



Sygn. akt IV CSK 664/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSA Roman Dziczek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "M." w B.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. G. [...] w B.
o uchylenie uchwał,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 5 października 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 6 lipca 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „M.” w B. wystąpiła z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. G. [...] w B. o uchylenie uchwał nr 1/12/2008 i 2/12/2008 podjętych w dniu 18 grudnia 2008 r. W pierwszej z nich uchwalono, że z dniem 18 grudnia 2008 r. w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali, a także w zakresie zarządu nieruchomością wspólną zaczyna obowiązywać ustawa z 25 czerwca 1994 r. o własności lokali, a ogół właścicieli tworzy od tej daty wspólnotę mieszkaniową. W drugiej uchwale odwołano z funkcji zarządcy nieruchomości wspólnej spółdzielnię i powołano zarząd wspólnoty mieszkaniowej, który zobowiązano do złożenia oświadczenia woli powódce o odwołaniu z funkcji zarządcy oraz upoważniono go do zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z wybranym przez zarząd podmiotem.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy uchylił obie uchwały i orzekł o kosztach postępowania. Ustalił m.in., że pismem z dnia 13 listopada 2008 r. właściciele lokali z nieruchomości przy ul. G. [...] w B., dysponujący ponad 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej wystąpili do Spółdzielni Mieszkaniowej „M.” w B. o zwołanie zebrania ogółu właścicieli lokali na dzień 18 grudnia 2008 r. W planie zebrania miały znaleźć się projekty uchwał, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także projekt uchwały o odwołaniu z funkcji zarządcy nieruchomości, powódki. Powódka nie zwołała zebrania na wskazany dzień, lecz na dzień 5 stycznia 2009 r., a nadto nie zamieściła w porządku obrad propozycji odwołania jej z funkcji zarządcy nieruchomości. Wówczas inicjatorzy wniosku przystąpili do samodzielnego zwołania zebrania na wskazany dzień. Zawiadomienia były doręczane osobiście właścicielom lokali, wrzucane do skrzynek pocztowych, a także zamieszczane na tablicach ogłoszeń i drzwiach wejściowych do każdej klatki schodowej. Zawiadomienie zostało też doręczone powódce. Na zebraniu w dniu 18 grudnia 2008 r. protokołowanym przez notariusza podjęto uchwały nr 1/12/2008 i 2/12/2008 o treści wyżej opisanej. Za uchwałami głosowali właściciele reprezentujący łącznie 164619 z 320909 udziałów w nieruchomości wspólnej. Natomiast w zebraniu właścicieli lokali zwołanym przez powódkę na dzień 5 stycznia 2009 r. wzięli udział właściciele lokali dysponujący 91196 z 320909 udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 28,41% i nie podjęto na

nim żadnych uchwał. Sąd Okręgowy stwierdził, że właściciele lokali zwołujący zebranie naruszyli przepisy ustawy o własności lokali, ponieważ pozwana nie wykazała, aby doszło do prawidłowego powiadomienia wszystkich właścicieli lokali o zebraniu. Podkreślił, że obowiązek dowodzenia w tym zakresie obciążał pozwaną, albowiem powódka nie mogła wykazywać faktów negatywnych. Stwierdził też, że wskazane uchybienie mogło mieć wpływ na treść podjętych uchwał, albowiem za uchwałami głosowała znikoma większość właścicieli lokali, tj. 0,51%; (tak to sformułowano w uzasadnieniu) nie można zatem wykluczyć, że w przypadku prawidłowego zawiadomienia o zebraniu wszystkich właścicieli wyniki głosowania mogłyby być inne.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 6 lipca 2010 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo w całości i zasądził od powódki na rzecz pozwanej zwrot kosztów procesu oraz orzekł o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym. Sąd drugiej instancji przyznał za Sądem Okręgowym, że o zebraniu nie zostali powiadomieni wszyscy właściciele lokali, jednak odniósł to ustalenie jedynie do dwóch właścicieli, którzy nie zamieszkują w budynku przy ul. G. [...] w B., a w pozostałych przypadkach doręczania zawiadomień o zebraniu poprzez wrzucenie ich do skrzynek pocztowych, wywiódł fakt zawiadomienia właścicieli lokali poprzez odwołanie się do domniemania faktycznego wskazując, że osoby te stale zamieszkują w przedmiotowym budynku. Zarazem nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, że wykazanie faktu negatywnego - braku powiadomienia właścicieli lokali, obciąża inną stronę, niż ta, która się na ten fakt powołuje (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.). Uznał również, odmiennie niż Sąd pierwszej instancji, że brak zawiadomienia wszystkich właścicieli nie miał wpływu na wynik głosowania i treść uchwał. Za przyjęciem uchwał głosowali właściciele reprezentujący łącznie 164 619 z 320 909 udziałów w nieruchomości, co stanowiło 51,29% wszystkich udziałów, a nie - jak omyłkowo wskazał Sąd pierwszej instancji - 0,51% wszystkich udziałów. Właściciele nieobecni na zebraniu nie posiadali więc wymaganej większości głosów i nie mogliby wpłynąć na wynik głosowania. Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się też uchybień w przebiegu i sposobie głosowania. Podkreślił, że głosowanie było protokolowane przez notariusza, a akt notarialny jest dokumentem urzędowym

korzystającym w zakresie swej treści z domniemania zgodności z prawdą (art. 244 k.p.c.). Dodatkowo zauważył, że za prawidłowością przebiegu głosowania przemawiała okoliczność znikomego zainteresowania właścicieli lokali zebraniem zwołanym przez powódkę. W zakresie reprezentacji małżonków podczas głosowania odwołał się do treści art. 36 i 37 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego i stwierdził, że zgoda drugiego małżonka, ani pełnomocnictwo do jego reprezentowania w akcie głosowania, nie były wymagane. W konsekwencji tych ustaleń uznał, że nie zachodziły przesłanki uzasadniające uchylenie spornych uchwał na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Odwołując się natomiast do treści art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) zauważył, że spełniony został wymagany przez ten przepis warunek większości, a podjęcie uchwały na podstawie tego przepisu pozwala także na pozbawienie spółdzielni mieszkaniowej zarządu nieruchomością.

Wyrok ten w całości zaskarżyła skargą kasacyjną powódka. Jako podstawy skargi kasacyjnej wskazała naruszenie prawa materialnego: art. 25 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali oraz art. 6 k.c., a także naruszenie przepisu postępowania - art. 233 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. wskazać należy, że już u progu funkcjonowania skargi kasacyjnej przesądzone zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że skarga kasacyjna nie może być oparta na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów (por. m.in. postanowienie SN z dnia 23 września 2005 r., OSNC 2006 nr 4, poz. 76). Wynika to z przyjętej przez ustawodawcę konstrukcji tej instytucji, wyrażonej w brzmieniu art. 398³ § 3 k.p.c. oraz art. 398¹³ § 2 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. I chociaż przepis ten nie wskazuje *expressis verbis* konkretnych przepisów, których naruszenie, w związku z ustalaniem faktów i przeprowadzaniem oceny dowodów, nie może być przedmiotem zarzutów wypełniających drugą podstawę kasacyjną nie ulega wątpliwości, że obejmuje on art. 233 k.p.c. Wszakże ten właśnie przepis określa kryteria oceny wiarygodności

i mocy dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, LEX nr 230204). Z kolei, drugi ze wskazanych przepisów stanowi m.in., że Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Oznacza to, że Sąd Najwyższy orzeka zawsze w ramach podstawy faktycznej ustalonej przez sąd drugiej instancji w zaskarżonym wyroku; co więcej, jest tą podstawą związany. Ustrojową bowiem funkcją Sądu Najwyższego jest sprawowanie nadzoru judykacyjnego, w tym zapewnianie jednolitości orzecznictwa sądów powszechnych, a postępowanie kasacyjne nie jest postępowaniem merytorycznym. Z tego punktu widzenia każdy zarzut skargi kasacyjnej, który ma na celu polemikę z ustaleniami faktycznymi sądu drugiej instancji, z uwagi na jego sprzeczność z art. 398³ § 3 k.p.c. jest *a liminé* niedopuszczalny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2007 r. V CSK 364/06, LEX nr 238975; wyrok SN z 19 kwietnia 2011 r., I UK 368/109, LEX nr 829094).

W konkluzji stwierdzić należy, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie mieścił się w zarzutach naruszenia prawa procesowego wypełniających drugą podstawę kasacyjną.

Przechodząc do podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego, w pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu naruszenia art. 6 k.c., który został powiązany z zarzutem naruszenia art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst, jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej „u.w.l.”). W myśl tego pierwszego przepisu, wyznaczającego ogólną regułę dowodową prawa materialnego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przy czym poprzez fakty, w rozumieniu tego przepisu, należy rozumieć wszystkie okoliczności faktyczne, istotne z punktu widzenia danego przepisu prawa materialnego, z którego strona wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Nie ma więc większego znaczenia, czy są to okoliczności wskazujące na brak określonych zdarzeń, relewantnych w świetle danej normy prawnej, tzw. fakty negatywne, czy też okoliczności potwierdzające ich zaistnienie. Tzw. fakty negatywne mogą być dowodzone za pomocą dowodów z faktów pozytywnych przeciwnych, których istnienie wyłącza twierdzoną okoliczność negatywną (por. wyrok SN z 16 kwietnia

2003 r., II CKN 1409/00, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 113). Faktów, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzących prawo podmiotowe), powinien w zasadzie dowieść powód; dowodzi on również fakty uzasadniające jego odpowiedź na zarzuty pozwanego; pozwany natomiast dowodzi fakty uzasadniające jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda, tamujące oraz niweczące twierdzenia i dowody powoda (por. wyrok SN z 29 września 2005 r., III CK 11/05, LEX nr 187030).

Odnosząc powyższe uwagi do podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 32 u.w.l. stwierdzić należy, że obowiązek wykazania, że niezawiadomiono wszystkich właścicieli lokali o terminie zebrania, obciążał stronę powodową, która z tego faktu wywodziła skutki prawne, istotne w świetle zgłoszonego żądania. Takie stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku i było ono prawidłowe. *Nota bene* zarzut wadliwości zwołania zebrania właścicieli lokali został potwierdzony w części przez Sąd Apelacyjny, ale dotyczył tylko dwóch właścicieli, którzy nie zamieszkiwali w swoich lokalach.

Również zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z naruszeniem art. 32 u.w.l. nie okazał się usprawiedliwiony.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się w przedmiocie wadliwości w dokonywaniu zawiadomień o zebraniu właścicieli, w powiązaniu z podstawami zaskarżenia uchwał na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.; m. in. w wyroku z dnia 16 października 2002 r. (IV CKN 1351/00, OSNC z 2004 r., z. 3, poz. 40) Sąd Najwyższy stwierdził, że nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 u.w.l. odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Tylko więc wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleniem na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Z kolei, w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. (IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132) Sąd Najwyższy podkreślił, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. To stanowisko było kontynuowane (por. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Mon. Prawn. z 2007 r. nr

4, poz. 173), aż do konkluzji, że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela przywołany kierunek wykładni, z tym wszakże zastrzeżeniem, że kwestie formalne, o ile mogły wpłynąć na treść podjętej uchwały, także mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały.

Odnosząc się zatem do całego spektrum zarzutów skargi kasacyjnej w zakresie naruszenia prawa materialnego i konkludując uwagi poczynione powyżej, stwierdzić należy, iż obowiązek wykazania, że niezawiadomiono wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli lokali oraz, że mogło to wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 i art. 32 u.w.l.). W niniejszej sprawie strona powodowa w żadnym stopniu nie wykazała wpływu uchybień w zawiadomieniu właścicieli lokali o zebraniu, na treść podjętych uchwał. Ograniczyła się w istocie do wskazania, że uchwały zostały podjęte większością niewiele przekraczającą próg wymagany przez ustawę. Taka konstatacja nie była jednak dostateczna w świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. Chodzi bowiem o wskazanie takich okoliczności faktycznych związanych z danym uchybieniem, które rzeczywiście mogły, w normalnym biegu rzeczy, wpłynąć na treść uchwały. Temu powódka nie sprostowała, a wyniki zebrania właścicieli lokali zwołanego przez powódkę na dzień 5 stycznia 2009 r. potwierdziły trafność przyjętego przez Sąd Apelacyjny stanowiska, że stwierdzone uchybienia nie mogły wpłynąć na treść podjętych uchwał.

Z tych wszystkich względów, wobec braku usprawiedliwionych podstaw skargi kasacyjnej, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.