

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz- Braun SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **J. M. (1) i G. T.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K.**

o ustalenie nieistnienia ewentualnie uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 lutego 2014 r. sygn. akt I C 1998/12

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie II w ten sposób, że oddala żądanie ustalenia nieistnienia uchwał numer (...) i numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. z dnia 7 grudnia 2010r.;

b) w punkcie IV w ten sposób, że znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I A Ca 1593/14

UZASADNIENIE

Powodowie J. M. (1) i G. T. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. domagali się ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) ewentualnie uchylenia uchwały nr (...), a nadto ustalenia nieistnienia uchwał nr (...)i (...) Powodowie wskazali, że zaskarżone uchwały nr(...)i (...)zostały wydane przez pozwaną Wspólnotę w dniu 20

września 2010 r., a uchwały nr (...)i(...)– w dniu 7 grudnia 2010 r. Zdaniem powodów uchwała nr (...)w rzeczywistości nie została podjęta wobec braku dostatecznej liczby głosów, co powodowało, że uchwała nr (...)była bezprzedmiotowa i wynik głosowania nad uchwałą nr (...)był nieistotny. Natomiast uchwały nr(...)i (...)w ogóle nie zostały podjęte z uwagi na niewystarczającą ilość głosów za tymi uchwałami.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu. Na uzasadnienie swojego stanowiska wskazała, że sposób liczenia głosów członków wspólnoty przyjęty w uchwale nr (...)był prawidłowy. Uchwała ta przewidywała, że głosy współwłaścicieli lokalu użytkowego(...) (któremu przypisany jest udział 35,32% w częściach wspólnych nieruchomości), były liczone proporcjonalnie do wysokości udziałów przysługujących członkom wspólnoty w tym lokalu, co było racjonalne i znajdowało oparcie w poglądach orzecznictwa. Uzasadnione i sprawiedliwe było również, na podstawie uchwały nr (...), obciążenie kosztami utrzymania części nieruchomości wspólnej związanymi z powyższym lokalem użytkowym jedynie tych członków wspólnoty, którzy posiadali udziały w tym lokalu.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny, wyrokiem z dnia 20 grudnia 2011 r. oddalił powództwo. Uznał, że sposób głosowania przyjęty w uchwale nr (...)był zgodny z przepisami ustawy o własności lokali, a przyjęte rozwiązanie było racjonalne, zwłaszcza w wypadku, kiedy lokalowi (...) była przypisana znaczna część udziału w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji nie było podstaw do ustalenia nieistnienia uchwał nr (...)i (...). Natomiast zróżnicowanie wysokości ponoszonych kosztów nieruchomości wspólnej uchwałą nr (...)było dopuszczalne.

Na skutek złożenia apelacji przez powodów, Sąd Apelacyjny w Krakowie, Wydział I Cywilny, wyrokiem z dnia 28 września 2012 r. (sygn. akt I ACa 584/12), uchylił powyższy wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że w sprawie zaistniała jedna z przesłanek zastosowania art. 386 § 4 k.p.c., to jest potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. W materiale dowodowym sprawy brakowało dowodów pozwalających na niebudzące wątpliwości ustalenie, w jaki sposób za poszczególnymi uchwałami głosowali właściciele poszczególnych lokali i poszczególni współwłaściciele lokalu użytkowego.

Sąd Apelacyjny wskazał, że pogląd o dopuszczalności oddania przez współwłaścicieli lokalu użytkowego odrębnych głosów odnośnie do uchwał podejmowanych przez pozwaną wspólnotę jest prawidłowy. Powyższe stanowisko nie zmienia jednak faktu, że Sąd Okręgowy powinien zweryfikować, czy w uchwale nr (...)rzeczywiście przyjęto taki sposób liczenia głosów i czy sposób ten był konsekwentnie zastosowany nie tylko w zakresie uchwały nr (...) (bo tylko do niej, jak należało sądzić, odnosiła się uchwała nr (...)), ale także do uchwał nr (...)i(...) oraz do samej uchwały nr (...). W razie zaś ustalenia, że głosy oddane przez współwłaścicieli lokalu użytkowego były liczone według innej proporcji niż wynikające z księgi wieczystej nr (...) udziały tych współwłaścicieli we współwłasności lokalu użytkowego, to głosy te należy przeliczyć według tych udziałów i następnie ustalić, czy poszczególne uchwały uzyskały wymaganą większość głosów.

Natomiast odnośnie uchwały nr (...), Sąd Apelacyjny stwierdził, że pogląd, według którego dopuszczalne jest takie rozdzielanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, że właściciel czy współwłaściciele jednego z lokali w ogóle nie będą partycypować w tych kosztach, jest jednoznacznie sprzeczny za art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 26 lutego 2014r:

1/ uchylił uchwałę nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. podjętą w dniu 20 września 2010r w trybie indywidualnego zbierania głosów;

2/ ustalił, że uchwały nr(...)i nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. z dnia 7 grudnia 2010 r. poddane pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów - nie istnieją;

3/ oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

4/ zasądził od pozwanej na rzecz J. M. (1) kwotę 760 zł. tytułem kosztów postępowania.

Za podstawę faktyczną wyroku Sąd przyjął następujący stan faktyczny:

W dniach 20 września 2010 r. i 7 grudnia 2010 r. w budynku przy ul. (...) w K.:

- właścicielem lokalu nr (...) była S. U.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli Ł. K., A. P. i K. Ł.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli I. K. i A. L.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli L. Z. i A. Z.,
- właścicielem lokalu nr (...) była D. H.,
- właścicielem lokalu nr (...) była M. N.,
- właścicielem lokalu nr (...) była K. S. (1),
- właścicielami lokalu nr (...) byli B. D. i R. D.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli H. K. i A. K. (1),
- właścicielem lokalu nr (...) była J. S.,
- właścicielem lokalu nr (...) był K. B.,
- właścicielem lokalu nr (...) był G. W.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli J. B. i D. B.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli G. L. i E. W.,
- właścicielem lokalu nr (...) był J. M. (2),
- właścicielami lokalu nr (...) byli J. Ś. i E. Ś.,
- właścicielem lokalu nr (...) był T. G.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli P. S. (1) i A. S. (1),
- właścicielami lokalu nr (...) byli J. M. (1) i A. M. (1),
- właścicielem lokalu nr (...) była A. M. (2),
- właścicielami lokalu nr (...) byli M. T. i M. T.,
- właścicielem lokalu nr (...) była K. P.,
- właścicielem lokalu nr (...) była J. Z.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli A. M. (3) i W. M. (1),
- właścicielem lokalu nr (...) był A. G.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli M. K. i K. K.,

- właścicielem lokalu nr (...) była S. R.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli A. M. (4) i A. M. (5),
- właścicielem lokalu nr (...) był M. B.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli D. A., N. R. i K. Z.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli D. P. i T. P.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli P. S. (2) i R. S.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli A. K. (2) i B. K.,
- właścicielami lokalu nr (...) byli G. T. i D. T..

W dniach 20 września 2010 r. i 7 grudnia 2010 r. współwłaścicielami w częściach ułamkowych lokalu niemieszkalnego składającego się z garażu podziemnego, pomieszczenia gospodarczego i korytarza nr (...) położonego w K. przy ul. (...), byli w:

- 1/46 części - S. U.,
- 1/46 części - Ł. K., A. P. i K. Ł.,
- 2/46 części - I. K. i A. L.,
- 2/46 części - L. Z. i A. Z.,
- 1/46 części - D. H.,
- 2/46 części - M. N.,
- 1/46 części - K. S. (1),
- 2/46 części - B. D. i R. D.,
- 2/46 części - H. K. i A. K. (1),
- 3/46 części - J. S.,
- 1/46 części - K. B.,
- 2/46 części - G. W.,
- 2/46 części - J. B. i D. B.,
- 1/46 części - G. L. i E. W.,
- 1/46 części - J. M. (2),
- 1/46 części - J. Ś. i E. Ś.,
- 2/46 części - T. G.,
- 1/46 części - P. S. (1) i A. S. (1),
- 1/46 części - A. M. (2),

- 1/46 części - J. Z.,
- 1/46 części - A. G.,
- 1/46 części - M. K. i K. K.,
- 2/46 części - A. M. (4) i A. M. (5),
- 1/46 części - M. B.,
- 1/46 części - D. P. i T. P.,
- 1/46 części - P. S. (2) i R. S.,
- 1/46 części - A. K. (2) i B. K.,
- 2/46 części - G. T. i D. T.,
- 1/46 części - K. S. (2) i A. S. (2),
- 1/46 części - K. S. (3),
- 2/46 części - A. K. (3),
- 1/46 części - C. Ś. i D. Ś.,
- 1/46 części - W. M. (2).

Nieruchomość położona w K. przy ul. (...) składa się z udziałów wynoszących:

- 5.443/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 5.460/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 3.613/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 5.575/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 4.476/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 3.614/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 5.469/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 4.488/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 3.603/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 5.498/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 4.489/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 3.598/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 5.657/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 8.050/310.033 części dla lokalu nr (...),

- 5.629/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 8.080/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 5.611/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 13.812/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 12.737/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 3.584/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 4.470/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 5.452/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 3.594/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 4.439/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 5.486/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 3.587/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 4.458/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 5.460/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 3.606/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 4.463/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 5.459/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 8.133/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 10.406/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 14.016/310.033 części dla lokalu nr (...),
- 109.496/310.033 części dla lokalu nr (...).

Uchwała nr (...)właścicieli lokali przy ul. (...) w K. z dnia 20 września 2010 r. w sprawie zmiany zasady głosowania nad uchwałą nr (...)stanowiła, że w głosowaniu nad uchwałą nr (...) przyjęta zostaje zasada głosowania, w której na każdego właściciela przypada jeden głos.

Uchwała ta została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, podczas którego:

- za podjęciem uchwały oddali głosy właściciele lokali nr (...);
- przeciwko podjęciu uchwały oddali głosy właściciele lokali nr (...);
- od oddania głosów powstrzymali się właściciele lokali nr (...).

Spśród współwłaścicieli lokalu użytkowego(...):

- za podjęciem uchwały oddali głosy: S. U., Ł. K., A. P. i K. Ł., I. K. i A. L., L. Z. i A. Z., K. S. (1), B. D. i R. D., H. K. i A. K. (1), J. S., K. B., G. W., J. B. i D. B., G. L. i E. W., J. M. (2), T. G., A. M. (2), J. Z., A. G., M. K. i K. K., A. M. (4) i A. M. (5), D. P. i T. P., A. K. (2) i B. K., K. S. (2) i A. S. (2), A. K. (3), C. Ś. i D. Ś., W. M. (2);

- przeciwko podjęciu uchwały oddali głosy: J. Ś. i E. Ś., P. S. (1) i A. S. (1), P. S. (2) i R. S., G. T. i D. T.;

- od oddania głosów powstrzymali się: D. H., M. N., M. B., K. S. (3).

Uchwała nr 25/2010 właścicieli lokali przy ul. (...) w K. z dnia 20 września 2010 r. w sprawie wyłączenia udziału garażu ((...)) oraz pomieszczeń gospodarczych z poszczególnych kosztów nieruchomości wspólnej i rozliczania ich w kosztach eksploatacji części wspólnych lokali mieszkalnych przy ul. (...) stanowiła, że koszty nieruchomości wspólnej (koszty eksploatacji windy, biurowe, pocztowe, administracyjne, przeglądów okresowych części wspólnych – z wyłączeniem garażu, konserwacji części wspólnych – z wyłączeniem, kosztów konserwacji stałej garażu, wszelkich kosztów powstałych na terenie zewnętrznym Wspólnot Mieszkaniowych (...)i (...), konserwacji, remontów nieruchomości wspólnej budynku (...)- które nie są kosztami bezpośrednimi (...), zarządzania nieruchomością wspólną budynku (...) centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody użytkowej) będą rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z wyłączeniem garażu (...) oraz pomieszczeń gospodarczych. Koszty te miały być rozliczane w kosztach lokali właścicieli nieruchomości przy ul. (...). Powyższe rozliczenie wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) miała przyjąć na lata 2008 - 2009, rok 2010 oraz jako wzór do rozliczeń w kolejnych okresach rozliczeniowych.

Uchwała ta została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, podczas którego:

- za podjęciem uchwały oddali głosy właściciele lokali nr (...);

- przeciwko podjęciu uchwały oddali głosy właściciele lokali nr (...);

- od oddania głosów powstrzymali się właściciele lokali nr (...).

Spośród współwłaścicieli lokalu użytkowego(...):

- za podjęciem uchwały oddali głosy: S. U., Ł. K., A. P. i K. Ł., I. K. i A. L., L. Z. i A. Z., K. S. (1), B. D. i R. D., H. K. i A. K. (1), J. S., K. B., G. W., J. B. i D. B., G. L. i E. W., J. M. (2), T. G., A. M. (2), J. Z., A. G., M. K. i K. K., A. M. (4) i A. M. (5), D. P. i T. P., A. K. (2) i B. K., K. S. (2) i A. S. (2), A. K. (3), C. Ś. i D. Ś., W. M. (2);

- przeciwko podjęciu uchwały oddali głosy: J. Ś. i E. Ś., P. S. (1) i A. S. (1), P. S. (2) i R. S., G. T. i D. T.;

- od oddania głosów powstrzymali się: D. H., M. N., M. B., K. S. (3).

Uchwała nr(...)właścicieli lokali znajdujących się przy ul. (...) w K. tworzących wspólnotę mieszkaniową z dnia 7 grudnia 2010 r. w sprawie powołania członka zarządu stanowiła, że właściciele lokali przy ul. (...) w K. wyrażają zgodę na powołanie W. M. (2) do pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w K..

Uchwała ta została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, podczas którego:

- za podjęciem uchwały oddali głosy właściciele lokali nr (...);

- przeciwko podjęciu uchwały oddali głosy właściciele lokali nr (...);

- od oddania głosów powstrzymali się właściciele lokalu nr (...).

Spośród współwłaścicieli lokalu użytkowego (...)

- za podjęciem uchwały oddali głosy: S. U., Ł. K., A. P. i K. Ł., I. K. i A. L., L. Z. i A. Z., K. S. (1), B. D. i R. D., H. K. i A. K. (1), J. S., K. B., G. W., J. B. i D. B., G. L. i E. W., J. M. (2), J. Ś. i E. Ś., T. G., A. M. (2), J. Z., A. G., M. K. i K. K., A. M. (4) i A. M. (5), M. B., D. P. i T. P., P. S. (2) i R. S., A. K. (2) i B. K., K. S. (2) i A. S. (2), A. K. (3), C. Ś. i D. Ś., W. M. (2);
- przeciwko podjęciu uchwały oddali głosy: P. S. (1) i A. S. (1), G. T. i D. T.;
- od oddania głosów powstrzymali się: D. H., M. N., K. S. (3).

Uchwała nr (...)właścicieli lokali znajdujących się przy ul. (...) w K. tworzących wspólnotę mieszkaniową z dnia 7 grudnia 2010 r. w sprawie powołania członka zarządu stanowiła, że właściciele lokali przy ul. (...) w K. wyrażają zgodę na powołanie A. K. (3) do pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w K..

Uchwała ta została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, podczas którego:

- za podjęciem uchwały oddali głosy właściciele lokali nr (...);
- przeciwko podjęciu uchwały oddał głos właściciel lokalu nr (...);
- od oddania głosów powstrzymali się właściciele lokalu nr (...).

Spośród współwłaścicieli lokalu użytkowego(...)

- za podjęciem uchwały oddali głosy: S. U., Ł. K., A. P. i K. Ł., I. K. i A. L., L. Z. i A. Z., K. S. (1), B. D. i R. D., H. K. i A. K. (1), J. S., K. B., G. W., J. B. i D. B., G. L. i E. W., J. M. (2), J. Ś. i E. Ś., T. G., P. S. (1) i A. S. (1), A. M. (2), J. Z., A. G., M. K. i K. K., A. M. (4) i A. M. (5), M. B., D. P. i T. P., P. S. (2) i R. S., A. K. (2) i B. K., K. S. (2) i A. S. (2), A. K. (3), C. Ś. i D. Ś., W. M. (2);
- przeciwko podjęciu uchwały oddali głosy: G. T. i D. T.;
- od oddania głosów powstrzymali się: D. H., M. N., K. S. (3).

Zaskarżona uchwała nr(...)miała na celu wyłączenie właścicieli lokalu użytkowego – garażu od ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Natomiast właściciele lokali mieszkalnych korzystają z windy zjeżdżając do garaży. Z windy mogą korzystać właściciele miejsc postojowych, którzy nie mają mieszkań przy ul. (...), mogą korzystać z wyjścia przez rampę wjazdową i drzwi do klatki schodowej.

Wszystkie zaskarżone uchwały podjęte były w ten sposób, że udziały cząstkowe poszczególnych współwłaścicieli lokalu użytkowego zostały pomnożone przez procent jaki stanowi udział całego lokalu użytkowego do wielkości powierzchni użytkowej całego budynku, pomimo podjęcia uchwały nr(...)r. o głosowaniu nad uchwałą nr(...)jeden właściciel jeden głos.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na okolicznościach bezspornych i powołanych dowodach z dokumentów w postaci zaskarżonych uchwał wraz z załącznikami oraz odpisu księgi wieczystej. Autentyczność ani treść tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony ani nie budziła wątpliwości Sądu.

Nadto stan faktyczny został ustalony na podstawie przesłuchania powodów oraz członków zarządu pozwanej Wspólnoty A. K. (3) i A. L.. Przesłuchania te Sąd ocenił jako wiarygodne, gdyż nie zawierają sprzeczności, nadto korespondują z materiałem dowodowym z dokumentów.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo jest częściowo zasadne. Po stwierdzeniu spełnienia formalnych przesłanek do zaskarżenia uchwał, Sąd ustosunkował się do kwestii, w jaki sposób należało liczyć głosy oddane przez członków wspólnoty mieszkaniowej. Sąd miał na uwadze wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 28 września 2012r. pogląd, że dopuszczalne jest przyjęcie przez członków wspólnoty mieszkaniowej takiego sposobu liczenia głosów, według którego siła głosu współwłaściciela lokalu stanowi iloczyn związanego z danym lokalem

udziału w nieruchomości i udziału danego współwłaściciela w tym lokalu, ale zdaniem Sądu, taki sposób liczenia głosów w ogóle nie został przyjęty przez członków pozwanej Wspólnoty. Natomiast sposób liczenia głosów, według którego na każdego właściciela przypadają jeden głos, przyjęty w uchwale nr (...), miał zastosowanie tylko do tej uchwały oraz do uchwały nr (...). Tym samym dla uchwał nr (...) i (...) należało przyjąć ustawowy sposób liczenia głosów. Sposób ten, zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, polega na tym, że głosy liczone są według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Wywoływało to taką konsekwencję, że w przypadku liczenia głosów dla uchwał nr (...) i (...), głosy przypadające dla lokalu niemieszkalnego(...)mogły zostać uwzględnione tylko wówczas, kiedy jego współwłaściciele byli jednomyślni albo ustanowili jednego pełnomocnika. Wynikało to z zasady, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75).

Zdaniem Sądu, brak jest podstaw do uznania uchwały nr (...)z dnia 20 września 2010 r. za uchwałę nieistniejącą. Skoro na jednego właściciela lokalu przypadają jeden głos, to w sumie głosów możliwych do oddania było 35 (w tym głosy 34 właścicieli lokali mieszkalnych i 1 głos współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego (...)). Za uchwałą oddano 21 głosów, przeciwko uchwale - 6 głosów, a 8 głosów pozostało niewykorzystanych. Głosy oddane za uchwałą były więc przeważające (60%) i w rezultacie uchwała została skutecznie podjęta. Z tej też przyczyny powództwo w zakresie żądania stwierdzenia nieistnienia tej uchwały zostało oddalone.

Skutecznie podjęta została również uchwała nr (...). Rozkład głosów za tą uchwałą był taki sam, jak w przypadku uchwały nr(...), to jest: za uchwałą oddano 21 głosów, przeciwko uchwale - 6 głosy, a 8 głosów pozostało niewykorzystanych. Głosy oddane za uchwałą były więc przeważające (60%) i w rezultacie uchwała została skutecznie podjęta. Rozstrzygnąć wobec tego należało, czy uchwała ta jest zgodna z prawem. W ocenie Sądu uchwała ta jednak nie była zgodna z przepisem art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, który nakłada obowiązek ponoszenia ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej na wszystkich właścicieli lokali. Sąd Okręgowy powołał się na pogląd Sądu Apelacyjnego w wyroku uchylającym poprzednie orzeczenie Sądu Okręgowego wydane w niniejszej sprawie, że uchwała nr (...)była sprzeczna z przepisami prawa. Wskazał, że „pogląd, według którego dopuszczalne jest takie rozdzielenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, że właściciel, czy współwłaściciele jednego z lokali w ogóle nie będą partycypować w tych kosztach, jest jednoznacznie sprzeczny z art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali. Z przepisów tych wynika bowiem, że co do zasady właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. Od zasady tej ustawa przewiduje tylko jeden wyjątek. Mianowicie, zgodnie z ust. 3 art. 12 ustawy o własności lokali uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z omawianego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Oznacza to, że przyjmowanie przez właścicieli lokali innego jeszcze sposobu rozliczeń, w szczególności z którego wynika zwolnienie jednego z lokali z obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, jest wykluczone. Pogląd taki wyraził też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6, wyraźnie zaznaczając, że zwiększenie (ale już nie zmniejszenie) wysokości zaliczek może mieć miejsce tylko wtedy, gdy lokal, którego właściciele mają płacić wyższe zaliczki, ma charakter użytkowy (por. również stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18 sierpnia 2011 r., sygn. akt I ACa 232/11, Lex nr 1120093). Można oczywiście wysuwać wątpliwości co do zasadności tak daleko idącego ograniczenia swobody właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową w ustalaniu reguł rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Szczególnie, że takich ograniczeń nie narzucało właścicielom lokali przywołane powyżej rozporządzenie z 1934 r., gdzie kwestia ustalenia stosunkowego udziału właścicieli poszczególnych lokali w ponoszeniu wspólnych wydatków i kosztów, połączonych z zarządaniem i utrzymaniem wspólnej nieruchomości, została w całości pozostawiona uzgodnieniom właścicieli lokali, jakkolwiek musiała ona, przynajmniej wstępnie, zostać rozstrzygnięta w umowie ustanawiającej odrębną własność pierwszego lokalu (por. art. 2 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia z 1934 r.). Wydaje się, że u podstaw rozwiązania przyjętego w art. 12 ust. 2 i ust. 3 ustawy o własności lokali legło założenie, wedle którego właściciele lokali mieszkalnych winni być bezwzględnie chronieni przed dążeniem podmiotu, któremu przysługuje własność lokalu użytkowego, do przerzucania na tych właścicieli pewnych kosztów działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu użytkowym. Założenie to wiąże

się jednak nieodłącznie z dalszym założeniem, wedle którego lokale użytkowe w danym budynku będą przeznaczone tylko na prowadzenie działalności gospodarczej. Jak pokazuje jednak przykład niniejszej sprawy to dalsze założenie nie jest prawidłowe. Przedstawione wątpliwości nie zmieniają jednak faktu, że de lege lata niedopuszczalne jest zmniejszanie, a tym bardziej wyłączenie, obowiązku właściciela, czy współwłaścicieli konkretnego lokalu dotyczącego partycypowania w pełnych kosztach utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną. Dotyczy to także wypadku, gdy za nierównomiernym rozłożeniem tych kosztów przemawiają względy słusznościowe związane z dążeniem do tego, aby każdy właściciel lokalu partycypował w tych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, do których powstania rzeczywiście się przyczynił.”

Sąd podkreślił, że powyższe stanowisko było dla Sądu Okręgowego wiążące z mocy art. 386 § 6 k.p.c.

Zatem uchwałę nr (...)z dnia 20 września 2010 r., jako sprzeczną z przepisami prawa, Sąd uchylił na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Natomiast uchwały nr (...)i nr (...)z dnia 7 grudnia 2010 r. okazały się być uchwałami nieistniejącymi. Za uchwałą nr (...)oddali głosy właściciele lokali mieszkalnych, których udział w nieruchomości wspólnej wynosił 113.061/310.033 części (36,47%). Przeciw uchwale oddali właściciele lokali mieszkalnych, których udział w nieruchomości wspólnej wynosił 56.778/310.033 części (18,32%). Od głosu wstrzymali się właściciele lokali mieszkalnych, których udział w nieruchomości wspólnej wynosił 30.698/310.033 części (9,9%). Natomiast w zakresie lokalu niemieszkalnego LU1 (którego udział w nieruchomości wspólnej wynosił 109.496/310.033 części, to jest 35,31%): za przyjęciem uchwały oddali głos właściciele udziałów wynoszących 34/46 części w tym lokalu, przeciwko przyjęciu uchwały oddali głos właściciele udziałów wynoszących 5/46 części w tym lokalu, a od oddania głosu wstrzymali się właściciele udziałów wynoszących 7/46 części w tym lokalu. Skoro więc właściciele lokalu (...) nie wyznaczyli jednego pełnomocnika, ani nie głosowali jednomyślnie, to zdaniem Sądu Okręgowego, głosy oddane w tym zakresie nie podlegały uwzględnieniu. W sumie więc uchwała nr 26/2010 otrzymała 36,47% głosów „za”. Tym samym uchwała ta nie uzyskała wymaganej większości głosów.

Za uchwałą nr(...)oddali głosy właściciele lokali mieszkalnych, których udział w nieruchomości wspólnej wynosił 154.782/310.033 części (49,92%). Przeciw uchwale głosy oddali właściciele lokali mieszkalnych, których udział w nieruchomości wspólnej wynosił 14.016/310.033 części (4,52%). Od głosu wstrzymali się właściciele lokali mieszkalnych, których udział w nieruchomości wspólnej wynosił 31.739/310.033 części (10,24%). Natomiast w zakresie lokalu niemieszkalnego LU1 (którego udział w nieruchomości wspólnej wynosił 109.496/310.033 części, to jest 35,31%): za przyjęciem uchwały oddali głos właściciele udziałów wynoszących 36/46 części w tym lokalu, przeciwko przyjęciu uchwały oddali głos właściciele udziałów wynoszących 2/46 części w tym lokalu, a od oddania głosu wstrzymali się właściciele udziałów wynoszących 8/46 części w tym lokalu. Skoro więc właściciele lokalu (...) nie wyznaczyli jednego pełnomocnika, ani nie głosowali jednomyślnie, to głosy oddane w tym zakresie nie podlegały uwzględnieniu. W sumie więc uchwała nr(...)otrzymała 49,92% głosów „za”. Tym samym uchwała ta nie uzyskała wymaganej większości głosów.

W związku z powyższym obie powyższe uchwały w rzeczywistości były uchwałami nieistniejącymi. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów jest przykładem uchwały nieistniejącej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423). Co więcej, powodom przysługiwał interes prawny w stwierdzeniu nieistnienia tych uchwał, co wskazano we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia. Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 189 k.p.c., Sąd stwierdził, że obie powyższe uchwały były uchwałami nieistniejącymi. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana w pkt. I i II, tj. dotyczącym uchylenia uchwały nr (...)oraz ustalenia, że uchwały nr (...)i(...)nie istnieją, oraz w pkt. IV zasądającym od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej koszty postępowania, Wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa oraz obciążenie całością kosztów procesu powodów, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania. Nadto wniosła o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Wyrokowi Sądu Okręgowego z dnia 26 lutego 2014 r. zarzuciła:

1/ naruszenie prawa materialnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie lub

niezastosowanie, tj. :

a/ art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wskazany przepis nie daje podstaw do ustalenia w drodze uchwały Wspólnoty, że część kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej związanych tylko i wyłącznie z lokalem użytkowym obciążać będzie tylko współwłaścicieli tego lokalu, natomiast koszty związane tylko i wyłącznie z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, z których korzystają wyłącznie właściciele lokali mieszkalnych, obciążać będą tylko tych właścicieli, a także w zakresie przyjęcia, że nie jest możliwe ustalenie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na poziomie niższym w odniesieniu do właścicieli lokalu użytkowego;

b/ art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez bezpodstawne przyjęcie, że współwłaściciele lokalu użytkowego mogą głosować jedynie poprzez uzgodnienie wspólnego stanowiska lub wyznaczając w tym celu jednego pełnomocnika, podczas gdy Sąd Apelacyjny wyraźnie wskazał, że każdy ze współwłaścicieli lokalu użytkowego zdolny jest oddać samodzielny głos.

2/ naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a/ art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nieszczęsny, sprzeczny z zasadami prawidłowego wnioskowania oraz błędną ocenę treści uchwały nr (...), a w konsekwencji ustalenie, że Wspólnota Mieszkaniowa zamierzała podjąć uchwałę ustalającą niższe obciążenia związane z udziałem w utrzymaniu nieruchomości wspólnej dla współwłaścicieli lokalu użytkowego niż dla właścicieli lokali mieszkalnych,

b/ art. 386 § 6 kpc poprzez przyjęcie, że Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 28 września 2012 r. sygn. akt I ACa 584/12 jednoznacznie przesądził, że w tej konkretnej sprawie uchwała nr (...)r. jest sprzeczna z prawem, a także poprzez nie uwzględnienie poglądu Sądu Apelacyjnego co do dopuszczalności liczenia odrębnych głosów wszystkich współwłaścicieli lokalu użytkowego przy głosowaniu nad uchwałami;

c/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że przy głosowaniu nad uchwałami (...)i (...)nie zebrano odpowiedniej ilości głosów dla ich ważności.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej jest zasadna w zakresie w jakim zarzuca naruszenie art. 386 § 6 kpc.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za swoje, ale nie trafnie uznał, że nad uchwałami nr(...)oraz (...)z dnia 7 grudnia 2010r nie głosowała wystarczająca większość właścicieli lokali.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 kpc). Stosując zasady tzw. apelacji pełnej należy stwierdzić, że obowiązkiem sądu drugiej instancji nie jest rozpoznanie samej apelacji lecz ponowne merytoryczne rozpoznanie sprawy w granicach zaskarżenia.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych

pozostawać musi poza sferą zainteresowania Sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca).

Sąd Okręgowy niezasadnie w pkt. II wyroku ustalił, że uchwały nr (...)i (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. nie istnieją, dzieląc z jednej strony pogląd, że dopuszczalne jest oddanie przez współwłaścicieli lokalu użytkowego odrębnych głosów odnośnie tych uchwał oraz, że do ich podjęcia zastosowanie miał ustawowy sposób liczenia głosów, który zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali polega na tym, że głosy liczone są według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, z drugiej jednak strony przyjął, że skoro współwłaściciele lokalu użytkowego nie wyznaczyli jednego pełnomocnika, ani nie zagłosowali jednomyślnie, to ich głos nie podlega uwzględnieniu. Wobec powyższego założenia, nie osiągnięto wymaganego quorum i uchwały zostały przez Sąd uznane za nieistniejące.

Należy zatem podkreślić, że zgodnie ze szczegółową analizą dokonaną przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 września 2012r, sygn. I ACa 584/12, która całkowicie poparła w tej kwestii wyrok Sądu Okręgowego rozpoznającego sprawę po raz pierwszy, a także stanowisko wyrażone przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu i Sąd Apelacyjny we Wrocławiu, dopuszczalne jest oddanie przez współwłaścicieli lokalu użytkowego odrębnych głosów odnośnie uchwał podejmowanych przez pozwaną Wspólnotę.

Zgodnie z art. 386 § 6 kpc, ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd pierwszej instancji, któremu sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, o ile nie nastąpiła zmiana stanu prawnego.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy rozpoznający sprawę po raz drugi, naruszył w tym zakresie art. 386 § 6 kpc, bowiem wiązać go powinna ocena prawna i wskazania co do sposobu głosowania nad przedmiotowymi uchwałami. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku poczynił własną ocenę prawną w tym zakresie i orzekł sprzecznie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, którym powinien być związany, podobnie jak to uczynił zgodnie z tym przepisem odnośnie uchwały nr (...). Z tej przyczyny apelacja nie mogła odnieść skutku w części dotyczącej tej uchwały.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, analizując niniejszą sprawę stanął na stanowisku, że w wypadku współwłasności ułamkowej każdy współwłaściciel lokalu uczestniczy w głosowaniu na zebraniu właścicieli lokali samodzielnie, przy czym siła jego głosu jest określona jego udziałem we własności lokalu, albowiem każdy ze współwłaścicieli lokalu użytkowego jest jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, a prawa związane z własnością lokalu użytkowego przysługują nie temu lokalowi (w sensie ogółu współwłaścicieli), ale poszczególnym współwłaścicielom tego lokalu. Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie wyrażając ostatecznie swój pogląd podjął szczegółową polemikę z poglądem odmiennym podnoszonym przez powodów. Jedynym zaleceniem dla Sądu Okręgowego rozpoznającego ponownie sprawę miało być zweryfikowanie, czy w uchwałach (...)i (...)rzeczywiście przyjęto taki sposób liczenia głosów.

Należy zatem przywołać ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji odnośnie uchwał nr (...) i(...).

Uchwała nr (...)właścicieli lokali znajdujących się przy ul. (...) w K. tworzących wspólnotę mieszkaniową z dnia 7 grudnia 2010 r. w sprawie powołania członka zarządu stanowiła, że właściciele lokali przy ul. (...) w K. wyrażają zgodę na powołanie W. M. (2) do pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w K..

Uchwała ta została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, podczas którego:

- za podjęciem uchwały oddali głosy właściciele lokali nr (...);
- przeciwko podjęciu uchwały oddali głosy właściciele lokali nr (...);
- od oddania głosów powstrzymali się właściciele lokalu nr (...).

Spośród współwłaścicieli lokalu użytkowego (...):

- za podjęciem uchwały oddali głosy: S. U., Ł. K., A. P. i K. Ł., I. K. i A. L., L. Z. i A. Z., K. S. (1), B. D. i R. D., H. K. i A. K. (1), J. S., K. B., G. W., J. B. i D. B., G. L. i E. W., J. M. (2), J. Ś. i E. Ś., T. G., A. M. (2), J. Z., A. G., M. K. i K. K., A. M. (4) i A. M. (5), M. B., D. P. i T. P., P. S. (2) i R. S., A. K. (2) i B. K., K. S. (2) i A. S. (2), A. K. (3), C. Ś. i D. Ś., W. M. (2);
- przeciwko podjęciu uchwały oddali głosy: P. S. (1) i A. S. (1), G. T. i D. T.;
- od oddania głosów powstrzymali się: D. H., M. N., K. S. (3).

Uchwała nr(...)właścicieli lokali znajdujących się przy ul. (...) w K. tworzących wspólnotę mieszkaniową z dnia 7 grudnia 2010 r. w sprawie powołania członka zarządu stanowiła, że właściciele lokali przy ul. (...) w K. wyrażają zgodę na powołanie A. K. (3) do pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w K..

Uchwała ta została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, podczas którego:

- za podjęciem uchwały oddali głosy właściciele lokali nr (...);
- przeciwko podjęciu uchwały oddał głos właściciel lokalu nr (...);
- od oddania głosów powstrzymali się właściciele lokalu nr (...).

Spośród współwłaścicieli lokalu użytkowego (...)

- za podjęciem uchwały oddali głosy: S. U., Ł. K., A. P. i K. Ł., I. K. i A. L., L. Z. i A. Z., K. S. (1), B. D. i R. D., H. K. i A. K. (1), J. S., K. B., G. W., J. B. i D. B., G. L. i E. W., J. M. (2), J. Ś. i E. Ś., T. G., P. S. (1) i A. S. (1), A. M. (2), J. Z., A. G., M. K. i K. K., A. M. (4) i A. M. (5), M. B., D. P. i T. P., P. S. (2) i R. S., A. K. (2) i B. K., K. S. (2) i A. S. (2), A. K. (3), C. Ś. i D. Ś., W. M. (2);
- przeciwko podjęciu uchwały oddali głosy: G. T. i D. T.;
- od oddania głosów powstrzymali się: D. H., M. N., K. S. (3).

Zaskarżona uchwała nr (...)miała na celu wyłączenie właścicieli lokalu użytkowego – garażu od ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Natomiast właściciele lokali mieszkalnych korzystają z windy zjeżdżając do garaży. Z windy mogą korzystać właściciele miejsc postojowych, którzy nie mają mieszkań przy ul. (...), mogą korzystać z wyjścia przez rampę wjazdową i drzwi do klatki schodowej.

Wszystkie zaskarżone uchwały podjęte były w ten sposób, że udziały cząstkowe poszczególnych współwłaścicieli lokalu użytkowego zostały pomnożone przez procent jaki stanowi udział całego lokalu użytkowego do wielkości powierzchni użytkowej całego budynku, pomimo podjęcia uchwały nr (...)r. o głosowaniu nad uchwałą nr (...)jeden właściciel jeden głos.

Przeliczając zatem zgodnie z wytycznymi Sądu Apelacyjnego głosy oddane przez współwłaścicieli lokalu użytkowego według ich udziału w nieruchomości wspólnej, należy dojść do wniosku, że przy głosowaniu nad uchwałami (...)i(...)uzyskano wymagane quorum i uchwały te zostały przegłosowane wobec zdecydowanej większości głosów oddanych „za”.

Należy dodać, iż głosowanie samodzielnie przez każdego ze współwłaścicieli lokalu użytkowego nad uchwałami zgodnie z zasadami wskazanymi w przedmiotowym wyroku Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie nie wymagało podjęcia odrębnej uchwały w tym zakresie co do takiego sposobu głosowania, w odróżnieniu np. od głosowania wg zasady „jeden lokal - jeden głos”, jak to miało miejsce w przypadku uchwał nr (...) i (...)stanowiących również przedmiot rozpoznania w niniejszej sprawie.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty zmieniono zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 kpc.

Wobec częściowego uwzględnienia apelacji koszty postępowania apelacyjnego wzajemnie zniesiono w oparciu o art. 100 kpc.