

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|--|
| Przewodniczący : | SSA Joanna Kurpierz |
| Sędziowie : | SA Joanna Naczyńska (spr.) SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska |
| Protokolant : | Małgorzata Korszun |

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w B. przy ulicy (...)

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 1 marca 2016 r., sygn. akt II C 811/15,

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej w B. przy ulicy (...) z dnia 8 września 2015 roku „w sprawie rozwiązania umowy o zarządzanie z Zakładem (...) spółką z o.o.”,

b) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 380 (trzysta osiemdziesiąt) złotych z tytułu kosztów procesu;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 470 (czteryście siedemdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------|
| SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska | SSA Joanna Kurpierz | SSA Joanna Naczyńska |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------|

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 1 marca 2016r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo Gminy (...) wniesione przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w B. przy ul. (...) o uchylenie uchwały z 8 września 2015r. w sprawie rozwiązania umowy o zarządzanie z Zakładem (...) spółką z o.o.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż powódka jest właścicielem lokali niewyodrębnionych w pozwanej Wspólnocie. Po zaokrągleniu do części setnych jej udział w nieruchomości wspólnej wynosi 23/100. Pozwana podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę w sprawie rozwiązania umowy o zarządzanie z Zakładem (...) spółką z o. o. Przed zbieraniem głosów właściciele A. K. i S. G., pełniący funkcję członków zarządu, posiadający łącznie 239,45/954,52% udziałów zgłosili żądanie głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos i pismem z 28 sierpnia 2015r. zawiadomili członków wspólnoty, że zarząd wnioskuje o podjęcie uchwały o rozwiązaniu umowy o zarządzanie z uwagi na niewywiązywanie się przez zarządcę z obowiązków oraz poinformowali o głosowaniu nad uchwałą według zasady jeden właściciel jeden głos. Za podjęciem uchwały głosowało 5 członków wspólnoty, reprezentujących 45% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż zgodnie z art. 23 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015r., poz. 1892; zwanej dalej u.w.l.) uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej 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. Wyjątek od tej zasady przewiduje m.in. art. 23 ust. 2a) u.w.l. dla sytuacji, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1, jako że w tym przypadku na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej wprowadza się głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Sąd Okręgowy podkreślił, iż dla ustalenia, czy suma udziałów jest równa 1 decydujące znaczenie mają akty notarialne oraz wynikające z nich wpisy do ksiąg wieczystych. Zauważył, iż choć wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej wykazuje jedność tylko z uwagi na zaokrąglenie ułamka dziesiętnego, a żądanie głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos zgłosili właściciele reprezentujący co najmniej 25% udziałów, to uchwała nie mogła zostać podjęta w trybie przewidzianym w art. 23 ust. 2a) u.w.l., ponieważ całość nieruchomości należała do powodowej Gminy, a następnie z tej jedności były wyodrębniane poszczególne lokale z wyznaczonym udziałem w nieruchomości wspólnej, pomniejszając udział Gminy. Zatem różnica wynikająca z niewyodrębnionej części należy do Gminy, bez względu na to ile ona wynosi nie zmienia faktu, że suma udziałów w nieruchomości w dalszym ciągu równa się 1. Sąd Okręgowy przyjął, iż do czasu, gdy Gmina będzie właścicielem nawet niewielkiej części suma udziałów zawsze będzie równa 1. Konstatacje te doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, że zaskarżona uchwała nie została skutecznie podjęta ani w trybie art. 23 ust. 2a) u.w.l., ani w trybie art. 23 ust. 2 u.w.l. Nadto, odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego, zaprezentowanego w uzasadnieniu wyroku z 23 lutego 2006r.; sygn. I CK 336/05 i wyroku z 10 lipca 2009r.; sygn. II CSK 83/09, Sąd Okręgowy stwierdził, iż uchwały wspólnoty mieszkaniowej (właścicieli lokali) podjęte bez wymaganego kworum lub bez wymaganej prawem większości głosów uznać należy za nieistniejące, a żądanie uchylenia nieistniejącej uchwały jest bezprzedmiotowe.

Apelację od wyroku wniosła powódka, domagając się jego zmiany przez uwzględnienie powództwa, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Wnosiła również o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje. Zarzuciła, iż Sąd Okręgowy, wydając zaskarżony wyrok:

- naruszył art. 233 §1 k.p.c. błędnie ustalając, iż suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1;
- naruszył art. 328 § 2 k.p.c., jako że uzasadnił wyrok w sposób, który uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania tego wyroku;
- naruszył art. 23 ust. 2a) u.w.l. przez przyjęcie, iż istniały podstawy do głosowania według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos;

- naruszył art. 25 u.w.l. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż powódce nie przysługuje prawo zaskarżenia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, oparte na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej,

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wywodziła, iż zaskarżony wyrok jest trafny.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Wbrew wywiadom apelacji uzasadnienie zaskarżonego wyroku, choć w istocie jego fragmenty nie są przejrzyste, umożliwia Sądowi Apelacyjnemu ocenę toku wyroku Sądu Okręgowego, który doprowadził do jego wydania i kontrolę instancyjną tego orzeczenia, co czyni bezzasadnym zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328§2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego przypisującego zaskarżonej uchwale przymiot nieistniejącej. Z treści tej uchwały, w tym z wyników głosowania nad nią nie wynikało bowiem, by podjęta została bez wymaganego kworum lub bez wymaganej prawem większości głosów. Niewątpliwie bezprzedmiotowym byłoby powództwo o uchylenie uchwały, z której treści wynika, iż nie została ona podjęta, np. gdyby przy przyjęciu zasady jeden właściciel – jeden głos, na ośmiu właścicieli – pięciu głosowało przeciw uchwale. Uchwala, z której treści wynika, iż została ona podjęta, ponieważ przy przyjęciu zasady jeden właściciel jeden głos za jej przyjęciem głosowało pięciu właścicieli ma przymiot uchwały istniejącej i przymiotu tego nie traci, gdy w toku kontroli sądowej okaże się, że tryb jej podjęcia nie był prawidłowy lub nie wszystkie głosy oddane za jej podjęciem były ważne, jak to miało miejsce w odniesieniu do zaskarżonej uchwały.

Otóż, skoro cztery z ośmiu lokali wchodzących w zasób pozwanej Wspólnoty, a to lokale nr (...), stanowią współwłasność dwóch osób fizycznych, to dla ważności głosu w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu wszyscy współwłaściciele tychże lokali powinni głosować jednomyślnie. Niewystarczające zatem było oddanie głosu tylko przez jednego ze współwłaścicieli, bez umocowania do głosowania także w imieniu drugiego współwłaściciela. Skoro żądanie głosowania nad uchwałą w przedmiocie rozwiązania umowy o zarządzanie według zasady jeden właściciel – jeden głos zgłosili jedynie współwłaściciele lokali (...) (A. K. i S. G.) bez przedłożenia umocowania do zgłoszenia żądania takiego głosowania przez drugiego współwłaściciela lokal, zatem błędną była konstatacja, iż żądanie wprowadzenia takiej reguły głosowania zgłosili właściciele reprezentujący 25% udziałów. Te same uwagi należy odnieść do wyniku głosowania nad uchwałą, za przyjęciem której skutecznie i ważne głosował tylko właściciel lokalu nr (...), zaś pozostałe głosy za podjęciem uchwały oddali współwłaściciele lokali nr (...), bez umocowania do głosowania w imieniu pozostałych współwłaścicieli, a za właściciela lokalu nr (...) głosował współwłaściciel lokalu nr (...) nie dołączając umocowania. Przy głosowaniu według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, od współwłaścicieli lokali będących przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych art. 23 ust. 2b) u.w.l. wymaga ustanowienia pełnomocnika w formie pisemnej - w celu oddania głosu przypadającego na ich lokal (w tym wypadku nie jest konieczna jednomyślność, decyduje wola większości). Zatem już tylko z tych przyczyn formalnych, zaskarżona uchwała nie mogła się ostać w obrocie prawnym i jako niezgodna z prawem podlegała uchyleniu. Art. 25 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza bowiem przesłanki żądania uchylenia uchwały, jaką jest niezgodność uchwały z przepisami prawa do niezgodności z przepisami prawa materialnego. Podstawą żądania uchylenia uchwały może zatem być także niezgodność uchwały z przepisami proceduralnym, normującymi tryb jej podjęcia, jakich dopuszczono się przed zebraniem ogółu właścicieli lokali lub na zebraniu, a także w trakcie głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W toku podejmowania zaskarżonej uchwały nie tylko sposób ustalenia siły i ważności głosów był wadliwy, co nie zachodziła w ogóle określona w art. 23 ust. 2a) u.w.l. podstawa wprowadzenia zasady głosowania: jeden właściciel – jeden głos. Otóż, Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż w pozwanej Wspólnocie, aktualnie suma udziałów równa jest 1. Bezsprzecznie sposób liczenia udziałów normuje art. 3 ust. 3 u.w.l., stanowiąc, iż 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, a udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Przy czym zasada ta doznaje wyłomu w warunkach określonych w art. 3 ust. 7 u.w.l., który stanowi, że w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu, stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu.

W pozwanej Wspólnocie przy wyodrębnianiu lokali nie zachowano określonych w art. 3 ust. 3 u.w.l. reguł ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej, jako że przyjęto zasadę zaokrąglania powierzchni użytkową lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do części setnych po przecinku. Zaokrąglenia tych dokonywano w ten sposób, że tysięczne miejsca po przecinku niższe niż 5 pomijano, a 5 i wyższe zaokrąglano do części setnej w górę. Udział właściciela lokalu nr (...) zaokrąglono inaczej, a mianowicie ułamek 0,04518501 zaokrąglono jako 0,04. Niemniej, nie daje to w ocenie Sądu Apelacyjnego podstawy do stwierdzenia, iż suma udziałów nie jest równa 1. Zaokrąglenie dokonane przy wyodrębnieniu lokalu nr (...), tak jak przy wyodrębnieniu poprzednich lokali, obejmuje części setne. Można zatem przyjąć, iż stanowi kontynuację zaokrąglania powierzchni użytkowej lokali i powierzchni przynależności do setnych części po przecinku. Ponadto, tak jak to trafnie przyjął Sąd Okręgowy, rozstrzygającą o wielkości udziału w części wspólnej właściciela każdego z lokali wyodrębnionych jest treść księgi wieczystej. Suma udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych bezsprzecznie wynosi 77/100. Udział powódki, jako właściciela lokali niewyodrębnionych, liczony przy przyjęciu tej samej zasady, co przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu wynosi: 0,22666, a w zaokrągleniu do setnych części – 23/100. Zatem suma lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest równa 1 i będzie równa 1, dopóki nie zostanie naruszona przy wyodrębnieniu kolejnego lokalu zasada zaokrąglenia udziału w części wspólnej do części setnych, bądź dopóki nie zostanie wzruszona, w przewidzianym ku temu trybie, ujawniona w księdze wieczystej wysokość udziału w częściach wspólnych właściciela choć jednego z lokali już wyodrębnionych.

Z tych to też przyczyn, Sąd Apelacyjny – na podstawie art. 386§1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób, że uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z 8 września 2015r. w sprawie rozwiązania umowy o zarządzanie z Zakładem (...), sp. z o.o. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądził od pozwanej na rzecz powoda 380zł z tytułu kosztów postępowania przed Sądem Okręgowym i 470 zł z tytułu kosztów postępowania przed Sądem Apelacyjnym. Na zasądzone koszty postępowania pierwszoinstancyjnego złożyły się kwoty: 200zł z tytułu opłaty sądowej od pozwu i 180 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika powódki w stawce minimalnej określonej w §10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 490 ze zm.); a na koszty postępowania apelacyjnego - kwoty: 200zł z tytułu opłaty sądowej od apelacji i 270 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika powódki w stawce minimalnej określonej w §8 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 20 i § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015r., poz. 1804).

SSO Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Joanna Kurpierz SSA Joanna Naczyńska