



Sygn. akt II CSK 605/07

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa Miasta Ł. - Administracji Nieruchomościami „Ż.(...)” w Ł.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości w Ł. przy ulicy P.
o uchylenie uchwał,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 3 kwietnia 2008 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 3 lipca 2007 r., sygn. akt III Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy zmienił wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że oddalił powództwo Miasta Ł. – Administracji Nieruchomościami „Ż.(...)” w Ł.. Powództwo to zostało wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości, położonej w Ł. przy ul. P. Zgłoszono w nim żądanie uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty nr (...),

podjętych w dniu 30 marca 2006 r. Według Sądu Rejonowego, właściciele lokali nie podjęli stosownej uchwały wyrażającej zgodę na zmianę trybu głosowania nad zakwestionowanymi uchwałami z trybu mieszanego (częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, a częściowo na zebraniu) na głosowanie w całości w trybie indywidualnego zbierania głosów stosownie do zasady: 1 właściciel – 1 głos. Zmiana metody liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał przez właścicieli według wielkości udziałów na zasadzie 1 właściciel – 1 głos jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd sprawowany przez właścicieli. Tymczasem nie podjęto uchwały właścicieli wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności i dlatego Sąd Rejonowy uchylił trzy zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Analizując treść art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.; cyt. dalej jako „ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r.”), Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że sposób liczenia głosów korzystny dla właścicieli, niedysponujących większością udziałów, stosuje się „na żądanie”, którego zgłoszenie wywiera skutek automatyczny, bez potrzeby podejmowania uchwały na przyjęcie takiego sposobu głosowania. Wspólnota nie naruszyła tego przepisu, ponieważ w trakcie zebrania zaskarżone uchwały nie uzyskały wymaganej większości. Zarząd, prowadząc głosowanie nad uchwałami, informował właścicieli o trudnościach w uzyskaniu wymaganej większości głosów. W wyniku kontynuacji zbierania głosów uzyskano 37,15% głosów za uchwałami i 38,68% głosów (Gminy) przeciwko uchwałom. Struktura własnościowa Wspólnoty Mieszkaniowej (suma udziałów właścicieli lokali przekraczała 1) pozwalała na zmianę sposobu głosowania nad uchwałami według zasady, że każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos. Wbrew stwierdzeniu Sądu Rejonowego, to nie zarząd zmienił zasadę liczenia głosów w trakcie głosowania, lecz uczynił to na żądanie uprawnionych właścicieli lokalu (art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.). Przewidziane w tym przepisie żądanie powinno być zgłoszone zarządowi lub zarządcy wspólnoty najpóźniej do czasu zakończenia głosowania w danej sprawie. Będzie to miało szczególne znaczenie w razie głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. W związku z tym, że zadanie określone w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. zostało ostatecznie zgłoszone, zakwestionowane przez powoda trzy uchwały Wspólnoty zostały skutecznie podjęte i nie było podstaw do ich uchylenia.

W skardze kasacyjnej powoda podniesiono zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. oraz zarzuty naruszenia prawa materialnego, tj. art. 12 ust. 2, art. 14 pkt 2, art. 30 ust. 1 pkt

2, art. 23 ust. 1 i 2a, art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania. Strona powodowa nadal kwestionuje skuteczność prawną wskazanych w pozwie uchwał Wspólnoty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy wynika to, że nad kwestionowanymi uchwałami głosowano przy zachowaniu sposobu głosowania przewidzianego w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. Chodzi o przyjęcie takiego sposobu głosowania, w którym każdy z właścicieli dysponuje jednym głosem (tzw. właścicielski system głosowania). W ocenie Sądu Okręgowego, istniały zasadnicze przesłanki przyjęcia takiego sposobu głosowania, ponieważ suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 i zgłoszone zostało żądanie właścicieli o zastosowanie takiego sposobu głosowania, przy czym właściciele ci mieli łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

W toku postępowania zarysowała się wyraźna różnica stanowisk stron co do tego, czy suma udziałów w nieruchomości wspólnej równa jest 1. Sąd Okręgowy stwierdził tylko ogólnie, że udział powoda (w nieruchomości wspólnej) wynosił 387/1000, zaś suma udziałów ogółu właścicieli wyniosła: $387/1000 + 619/1000 = 1006/1000$. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie podano wprost żadnego dowodu (dokumentu), na podstawie którego dokonano tak istotnego w rozpatrywanej sprawie ustalenia. Można się tylko domyślać, że ustalenie takie mogłoby wynikać np. z dokumentu niezatytułowanego, znajdującego się na s. (...) akt sprawy, stanowiącego wykaz poszczególnych lokali, udziałów właścicieli i powierzchnię ich lokali (pozycja ostatnia tego dokumentu). Ponadto w odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota stwierdziła, że „indywidualni właściciele posiadali w momencie zgłoszenia żądania 619/1000 udziałów, co wynika z analizy treści aktów notarialnych”. W skardze kasacyjnej przyznano fakt sprzedaży lokali przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. W tej sytuacji Sąd Okręgowy – bez dokonania wystarczających ustaleń w omawianym zakresie – przyjął, że została spełniona podstawowa przesłanka zastosowania „właścicielskiego” sposobu głosowania, przewidzianego w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. Oznacza to konieczność podzielenia zarzutu naruszenia tego przepisu w wyniku jego przedwczesnego zastosowania.

Jeżeli z żądaniem przeprowadzenia głosowania „właścicielskiego” wystąpili właściciele lokali dysponujących łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości

wspólnej, to istotnie nie jest niezbędne podejmowanie przez właścicieli odpowiedniej uchwały, iż taki system ma być zastosowany (tak też np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05, Monitor Prawniczy 2005, nr 25, s. 1164). Żądanie takie powinno być złożone zarządowi lub zarządcy Wspólnoty, ponieważ w ich kompetencjach leży przeprowadzenie procedury głosowania (art. 23 i art. 30 ustawy). Z ustaleń dokonanych przez Sady wynika to, że żądanie zostało zgłoszone na piśmie przez wymaganą ilość właścicieli lokalu, aczkolwiek ustawa nie przewiduje właśnie pisemnej formy żądania. Prawny sens żądania jako aktu inicjującego odpowiedni sposób głosowania nad uchwałami wspólnoty, przemawia za tym, że żądanie takie powinno w zasadzie poprzedzać procedurę oddawania głosów. Jednakże głosujący wcześniej właściciele (przy zastosowaniu tzw. udziałowego sposobu głosowania; art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.) mogą odpowiednio potwierdzić (podtrzymać) swoje poprzednio wyrażone stanowisko w nowym (tzw. właścicielskim) trybie głosowania. Przemawia za tym elastycznie ujęta formuła wyrażania woli przez uczestników Wspólnoty (na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów, kombinacja obu tych formuł głosowania; art. 23 ust. 1 ustawy). W tak przyjętej formule głosowania podstawowe znaczenie ma umożliwienie właścicielom lokali wyrażenia ich woli, a nie sam proceduralny aspekt jej wyrażenia. W związku z tym pojawia się kwestia prawidłowego oznaczenia daty podjęcia przez wspólnotę uchwały przy zastosowaniu sposobu głosowania przewidzianego w art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., poprzez indywidualne zbieranie głosów przez zarząd Wspólnoty. Czasowa sekwencja zbierania głosów poszczególnych właścicieli lokali pozwala na stwierdzenie, że data podjęcia uchwały w omawianym systemie głosowania powinna z reguły odpowiadać dacie wyrażenia woli przez ostatniego z właścicieli uprawnionych do głosowania, chyba że ilość dotychczas głosujących właścicieli opowiedziało się za uchwałą o określonej treści, a głosy pozostałych właścicieli nie miały już istotnego znaczenia.

Głosowanie „udziałami” przez właścicieli lokalu może nastąpić także wówczas, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1. Oznacza to, że we wspólnocie mieszkaniowej regułą pozostaje taki właśnie („udziałowy”) sposób głosowania. Dopiero przewidziane w art. 23 ust. 2a ustawy „żądanie właścicieli” może wyeliminować ten sposób głosowania i spowodować przyjęcie głosowania „właścicielskiego”. Prowadzi to do konieczności określenia właściwej (minimalnej) treści takiego żądania i jego charakteru prawnego.

Należy przyjąć, że odstępstwo od „udziałowego” sposobu głosowania i to „na każde żądanie” właścicieli oznacza konieczność bliższego określenia materii, w której mogłoby nastąpić głosowanie w sposób przyjęty w art. 23 ust. 2a ustawy. Określenie takie powinno znaleźć się w treści żądania skierowanego do zarządu Wspólnoty. Nie ma zasadniczych powodów ku temu, aby omawianemu „żądaniu” właścicieli odmawiać cech oświadczenia woli (art. 60 k.c.). W rezultacie będą miały do niego zastosowanie odpowiednie reguły interpretacji oświadczeń woli przewidziane w art. 65 k.c.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika to, że żądanie właścicieli, określone w art. 23 ust. 2a ustawy, zostało zgłoszone zarządowi (żądanie z dnia 4 maja 2006 r.). Sąd Okręgowy skoncentrował się jedynie na tym, czy takie żądanie zostało zgłoszone przez odpowiednią grupę właścicieli, nie analizował natomiast jego treści. W uzasadnieniu wyroku tego Sądu zawarta została jednak ogólna konstatacja, iż „żądanie właścicieli (...) powoduje (...), że stwierdzenia, czy została podjęta uchwała w sprawie lub w sprawach, których żądanie dotyczy, stosuje się (inny) sposób liczenia głosów”. Sąd Okręgowy dostrzega zatem konieczność określenia w żądaniu materii (spraw), które miałyby być poddane głosowaniu przeprowadzonemu w inny sposób. Rzecz jednak w tym, że w aktach sprawy brak dokumentu obejmującego żądanie właścicieli z dnia 4 maja 2006 r. Przyjęcie skuteczności takiego żądania, w postaci wywołania skutku określonego w art. 23 ust. 2a ustawy, wymaga jednak odpowiedniego zanalizowania prawidłowości żądania z punktu widzenia jego niezbędnej treści (przedmiotu). Analiza taka mogłaby uwzględniać także okoliczności jego złożenia (art. 65 k.c.). Z uzasadnienia skargi kasacyjnej strony powodowej wynika jednak to, że w żądaniu z dnia 4 maja 2006 r. nie określono w ogóle materii (uchwały), które miałyby być poddane głosowaniu „właścicielskiemu”.

W tej sytuacji należało przyjąć, że trafnie w skardze kasacyjnej zarzucono naruszenie art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. w wyniku przedwczesnego uznania, iż powstały wystarczające podstawy do przeprowadzenia głosowania „właścicielskiego” nad kwestionowanymi uchwałami pozwanej Wspólnoty. Oznaczało to konieczność uchylenia już z tej przyczyny zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).