

Sygn. akt II CSKP 267/22

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Wesółowski (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa D. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w W.

o uchylenie uchwał,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

31 stycznia 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 3 października 2019 r., sygn. akt I ACa 676/18,

**przekazuje do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego następujące zagadnienie prawne:**

**„Czy w przypadku, gdy większość właścicieli lokali nie wyraziła zgody na podjęcie określonej czynności przez właściciela lokalu, doszło w tym zakresie do podjęcia uchwały (tzw. uchwały negatywnej) w rozumieniu art 23 ust 2 i art 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj Dz. U z 2021 r., poz. 1048)”.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 2 sierpnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, uwzględniając

powództwo D. sp. z o.o. w W. uchylił uchwały nr [...], [...]1, [...]2 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w W., odmawiające udzielenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym należącym do powoda, na wykonanie prac budowlanych w związku z adaptacją lokalu użytkowego, a także na zainstalowanie na części nieruchomości wspólnej (elewacji) podświetlanego kasetonu reklamowego, i orzekł o kosztach procesu.

Wyrokiem z 3 października 2019 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie na skutek apelacji pozwanej zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny za zasadny uznał zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 23 ust. 2 w zw. z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej powoływanej jako u.w.l.) przez przyjęcie, że uchwały, które nie otrzymały wymaganej większości głosów, co miało miejsce w niniejszej sprawie, są istniejącymi tzw. uchwałami negatywnymi o braku zgody, a w związku z tym - możliwe jest ich skuteczne zaskarżenie na podstawie art. 25 tej ustawy.

Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Apelacyjny wskazał, że z art. 23 ust. 2 u.w.l. wynika, że uchwała jest aktem stanowiącym wynik głosowania pozytywnego, jako że zapada większością głosów właścicieli lokali. Fakt głosowania przez właścicieli lokali reprezentujących większość głosów przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści, nie może być - w ocenie Sądu odwoławczego - utożsamiany z oddawaniem przez nich głosów za podjęciem uchwały o treści przeciwnej do ujętej w proponowanej uchwale. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przedmiotem głosowania mogą być zarówno uchwały o treści pozytywnej jak i negatywnej, a każda z nich może podlegać zaskarżeniu w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, to jednak nie można przyjąć, że niepodjęcie uchwały o treści pozytywnej, wobec braku wymaganej większości głosów, jest równoznaczne z podjęciem uchwały o treści negatywnej. Czym innym jest bowiem oddanie głosu za uchwałą, a czym innym przeciw uchwale, a sposób sformułowania i zredagowania jej treści niewątpliwie ma znaczenie przy podejmowaniu decyzji przez właścicieli na etapie oddawania głosu. Przedmiotem analizowanego głosowania były projekty uchwał dotyczące wyrażenia zgody, a głosujący mogli oddać jedynie głos na „tak” i na „nie” lub wstrzymać się od głosu. Stosownie do przywołanego przepisu proponowane

uchwały zostałyby podjęte, gdyby „za” oddała swój głos większość właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Sytuacja taka nie miała miejsca w przypadku zakwestionowanych przez powoda uchwał. Za uchwałami głosowało 0,2286 udziałów, przeciw 0,5208 udziałów. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zaskarżone uchwały, wobec nieuzyskania przez nie wymaganej większości głosów, powinny być zakwalifikowane jako uchwały nieistniejące.

Skargę kasacyjną od ww. wyroku wniósł powód, zarzucając naruszenie prawa materialnego tj. art. 23 ust. 2 w zw. z art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. w zw. z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP przez błędną wykładnię powyższych przepisów, polegającą na przyjęciu, że uchwała właścicieli lokali jest aktem stanowiącym wyłącznie wynik głosowania pozytywnego, a uchwały co do których większość właścicieli lokali oddała głosy przeciwne są uchwałami, które nie uzyskały większości głosów i stanowią uchwały nieistniejące oraz nie podlegają zaskarżeniu do sądu.

#### **Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

W toku rozpoznawania skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy powziął poważne wątpliwości uzasadniające sformułowanie zagadnienia prawnego o treści ujętej w sentencji postanowienia i przekazanie tego zagadnienia, na podstawie art. 398<sup>17</sup> § 1 k.p.c., do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego. Powyższe zagadnienie prawne ma charakter istotny, gdyż dotyczy możliwości zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych, a tym samym realizacji prawa obywatela do sądu wyrażonego w art. 45 ust. 1 Konstytucji. Co więcej, chodzi o wykonywanie prawa przysługującego właścicielowi nieruchomości, co wiąże się z koniecznością oceny problemu także w kontekście konstytucyjnej zasady ochrony własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji).

Wykonywanie prawa, o którym mowa, odbywa się na podstawie art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l., które stanowią, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia

wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przedmiotem zaskarżenia jest zawsze uchwała właścicieli lokali i w celu ustalenia możliwości zaskarżenia konieczne jest najpierw ustalenie czy dana czynność stanowi uchwałę w rozumieniu ww. przepisów. Ustawa o własności lokali nie zawiera definicji legalnej pojęcia „uchwała”. Stanowi jedynie w art. 23 ust. 2, że uchwały 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. Uchwała jest zatem aktem woli właścicieli lokali, który został podjęty przez głosowanie większością głosów liczoną, co do zasady, według wielkości udziałów. Z przepisu nie wynika jednak, czy uchwała ma mieć treść pozytywną czy negatywną, jak również, czy podjęcie uchwały następuje przez oddanie głosów „za” czy też „przeciw”. Przepis wyraża jedynie konieczność wyrażenia woli przez większość właścicieli lokali.

Wyróżnia się zatem dwa przeciwstawne stanowiska. Pierwsze kwestionuje koncepcję uchwał negatywnych, o treści przeciwnej do treści poddanego pod głosowanie projektu uchwały. Według tego zapatrywania uchwałę stanowi wyłącznie akt podjęty w sposób pozytywny, tj. poprzez oddanie za uchwałą wymaganej większości głosów właścicieli lokali. Nieoddanie większości głosów za uchwałą nie prowadzi do podjęcia uchwały o treści przeciwnej poddanemu pod głosowanie projektowi uchwały. Nie można w takim przypadku przyjąć domniemania, że doszło do podjęcia uchwały o treści przeciwnej do treści głosowanej uchwały. Uchwała wówczas nie istnieje, a tym samym nie podlega zaskarżeniu do sądu na podstawie art. 25 u.w.l. lokali. O podjęciu uchwały negatywnej można mówić wyłącznie wtedy, gdyby projektem uchwały objęto jakąś negatywną treść (np. odmowę zgody), a większość głosujących opowiedziałaby się za tak negatywnie sformułowanym projektem uchwały.

Według drugiego stanowiska, sytuacja w której większość członków wspólnoty mieszkaniowej głosuje przeciw uchwale sformułowanej w sposób pozytywny (np. „wyraża zgodę”) dochodzi do podjęcia tzw. uchwały negatywnej

(np. niewyrażającej zgody), co umożliwia zaskarżenie takiej uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Stanowisko to nie ogranicza zatem prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają daną kwestię. Nie ma znaczenia negatywny czy pozytywny sposób sformułowania uchwały dla oceny skutecznego przyjęcia uchwały.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia tzw. uchwał negatywnych rozważana była przede wszystkim na gruncie prawa spółek. W wyroku z 28 maja 2013 r., V CSK 311/12, Sąd Najwyższy, odnosząc się do sytuacji, gdy walne zgromadzenie spółki akcyjnej nie przyjęło uchwały powołującej do rady nadzorczej osób wybranych przez pracowników spółki, którzy mają ustawowo zastrzeżoną liczbę miejsc w składzie rady nadzorczej na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (obecna nazwa – o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników), przyjął że w takiej sytuacji dochodzi do podlegającej zaskarżeniu uchwały negatywnej. W tym jednak przypadku przesądzająca była – jak się wydaje – okoliczność związania walnego zgromadzenia wyborem dokonany przez pracowników (art. 14 ust. 2 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych). Także w wyroku z 3 czerwca 2015 r. V CSK 592/14, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że brak ustawowej definicji pojęcia „uchwała” lub „uchwała negatywna” nie wyklucza konstrukcji prawnej uchwały negatywnej, a zwłaszcza takiego wniosku nie można wywieść z art. 422 § 1, 425 lub 414 k.s.h. Nie przemawiają przeciwko takiej konstrukcji także zasady protokołowania uchwał (art. 421 § 2 k.s.h.), skoro są protokołowane również głosy „przeciw”, stanowiące w istocie głosy za uchwałą negatywną, co przemawiałoby za koniecznością uwzględnienia jej w protokole. Sąd Najwyższy odwołał się także do art. 4 § 1 pkt 9 k.s.h., zgodnie z którym głosami oddanymi w głosowaniu są głosy oddane „za”, „przeciw” lub „wstrzymujące się”. Wszystkie wymienione głosy mają taki sam charakter prawny i nie ma podstaw do ich różnicowania, zwłaszcza że dotyczą ich te same zasady powoływania się na wady oświadczenia woli. Ustawodawca przewidział zapadanie uchwał bezwzględną większością głosów, a więc, co do zasady, nie sposób wyłączyć podjęcia uchwały głosami negatywnymi. Przychylając się do stanowiska, że uchwała niepodjęta może być uchwałą negatywną, Sąd

Najwyższy w powołanym wyroku zastrzegł jednak, że konieczna jest analiza konkretnych okoliczności faktycznych w aspekcie treści projektu poddanego pod głosowanie i skutków prawnych, jakie głosowanie wywarło.

Z kolei w wyrokach z 13 lutego 2004 r., II CK 438/02, z 25 listopada 2004 r., III CK 592/03 i z 15 grudnia 2005 r., II CSK 19/05 Sąd Najwyższy uznał legitymację byłego członka organu spółki do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia odmawiającej mu absolutorium.

Wskazać też należy na pogląd, wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, w myśl którego, w sytuacji o jakiej tu mowa, zachodzi przypadek uchwały nieistniejącej.

Zagadnienie przedstawione powiększonemu składowi Sądu Najwyższego było także rozpatrywane przez Sąd Najwyższy na gruncie ustawy o własności lokali w wyroku z 27 kwietnia 2021 r., I CSKP 41/21, w odniesieniu do odmowy uzupełnienia porządku obrad zebrania właścicieli lokali o punkt przewidujący głosowanie nad uchwałą w sprawie przydzielenia powodowi dwóch miejsc parkingowych na podwórku oraz udostępnienia kluczy (pilota) do bramy wjazdowej. W wyroku tym Sąd Najwyższy uznał, że członek wspólnoty mieszkaniowej nie może na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. zaskarżyć odmowy ze strony członków tej wspólnoty wprowadzenia do porządku obrad zebrania właścicieli lokali projektu uchwały zaproponowanej przez jednego z właścicieli lokali. W uzasadnieniu swojego stanowiska Sąd Najwyższy powołał się na dominujące stanowisko doktryny, zgodnie z którym nadaje się uchwałom organów kolegialnych charakteru czynności prawnych, jeżeli mają na celu wywołanie skutków prawnych. Uchwała kreuje wówczas określony stosunek prawny z niej wynikający, w związku z czym powództwo o jej uchylenie ma na celu wyeliminowanie tego stosunku. Odmowa wprowadzenia do porządku obrad głosowania nad uchwałą zaproponowaną przez członka wspólnoty mieszkaniowej nie kreuje żadnego stosunku prawnego, nie stanowi zatem uchwały w powyższym rozumieniu, a więc uchwały, która mogłaby podlegać zaskarżeniu do sądu.

Kwestia, o której mowa była także przedmiotem rozstrzygnięć sądów powszechnych, które zajmują rozbieżne stanowiska. Stanowisko kwestionujące koncepcję uchwał negatywnych zajął m.in. Sąd Apelacyjny orzekający w sprawie,

w której rozpatrywana jest skarga kasacyjna. Zaprezentowane zostało także w szeregu innych wyroków (zob. np. wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 13 września 2016 r I ACa 296/16, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 7 czerwca 2016 r., I ACa 307/16, Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 30 stycznia 2018 r., I Aca 728/17, Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 5 marca 2015 r., I ACa 897/14).

Odmienne stanowisko, uwzględniające koncepcję uchwał negatywnych, spotkać można m.in. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23.01.2014 r, I ACa 679/13, Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 6.04.2011 r., I ACa 103/11, Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 9 czerwca 2016 r., sygn. akt I ACa 93/16, Sądu Okręgowego w Łodzi z 27 października 2014 r., C 588/14, Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 17 grudnia 2018 r., I ACa 1147/17, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 31 stycznia 2014 r., I ACa 1510/13).

W ocenie Sądu Najwyższego w składzie przekazującym powyższe zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego, istnieją argumenty na rzecz każdego z przedstawionych wyżej stanowisk.

Za pierwszym z nich przemawia wykładnia językowa art. 23 ust 2 u.w.l., zwłaszcza w kontekście art. 24 tej ustawy. Stanowi on, że w braku wymaganej zgody większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w trybie nieprocesowym. Użycie przez ustawodawcę sformułowania „w braku wymaganej zgody większości właścicieli lokali” sugeruje, że w takiej sytuacji nie dochodzi do podjęcia uchwały w rozumieniu art. 23 ust. 2 u.w.l. Przedmiotem rozstrzygnięcia sądu nie jest zatem uchwała o określonej treści. Wydając rozstrzygnięcie sąd nie odnosi się do podjętej uchwały (np. nie uchyla jej, czy nie stwierdza jej nieważności czy nieistnienia). Rozstrzyga zagadnienie, będące uprzednio przedmiotem wnioskowanej uchwały, do podjęcia której nie doszło z powodu braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali.

Co więcej, można bronić poglądu, że w przypadku przyjęcia zapatrywania

zakładającego istnienie w takiej sytuacji uchwały negatywnej (o treści przeciwnej wobec poddanej pod głosowanie uchwały), konstrukcja żądania z art. 24 ustawy o własności lokali, byłaby w istocie zbędna. Wystarczyłoby nadać zarządowi lub zarządcy legitymację do zaskarżania uchwał w trybie art. 25 u.w.l., z ewentualnym jej ograniczeniem do możliwości zaskarżania niektórych tylko uchwał.

Argumentem przemawiającym za tym stanowiskiem jest też to, że z czysto logicznego punktu widzenia nie w każdej sytuacji można uznać, iż głosowanie przeciw przyjęciu uchwały o określonej treści nie jest tożsame z opowiedzeniem się za rozwiązaniem przeciwnym. Wolą określonej osoby może być zarówno negacja rozstrzygnięcia pozytywnego jak i negatywnego. Argument ten został powołany w zaskarżonym skargą kasacyjną wyroku, w którym Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że „czym innym jest (...) oddanie głosu za uchwałą, a czym innym przeciw uchwale, a sposób sformułowania i zredagowania jej treści niewątpliwie ma znaczenie przy podejmowaniu decyzji przez właścicieli na etapie oddawania głosu”.

Podnoszony jest też niekiedy argument, że „pogląd przeciwny prowadziłby do nieakceptowalnej sytuacji, w której to sąd swoim wyrokiem narzucałby członkom wspólnot mieszkaniowych, jakiej treści uchwałę winni podjąć. Wyjątkowo ustawodawca możliwość taką dopuścił w art. 24 ustawy, ale przepis ten, właśnie z uwagi na swoją wyjątkowość, nie może być wykładany rozszerzająco, sam zaś, tak z uwagi na określone w nim ukształtowanie podmiotowe, jak i z uwagi przewidziany w nim tryb postępowania, nie mógł stanowić podstawy rozstrzygnięcia” (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 13 września 2016 r., I ACa 296/16).

Do dyrektyw wykładni językowej można się też odwołać broniąc poglądu przeciwnego, zakładającego że w braku wymaganej większości głosów za podjęciem określonej uchwały dochodzi do uchwalenia uchwały o treści przeciwnej w stosunku do poddanej pod głosowanie uchwały. Art. 23 ust. 2 u.w.l nie stanowi bowiem, że uchwała może być podjęta tylko w sposób pozytywny tj. przez oddanie głosów „za” jej treścią. Przewiduje on jedynie, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali. Można zatem bronić poglądu, że głosem oddanym w rozumieniu tego przepisu jest także głos przeciw uchwale.



Zdaniem Sądu Najwyższego przekazującego do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego sformułowane w sentencji postanowienia zagadnienie prawne, za tym rozwiązaniem przemawiają jednak przede wszystkim względy funkcjonalne, wynikające z postulatu prokonstytucyjnej wykładni przepisów dotyczących prawa do sądu (art. 45 ust. 1 Konstytucji) oraz ochrony własności (art. 21 Konstytucji). Przepis art. 25 u.w.l. stanowi bowiem instrument prawny ochrony interesu poszczególnych właścicieli przed bezprawnymi działaniami lub zaniechaniami wspólnoty mieszkaniowej. Chodzi zatem o uwzględnienie przy wykładni art. 23 w zw. z art. 25 u.w.l. aksjologii, zasad i gwarancji wynikających z Konstytucji RP, i ewentualne skorygowanie wyników wykładni językowej tych przepisów w taki sposób, aby zapewnić realizację zasady prymatu Konstytucji.

Jak wcześniej zauważono, od sposobu rozstrzygnięcia przedstawionego do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego zależy zakres przysługującego właścicielom lokali, będącym członkami wspólnoty mieszkaniowej, prawa do zaskarżenia uchwał. Zakwalifikowanie danej czynności jako uchwały właścicieli lokali otwiera drogę do jej zaskarżenia do sądu. Jest przy tym oczywiste, że prawo podmiotowe właściciela lokalu może wymagać ochrony nie tylko w przypadku, gdy pozostali właściciele decydują w sposób pozytywny o sprawach nieruchomości wspólnej, ale także wtedy, gdy właściciel domaga się od nich określonej decyzji (np. zgody na podjęcie określonych działań związanych z nieruchomością wspólną) i następuje odmowa wyrażenia takiej decyzji. Nie istnieją, jak się wydaje, żadne racjonalne przesłanki przemawiające za wyłączeniem tego aspektu interesu właścicieli lokali spod ochrony sądowej. Dopuszczałoby to do sytuacji, w której wspólnota mieszkaniowa mogłaby w sposób całkowicie uznaniowy decydować o rozstrzygnięciu kierowanych do niej wniosków przez właściciela lokalu, a decyzje te nie podlegałyby kontroli sądowej.

W tym kontekście podkreślenia wymaga, że Trybunał Konstytucyjny, jako kryterium kwalifikowania sprawy z której wynika prawo do sądu, uznaje konieczność rozstrzygnięcia o prawach podmiotu w relacji do innych równorzędnych podmiotów lub w relacji do władzy publicznej w każdym przypadku, gdy natura danych stosunków prawnych wyklucza arbitralność rozstrzygnięcia o sytuacji prawnej

podmiotu przez drugą stronę tego stosunku (zob. wyroki TK z 10 maja 2000 r., K 21/99, OTK 2000, Nr 4, poz. 109, z 25 lutego 2002 r., SK 29/01, OTK-A 2002, Nr 1, poz. 5; z 19 lutego 2003 r., P 11/02, OTK-A 2003, Nr 2, poz. 12; z 5 lipca 2005 r., SK 26/04, OTK-A 2005, Nr 7, poz. 78; 22 września 2009 r., SK 3/08, OTK-A 2009, Nr 8, poz. 125; z 13 marca 2012 r., P 39/10, OTK-A 2012, Nr 3, poz. 26; z 22 stycznia 2013 r., SK 18/11, OTK-A 2013, Nr 1, poz. 4).

Należy także zwrócić uwagę na brak po stronie właściciela lokalu, którego prawa zostały naruszone wskutek niepodjęcia uchwały o treści pozytywnie sformułowanej, skutecznego środka prawnego wymuszającego na właścicielach lokali w danej wspólnocie mieszkaniowej ponownego głosowania w przedmiocie podjęcia uchwały, sformułowanej tym razem w sposób negatywny, w celu otwarcia sądowej kontroli takiej uchwały. Niezależnie od tego oczekiwanie od właściciela lokalu, któremu zależy na wyrażeniu zgody na dane działanie, aby przedkładał wspólnocie do przegłosowania uchwałę sprzeczną pod względem treści z jego interesem jest nieracjonalne.

„Odkodowanie” uchwały negatywnej, w sytuacji gdy przeciwko uchwale sformułowanej pozytywnie głosowała większość właścicieli lokali, i uznanie możliwości jej zaskarżenia na podstawie art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 u.w.l. stanowi zatem jedyne rozwiązanie pozwalające na weryfikowanie aktów decyzyjnych wspólnoty mieszkaniowej względem właściciela w sytuacji, o której mowa, a tym samym - na badanie przez sąd ewentualnych naruszeń prawa, zasad współżycia społecznego lub interesu właściciela wywołanych takim aktem. Problemu nie rozwiązuje przy tym przyjęta w orzecznictwie Sądu Najwyższego możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 189 k.p.c. (zob. wyroki SN z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, z 30 września 2015 r., I CSK 773/74, OSNC 2016, nr 9, poz. 104). Powództwo takie zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, gdyż nie została podjęta, np. wskutek niezyskania większości głosów, co w oczywisty sposób nie chroni interesów właścicieli lokali zainteresowanych pozytywnym rozstrzygnięciem określonego problemu np. uzyskaniem zgody wspólnoty.

Odnosząc się zaś do argumentu, że z logicznego punktu widzenia

niepodjęcie uchwały sformułowanej w sposób pozytywny (np. „wyraża zgodę”) nie jest równoznaczne z podjęciem uchwały negatywnej, o treści przeciwnej poddanej pod głosowanie uchwały (np. „nie wyraża zgody”), to zdaniem Sądu Najwyższego w składzie przekazującym zagadnienie prawne powiększonemu składowi Sądu Najwyższego, należy rozróżnić dwie sytuacje, będące konsekwencją faktu, że w praktyce - oprócz możliwości oddania głosu „za” i głosu „przeciw” – istnieje także możliwość wstrzymania się od głosu (oddania głosu „wstrzymującego się”), jak również faktu, że nie wszyscy uprawnieni właściciele muszą brać udział w głosowaniu. Należy przy tym pamiętać, że uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów liczoną w stosunku do wszystkich uprawnionych do głosowania, a nie tylko tych, którzy biorą udział w zebraniu, zwłaszcza, że uchwały te podejmowane są bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; mogą być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust. 1 u.w.l.).

Pierwsza sytuacja polega na opowiedzeniu się przez właścicieli lokali przeciwko poddanemu pod głosowanie projektowi uchwały sformułowanej pozytywnie większością głosów (tj. głosami „przeciw”). Druga sytuacja polega natomiast na tym, że uchwała sformułowana w sposób pozytywny nie uzyskała większości głosów „za” z tego względu, że liczba tych głosów nie przewyższyła sumy liczby głosów przeciwnych, głosów wstrzymujących się i głosów przypadających na właścicieli lokali niebiorących udziału w głosowaniu, przy czym sama liczba głosów oddanych „przeciw” również nie stanowi wymaganej większości głosów.

Przywołany argument jest zasadny wyłącznie w drugiej sytuacji. Skoro liczba głosów przeciwnych podjęciu uchwały sformułowanej w sposób pozytywny nie stanowi wymaganej większości, nie jest możliwe poprzez wnioskowanie *a contrario* przyjęcie, że została w tej sytuacji przyjęta uchwała o treści przeciwnej tej, która była poddana pod głosowanie. Natomiast w pierwszej sytuacji argument ten nie jest zasadny, bowiem większość uprawnionych do głosowania wyraziła swoją dezaprobatę dla proponowanej treści uchwały.

Potrzeba uwzględnienia konstytucyjnych zasad ochrony własności i prawa

do sądu przy wykładni art. 23 w zw. z art. 25 ust. 1 i 1 a u.w.l. wynika także stąd, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym stanowiskiem, uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał. Wskazuje się, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Podkreśla się przy tym, że to ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (por. wyrok z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40). Sąd Najwyższy wprost stwierdził, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania (zob. wyrok z 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132), a także, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je (wyrok SN z 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06). Tym samym, zdaniem Sądu Najwyższego, decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne (wyrok SN z 21 marca 2019 r., II CSK 84/18).

Takie stanowisko, podyktowane czysto pragmatycznymi względami, z jednak strony kładzie nacisk na rzeczywistą wolę członków wspólnoty mieszkaniowej, co jak się wydaje – wpisuje się w drugi z zaprezentowanych wyżej poglądów – z drugiej jednak, rodzi pewne ryzyko naruszania praw właścicieli lokali przez niezachowanie wymogów dotyczących procedury zwoływania zebrań, ewentualnie innego zbierania głosów. Ryzyko to staje się większe przy założeniu odmowy poddania kontroli sądowej aktów woli wspólnoty, wyrażających się w głosowaniu przez większość uprawnionych członków wspólnoty przeciwko uchwale o określonej treści, oczekiwanej przez właściciela lokalu z inicjatywy którego doszło do głosowania.

W konsekwencji Sąd Najwyższy w składzie przekazującym do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego sformułowane w sentencji postanowienia zagadnienie prawne skłania się do poglądu, że uchwała przeciwko, której głosowali właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, jest uchwałą istniejącą, skutecznie podjętą, zawierająca treść przeciwną w stosunku do głosowanej uchwały, i podlegającą zaskarżeniu w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. Pozytywny lub negatywny sposób sformułowania uchwały przez wnioskodawcę lub zarząd wspólnoty ma charakter czysto „techniczny” i nie ma żadnego wpływu na przyjęcie oceny dotyczącej skutecznego podjęcia i możliwość zaskarżenia uchwały.

Ze względu jednak na znaczną liczbę postępowań dotyczących zaskarżania uchwał właścicieli lokali w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz rozbieżności w orzecznictwie sądów powszechnych, w tym także sądów apelacyjnych, wskazane jest ujednoczenie wykładni, ponieważ rozbieżne stanowiska prowadzą do skrajnie odmiennych rozstrzygnięć w praktycznie identycznych okolicznościach faktycznych, co nie jest czynnikiem budującym zaufanie do prawa i wymiaru sprawiedliwości.

Z tego względu, Sąd Najwyższy, na podstawie art. art. 398<sup>17</sup> § 1 k.p.c., postanowił jak w sentencji.

(r.g.)

[ms]