

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z powództwa K. G., M. S., R. Ł. i A. Ł. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. [...] w C. o ustalenie

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?

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2012r. Sąd Okręgowy w B. 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 9/2009 i 10/2009.

Rozstrzygnięcie to oparł na następujących ustaleniach.

Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych nr [...], [...] i [...] znajdujących się w budynku [...] przy ul. [...] w C. W budynku tym znajduje się dziewięć wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz trzy lokale użytkowe. Zarząd sprawuje zarządca, którym od początku powstania Wspólnoty do kwietnia 2011r. była B. R., będąca właścicielką czterech lokali mieszkalnych, jak również przysługuje jej udział wynoszący 99% w piątym lokalu mieszkalnym, a także jest współwłaścicielką lokali użytkowych. Od kwietnia 2011r. zarządcą Wspólnoty jest mąż B. R. – R. K. Oprócz powodów wszyscy pozostali właściciele lokali w budynku przy ul. [...] w C. mieszkają poza C., przeważnie w W., a B. R. 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. Miejscem zebrania miało być mieszkanie B. R. 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. 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. posiada ponad 50% udziału i już tylko jej głos byłby wystarczający do podjęcia uchwały, a nadto za uchwałami głosował R.K. jako pełnomocnik właścicieli mieszkających poza C.

Przy rozpoznawaniu apelacji powodów od wyroku oddalającego ich powództwo wystąpiło budzące poważne wątpliwości zagadnienie prawne, którego rozstrzygnięcie ma bezpośredni, decydujący wpływ na mające zapaść w postępowaniu apelacyjnym orzeczenie. Zagadnienie to pozostaje jednocześnie w oderwaniu od okoliczności faktycznych sprawy, której bezpośrednio dotyczy, co umożliwi Sądowi Najwyższemu udzielenie odpowiedzi uniwersalnej, po przedstawieniu argumentów przez skład orzekający za jednym z możliwych stanowisk. Tym samym spełnione zostały wymogi, które w świetle ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego uzasadniają wystąpienie do Sądu Najwyższego z zagadnieniem prawnym budzącym poważne wątpliwości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2007 r., sygn. akt III CZP 1/07 LEX nr 299105, z dnia 25 stycznia 2007 r., sygn. akt III CZP 100/06, LEX nr 260385, czy z dnia 14 listopada 2006 r., sygn. akt III CZP 84/06, LEX nr 232135).

Podniesiona w przedstawionym pytaniu kwestia nie została do tej pory rozstrzygnięta w orzecznictwie Sądu Najwyższego, natomiast w literaturze spotkać można dwa przeciwne stanowiska.

Według jednego, wyrażonego po raz pierwszy przez Jerzego Ignatowicza, (Komentarz do ustawy o własności lokali. Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1995 str. 89-90), podzielanego następnie przez Alfreda Golę i Juliusza Sucheckiego oraz Jerzego Pisulińskiego, w sytuacji gdy prawo własności lokalu przysługuje kilku osobom, każdy współwłaściciel uczestniczy w głosowaniu nad

uchwałami wspólnoty mieszkaniowej samodzielnie, przy czym siła jego głosu jest określana jego udziałem we własności lokalu. Oznaczałoby to, że każdemu ze współwłaścicieli lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości jego udziału we współwłasności lokalu pomnożonej przez udział w nieruchomości wspólnej przypadający lokalowi, którego jest współwłaścicielem.

Przeciwnie stanowisko, reprezentowane przez Romana Diczka (Własność lokali. Komentarz, LexisNexis Warszawa 2010 str. 205 – 206) zakłada, że udział w nieruchomości wspólnej przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom jednego lokalu, co oznacza, że w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty powinien brać udział jeden przedstawiciel współwłaścicieli lokalu, głosujący w sposób uzgodniony między nimi, a w razie niemożności uzgodnienia jednolitego stanowiska współwłaściciele mogą zwrócić się do sądu w trybie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 195 i nast. k.c.).

Sąd Apelacyjny podziela to drugie stanowisko. Wprowadzona ustawą z dnia 16 marca 2000r. nowelizacja art. 23 ustawy o własności lokali, przez wprowadzenie art. 23 ust.2a miała na celu ochronę uprawnień i wzmocnienie roli właścicieli mniejszościowych we wspólnotach, w których występuje właściciel dominujący. Realizacja uprawnienia głosowania jeden właściciel – jeden głos nasuwałaby szereg wątpliwości w sytuacji, gdy każdemu ze współwłaścicieli lokalu przyznaje się możliwość samodzielnego, możliwe że odmiennego niż pozostali współwłaściciele lokalu, głosowania nad uchwałą wspólnoty. Niemożliwy do zaakceptowania wydaje się pogląd, że w razie wprowadzenia głosowania jeden właściciel – jeden głos każdy ze współwłaścicieli uzyskałby prawo jednego głosu, mogłoby to bowiem prowadzić do sytuacji, że uchwały wspólnoty w takiej sytuacji zapadać mogłyby głosami właścicieli (współwłaścicieli) jednego lokalu, co sprzeczne jest z postulatem eliminowania sytuacji, gdy o istotnych sprawach wspólnoty decyduje czy to właściciel większościowy, czy to grupa współwłaścicieli jednego tylko lokalu. Zapobieżenie takiej sytuacji mogłoby nastąpić przez opowiedzenie się za poglądem, że współwłaściciele lokalu w przypadku wprowadzenia zasady głosowania jeden właściciel jeden głos musieliby uzgodnić stanowisko i głosować nad uchwałą oddając jeden głos. Opowiedzenie się za pierwszym z prezentowanych stanowisk w przedmiocie sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokalu powodowałoby zatem odmierności w sytuacji współwłaścicieli, którzy przy głosowaniu udziałami mogliby prezentować swój głos

samodzielnie, a przy głosowaniu jeden właściciel jeden głos musieliby uzgodnić stanowisko wcześniej. Podzielenie drugiego z prezentowanych poglądów stabilizuje sytuację współwłaścicieli lokalu, gdyż w każdym przypadku występowałiby oni wobec wspólnoty mieszkaniowej jako jeden właściciel. Należy również podnieść, że zwolennicy pierwszego z prezentowanych stanowisk podkreślają samodzielny charakter udziału we współwłasności polegający na tym, że każdy ze współwłaścicieli lokalu jest jednocześnie w takim samym udziale współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, co przemawiać ma za sprzeciwieniem się koncepcji „przymuszania” współwłaścicieli do zajmowania jednolitego stanowiska tam, gdzie możliwe jest samodzielne korzystanie przez współwłaściciela z uprawnień związanych z prawem własności. Argument ten zapewniający realizację praw przysługujących współwłaścicielom jednego lokalu zaburza jednak realizację praw właścicieli pozostałych lokali, a w przypadku kolizji praw należy poszukiwać rozwiązania kompromisowego, w którym współwłaściciele lokalu traktowani będą jak współwłaściciele łączni jedynie w kwestii głosowania nad uchwałami wspólnoty.

Podnieść również należy, że Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94 poz. 848) przewidywało konieczność wyboru osoby reprezentującej właścicieli lokalu na zebraniu właścicieli lokali i wobec zarządu, jeżeli lokal należał do kilku właścicieli.

Prezentowane przez Sąd Apelacyjny stanowisko w przedmiocie sposobu głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej w przypadku istnienia współwłasności lokalu ma zatem także swoje historyczne uzasadnienie.

Z powyższych względów, z uwagi na brak i publikowanego orzecznictwa, i jednolitego stanowiska doktryny, co do budzącego wątpliwości zagadnienia prawnego, uzasadnione jest w świetle art. 397§2 k.p.c. w związku z art. 390 §1 k.p.c. przedstawienie tego zagadnienia do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.