

## UCHWAŁA

Dnia 12 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa K. G., M. S., R. Ł. i A. Ł.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej " Ś. " w C.  
o ustalenie,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym  
w dniu 12 grudnia 2012 r.,  
zagadnienia prawnego przedstawionego  
przez Sąd Apelacyjny  
postanowieniem z dnia 30 maja 2012 r.,

"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?"

podjął uchwałę:

**Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu.**

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne wyłoniło się przy rozpatrywaniu przez Sąd Apelacyjny apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 11 stycznia 2012 r., oddalającego ich powództwo o ustalenie nieistnienia dwóch uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnotę tworzą właściciele i współwłaściciele dziewięciu wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz trzech lokali użytkowych. Powodowie są właścicielami trzech lokali mieszkalnych (jeden z nich wchodzi do majątku wspólnego małżonków). Inny członek wspólnoty (B. R.) jest właścicielem czterech lokali mieszkalnych oraz współwłaścicielem w 99% piątego, a ponadto współwłaścicielem trzech lokali użytkowych. Obie zaskarżone uchwały podjęte zostały na zebraniu w dniu 30 października 2009 r. głosami oddanymi przez B. R. i jej męża, działającego jako pełnomocnik innych współwłaścicieli lokali użytkowych. Sąd Okręgowy, zliczając głosy udziałami, w tym udziałami współwłaścicieli liczącymi jako przypadająca samodzielnie każdemu z nich część udziałów w nieruchomości wspólnej, ocenił, że uchwały zostały podjęte zgodnie z wymaganiami art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej powoływana jako „u.w.l.”) i zapadły większością głosów, gdyż głosująca za uchwałami B. R. sama dysponowała ponad 50% udziałów i już tylko jej głos byłby wystarczający do podjęcia uchwał.

Powodowie w apelacji zarzucili m. in., że Sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił przyjętego sposobu interpretacji art. 23 u.w.l., mimo że wykładnia tego przepisu w zakresie sposobu wykonywania prawa głosu związanego z lokalami pozostającymi we współwłasności była istotą sporu między stronami. Zdaniem skarżących członkowi wspólnoty będącemu współwłaścicielem wyodrębnionego lokalu nie przysługuje głos, którego siłę określa przeliczenie jego ułamkowego udziału w tym lokalu na odpowiednią część udziałów w nieruchomości wspólnej lecz głos ten przysługuje łącznie współwłaścicielom lokalu, a jego skuteczność powinna być ustalana według zasad zarządu rzeczą wspólną. Przy zastosowaniu takiej wykładni art. 23 u.w.l. zaskarżone uchwały nie uzyskały wymaganego poparcia i nie zostały podjęte.

Podniesiony przez skarżącego problem Sąd Apelacyjny ujął w pytaniu o charakter prawny udziału współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu

we współwłasności nieruchomości wspólnej. Sąd Apelacyjny zaznaczył, iż przedstawione zagadnienie nie zostało rozstrzygnięte w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zaś w literaturze wyrażane są dwa sprzeczne stanowiska. Zgodnie z pierwszym każdym ze współwłaścicieli lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości jego udziału we współwłasności lokalu pomnożonej przez udział w nieruchomości wspólnej przypadający na lokal, którego jest współwłaścicielem i uczestniczy on w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej samodzielnie, przy czym siła jego głosu jest określana jego udziałem we własności lokalu. Przeciwnie stanowisko przyjmuje, że udział w nieruchomości wspólnej przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom jednego lokalu, a w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty powinien brać udział jeden przedstawiciel współwłaścicieli lokalu, głosujący w sposób uzgodniony między współwłaścicielami. W razie niemożności określenia jednolitego stanowiska współwłaściciele mogą zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie w trybie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 195 i nast. k.c.). Sąd pytający skłania się do drugiego stanowiska, znajdując dla niego wsparcie w postanowieniu art. 23 ust. 2a u.w.l., przewidującym możliwość głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos. Zdaniem Sądu przyznanie każdemu ze współwłaścicieli uprawnienia do samodzielnego głosowania „własnym” głosem trudno zaakceptować, ponieważ mogłoby prowadzić do podejmowania uchwał głosami współwłaścicieli jednego lokalu. Wobec tego należy przyjąć, że współwłaściciele dysponują jednym wspólnym głosem, którego treść muszą uzgodnić. Przyjęcie poglądu o konieczności wyrażenia przez współwłaścicieli uzgodnionego stanowiska także w wypadku głosowania udziałami określi spójną pozycję współwłaścicieli jednego lokalu jako jednego zbiorowego właściciela, niezależnie od sposobu głosowania. Sąd zwrócił też uwagę, że rozwiązanie, które proponuje ma uwarunkowania historyczne, ponieważ w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848) przewidziany był obowiązek wyboru przez współwłaścicieli lokalu osoby reprezentującej ich na zebraniu właścicieli i wobec zarządu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Mimo ogólniejszego sformułowania, problem powstały w sprawie dotyczy w istocie sposobu wykonywania prawa głosu we wspólnocie mieszkaniowej przez współwłaścicieli lokalu i sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy prawo to może być wykonywane w odpowiedniej części przez każdego współwłaściciela samodzielnie, czy też tylko łącznie, co niekoniecznie musi się wiązać bezpośrednio z charakterem wspólności udziału w nieruchomości wspólnej. Trudności związane z określeniem pozycji współwłaścicieli odrębnej własności lokalu były już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 3 października 2003 r. (III CZP 65/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 189), udzielając negatywnej odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność samodzielnego wystąpienia przez współwłaściciela wyodrębnionego lokalu o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej na podstawie art. 210 k.c., Sąd wyjaśnił, że nieruchomość wspólna jest szczególną kategorią współwłasności, do której przepisy kodeksu cywilnego stosuje się jedynie posiłkowo (art. 1 ust. 1 u.w.l.). Z treści art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l. Sąd wywiódł wniosek, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, co oznacza, że udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu, lecz niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom. Współwłaściciel nieruchomości lokalowej nie ma więc samodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej odpowiedniego do wielkości swego udziału, co umożliwiłoby mu samodzielne wystąpienie o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. Inicjatywę zmierzającą do wprowadzenia zmian w przedmiocie współwłasności nieruchomości wspólnej Sąd Najwyższy zaliczył do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, wymagających zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.).

Podobne stanowisko wyrażone zostało w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r. (III CZP 43/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 98), w której Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że jakkolwiek ustawodawca nie recypował art. 11 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali i nie określił sposobu reprezentacji na zebraniu, ani sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokalu albo współwłaścicieli samodzielných lokali niewyodrębnionych, to jednak szczególny charakter własności lokalu, jako prawa ściśle związanego z udziałem

w nieruchomości wspólnej - pomimo braku stosownej regulacji - prowadzi do identycznego wniosku. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli lokalu, którym udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie. Powinni oni zajmować jedno stanowisko w głosowaniu nad uchwałami, a w braku zgody - zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. Niepodzielnie przysługuje im też głos w wypadku głosowania, w którym na każdego właściciela przypada jeden głos. Podobny pogląd znalazł się w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r. (II CSK 47/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 32).

Dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego konsekwentnie przyjmuje więc, że udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, którzy powinni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody powinni zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l.

Identyczny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 30 marca 2011 r. (VI ACa 1106/10, LEX nr 842910). W orzecznictwie sądów przyjmowany bywa także odmienny pogląd (np. wyroki Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12 marca 2008 r., I C 467/06 czy z dnia 23 grudnia 2008 r., I C 540/07), zgodnie z którym każdy współwłaściciel lokalu może głosować nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej niezależnie od pozostałych współwłaścicieli, a siła jego głosu obliczana jest poprzez pomnożenie wielkości udziału danej osoby we współwłasności lokalu przez wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Niejednolitości orzecznictwa sądów powszechnych odpowiadają rozbieżne poglądy prezentowane w piśmiennictwie. Przeważa wśród nich koncepcja uznająca prawo współwłaściciela lokalu w części ułamkowej do samodzielnego uczestnictwa w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, głosem o sile określonej jego udziałem we współwłasności lokalu. Stanowisko to uzasadniane jest brakiem między współwłaścicielami stosunku osobistego, który wymagałby ich współdziałania i ich samodzielnym statusem. Argumentem jest także odwołanie do konstrukcji zbycia udziału we współwłasności lokalu, obejmującego obligatoryjnie stosowny udział

w nieruchomości wspólnej, wyrażający się iloczynem wielkości udziału przypadającego na cały lokal i ułamek określającego udział w prawie do lokalu, nie zaś udział w niepodzielnym udziale. Autorzy podnoszą konieczność istnienia podstawy prawnej ograniczeń treści prawa własności lub uprawnień, składających się na tę treść, której brak wobec niezamieszczenia w ustawie o własności lokali odpowiednika art. 11 rozporządzenia z 1934 r. Pominięcie analogicznego przepisu interpretowane jest jako zabieg celowy. Kwestionowana jest też prawidłowość konstrukcji, która w ramach jednej współwłasności w częściach ułamkowych, obejmującej nieruchomości wspólną, dopuszcza wystąpienie drugiej współwłasności, ograniczającej się do udziału w nieruchomości wspólnej przypadającego współwłaścicielom lokalu. Podnoszone są również praktyczne aspekty samodzielnego głosowania współwłaścicieli, których nie zapewnia wymaganie uzgodnienia jednolitego stanowiska ze względu na czas pomiędzy zawiadomieniem o zebraniu a terminem zebrania, który nie wystarczy na skorzystanie z drogi sądowej w celu rozstrzygnięcia sporu pomiędzy współwłaścicielami co do głosowania.

Jednak w przypadku podejmowania uchwał w myśl zasady jeden właściciel - jeden głos nie budzi wątpliwości w doktrynie, że współwłaściciele lokalu mają do dyspozycji tylko jeden głos i muszą ustalić wspólnie, w jaki sposób będą głosować, a w braku zgody mogą wystąpić o rozstrzygnięcie do sądu.

Drugi nurt stanowi w literaturze pogląd zgodny z przyjmowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Analizą objęto też art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.), zgodnie z którym w przypadku kiedy prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo przysługuje wspólnie małżonkom. Rozumiany jest on jako realizacja zasady wspólnej reprezentacji współwłaścicieli. Przytaczane są argumenty, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu. Akceptowana jest jednak możliwość zaskarżania przez poszczególnych współwłaścicieli lokalu uchwał wspólnoty mieszkaniowej zaliczana do czynności zachowawczych, o których mowa w z art. 209 k.c.

Przechodząc do rozważenia przedstawionego zagadnienia przypomnieć należy, że w wypadku, kiedy odrębny lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, poszczególnym współwłaścicielom przysługuje określony ułamkiem udział w prawie własności lokalu. Ponieważ z własnością lokalu jest związany udział w nieruchomości wspólnej, który - zgodnie z art. 50 k.c. - jest częścią składową lokalu, prawo każdego współwłaściciela do lokalu (jego udział) obejmuje także udział w nieruchomości wspólnej.

Nieruchomość lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności. Udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, co przemawia za uznaniem za niepodzielny także tego udziału, ponieważ art. 47 § 1 k.c. wyłącza możliwość uczynienia części składowej rzeczy odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Powiązanie całości rzeczy z jej częścią składową sprzeciwia się przyjęciu konstrukcji, w której część składowa ulega podziałowi na przedmioty odrębnych praw, z których jedno przysługuje wyłącznie jednemu współwłaścicielowi, a drugie wyłącznie innemu współwłaścicielowi. Z tak rozumianą niepodzielnością udziału w nieruchomości wspólnej koresponduje powszechnie akceptowane stanowisko, że w razie głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel - jeden głos (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.), głos przysługuje współwłaścicielom lokalu wspólnie, skoro bowiem udział jest niepodzielny, to niepodzielne jest również wynikające zeń prawo głosu. Przyjęcie poglądu, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje jeden głos prowadziłoby do nieuzasadnionego przymnożenia kompetencji decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej. Tego rodzaju skutki nie są zamierzeniem ustawodawcy, o czym świadczy wcześniej przywołany art. 3 ust. 5 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwalający na wprowadzenie do spółdzielni mieszkaniowej tylko jednego współwłaściciela (o ile prawo nie należy do małżonków). Z uwagi na przewidzianą w prawie spółdzielczym zasadę przysługiwania każdemu członkowi jednego głosu (art. 36 § 2, poprzednio § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z zm.) niezależnie od ilości udziałów, postanowienie to było konieczne, aby wyeliminować możliwość nieproporcjonalnie dużego wpływu na uchwały licznych niekiedy współwłaścicieli lokalu.

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. Uzasadnione jest więc zastosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.). W zależności od przedmiotu głosowania - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. - wykonanie prawa głosu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Z uwagi na niepodzielność udziału i związanego z nim prawa głosu uzasadnione jest przyjęcie analogicznych reguł także w przypadku głosowań na zasadach ogólnych, gdy większość głosów liczona jest według wielkości udziałów. Współwłaściciele mogą więc oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Przeciwno różnicowaniu sytuacji współwłaścicieli w zależności od rodzaju głosowania przemawia – poza wynikającym z art. 3 ust 1 u.w.l. ścisłym związaniem udziału w nieruchomości wspólnej z własnością lokalu w jedną niepodzielną całość – także i to, że praktycznie każde głosowanie może być przeprowadzane zarówno w formie głosowania udziałami jak i według zasady jeden właściciel – jeden głos, jeśli wynika to z umowy lub uchwały, a we wspólnotach wskazanych w art. 23 ust. 2a u.w.l. - na każde żądanie właścicieli dysponujących co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznaczałoby to, że zmiana sposobu głosowania dokonana w trakcie zebrania wspólnoty pozbawiłaby współwłaścicieli nie mających zgodnego stanowiska możliwości uczestniczenia w głosowaniu. Byłoby to w praktyce bardziej dotkliwe ograniczenie praw niż wskazywana przez zwolenników koncepcji o uprawnieniu współwłaścicieli do odrębnego głosowania „swoimi” udziałami trudność uzgodnienia przez nich jednolitego kierunku głosowania w okresie od zawiadomienia o zebraniu do jego przeprowadzenia. Przypadki poddanych rozstrzygnięciu sądu sporów między współwłaścicielami w sprawie sposobu głosowania nad uchwałą będą występowały raczej sporadycznie, a ewentualne uzasadnione zarzuty co do podjętych uchwał współwłaściciel może podnieść zaskarżając je do sądu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., w tym zakresie będzie bowiem podejmował czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. Niewprowadzenie do ustawy o własności lokali odpowiednika dawnego art. 11 rozporządzenia z 1934 r. nie pozbawia współwłaścicieli



możliwości umownego, a nawet sądowego (art. 203 k.c.) ustanowienia zarządcy wspólnego udziału, ani też umocowania pełnomocnika mającego realizować wspólne im prawa.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedstawione zagadnienie prawne nie znalazł podstaw do odstąpienia od poglądów dotychczas wyrażanych w orzecznictwie tego Sądu.

Przyjęta wykładnia zbieżna jest z także poglądami dotyczącymi innych przypadków wspólności praw o charakterze udziału. Za utrwalony można uznać pogląd, że zbycie ułamkowej części udziału w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością nie prowadzi do rozbicia tego udziału na mniejsze samodzielne, części, lecz przysługująca każdemu ze współuprawnionych ułamkowa część obejmuje cały udział w spółce (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 49/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 119), a współuprawnieni z udziału mają status wspólnika zbiorowego, który może wykonywać swe uprawnienia majątkowe i korporacyjne przez wspólnego przedstawiciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1999 r., I CKN 1146/97, OSNC 1999, nr 12, poz. 209). Stosunki między współuprawnionymi regulują stosowane analogicznie przepisy o współwłasności rzeczy. Wprawdzie w tym wypadku art. 184 k.s.h., wprost wprowadza obowiązek ustanowienia wspólnego przedstawiciela, w celu zabezpieczenia spółki przed negatywnymi konsekwencjami ewentualnych nieporozumień i sporów pomiędzy współuprawnionymi, jednak nie sprzeciwia się to porównaniu obydwu konstrukcji, ze względu na podobną potrzebę zapewnienia operatywnego podejmowania decyzji wymagających uchwał. Zwraca uwagę, że w art. 184 § 1 k.s.h. ustawodawca pozostawił samym współuprawnionym do udziału troskę o zajęcie wspólnie uzgodnionego stanowiska. Także więc wspólność ułamkowa udziału w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością nie powoduje podziału tego udziału, a płynące z niego uprawnienia mogą być wykonywane tylko niepodzielnie.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w uchwale.