

Obliczanie głosów oddanych przez współwłaścicieli lokalu

Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii głosowania w sytuacji, gdy lokal stanowi przedmiot współwłasności, dlatego też zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego, a w przypadku ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej - kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W piśmiennictwie nie ma zgody poglądów w jaki sposób należy obliczać głosy oddane przez współwłaścicieli jednego lokalu, w szczególności czy może głosować każdy z nich z osobna, czy wcześniej winni uzgodnić swoje stanowisko. Orzecznictwo sądowe wskazuje kierunek wykładni umożliwiający każdemu współwłaścicielowi (niezależnie od tego jak zagłosują pozostali współwłaściciele) skuteczny udział w głosowaniu.

Głosowanie jeden właściciel - jeden głos. Sposób obliczania głosów przyjęty we wspólnocie mieszkaniowej ma wpływ na udział poszczególnych współwłaścicieli w akcie głosowania. Co do zasady o sile głosu właściciela decyduje wielkość jego udziału w nieruchomości wspólnej, jednak wspólnota mieszkaniowa może, na podstawie art. 23 ustawy o własności lokali, przyjąć inny system głosowania - że na każdego właściciela przypada jeden głos. W takim przypadku współwłaściciele lokalu nie mają odrębnych głosów, przypada im jeden. Muszą zatem wcześniej uzgodnić swoje stanowisko, co przy dużej liczbie współwłaścicieli może być niemożliwe (np. kilkudziesięciu współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego), ewentualnie zwrócić do sądu o rozstrzygnięcie w postępowaniu nieprocesowym (na podstawie art. 199 kodeksu cywilnego).

Głosowanie udziałami a współwłasność Z prawem własności lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Niezależnie od tego, na każdego współwłaściciela przypada udział w lokalu stanowiącym przedmiot współwłasności. Na podstawie tych danych można wyliczyć jaką część udziału w nieruchomości wspólnej przypada na poszczególnych współwłaścicieli lokalu. W piśmiennictwie i orzecznictwie dominujący jest pogląd, że współwłaściciele lokalu mogą głosować odrębnie, niezależnie od pozostałych a przypadającą na nich część udziału w nieruchomości należy doliczyć do ogólnych wyników głosowania oddanych przez właścicieli. Spotkać się też można z przeciwnym poglądem, którego zwolennicy twierdzą, iż nie jest możliwe „przeliczanie” części udziału przypadającego na współwłaściciela, odwołują się przy tym do treści art. 199 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli.

Głosowanie a ustawowa wspólność majątkowa małżonków Jeżeli własność lokalu jest objęta wspólnością majątkową małżeńską, prawo dysponowania udziałem w głosowaniu oceniamy na podstawie art. 36 KRO (por. wyrok SA w Warszawie 10.03.2005 - I ACa 828/2004). Każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać wspólnym majątkiem i dokonywać w tym zakresie czynności prawnych, chyba że drugi złoży sprzeciw do zamierzonej czynności. Jest on jednak skuteczny wobec osoby trzeciej tylko wtedy, gdy mogła się z nim zapoznać przed dokonaniem czynności prawnej. Niektóre, wymienione w KRO czynności dotyczące majątku wspólnego wymagają jednak wyrażenia udzielonej zgody drugiego małżonka - pod rygorem nieważności. Zgoda współmałżonka konieczna jest m.in. do dokonania: czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego oraz ta prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków oraz do czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal. Jeżeli przedmiotem głosowania jest, np. uchwała w sprawie udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego - głosujący we wspólnym imieniu małżonek winien dołączyć dokument potwierdzający zgodę drugiego małżonka. Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 10 marca 2005 roku (I ACa 828/2004) stwierdził, że uchwała w sprawie remontu budynku nie jest czynnością przekraczającą zarząd zwykły majątkiem wspólnym małżonków.