

W wyroku wydanym w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt II CSK 47/06 Sąd Najwyższy potwierdził, że we wspólnotach mieszkaniowych można głosować według zasady jeden właściciel - jeden głos, bez względu na to, ile kto ma mieszkań.

W wyroku Sąd wyjaśnił stosowanie obowiązującego od 2000 r. przepisu art. 23 ust. 2 ustawy z 1994 r. o własności lokali. Zasadą zapisaną w art. 23 ust. 1 jest, że uchwały we wspólnocie mieszkaniowej zapadają większością głosów liczoną wielkością udziałów. Wielkość udziału określa natomiast stosunek mieszkania do ogólnej powierzchni wszystkich mieszkań w budynku. Przywołany przepis dopuszcza też inny system głosowania: jeden właściciel - jeden głos, jeśli właściciele tak się umówią lub zadecydują w uchwale.

Natomiast art. 23 ust. 2a pozwala tak głosować, jeśli większość udziałów należy do jednego właściciela albo gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1. Nie jest wtedy potrzebna odrębna uchwała o zmianie systemu głosowania. Wystarczy, jeśli takie żądanie zgłoszą właściciele co najmniej jednej piątej udziałów łącznie. Potwierdził to Sąd Najwyższy w wyroku z 7.10.2005 r. (CK IV 129/05).

W sprawie, w której zapadł wyrok, głosowania wedle tego systemu zażądali właściciele na zebraniu założycielskim wspólnoty mieszkaniowej w Luboniu. Uczestniczyło w nim jedenastu właścicieli wyodrębnionych mieszkań oraz pełnomocnik właściciela 26 niewyodrębnionych lokali. Głosowanie dotyczyło powołania zarządcy nieruchomości. Ostatecznie zarządca został wybrany jedynie głosami przedstawiciela właściciela 26 lokali. Właściciele pozostałych mieszkań albo byli przeciwni, albo wstrzymali się od głosu. Następnie uchwała została zaskarżona przez dwóch członków wspólnoty. Sąd uwzględnił żądanie, a sąd II instancji zaaprobował to orzeczenie. Sądy uznały, że obecni na zebraniu wyniki głosowania zinterpretowali błędnie i w sposób naruszający art. 23 ust. 2a ustawy z 1994 r. Zgodnie z tym przepisem właściciel 26 niewyodrębnionych lokali miał tylko jeden głos, tak jak każdy z właścicieli obecnych na zebraniu.

Wyrok ten zakwestionowała w skardze kasacyjnej wspólnota. Przekonywała, iż art. 23 ust. 2a należy rozumieć w ten sposób, że każdy właściciel ma tyle głosów, ile lokali, a przyjęte przez sądy rozumienie tego przepisu jest sprzeczne z zasadami ochrony własności zawartymi w art. 140 oraz art. 204 KC oraz art. 64 § 2 Konstytucji.

SN oddalił skargę. Przyznał, że ustawowa zasada, zgodnie z którą głosy współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów, najlepiej chroni własność. Nie zawsze jednak pozwala osiągać cele współwłasności i właściwie zarządzać rzeczą wspólną. Odnosi się to zwłaszcza do zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Nie sprawdza się ta zasada głównie we wspólnotach, w których większość udziałów ma jeden właściciel, często mieszkający gdzie indziej i zainteresowany tylko sprzedażą mieszkań. Godzi to w cel ustawy o własności lokali i sens działania wspólnot. **Ze względu na cel i jednoznaczne brzmienie art. 23 ust. 2a SN opowiedział się za stanowiskiem, że każdy właściciel ma jeden głos, niezależnie od tego, ile lokali ma w nieruchomości.**