

## Wyrok z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03

**Podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)). Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 ustawy) nie ma wpływu na jej skuteczność.**

*Sędzia SN Filomena Barczewska (przewodniczący)*

*Sędzia SN Mirosław Bączyk*

*Sędzia SN Iwona Koper (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Anny I. i Wojciecha H. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej budynków przy ul. K. 7a, 9, 9a i 11a w B. o uchylenie uchwały, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 lipca 2004 r. kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 lipca 2003 r.

oddalił kasację

### Uzasadnienie

Powodowie Anna I. i Wojciech H. domagali się uchylenia uchwały podjętej w dniu 20 listopada 2001 r. przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową w przedmiocie odwołania zarządu. W uzasadnieniu twierdzili, że uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów 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.") oraz postanowień regulaminu wspólnoty z powodu niewłaściwego zawiadomienia członków o zebraniu w dniu 20 listopada 2001 r., zwołania zebrania przez osoby nieuprawnione – byłych członków zarządu, zbieranie głosów przez byłych członków zarządu oraz powołania

w uzasadnieniu uchwały nieuzasadnionych zarzutów w stosunku do powoda Wojciecha H. jako prezesa zarządu.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 7 marca 2003 r. oddalił powództwo, ustalając, że zgodnie z regulaminem wspólnoty, jej zarząd powinien być czteroosobowy i zarówno zarząd, jak i jego poszczególni członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach bądź odwołani. W 2001 r. w skład zarządu wchodził Wojciech H. jako przewodniczący oraz członkowie Grzegorz R., który w dniu 1 września 2001 r. złożył rezygnację z udziału w zarządzie, oraz Krzysztof B., który zrezygnował z tej funkcji w dniu 14 września 2001 r. W dniu 22 września 2001 r. na ręce powoda wpłynął wniosek 19 członków wspólnoty o zmianę porządku obrad zebrania zwołanego na dzień 25 września 2001 r. przez wprowadzenie do niego uchwały o odwołaniu dotychczasowego zarządu oraz powołaniu nowego zarządu. Pismem z dnia 24 września 2001 r. powód ustosunkował się do stawianych mu zarzutów i wraz z odpisem dokumentów przedstawionych na poparcie swoich twierdzeń doręczył je wszystkim członkom wspólnoty. Projekt uchwały nie został przez powoda wprowadzony do porządku zebrania. W dniu 20 października 2001 r. odbyło się z inicjatywy członków zebranie wspólnoty, pod przewodnictwem jej członka Bogdana D., które podjęło uchwałę o odwołaniu zarządu, przy czym za jej przyjęciem głosowało jedynie 41,49 % członków. Pismem z dnia 5 listopada 2001 r. powód zawiadomił członków o zwołaniu zebrania wspólnoty na dzień 27 listopada 2001 r., wprowadzając do porządku obrad projekt uchwały o uzupełnieniu składu zarządu o osoby powódki Anny I. oraz Anny P. Jednocześnie kolejny raz przedstawił członkom wspólnoty argumenty za pozostawieniem go w zarządzie. W dniu 8 listopada 2001 r. dziesięciu członków wspólnoty, których udziały przekraczały 1/10 części wystąpiło z wnioskiem do zarządu o zwołanie zebrania na dzień 20 listopada 2001 r., wnosząc o wprowadzenie do porządku obrad podjęcie uchwały o odwołaniu zarządu. Wniosek został złożony Grzegorzowi R. i Krzysztofowi B., którzy wywiesili zawiadomienia o zwołaniu zebrania w tym terminie na klatkach schodowych budynków. Na zebraniu było obecnych 18 członków wspólnoty i wszyscy głosowali w sprawie uchwały przez złożenie podpisów. W związku z niewystarczającą liczbą osób na zebraniu, obecni zobowiązali Grzegorza R. do indywidualnego zbierania głosów co do podjęcia uchwały. W rezultacie tego w głosowaniu wzięło ostatecznie udział 68 właścicieli działających osobiście i 6 działających przez pełnomocników, o

łącznym udziale 78,1%, przy czym za odwołaniem zarządu głosowało 60,72%, wstrzymało się 13,1%, a przeciw było 4,3 % właścicieli. Na zebraniu w dniu 27 listopada 2001 r. zwołanym przez Wojciecha H. podjęta została uchwała powołująca nowy zarząd.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Wskazał, że zgodnie z art. 23 u.w.l. do podjęcia uchwały nie jest konieczne zwołanie zebrania, a gdy zostało ono zwołane, lecz wzięła w nim udział zbyt mała liczba właścicieli, istnieje możliwość uzupełnienia głosowania przez indywidualne zbieranie głosów. W związku z tym – zdaniem Sądu Okręgowego – poza zebraniem rocznym wspólnot, w stosunku do innych zebrań nie ma podstawy do rygorystycznego stosowania wymogów formalnych przewidzianych w ustawie. Przy nieprawidłowym zwołaniu zebrania zwołujący narażają się jedynie na to, że na zebranie stawi się zbyt mała liczba członków dla skutecznego podjęcia uchwały i zaistnieje konieczność indywidualnego zbierania głosów, a osoby niezawiadomione o zebraniu i nie biorące w nim udziału mogą odmówić głosowania za uchwałą. Gdy część członków wspólnoty wskutek zaniedbań formalnych nie głosowała, to przy oddaniu ponad 50% za uchwałą okoliczność, że niegłosujący nie wypowiedzieli się, jest bez znaczenia, gdyby bowiem w głosowaniu wzięli udział wszyscy członkowie wspólnoty, to i tak uchwała zostałaby podjęta, nawet przy założeniu, że niebiorący udziału głosowali by przeciwko niej.

Sąd Okręgowy wskazał również, że nadmierne formalizowanie interpretacji wymogów funkcjonowania wspólnoty mogłoby prowadzić w wielu wypadkach do istotnych utrudnień w jej działaniu, dlatego niektóre przepisy ustawy o własności lokali należy traktować jako instruktażowe, nie mające wpływu na ważność podjętych czynności. Dotyczy to m.in. art. 23 ust. 1 u.w.l. w zakresie przyznania uprawnienia do indywidualnego zbierania głosów zarządowi oraz art. 31 pkt b u.w.l. w części przyznającej zarządowi uprawnienie do zwołania zebrania. Przy odmiennej ich interpretacji, w razie bierności zarządu lub jego niechęci do treści uchwały, jej podjęcie stawałoby się bardzo utrudnione, to zaś opóźniałoby inicjatywę uprawnionej grupy współwłaścicieli. Ocena ta doprowadziła Sąd Okręgowy do wniosku, że na podstawie art. 31 pkt b u.w.l. współwłaściciele, którzy dysponują co najmniej 1/10 części udziałów mogą skierować projekt uchwały do trybu

obiegowego, a w tym celu przysługuje im także prawo zwołania w tym celu zebrania osobiście, ale także przez upoważnione przez siebie osoby.

Kierując się powyższymi względami Sąd Okręgowy stwierdził, że nieprawidłowości w zwołaniu zebrania nie uzasadniają uchylecia uchwały. (...)

Rozpoznając apelację wniesioną przez powodów Sąd Apelacyjny w Białymstoku stwierdził, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie, a ich istotność wynika z przedmiotu procesu, a nie przekonania stron. W rozpoznawanej sprawie przedmiot procesu wyznacza treść art. 25 ust. 1 u.w.l. i stanowisko prawne Sądu pierwszej instancji, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Podzielając ten pogląd, Sąd Apelacyjny wskazał, że skarżący nie wykazali, jaki wpływ na treść uchwały mogły mieć wskazywane przez powodów wadliwości postępowania przy jej podejmowaniu i także w apelacji nie podważyli skutecznie argumentacji Sądu Okręgowego. Z niezakwestionowanych przez nich ustaleń faktycznych wynika, że sprawa zarzutów względem zarządu, a przede wszystkim wobec powoda, była znana członkom wspólnoty z jego pisma ustosunkowującego się do stawianych mu zarzutów oraz z wcześniejszego zebrania właścicieli. Właściciele lokali mieli możliwość wyrobienia sobie poglądu na ten temat i ta znajomość rzeczy, a nie procedura zwołania zebrania i jego przebieg, decydowała o sposobie ich głosowania. Nie mogło też mieć wpływu na treść uchwały zdarzenie zaistniałe po jej podjęciu, tj. niepowiadomienie wszystkich członków o treści uchwały. Ze względu na art. 20 ust. 2 u.w.l. i § 5 regulaminu wspólnoty zasadne było także – w ocenie Sądu Apelacyjnego – poniechanie analizowania prawdziwości zarzutów stawianych powodowi jako przewodniczącemu zarządu, gdyż kwestia ta nie stanowiła okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy. Na tej podstawie zaskarżonym wyrokiem oddalił apelację, uznając, że nie doszło do naruszenia zarówno przepisów procesowych, jak i przepisów ustawy o własności lokali.

We wniesionej przez powodów kasacji, opartej na obu podstawach, ponowiono zarzuty podnoszone w apelacji. (...) Skarżący domagali się uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. art. 23 ust. 1

u.w.l. Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy (*per currendam*), albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Na podstawie art. 25 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne.

Merytoryczne zarzuty skarżących uznane zostały przez Sąd Apelacyjny za pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy ze względu na treść art. 20 ust. 2 u.w.l. oraz § 5 regulaminu wspólnoty i stanowisko to nie jest kwestionowane w kasacji.

Bezpodstawnie przypisują skarżący Sądowi Apelacyjnemu pominięcie znaczenia stwierdzonych uchybień formalnych dla istoty sprawy. W kwestii tej Sąd Apelacyjny wyraził trafny pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Nawiązuje on do utrwalonego w judykaturze i doktrynie stanowiska dotyczącego art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz."), na którym był wzorowany art. 25 u.w.l. Motywacja Sądu jest adekwatna także dla stosunków wspólnoty mieszkaniowej. Jak trafnie dostrzegły Sądy orzekające, nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących jej działania mogłoby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz – jak w okolicznościach przedmiotowej sprawy – do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw zarządu. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Na gruncie ustawy o własności lokali pogląd taki wyrażony został w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00 (OSNC 2004, nr 3, poz. 40).

Uchwały podjęte na zebraniu zwołanym z naruszeniem procedury przewidzianej w ustawie o własności lokali są skuteczne, a jedynie podlegają zaskarżeniu na podstawie jej art. 25. Regulacja obecnej ustawy o własności lokali, odmiennie niż rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.), nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Przepis art. 25 u.w.l., inaczej niż art. 42 § 3 Pr.spółdz., nie określa uprawnienia właściciela lokalu jako uprawnienia do żądania uchylenia uchwały, jednak w razie spełnienia określonych w nim przesłanek w grę wchodzić będzie taka sama sankcja wadliwej czynności prawnej jak w art. 42 Pr.spółdz., a więc w postaci nieważności względnej, uprawniającej sąd do uchylenia uchwały, a nie – jak podnosi się w ramach zarzutu kasacyjnego – sankcja nieważności czynności prawnej sprzecznej z prawem, określona w art. 58 § 1 k.c.

W świetle motywów, które zdecydowały o wyniku sprawy przed Sądami merytorycznymi, doniosłość prawną stawianych im zarzutów, wyrażającą się istnieniem związku między tymi motywami a treścią zarzutów, mają tylko te, które zwalczają ocenę prawidłowości przyjętej procedury zbierania głosów *per currendam* oraz kwestionujące pogląd wiążący dopuszczalność uchylenia uchwały podjętej w tym trybie, z wpływem uchybień formalnych popełnionych przy jej podejmowaniu na jej treść.

Rację mają skarżący, twierdząc, że przedmiotowa uchwała podjęta została z naruszeniem ustawowej procedury, uprawnienie bowiem do zbierania głosów ma tylko zarząd (art. 23 u.w.l.). Prawnie nieuzasadnione jest stanowisko wyrażone przez Sąd pierwszej instancji o instruktażowym jedynie charakterze przepisów art. 23 ust. 1 oraz art. 31 pkt b. u.w.l. w zakresie przyznającym zarządowi wspólnoty kompetencję do zwołania zebrania i indywidualnego zbierania głosów. Podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Stwierdzenie przez Sąd Apelacyjny, że nie zaszły okoliczności uzasadniające przyjęcie możliwego wpływu tego uchybienia formalnego na treść uchwały, mającej

w pierwszej kolejności podstawę w ustaleniach faktycznych, nie zostało – o czym była już mowa – skutecznie zakwestionowane przez skarżących. Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 3 u.w.l.) nie ma wpływu na skuteczność uchwały, gdyż w tym trybie uchwała zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości.

Niepowiadomienie powoduje natomiast, że dla właściciela, który go nie uzyskał, nie rozpoczyna się bieg terminu do zaskarżenia uchwały. (...)

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy oddalił kasację (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.).