**Głosowanie we wspólnocie: kiedy wszyscy są równi?**

**Głosowanie we wspólnocie mieszkaniowej zwykle uwzględnia wielkość lokali należących do członków. Tę zasadę można jednak łatwo zmienić.**

**Sprawiedliwość głosowania we wspólnocie mieszkaniowej można definiować rozmaicie. Niektóre osoby uważają, że najbardziej sprawiedliwe jest rozwiązanie, zgodnie z którym siła głosu zależy od wielkości lokalu. Argumentem popierającym ten pogląd jest między innymi fakt, że właściciele większych „M” płacą proporcjonalnie wyższe składki na fundusz remontowy. Inne osoby mogą jednak uważać, że głosowanie we wspólnocie powinno się odbywać wedle zasady „jeden właściciel - jeden głos”. Warto wiedzieć, że obowiązujące przepisy przewidują możliwość zastosowania takiego wariantu. Postanowiliśmy wyjaśnić, w jakich sytuacjach członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą stać się zupełnie równi podczas głosowania.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Głosowanie we wspólnocie wedle zasady „jeden właściciel - jeden głos” nie zawsze jest dobrowolne. Czasem wymuszają je przepisy.***

l ***Wspomniane głosowanie we wspólnocie można wprowadzić jako stałą zasadę (poprzez umowę).***

l ***Sądy w wyrokach musiały rozstrzygnąć kilka wątpliwości związanych z opisywaną formą głosowania.***

***Poniżej prezentujemy wszystkie najważniejsze informacje powiązane z głosowaniem niezależnym od wielkości lokalu i wyjaśniamy, kiedy taki wariant może być dobry.***

**Równościowe głosowanie zwykle jest dobrowolne**

Wszystkie najważniejsze kwestie związane z działalnością wspólnoty mieszkaniowej prezentuje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388). Wspomniany akt prawny wskazuje, że w przypadku wspólnoty mieszkaniowej zasadą jest głosowanie uwzględniające wielkość udziału każdego z członków w nieruchomości wspólnej. Warto w tym kontekście przypomnieć, że udział danego członka wspólnoty zależy od stosunku wielkości jego lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych. „*Jeżeli dana osoba posiada ułamkową współwłasność, to jej udział w nieruchomości wspólnej zostaje proporcjonalnie pomniejszony*” - przypomina Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wspomniana wcześniej ustawa o własności lokali przewiduje trzy wyjątki od ogólnego sposobu głosowania i obliczania większości. Głosowanie we wspólnocie wedle zasady „jeden właściciel - jeden głos” jest dopuszczalne jeśli właściciele mieszkań oraz lokali użytkowych wybrali taki wariant w uchwale lub umowie. „*Odpowiednia uchwała musi zostać przyjęta większością głosów liczoną w tradycyjny sposób (tzn. z uwzględnieniem wielkości udziału w części wspólnej)*”- podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ustawa o własności lokali potwierdza, że wprowadzenie równościowego głosowania jako stałej zasady poprzez umowę określającą sposób zarządzania nieruchomością wspólną jest jak najbardziej możliwe. Taki wariant wzbudza jednak pewne wątpliwości, gdyż jest nieelastyczny. „*Lepszym rozwiązaniem może być zastosowanie zasady „jeden właściciel - jeden głos” wtedy, gdy dane głosowanie we wspólnocie nie dotyczy kwestii bezpośrednio związanym z różnym wkładem finansowym członków w remonty i konserwację budynku*” - uważa Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Czasem ustawa wymusza równościowe głosowanie**

Ustawodawca zdecydował się także na wprowadzenie obowiązku równościowego głosowania w dwóch przypadkach. Głosowanie we wspólnocie bez uwzględnienia różnic wielkości lokali będzie konieczne, jeżeli odpowiednie żądanie zgłosili właściciele lokali posiadający łącznie co najmniej 20% udziałów w nieruchomości wspólnej, a wszystkie udziały członków wspólnoty nie sumują się do 1,00/100%. „*Taka sytuacja czasem występuje, gdy doszło do błędów w obliczaniu udziałów lub zostały one ustalone na podstawie różnych przepisów (tzn. starszych i nowszych)*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Osoby posiadające łącznie przynajmniej dwudziestoprocentowe udziały mogą wymusić głosowanie we wspólnocie wedle zasady „jeden właściciel - jeden głos” również wtedy, gdy inny właściciel lokalu ma większościowy udział. Takie rozwiązanie uniemożliwia dyktat osoby, która jest właścicielem odpowiednio dużego lokalu. „*Brak opisywanych przepisów umożliwiałby takiemu większościowemu udziałowcowi samodzielne przyjmowanie każdej uchwały*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Sądy przez lata wyjaśniły kilka wątpliwych kwestii …**

Praktyka pokazuje, że w wielu sprawach związanych z działalnością wspólnot mieszkaniowych sądy musiały udzielić odpowiedzi na powstałe pytania. Taka sądowa interpretacja przepisów była konieczna również w przypadku równościowego głosowania. Najważniejsze wydają się następujące wyroki, jakie krajowe sądy wydały w związku z głosowaniem w trybie „jeden właściciel - jeden głos”:

l Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22 września 2005 roku (sygn. akt I ACa, 195/05) mówiący, że po zgłoszeniu żądania dotyczącego równościowego głosowania przez osoby posiadające co najmniej 1/5 udziałów, nie jest konieczne podejmowanie dodatkowej uchwały (tzn. od razu można przejść do głosowania nieuwzględniającego różnic w wielkości lokali).

l Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 roku (sygn. akt II CSK 47/06) potwierdzający, że w przypadku wyboru opisywanego trybu głosowania osoba posiadająca więcej niż jeden lokal w budynku będzie miała tylko jeden głos.

l Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2017 roku (sygn. akt IV CSK 586/16), który informuje, że równościowe głosowanie we wspólnocie można wprowadzić na stałe dla pewnego zakresu uchwał.

Trzeba podkreślić, że najnowsze spośród analizowanych orzeczeń jest dość kontrowersyjne. „*Sądy powszechne w przeciwieństwie do Sądu Najwyższego często przyjmowały bowiem, że głosowanie we wspólnocie bez uwzględnienia wielkości lokali powinno być wybierane każdorazowo (z uwzględnieniem indywidualnego charakteru uchwały) o ile członkowie nie zawarli odpowiedniej umowy*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)