

Wyrok z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 47/06

Przewidziany w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) sposób głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, oznacza, iż większość głosów obliczana jest według liczby właścicieli, którzy oddali głos za uchwałą niezależnie od tego, ile lokali w nieruchomości – wyodrębnionych lub nie – stanowi ich własność.

Sędzia SN Helena Ciepła (przewodniczący)

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Andrzeja K. i Huberta T. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w L. przy ul. L. nr 103 o stwierdzenie nieważności uchwały, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 26 kwietnia 2006 r. skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 września 2005 r.

oddalił skargę kasacyjną i zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 września 2005 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu oddalił apelację pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości w L. przy ul. L. nr 103 od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu uwzględniającego powództwo Andrzeja K. i Huberta T. o uchylenie uchwały nr 1 zgromadzenia tej wspólnoty z dnia 10 czerwca 2003 r. dotyczącej wyboru zarządu nieruchomości wspólnej.

Sądy ustaliły, że w dniu 10 czerwca 2003 r. odbyło się zebranie założycielskie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, na którym obecnych było 11 właścicieli wyodrębnionych lokali posiadających ponad 5841 udziałów oraz pełnomocnik właściciela 26 niewyodrębnionych lokali, posiadającego 13 258 udziałów

stanowiących większość. Właściciele wydzielonych lokali reprezentujący ponad 1/5 udziałów zgłosili żądanie głosowania zgodnie z regulacją zawartą w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”), tj. według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Na Marię S.-S., zgłoszoną jako kandydatkę na zarządcę przez właściciela większości udziałów, głosował tylko jego pełnomocnik, natomiast na zgłoszonego przez pozostałych właścicieli kandydata głosowało 8 właścicieli, a trzech wstrzymało się od głosu. W zaskarżonej uchwale stwierdzono, że na zarządcę nieruchomości wspólnej wybrano Marię S.-S., uznając, że za jej kandydaturą głosowało 26 właścicieli, przyjęto bowiem, że zgodnie z zasadą głosowania przewidzianą w art. 23 ust. 2a u.w.l., każdy właściciel dysponuje tyloma głosami, ilu lokali jest właścicielem, wliczając w to lokale niewyodrębnione.

Sądy obu instancji uznały taką wykładnię art. 23 ust. 2a u.w.l. za nieuzasadnioną, stwierdzając, że jest ona spreczna z brzmieniem i celem przepisu. Wskazały, że wprowadzenie głosowania według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos, jako wyjątku od zasady głosowania wielkością udziałów, miało na celu zapewnienie realnego wpływu na zarząd nieruchomością wspólną także właścicielom nieposiadającym większości udziałów, m.in. wtedy, gdy większość udziałów należy do jednego właściciela. Cel ten może być zrealizowany jedynie przy przyjęciu, zgodnie z brzmieniem przepisu, że na każdego właściciela przypada jeden głos, niezależnie od tego, ile posiada lokali w danej nieruchomości. W ocenie Sądów, nie jest to wykładnia naruszająca nadmiernie prawa właścicieli posiadających większość udziałów, natomiast wykładnia przyjmująca, że każdy właściciel ma tyle głosów, ile posiada lokali w nieruchomości, także niewyodrębnionych, nie chroni w żadnym stopniu właścicieli lokali nieposiadających większości udziałów przed dominacją właściciela większościowego. Z tych względów uznały, że zaskarżona uchwała zapadła z naruszeniem art. 23 ust. 2a u.w.l., ustanowiono bowiem zarządcą osobę, która nie uzyskała większości głosów właścicieli lokali, z których każdy dysponował tylko jednym głosem.

W skardze kasacyjnej opartej na zarzucie naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 23 ust. 2a u.w.l. strona pozwana wskazała, że wykładnia tego przepisu dokonana przez Sądy obu instancji narusza prawo własności właściciela posiadającego większość udziałów w nieruchomości przez co spreczna jest z zasadami ochrony własności przyjętymi w art. 140 i 204 k.c. oraz w

art. 64 § 2 Konstytucji. Zdaniem skarżącej, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, powinno być rozumiane w ten sposób, iż każdy z właścicieli dysponuje taką liczbą głosów, jaką liczbą lokali włada, niezależnie od tego, czy lokale zostały wyodrębnione.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawową zasadą stosowaną przy podejmowaniu decyzji przez współwłaścicieli nieruchomości oraz obliczania ich większości jest przyjęta zarówno w art. 204 k.c., jak i w art. 23 ust. 2 u.w.l. zasada, zgodnie z którą większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów. Chodzi o zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych współwłaścicieli na podejmowanie decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej a wielkością ich udziałów w nieruchomości, co zapewnia udział współwłaścicieli w decydowaniu o nieruchomości wspólnej stosownie do wielkości posiadanych przez nich udziałów i w optymalny sposób realizuje ochronę własności.

Jednakże nie w każdej sytuacji zasada ta pozwala na realizację celów współwłasności i zarządu rzeczą wspólną, co w szczególności odnosi się do zarządu w ramach wspólnoty mieszkaniowej, która powinna chronić także interesy właścicieli mieszkań, nie zawsze możliwe do zrealizowania według zasady wielkości udziałów. Z tych względów ustawodawca dopuścił w art. 23 ust. 2 u.w.l. możliwość odstąpienia przez współwłaścicieli w umowie lub uchwale od tej zasady i przyjęcia, że w określonej sprawie na każdego współwłaściciela przypada jeden głos. Okazało się jednak, że we wspólnotach mieszkaniowych, w których dotychczasowy właściciel posiada większość udziałów, co nie należy do rzadkości, praktycznie niemożliwe jest podjęcie, przy stosowaniu zasad art. 23 ust. 2 u.w.l., uchwały o głosowaniu w określonej sprawie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Prowadziło to do pozbawienia właścicieli mieszkań nieposiadających większości udziałów, a stanowiących często większość użytkowników nieruchomości, jakiegokolwiek wpływu na sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, a także do możliwości narzucenia im w każdej sprawie woli przez dominującego dotychczasowego właściciela, który na ogół dysponował także większością jeszcze niewyodrębnionych lokali. Naruszało to przyjętą w art. 4 ust.1 u.w.l. zasadę, że dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia i obowiązki, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.

Podważało także cel ustawy o własności lokali i sens działania wspólnot mieszkaniowych, których zadaniem miało być przede wszystkim realizowanie interesów właścicieli mieszkań zajmujących swoje lokale w nieruchomości i harmonijne zarządzanie nią, a nie realizowanie interesów tylko jednego właściciela posiadającego większość udziałów, często niemieszkającego w nieruchomości i zainteresowanego przede wszystkim zbyciem pozostałych mieszkań.

Z tych względów ustawodawca zdecydował się w ustawie z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. Nr 29, poz. 355) na wprowadzenie do art. 23 ustępu 2a, zawierającego regulację, która miała przeciwdziałać powyższemu niepożądanemu skutkowi liczenia większości głosów według wielkości udziałów w sytuacjach m.in. dominacji udziałowej jednego właściciela. Te względy oraz cel nowelizacji, a także jednoznaczne brzmienie art. 23 ust. 2a, należy mieć na względzie przy jego wykładni.

Jak trafnie wskazano w skardze kasacyjnej, w literaturze prezentowane są dwa stanowiska: jedno odpowiadające przyjętemu przez Sądy obu instancji, drugie zgodne ze stanowiskiem zajętym w skardze kasacyjnej. Mając na względzie wskazane wyżej przyczyny wprowadzenia art. 23 ust. 2a, przesłanki jego stosowania, cel i jednoznaczne brzmienie, należy opowiedzieć się za pierwszym stanowiskiem, zgodnie z którym przewidziane w tym przepisie głosowanie według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos, oznacza, że większość głosów obliczana jest według liczby właścicieli, którzy oddali głos za uchwałą, niezależnie od tego, ile lokali w nieruchomości (wyodrębnionych lub nie) stanowi ich własność. Tylko taka wykładnia zgodna jest z brzmieniem i celem art. 23 ust. 2a, którym było zapewnienie realnego udziału w zarządzie nieruchomością wspólną właścicielom lokali nieposiadającym większości udziałów i zdominowanym przez jednego właściciela posiadającego taką większość.

Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej, powyższa wykładnia nie jest sprzeczna z zasadą ochrony prawa własności wyrażoną w art. 140 k.c. oraz w art. 64 § 2 Konstytucji ani z wyrażoną w art. 204 k.c. zasadą obliczania większości współwłaścicieli według wielkości udziałów. Jak wskazano, ta zasada, przewidziana także w ustawie o własności lokali, może doznawać wyjątków i jednym z nich jest art. 23 ust. 2a. Gwarantowana w Konstytucji równa dla wszystkich ochrona prawa własności może zostać ograniczona przepisami ustawy w zakresie, w jakim nie narusza to istoty tego prawa (art. 64 ust. 3 Konstytucji), a zgodnie z art. 140 k.c.

granice własności wyznaczają ustawy i zasady współżycia społecznego, wyznacznikiem zaś sposobu korzystania przez właściciela z prawa własności jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie tego prawa oraz prawa innych osób. Tak więc ustawodawca, mając na względzie konieczność ochrony istotnych wartości i praw innych osób, może w drodze ustawy ograniczyć w niektórych sytuacjach sposób korzystania z prawa własności. Uczynił to w art. 23 ust. 2a u.w.l., ograniczając w określonych w nim sytuacjach, dla realizacji ustawowych celów wspólnot mieszkaniowych oraz praw właścicieli mniejszościowych w tych wspólnotach, prawo właściciela posiadającego większość udziałów do decydowania o zarządzie nieruchomością wspólną według zasady wielkości udziałów. Ustawodawca mógł dokonać takiego wyboru ochrony jednego dobra kosztem innego, wprowadzone bowiem w art. 23 ust. 2a ograniczenie prawa właściciela większościowego nie narusza istoty prawa własności; nadal o zarządzie nieruchomością decyduje zasada większości głosów liczona w sposób, który nie pozbawia właściciela większościowego udziału w podejmowaniu decyzji. Pozostaje też możliwość odwołania się do sądu w razie podjęcia uchwały sprzecznej z interesami takiego właściciela albo naruszającej zasady prawidłowego zarządu.

Wbrew stanowisku skarżącej, wskazana wykładnia przepisu nie narusza także zasady, że w przypadku współwłasności lokalu współwłaścicielom przysługuje jeden wspólny głos, uzgodniony przez nich w myśl postanowień art. 199 lub 201 k.c.

Zaproponowana w skardze kasacyjnej wykładnia art. 23 ust. 2a u.w.l., zgodnie z którą każdy właściciel posiada taką ilość głosów, ilu lokali jest właścicielem, uwzględniając także lokale niewydzielone, pomija brzmienie i opisany cel przepisu. Przy takiej wykładni właściciel większościowy także mógłby narzucać swoją wolę pozostałym właścicielom lokali, a zatem wprowadzanie art. 23 ust. 2a nie miałoby sensu, skoro wynik głosowania byłby praktycznie taki sam, jak przy głosowaniu według zasady wielkości udziałów. Taka wykładnia także oddawałaby zarząd nieruchomością jednemu właścicielowi z wyłączeniem pozostałych, co byłoby sprzeczne z istotą i funkcją wspólnoty mieszkaniowej, utworzonej zgodnie z art. 6 u.w.l. przez ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnotę tworzą więc właściciele, a nie lokale, i to każdy z właścicieli, niezależnie od tego, ile posiada lokali w nieruchomości, powinien móc decydować razem z pozostałymi o zarządzaniu nieruchomością wspólną, w

szczegółności wówczas, gdy jeden właściciel dysponujący większością udziałów i większością niewyodrębnionych lokali może być zainteresowany nie tyle prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną, ile przede wszystkim realizacją swoich interesów związanych z wyodrębnianiem i zbywaniem kolejnych lokali.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną.