



Sygn. akt I CSK 773/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 września 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)  
SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)  
SSN Anna Owczarek

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa T. S., S. G.,

A. N., M. N., A. K.-O., M. O.

i J. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "L." przy ul. S. [...]

w W.

o ustalenie nieistnienia uchwały,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 września 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 21 listopada 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej, solidarnie  
na rzecz powodów T. S., M. N.,  
A. K.-O. i M. O. kwotę 180 zł  
(sto osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania  
kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały z dnia 22 czerwca 2010 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „L.” w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu.

W następstwie uwzględnienia apelacji powodów Sąd Apelacyjny wyrokiem reformatoryjnym z dnia 21 listopada 2013 r. ustalił, że będąca przedmiotem sporu uchwała nie istnieje i orzekł o kosztach postępowania za obie instancje. Uznał za dopuszczalne co do zasady, nieograniczone terminem, powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ze względu na brak quorum bądź brak wymaganej większości głosów, podzielając w tym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w orzeczeniach wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Sąd odwoławczy uznał, że większość głosów wymaganą w art. 23 ust. 2 u.w.l. określają głosy właścicieli, a nie współwłaścicieli i to także wówczas, gdy lokal garażowy (hala) ma wielu współwłaścicieli.

Interpretując art. 189 k.p.c., będący podstawą żądania pozwu, powód musi wykazać, że interes prawny w ustaleniu nieistnienia zaskarżonej uchwały ma każdy właściciel lokalu należącego do danej nieruchomości, stwierdził Sąd Apelacyjny. Oceniał, że źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest stosunek członkostwa we wspólnocie, z którego wynika m.in. uprawnienie do udziału w głosowaniu.

Uprawnienie członka do żądania uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. przesądza o jego oczywistym interesie prawnym we wniesieniu powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem bądź nieistniejącej, orzekł Sąd Apelacyjny.

W konsekwencji Sąd ten uznał, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały, która

nie została podjęta, powołując się na orzeczenia SN i uznając ich uniwersalny walor odnoszący się także do uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaskarżyła w całości wyrok Sądu Apelacyjnego, opierając skargę kasacyjną na zarzucie błędnej wykładni art. 189 k.p.c., w różnych aspektach jego interpretacji.

Skarżąca zarzuciła błędną wykładnię tego przepisu przez uznanie, że wytoczenie powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia uchwały nie jest ograniczone terminem i może być wytoczone w dowolnym czasie.

Zakwestionowała też stanowisko Sądu odwoławczego, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej mają bezwzględny interes prawny w dochodzeniu ustalenia nieistnienia uchwały wynikający z samego faktu członkostwa, niezależnie od przedmiotu zaskarżonej uchwały.

Skarżąca sprzeciwiła się wykładni, że niewykorzystanie wcześniej drogi prawnej określonej w art. 25 u.w.l. nie pozbawia członków wspólnoty interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia nieistnienia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. Zanegowała także taką wykładnię art. 189 k.p.c., że przy badaniu interesu prawnego członków wspólnoty do dochodzenia ustalenia nieistnienia uchwały bez znaczenia pozostają zasady współżycia społecznego, interes prawny wspólnoty mieszkaniowej oraz interes publiczny w utrzymaniu w mocy uchwały wadliwie podjętej.

Pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji powodów, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Czworo powodów w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosło o jej oddalenie jako bezzasadnej i o zasądzenie na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania kasacyjnego, akcentując, że art. 25 ust. 1 u.w.l. i art. 189 k.p.c. są odrębnymi i zupełnymi podstawami prawnymi do wystąpienia z określonym odmiennym rodzajem powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut błędnej wykładni art. 189 k.p.c. polegającej na przyjęciu przez Sąd odwoławczy, że oparte na jego podstawie powództwo o ustalenie nieistnienia

uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie jest ograniczone terminem i może być wytoczone w dowolnym czasie okazał się nietrafny. Skarżący nie kwestionuje w istocie możliwości wystąpienia przez członków wspólnoty mieszkaniowej z powództwem o ustalenie opartym na podstawie art. 189 k.p.c., zmiernym do ustalenia nieistnienia uchwały. Wystąpienie z takim powództwem bezspornie nie jest ograniczone ani podmiotowo, ani również temporalnie, a brak jest podstaw prawnych do wprowadzania jakichkolwiek czasowych ograniczeń w jego wytoczeniu, poprzez zastosowanie terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1<sup>a</sup> u.w.l. ale dla wytoczenia innego powództwa, a mianowicie opartego na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Powództwo, o którym mowa w powołanym przepisie oraz powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c., są dwoma odrębnymi powództwami, odrębnie uregulowanymi przez ustawodawcę i brak jest podstaw prawnych do tego, aby przy ich dochodzeniu zamiennie stosować elementy reżimu prawnego nie dotyczącego wprost określonego powództwa.

W judykaturze przesądzone już wyraźnie o odrębności i niezależności każdego z obu powództw, którą to ocenę prawną skład orzekający w niniejszej sprawie podziela (zob. wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r., I CSK 336/05, niepubl.).

Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutu quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 u.w.l. i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1<sup>a</sup> u.w.l. zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu.

Inny jest więc przedmiot żądania w ramach każdego z obu powództw, inny krąg podmiotów legitymowanych do ich wytoczenia, a także odrębne podstawy prawne ich dochodzenia, inaczej określające m.in. elementy temporalne.

Ponieważ strona skarżąca nie neguje, że podstawą prawną dochodzonego przez powodów roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwały jest art. 189 k.p.c., to należy uwzględnić, że przepis ten nie przewiduje żadnych ograniczeń czasowych dla wytoczenia takiego powództwa i może być ono wytoczone w dowolnym czasie. Przepisy art. 25 u.w.l. nie przewidują zarazem wyłączenia stosowania art. 189 k.p.c. w odniesieniu do uchwał wspólnot mieszkaniowych, tak jak to ustawodawca wyraźnie uczynił w odniesieniu do uchwał zgromadzeń spółek kapitałowych w art. 252 § 1 k.s.h. i w art. 425 § 1 k.s.h.

Zgodzić należy się z Sądem Apelacyjnym, że źródłem interesu prawnego powodów, będącego materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., jest ich stosunek członkostwa we wspólnocie. Ten status powodów przesądza o ich związaniu uchwałą podjętą przez organ wspólnoty mieszkaniowej aż do chwili prawomocnego ustalenia nieistnienia takiej uchwały w obrocie prawnym, przeto chęć eliminacji przez powodów stanu niepewności co do ich związania bądź braku związania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przesądza o istnieniu ich interesu prawnego w wytoczeniu takiego powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały. Rację ma więc Sąd odwoławczy, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały, bo zmierza on w ten sposób do usunięcia stanu niepewności co do funkcjonowania (bytu) w obrocie prawnym mającej wiązać go uchwały organu wspólnoty. Potwierdzeniem dla uznania stosunku członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych za źródło interesu prawnego ich członków w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest konsekwentne stanowisko judykatury (wyroki SN z dnia: 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, niepubl. i z 14 marca 2013 r. I CSK 382/12, OSNC-ZD 2013/4/80), a brak jest racjonalnych argumentów negujących trafność tego stanowiska w odniesieniu do stosunku członkostwa we wspólnotach mieszkaniowych.

Oczywiście bezzasadnym jest zarzut błędnej wykładni art. 189 k.p.c. polegający na kwestionowaniu stanowiska Sądu, że brak skorzystania z drogi prawnej zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 u.w.l. nie pozbawia interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia nieistnienia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. Jak już wspomniano, oba przepisy są podstawą dwóch odrębnych i niekonkurujących ze sobą powództw, opartych na odmiennych przesłankach ich

dochodzenia i odmiennych przedmiotach żądań. Jeżeli właściciel lokalu uważa, że uchwała nie istnieje, bo nie doszło do skutecznego formalnie jej podjęcia, to powinien świadomie zaniechać skorzystania w tej sytuacji z nieadekwatnego do tego celu instrumentu prawnego określonego w art. 25 ust. 1 u.w.l., a trudno wówczas uznać, aby pozbawiało go to interesu prawnego w wystąpieniu z właściwym powództwem na podstawie art. 189 k.p.c.

Nietrafny jest również zarzut strony skarżącej, sprawdzający się do forsowania tezy, że przy badaniu istnienia interesu prawnego członków wspólnoty do wniesienia powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. mają znaczenie zasady współżycia społecznego, interes prawny wspólnoty oraz interes publiczny w utrzymaniu w mocy uchwały. Słusznie uznał Sąd Apelacyjny, że samo wystąpienie z pozwem także na podstawie art. 189 k.p.c. nie może być badane z uwzględnieniem przesłanek z art. 5 k.c., bo byłoby to sprzeczne z konstytucyjną zasadą prawa do sądu. Ponadto badanie istnienia interesu prawnego jest niezbędną przesłanką materialnoprawną dla uwzględnienia powództwa wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c., a nie dotyczącą jego wniesienia jak to ujmuje skarżąca w skardze kasacyjnej, ponieważ konstytucyjnym uprawnieniem powoda jest poddanie swej sprawy rozstrzygnięciu właściwego sądu, co nie może być oceniane w płaszczyźnie art. 5 k.c.

Zasady współżycia społecznego mogą być ewentualnie uwzględniane przy merytorycznej ocenie żądania uchylenia lub stwierdzenia nieważności uchwały istniejącej, natomiast nie mogą służyć ocenie zgodności z nimi samego wniesienia powództwa o ustalenie, że uchwała nie istnieje.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz na podstawie § 11 pkt 21 i § 13 ust. 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. 2013, poz. 461).