



Sygn. akt II CSK 83/09

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 10 lipca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepla (przewodniczący)

SSN Stanisław Dąbrowski

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. B. i in.,  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „K.” w S.  
o ustalenie nieistnienia uchwał ewentualnie o uchylenie uchwał,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 10 lipca 2009 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej Gminy Miasto S.  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 5 czerwca 2008 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I-szym w części oddalającej apelację w przedmiocie nieistnienia uchwały nr 5/2007 Wspólnoty Mieszkaniowej „K.” w S. z dnia 31 marca 2007 r. w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2006 i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powodowie wnosili ostatecznie o ustalenie nieistnienia uchwały nr 6/2007 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej K. z dnia 31 marca 2007 r. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2007 i ustalenia miesięcznych stawek wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i konserwacji oraz miesięcznej stawki na fundusz remontowy na 2007 r., a powodowa Gmina Miasta S. dodatkowo także o ewentualne uchylenie tej uchwały oraz uchwał nr 4/2007 i nr 5/2007.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 19 grudnia 2007 r. oddalił powództwo, uznając, że nie ma przesłanek do zdyskredytowania uchwały nr 6/2007, ponieważ podjęta została większością głosów wedle zasady „jeden właściciel – jeden głos”, ustalonej w uchwale Wspólnoty nr 14/2003 z dnia 18 lutego 1993 r. Co do roszczenia o uchylenie uchwał Sąd Okręgowy nie poczynił dostatecznych ustaleń, ani nie wypowiedział się wyraźnie w uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji powodów od tego orzeczenia, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 5 czerwca 2008 r. oddalił apelacje w zakresie roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwał, akceptując stanowisko prawne Sądu Okręgowego co do skuteczności działania w pozwanej Wspólnocie zasady głosowania jeden właściciel – jeden głos i uchylił rozstrzygnięcie co do żądania uchylenia uchwał, które praktycznie nie zostało przez Sąd I instancji rozpoznane.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła powodowa Gmina w części oddalającej powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały nr 5/2007 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2006 r. Zarzuciła naruszenie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 18 i art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.) – dalej „u.w.l.,” art. 58 § 1 k.c. oraz art. 189 k.p.c., a także art. 328 § 2 k.p.c. Na tych podstawach wniosła o uchylenie skarżonego wyroku i jego zmianę przez ustalenie, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 5/2007 z dnia 31 marca 2007 r. nie istnieje i zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie jest rzeczą bezsporną, że głosowanie nad uchwałami na zebraniu Wspólnoty w dniu 31 marca 2007 r., przeprowadzone zarówno bezpośrednio, jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów, odbyło się według zasady „jeden właściciel – jeden głos”. Zasada takiego liczenia głosów została ustalona w pkt 3 uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 18 grudnia 2003 r. nr 14/2003, zgodnie z którym „wszystkie uchwały Zebrania Właścicieli Lokali zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos”.

Skarżąca trafnie podnosi kwestię, czy przyjęcie takiego generalnego rozwiązania co do sposobu liczenia głosów w pozwanej Wspólnocie było prawnie dopuszczalne i skuteczne. Na to pytanie należy udzielić odpowiedzi negatywnej.

Stosownie do art. 23 ust. 2 u.w.l., uchwały właścicieli zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Ustawa ustanawia zatem jako zasadę liczenie głosów według wielkości udziałów we wspólnocie, zaś głosowanie według reguły jeden właściciel – jeden głos dopuszcza w drodze wyjątku, zastrzegając *expressis verbis*, że specjalna uchwała, przyjmująca taki system liczenia głosów, musi jednocześnie określać indywidualny przedmiot głosowania. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 października 2005 r., IV CSK 129/05, niepubl., podejmowanie specjalnej uchwały o zastosowaniu zasady głosowania jeden właściciel – jeden głos nie jest konieczne tylko w sytuacji określonej w art. 23 ust. 2a u.w.l., tj. kiedy żądanie głosowania według tej zasady zgłoszą właściciele lokali posiadający łącznie co najmniej  $\frac{1}{5}$  udziałów w nieruchomości wspólnej, a suma udziałów w tej nieruchomości nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy oba te warunki spełnione są łącznie. Taka sytuacja w niniejszej sprawie jednak nie zachodzi, gdyż głosowanie według zasady jeden właściciel – jeden głos przeprowadzono z powołaniem się na treść uchwały nr 14/2003. Ustanowienie w tamtej uchwale generalnej zasady głosowania w pozwanej Wspólnocie „wszystkich uchwał” według reguły jeden właściciel – jeden głos było zatem niedopuszczalne, a uchwała ta, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.) i nie mogło być

stosowane, mimo jej niezaskarżenia (por. mające tu odpowiednie zastosowanie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone na tle art. 42 Prawa spółdzielczego w wyroku z dnia 4 sierpnia 1992 r., I CRN 113/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 86). Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do przyznania właścicielom lokali tworzącym Wspólnotę uprawnienia do zmiany treści ustawy w drodze podjętej przez nich uchwały, czego nie można zaakceptować. Jeżeli zatem głosowanie na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 31 marca 2007 oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów odbywało się według zasady jeden właściciel – jeden głos, bez podjęcia specjalnej uchwały o zastosowaniu tej metody liczenia głosów, a uzyskany wynik głosowania nie oddaje większości głosów, liczonej według wielkości udziałów właścicieli lokali, to podjętą w taki sposób uchwałę nr 5/2007 trzeba uznać za nieistniejącą. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., ICK 336/05, niepubl., o uchwale nieistniejącej wspólnoty mieszkaniowej może być mowa tylko w sytuacji szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy jej podejmowaniu, a przykładem tego jest podjęcie uchwały bez wymaganego quorum lub bez wymaganej prawem większości głosów. Odmienne stanowisko w tej zasadniczej kwestii prawnej, prezentowane w zaskarżonym wyroku, sprawia, że orzeczenie to nie mogło się ostać i podlegało w zaskarżonej części uchyleniu (art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).