

Sygn. akt I ACa 182/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|---|
| Przewodniczący : | SSA Piotr Wójtowicz |
| Sędziowie : | SA Anna Bohdziewicz SA Elżbieta Karpeta (spr.) |
| Protokolant : | Anna Wieczorek |

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. G., M. S., R. Ł. i A. Ł.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w C.

o ustalenie lub o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 11 stycznia 2012 r., sygn. akt I C 353/09,

zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustala nieistnienie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w C. nr (...) i nr (...).

Sygn. akt I ACa 182/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2012r. Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej oddalił powództwo K. G., M. S., R. Ł. i A. Ł. o ustalenie nieistnienia dwóch uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C. o numerach (...) i (...).

Rozstrzygnięcie to oparł na następujących ustaleniach.

Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych nr (...) znajdujących się w budynku nr (...) przy ul. (...) w C.. W budynku tym znajduje się dziewięć wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz dwa lokale użytkowe. Zarząd sprawuje zarządca, którym od początku powstania Wspólnoty do kwietnia 2011r. była B. R. (1), która jest właścicielką czterech lokali mieszkalnych, przysługuje jej udział wynoszący 99% w piątym lokalu mieszkalnym, a także jest

współwłaścicielką lokali użytkowych. Od kwietnia 2011r. zarządcą Wspólnoty jest mąż B. R.(1) – R. K.. Oprócz powodów wszyscy pozostali właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w C. mieszkają poza C., przeważnie w W., a B. R. (1) nie mieszka w Polsce. Obie zaskarżone uchwały podjęte zostały na zebraniu, którego termin, wyznaczony na dzień 30 października 2009r. został ogłoszony poprzez wywieszenie zawiadomienia na drzwiach klatki schodowej. Miejszem zebrania miało być mieszkanie B. R. (1). Powód K. G. udał się do tego mieszkania i otrzymał tam projekt uchwał, nad treścią których chciał się zastanowić. Następnego dnia dowiedział się, że uchwały zostały podjęte głosami oddanymi przez B. R. (1) i jej męża, który powoływał się również na pełnomocnictwo innych współwłaścicieli lokali użytkowych.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że zarzut powodów niezgodności podjęcia uchwał z art. 23 ustawy własności lokali jest bezzasadny. Ustawa bowiem nie precyzuje sposobu powiadomienia właścicieli lokali o miejscu i terminie zebrania. Nadto uchwały podjęte zostały większością głosów, gdyż głosująca za uchwałami B. R. (1) posiada ponad 50% udziału i już tylko jej głos byłby wystarczający do podjęcia uchwały, a nadto za uchwałami głosował (...) jako pełnomocnik właścicieli mieszkających poza C..

W apelacji od tego wyroku powodowie zarzucali nierozpoznanie istoty sprawy poprzez nierozstrzygnięcie problemu w jaki sposób powinno być wykonywane prawo głosu związane z lokalami pozostającymi we współwłasności. Zarzucali także powodowie błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że B. R. (1) posiada większość głosów liczoną wg. udziałów, która pozwala jej na podejmowanie uchwał bez zgody pozostałych właścicieli lokali. Apelujący zarzucali także naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez jego niezastosowanie mimo, że uchwały zaskarżone przez powodów naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Domagali się apelujący uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Przy rozpoznawaniu apelacji powodów wystąpiło budzące poważne wątpliwości zagadnienie prawne, którego rozstrzygnięcie ma bezpośredni, decydujący wpływ na mające zapaść w postępowaniu apelacyjnym orzeczenie. Sąd Apelacyjny przedstawił zatem Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne: czy w przypadku, gdy wyodrębniony lokal stanowi przedmiot współwłasności kilku osób każdemu ze współwłaścicieli lokalu przysługuje odrębny samodzielny udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, czy też udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością danego lokalu przysługuje wszystkim współwłaścicielom łącznie.

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu przedstawionego zagadnienia prawnego podjął w dniu 12 grudnia 2012r. uchwałę o następującej treści: „Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu”. W uzasadnieniu tego stanowiska Sąd Najwyższy wskazał m.in., że nieruchomość lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności, a udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, co przemawia za uznaniem niepodzielności tegoż udziału, skoro art. 47 § 1 k.c. wyłącza możliwość uczynienia części składowej rzeczy odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. W zależności zatem od przedmiotu głosowania – wykonanie prawa głosu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Nie ulegało wątpliwości, że w głosowaniu nad uchwałami o numerach (...) i (...) pozwanej Wspólnoty udział wzięli jedynie B. R. (1), której przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 50% i jej mąż R. K. powołujący się na udzielone mu przez współwłaścicieli lokali użytkowych pełnomocnictwo. Z „odtworzenia wyników głosowania” (k-16) wynika, że R. K. głosował za przyjęciem skarżonych uchwał w imieniu K. K., J. K. i M. W., a więc jedynie w imieniu trojga z siedmiorga współwłaścicieli lokali użytkowych. Żadną miarą głosu tego nie można uznać za jednolite stanowisko wszystkich współwłaścicieli lokali użytkowych, tym bardziej, że dwoje ze współwłaścicieli trzech lokali użytkowych są powodami w niniejszej sprawie, a więc ich stanowisko było przeciwne podjęciu uchwały. Ponieważ w tych okolicznościach należało uznać, że współwłaściciele lokali użytkowych nie brali

udziału w głosowaniu to za przyjęciem uchwał kwestionowanych w niniejszym procesie przez powodów głosowała jedynie B. R. (1), dysponująca samodzielnie udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 50%.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali. Skoro za przyjęciem uchwał numerach (...) i (...) oddano 50% głosów to nie można uznać, że uchwała zapadła. Wytoczone przez powodów powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały było zatem uzasadnione i podlegać powinno uwzględnieniu na mocy art. 189 k.p.c. w związku z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. wyrok podlegał zatem zmianie przez uwzględnienie powództwa. Ponieważ powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w apelacji nie domagali się zasądzenia kosztów procesu od pozwanej Sąd Apelacyjny nie orzekł o kosztach procesu.