

Sygn. akt III CZP 59/19

UCHWAŁA

Dnia 27 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa R. M.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S.
przy udziale Rzecznika Praw Obywatelskich
o uchylenie uchwały,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 27 lutego 2020 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Apelacyjny w (...)
postanowieniem z dnia 7 maja 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

"Czy niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą członków wspólnoty mieszkaniowej w trybie indywidualnego zbierania głosów, wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, narusza przepisy art. 23 ust. 1 i 2 w zw. z art. 6 zdanie pierwsze i art. 27 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 737) w taki sposób, że uchwały tej nie można uznać za podjętą przez ogół właścicieli?"

podjął uchwałę:

Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.

UZASADNIENIE

R. M. domagał się uchylenia dwóch uchwał właścicieli lokali podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz zasądzenia od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. przy ul. G. kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 25 maja 2018 r. uwzględnił powództwo i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 760 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Ustalił, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. G. w S. W budynku jest kilkanaście lokali mieszkalnych oraz trzy lokale o innym przeznaczeniu. Lokale mieszkalne zostały w większości przeznaczone na najem okazjonalny lub krótkoterminowy. Lokale o innym przeznaczeniu są wynajmowane do prowadzenia działalności gastronomicznej. Właściciele lokali w większości zamieszkują poza S. i bezpośredni kontakt z nimi jest utrudniony. Właściciele lokali uchwałą z dnia 14 marca 2014 r. przyjęli statut, zgodnie z którym właściciele mogą podjąć uchwałę w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd m.in. w wypadku, gdy uchwała, którą poddano pod głosowanie na zebraniu, nie uzyskała wymaganej większości, ale z analizy rezultatów głosowania wynika, że może taką większość uzyskać dzięki głosom właścicieli, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu na zebraniu. Uchwałę uważa się za podjętą z dniem, w którym oddano za nią większość głosów właścicieli lokali. Według statutu, zarząd zawiadamia każdego właściciela o zebraniu na piśmie (mailem, faksem lub listownie) przynajmniej na siedem dni przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać termin, miejsce i porządek obrad. Wraz z zawiadomieniem zarząd dostarcza każdemu właścicielowi projekty uchwał, które będą przedmiotem głosowania. W dniu 1 kwietnia 2014 r. właściciele lokali podjęli uchwałę, na mocy której ustanowiono zasadę mailowego głosowania nad uchwałami. W celu realizacji tej uchwały administrator Wspólnoty dysponuje listą, w której umieszczono m.in. dane adresowe powoda, w tym adres e-mail. E-maile były wysyłane z adresu administratora i był do nich załączany projekt uchwały.

J. D., który jest właścicielem największego lokalu i członkiem zarządu Wspólnoty, osobiście przygotował projekty zaskarżonych uchwał i uzyskał upoważnienie trzech członków zarządu do zbierania głosów pod uchwałami.

Telefonował do niektórych właścicieli lokali z prośbą o poparcie uchwały, następnie przesyłał tym osobom e-maile zawierające projekty uchwał wraz z kartą do głosowania i prośbą o jej wypełnienie. Korespondencja e-mailowa nie została skierowana do wszystkich właścicieli. Powód nie odebrał telefonu od J. D. Przypuszczał, że dzwonił on w sprawie podjęcia uchwały. J. D. w wiadomości z dnia 23 października 2017 r. skierowanej na adres e-mail powoda przesłał w załączniku projekty dwóch uchwał z kartą do głosowania i z prośbą o oddanie głosu. Powód nie zapoznał się z treścią tej wiadomości. Procedura zbierania głosów pod uchwałami trwała około dziesięciu dni. Po uzyskaniu wymaganej większości zaprzestano zbierania kolejnych głosów. W głosowaniu wzięli udział współwłaściciele mający 59,17% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wszyscy opowiedzieli się za przyjęciem uchwał, które dotyczyły wyrażenia zgody dla Restauracji (...) sp. z o.o. w S. i dla N. Sp. z o.o. w K. na sprzedaż napojów alkoholowych w pełnym zakresie w dwóch lokalach o innym przeznaczeniu. W dniu 31 października 2017 r. powód otrzymał od administratora Wspólnoty wiadomość elektroniczną z informacją o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Sąd Okręgowy stwierdził, że podstawą materialnoprawną uchylenia zaskarżonych uchwał jest art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.; dalej: „u.w.l.”). Uznał, że zaskarżone uchwały należały do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wskazał, że w niniejszej sprawie doszło do takiego naruszenia procedury podejmowania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów, które powoduje ich uchylenie. Przyjął, że uchwały nie zostały poddane pod głosowanie wszystkich uprawnionych, a J. D. zadbał o to, aby uchwały poddać pod głosowanie jedynie tych właścicieli lokali, którzy oddaliby głos „za”. Sąd Okręgowy uznał, że intencją pewnego grona właścicieli lokali pozostawało przyspieszenie sprawy, aby zabezpieczyć interes ekonomiczny dwóch właścicieli lokali o innym przeznaczeniu oraz najemców tychże lokali. Podkreślił, że taki sposób głosowania stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Apelacyjny w (...), rozpoznając apelację pozwanej, powziął wątpliwość wyrażoną w zagadnieniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Rzecznik Praw Obywatelskich w piśmie z dnia 26 stycznia 2020 r. wniósł o podjęcie następującej uchwały: „Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, która uzyskała wymaganą ustawowo większość głosów, jest skuteczna i wiąże ogół właścicieli. Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu przeprowadzonym w trybie indywidualnego zbierania głosów, może stanowić podstawę uchylenia uchwały, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na treść uchwały.”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Apelacyjny w (...) ma istotne znaczenie dla praktyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Odnosi się ono do podejmowania uchwał przez właścicieli lokali przy wykorzystaniu procedury indywidualnego zbierania głosów przez zarząd (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Doświadczenie życiowe wskazuje, że we wspólnotach mieszkaniowych właściciele lokali rzadko uczestniczą w zwoływanych zebraniach. Dlatego na zebraniu niezwykle trudno jest podjąć uchwałę, która wymaga większości głosów właścicieli lokali liczonej według wielkości udziałów (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Wobec niechęci właścicieli do udziału w zebraniach bardziej efektywnym sposobem podjęcia uchwały przez właścicieli lokali jest zastosowanie trybu indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty.

W orzecznictwie występuje rozbieżność poglądów związanych z określeniem wymagań prawidłowego przeprowadzenia głosowania nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz sposobem postrzegania ewentualnych wadliwości, jakie mogą wystąpić przy tej procedurze podejmowania uchwał przez właścicieli lokali.

Za koniecznością odebrania głosu od każdego z właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej w trybie indywidualnego zbierania głosów opowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2014 r., IV CSK 727/13 (niepubl.).

Podkreślił, że podejmowanie uchwały w tym trybie z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos powoduje, iż takiej uchwały nie można uznać za podjętą przez ogół właścicieli. Przyjął, że wykładnia art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. powinna być dokonywana z uwzględnieniem regulacji wynikających z art. 6 i 27 u.w.l. Wspólnota mieszkaniowa jest organizacją właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 zdanie 1 u.w.l.). Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych, koniecznych do utrzymania nieruchomości. Współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną jest nie tylko obowiązkiem każdego członka wspólnoty, ale i jego prawem (art. 27 u.w.l.). Stanowisko to zostało podzielone w kilkunastu orzeczeniach sądów apelacyjnych.

Analiza orzecznictwa wskazuje jednak, że równie liczne są wypowiedzi sądów apelacyjnych, w których uznaje się, iż pominięcie przez zarząd niektórych właścicieli w ramach procedury indywidualnego zbierania głosów należy postrzegać jako uchybienie formalne, które powoduje wadliwość uchwały właścicieli lokali tylko wobec stwierdzenia przez sąd, że uchybienie to miało wpływ na treść uchwały. Podkreśla się, że uchwała procedowana w trybie indywidualnego zbierania głosów jest podjęta z chwilą złożenia głosu, który powoduje, iż za uchwałą opowiedziała się wymagana większość (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.) i w takiej sytuacji zarząd nie musi kontynuować procedury zbierania głosów. W tym kierunku wypowiedział się także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03 (OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132), w którym stwierdził, że w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała wspólnoty mieszkaniowej zapada z chwilą oddania ostatniego głosu, przesądzającego o uzyskaniu większości. Wskazał, że niedopełnienie obowiązku powiadomienia każdego właściciela o podjętej uchwale nie ma wpływu na jej skuteczność. Sąd Najwyższy wyjaśnił w wyroku z dnia 3 kwietnia 2008 r., II CSK 605/07 (niepubl.), że czasowa sekwencja zbierania głosów poszczególnych właścicieli lokali pozwala na stwierdzenie, iż dzień podjęcia uchwały powinien z reguły odpowiadać dacie wyrażenia woli przez ostatniego z właścicieli uprawnionych do głosowania, chyba że wystarczająca liczba dotychczas

głosujących właścicieli opowiedziało się za uchwałą o określonej treści, a głosy pozostałych właścicieli nie miały już istotnego znaczenia.

W piśmiennictwie wskazuje się, że nieodebranie głosów od wszystkich właścicieli lokali w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd nie oznacza, iż podjęta uchwała jest nieważna (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Do ważności uchwały nie jest więc konieczne, aby każdy z właścicieli lokali wypowiedział się co do zasadności przyjęcia uchwały przez swój udział w głosowaniu. Pominięcie przez zarząd przy zbieraniu głosów niektórych właścicieli należy traktować jako uchybienie w procedurze podejmowania uchwały, zatem stwierdzenie nieważności powinno nastąpić tylko przy tych uchybieniach, które wpływały na treść uchwały.

W ocenie Sądu Najwyższego w niniejszym składzie zbyt daleko idący byłby pogląd, że zarząd nie ma obowiązku kontynuowania procedury zbierania głosów od właścicieli, gdy z dotychczas oddanych głosów uzyskano większość niezbędną do jej podjęcia. Ustawa o własności lokali nie wymaga wprawdzie, aby uczestnictwo wszystkich właścicieli w głosowaniu warunkowało ważność uchwały. Przyjęto tu bowiem inny system obliczania wymaganej większości głosów, niż np. w spółdzielniach mieszkaniowych, mianowicie tzw. większość absolutną, w której punktem odniesienia jest liczba udziałów wszystkich właścicieli lokali. W tej sytuacji z art. 6 zdanie pierwsze i art. 27 u.w.l. wynika uprawnienie każdego właściciela lokalu do brania udziału w głosowaniu oraz obowiązek zarządu (zarządcy) wspólnoty mieszkaniowej zapewnienia realizacji tego prawa. W odniesieniu do głosowania na zebraniu właścicieli lokali wspomniane uprawnienie i obowiązek wynikają *expressis verbis* z art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l.

W konsekwencji przyjęcia takiego systemu obliczania wymaganej większości głosów w art. 23 ust. 1 u.w.l. zostały przewidziane trzy równorzędne tryby głosowania: na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz częściowo na zebraniu i częściowo przez indywidualne zbieranie głosów. Wszyscy właściciele muszą być zawiadomieni o terminie i miejscu zebrania oraz porządku obrad (art. 32 ust. 2 u.w.l.) w sposób określony w art. 32 ust. 1 u.w.l. Uchybienia w postaci niezawiadomienia niektórych właścicieli o zebraniu, niedopuszczenie ich do udziału w głosowaniu czy też pominięcie niektórych głosów właścicieli przy ich

liczeniu oznaczają wady w procedurze głosowania. Artykuł 23 ust. 1 i 2 u.w.l. nie wskazuje, aby zamiarem ustawodawcy było zaostrożenie wymagań formalnych przy głosowaniu nad uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów w stosunku do wymagań kreowanych przy głosowaniu nad uchwałą na zebraniu właścicieli. Zatem również w tym trybie niezawiadomienie o głosowaniu lub pominięcie niektórych właścicieli przy odbieraniu głosów stanowi wadliwość w procedurze podejmowania uchwały.

Powstaje zatem pytanie, czy wspomniana wadliwość może doprowadzić do uchylecia uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 u.w.l. Zagadnienie wpływu uchybień formalnych, związanych ze zwołaniem zgromadzenia, jest od wielu lat przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, przede wszystkim w związku z wykładnią przepisów regulujących działalność spółdzielni. Szczególnie istotne znaczenie ma tu uchwała połączonych Izb Sądu Najwyższego: Izby Cywilnej oraz Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 23 listopada 1973 r., III PZP 38/72 (OSNCP 1975, nr 1, poz. 1), zgodnie z którą uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni, zatwierdzająca uchwałę rady o wykluczeniu członka, może być uchylona przez sąd także na tej podstawie, że walne zgromadzenie zostało zwołane w sposób sprzeczny z prawem, jeżeli wadliwość była w takim stopniu poważna, iż w okolicznościach sprawy miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Uchwała ta oczywiście ma nadal zastosowanie do zaskarżania uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni, a także walnych zgromadzeń spółek akcyjnych (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 163/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 104) i uchwał wspólników w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2016 r., II CSK 441/15, niepubl.), a także uchwał zebrań właścicieli lokali (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004 nr 3, poz. 40 i z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Monitor Prawniczy 2007, nr 4, s. 173; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 258/08, niepubl.). Okoliczność, że uchwała uzyskała wymaganą większość głosów, nie oznacza, że nie może ona być uchylona. Przykładowo jej uchylenie może być uzasadnione, gdy o podjęciu głosowania korespondencyjnego nie zostały zawiadomione osoby, które, gdyby wiedziały o projektowanej uchwale, mogłyby przekonać innych właścicieli

o zasadności głosowania przeciwko uchwale określonej treści. Niektóre uchybienia formalne, np. naruszenie obowiązku przeprowadzenia głosowania tajnego, są traktowane jako z natury rzeczy mające wpływ na treść uchwały (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1988 r., II CR 119/88, OSNCP 1989, nr 5, poz. 86, z dnia 26 maja 1999 r., III CKN 261/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 7 i z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 21/16, OSP 2017, nr 12, poz. 95). Występują również szczególnie rażące uchybienia formalne, które sprawiają, że uchwały zgromadzeń spółdzielni albo spółek kapitałowych mogą być na podstawie art. 189 k.p.c. uznane za nieistniejące (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2005 r., III CK 296/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 31, z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, OSNC 2011, nr 3, poz. 30 i z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, OSNC-ZD 2013, nr D, poz. 80). Również uchwały zebrań właścicieli lokali mogą być nieistniejące (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., I CSK 773/14, OSNC 2016, nr 9, poz. 104).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.

aj