzie jest 491 miejsc postojowych powodowała, że uzyskanie jednomyślności co do wspólnego głosu była i jest niemożliwa do osiągnięcia w tej wspólnotcie. Garaż posiada powierzchnię 15.140,80 m. kw. a jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 151408/455995 co stanowi udział w ogólnej liczbie głosów wynoszący 33,2039 %. Właścicielem miejsca garażowego w ramach tej wspólnoty jest m.in. spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą we W., która jest powiązana osobowo poprzez E. W. (2) z powodem (...) sp. z o.o. w W. i w oczywisty sposób jest zainteresowana tym, by w przypadku głosowania uchwał niekorzystnych dla powódki nie dopuścić do ustalenia jednolitego stanowiska współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy uznał, że powodowe Spółki zakwestionowały stosowany do tej pory sposób liczenia głosów, ponieważ jedynie ta uchwałą godziła bezpośrednio w interesy dotychczasowego zarządcy.

Odnosząc się do żądania uchylecia uchwały Sąd Okręgowy wskazał, że naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały, nie uzasadnia jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Naruszenie tego interesu stanowi bowiem kategorię obiektywną ocenianą także świetle zasad współżycia społecznego.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zachodzi żadna z przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali.

Nowy Zarząd - już właścicielski został powołany uchwałą nr (...) z 21 października 2013 r., która również jest zaskarżona w sprawie o sygn. akt XXV C 1684/13. Zarząd właścicielski podjął już swoje obowiązki oraz przejął całość dokumentacji pozwanej. Wybrano też nową firmę zarządzającą (...).

Powódka spółka (...) nie mogąc pogodzić się z wolą właścicieli i pragnąc utrzymać funkcję zarządcy zaskarżyła uchwały podjęte w sprawie dotyczącej wyboru nowego zarządu.

W ocenie Sądu Okręgowego istnieją uzasadnione podstawy do zastosowania przy orzekaniu w tej sprawie normy przepisu art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Należało zatem zbadać czy prawo na jakie powołują się powódki nie stanowi nadużycia pod kątem sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i zasadami współżycia społecznego oraz nie narusza zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 140 k.c. i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. Instytucja nieruchomości wspólnej związana z prawem własności lokalu określonym w ustawie o własności lokali jest szczególną kategorią współwłasności, do której przepisy prawa cywilnego powinny być stosowane tylko posiłkowo. Tam gdzie mamy bowiem do czynienia z kilkuset osobami będącymi współwłaścicielami udziałów w nieruchomości wspólnej osiągnięcie porozumienia jest bardzo trudne a nawet wręcz niemożliwe, co wykazała praktyka w pozwanej wspólnotcie.

Sąd Okręgowy uznał skarżoną uchwałę za podjętą większością głosów i potraktował jako uchwałę istniejącą oraz nie znalazł podstaw do stwierdzenia jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli czy naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólna lub naruszenia interesów właściciela, który uchwałę zaskarżył.

Mając na uwadze wynik procesu – przegraną powodowych spółek - Sąd na podstawie art. 98 k.p.c. obciążył powódki kosztami procesu obejmującymi koszty zastępstwa procesowego strony pozwanej – po 180 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 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.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosły obie powodowe Spółki, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. brak oceny formy udzielonych pełnomocnictw do głosowania nad uchwałą nr (...) i uznanie, że forma ta była właściwa w sytuacji, w której pełnomocnictwo udzielone przez poszczególnych członków Wspólnoty nie odpowiadało formie czynności prawnej, w której pełnomocnicy składali oświadczenia woli w imieniu mocodawców;

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 104 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie w zw. z art. 18 ust. 2a u.w.l. poprzez jego niezastosowanie, tj. brak oceny ważności i skuteczności pełnomocnictw, którymi posługiwali się przy oddawaniu głosów pełnomocnicy w sytuacji, w której pełnomocnictwa te nie zostały udzielone w formie szczególnej (tj. formie aktu notarialnego), a do ważności uchwały o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną koniecznym jest podjęcie uchwały zaprotokołowanej przez notariusza, tj. w formie aktu notarialnego, co w konsekwencji powoduje nieważność głosów oddanych przez pełnomocników, a tym samym nieistnienie uchwały;

- art. 23 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 199 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w sytuacji, w której sposób obliczania większości głosów w pozwanej Wspólnocie nie był zgodny z zasadami określonymi w kodeksie cywilnym oraz wypracowanymi w tym zakresie przez doktrynę i orzecznictwo, tj. uwzględniał doliczanie odpowiedniego udziału poszczególnym Wspólnoty przypadającego im w lokalu „garażowym, podczas gdy lokal ten dysponował jednym, niepodzielnym głosem, którego uwzględnienie w głosowaniu nad uchwałą wymagało jednomyślności wszystkich jego współwłaścicieli;

- art. 5 k.c. przez jego zastosowanie w sytuacji, w której Sąd nie wskazuje na zasady współzycia społecznego, które zostały naruszone, a także nie wyjaśnia społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, nie formułując przy tym wyraźnie, jakiego „prawa” strona powodowa nadużyła, a także zastosowanie tego przepisu wbrew obowiązującym przepisom art. 23 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 199 k.c.

Skarżące wniosły o zmianę wyroku i ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały oraz ponowne rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego i zasądzenie na rzecz każdej z powódek od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, mimo iż nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są zasadne.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które nie były sporne w sprawie niniejszej i które Sąd Apelacyjny w pełni przyjmuje za własne. W szczególności za prawidłowe Sąd Apelacyjny uznaje ustalenie, że sposób liczenia głosów przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały odpowiadał ustalonej praktyce w ramach podejmowania uchwał pozwanej Wspólnoty i był akceptowany przez członków Wspólnoty, w tym powodową Spółkę. Z tych względów

nie było podstaw do uzupełniania postępowania dowodowego w zakresie dowodów zgłoszonych przez pozwaną a pominiętych przez Sąd Okręgowy, które zmierzały do wykazania powyższych okoliczności.

Za bezzasadny należy zatem uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który skarżące odnoszą do braku oceny formy udzielonych pełnomocnictw uprawniających do głosowania w imieniu części członków Wspólnoty.

W istocie skarżące nie kwestionują bowiem ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, a jedynie ocenę prawną dotyczącą skuteczności udzielonych pełnomocnictw, które nie zostały udzielone w formie aktu notarialnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, zwłaszcza że z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że tylko w imieniu dwóch członków Wspólnoty głosy zostały oddane przez pełnomocników, tym niemniej zarzut naruszenia art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela bowiem stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 15 stycznia 2016 r. I CSK 1047/14 (OSNC 2016/12/145), iż pełnomocnictwo do udziału w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej i do podejmowania uchwał nie wymaga formy aktu notarialnego także wtedy, gdy podejmowana uchwała podlega zaprotokołowaniu przez notariusza (art. 99 § 1 k.c. w związku z art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Pełnomocnik, który głosuje w imieniu reprezentowanego przez siebie właściciela lokalu, nie dokonuje czynności w postaci uchwały. Czynność ta jest wynikiem głosowania. Pełnomocnik nie jest umocowany do podjęcia uchwały, lecz do oddania głosu w głosowaniu nad tą uchwałą. Jeśli więc ustawa wymaga, aby uchwałę właścicieli zaprotokołował notariusz (art. 18 ust. 2a u.w.l.), a protokół taki przybiera postać aktu notarialnego (art. 104 § 4 ustawy z 1991 r. - Prawo o notariacie), to nie oznacza to, że wymaganie dochowania tej formy odnosi się również do udzielenia pełnomocnictwa przez właściciela lokalu. Skoro bowiem czynnością, której dokonuje pełnomocnik, jest oddanie głosu, a szczególna forma zastrzeżona jest dla samej uchwały, która zostaje podjęta w następstwie głosowania, to nie zachodzi sytuacja, o której mowa w art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. Pełnomocnictwo do udziału w zebraniu właścicieli i głosowania na tym zebraniu nie wymaga zatem formy aktu notarialnego, chociażby głosowana uchwała podlegała zaprotokołowaniu przez notariusza.

Za zasadny Sąd Apelacyjny uznał jednak zarzut naruszenia art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali z uwagi na wadliwy sposób obliczania większości głosów przyjęty w pozwanej Wspólnocie.

Przede wszystkim należy podkreślić, że wynikający z ustawy o własności lokali sposób liczenia głosów i podejmowania uchwał przez Wspólnotę nie może być zmieniony wolą właścicieli lokali w zakresie dalej idącym, niż pozwala na to sama ustawa. Przepisy art. 3 ust. 3 i art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących, zaś oceny prawidłowości liczenia głosów oddanych w sprawie zaskarżonej uchwały należy dokonywać w oparciu o przepisy obowiązujące w dacie głosowania.

Skoro zebranie Wspólnoty na którym odbyło się głosowanie miało miejsce w dniu 15 października 2013 r., zatem nie jest możliwe zastosowanie art. 3 ust. 3 a ustawy o własności lokali, który wszedł w życie dopiero w dniu 29 sierpnia 2015 r.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali 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.

Bezsporne jest, że ani w umowie, ani w żadnej uchwale nie został zmieniony sposób głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos.

Sposób obliczania udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej określają do nowelizacji, która weszła w życie 29 sierpnia 2015 r. jedynie art. 3 ust. 3 i 4 ustawy.

Niewątpliwie powołane przepisy nie dawały jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, jak powinno być wykonywane prawo głosu związane z lokalami wyodrębnionymi, ale pozostającymi we współwłasności.

Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale podjętej w dniu 12 grudnia 2012 r. III CZP 82/12 (OSNC 2013/6/75), iż prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powyższej uchwały, w wypadku, gdy odrębny lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, poszczególnym współwłaścicielom przysługuje określony ułamkiem udział w prawie własności lokalu. Z własnością lokalu jest związany udział w nieruchomości wspólnej, który - zgodnie z art. 50 k.c. - jest częścią składową lokalu, zatem prawo każdego współwłaściciela do lokalu (jego udział) obejmuje także udział w nieruchomości wspólnej.

Nieruchomość lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności. Udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, 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. Współwłaściciele mogą więc oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej.

Współwłaściciele samodzielnego lokalu stanowiącego mogli zatem oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona była wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Oczywiście w tej sytuacji konieczne jest zajęcie przez wszystkich współwłaścicieli jednolitego stanowiska w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, należy jednak zwrócić uwagę, że w wypadku braku zgody możliwe było uzyskanie rozstrzygnięcia sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189) stwierdzając, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, co oznacza, iż udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu, lecz niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Współwłaściciel nieruchomości lokalowej nie ma więc samodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej odpowiedniego do wielkości swego udziału.

Także w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05 (OSNC 2006, nr 6, poz. 98) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że jakkolwiek ustawodawca nie recypował art. 11 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848) i nie określił sposobu reprezentacji na zebraniu ani sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokalu albo współwłaścicieli samodzielnego lokalu niewyodrębnionego, to jednak szczególny charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej prowadzi - pomimo braku stosownej regulacji - do identycznego wniosku. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli lokalu, którym udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie; powinni oni zajmować jedno stanowisko w głosowaniu nad uchwałami, a w braku zgody zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 189 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. Niepodzielnie przysługuje im też głos w wypadku głosowania, w którym na każdego właściciela przypada jeden głos. Podobny pogląd znalazł się też w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 47/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 32).

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska wyrażonego przez Sąd Okręgowy, że wola ustawodawcy wyrażona w nowelizacji ustawy o własności lokali wprowadzającej przepis art. 3 ust. 3a, który w odmienny sposób określa zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu, ma decydujące znaczenie przy wykładni

przepisów obowiązujących przed nowelizacją. Gdyby ustawodawca zamierzał nadać wprowadzonej normie prawnej moc wsteczną, zawarłby w ustawie nowelizującej odpowiednią normę prawa intertemporalnego. Brak takiego przepisu w ustawie z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. 2015. 1168) powoduje, że znowelizowany przepis ma zastosowanie do uchwał podejmowanych po dniu jego wejścia w życie. Wykładnia przepisów obowiązujących w dacie głosowania nad przedmiotową uchwałą musi zaś uwzględniać stan prawny istniejący w tej dacie.

Zastosowanie wykładni art. 23 u.w.l. przyjętej przez Sąd Apelacyjny prowadzi do wniosku, że zaskarżona uchwała nie uzyskała wymaganego poparcia większości głosów właścicieli lokali i nie została podjęta.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma też podstaw do uznania, że żądanie stwierdzenia nieistnienia kwestionowanej przez powódki uchwały stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Zastosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do nabycia prawa podmiotowego i nie może prowadzić do ukształtowania się stałego stanu rzeczy, w którym nie będą uznawane za nieistniejące uchwały, które nie uzyskały większości głosów zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i ustalił nieistnienie uchwały pozwanej Wspólnoty z dnia 15 października 2013 r. nr (...), a także na podstawie art. 98 k.p.c. obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu na rzecz powódek kosztów procesu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.