



Sygn. akt IV CSK 249/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z powództwa S. Ł. i B. A.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy D. w G.
o ustalenie nieistnienia uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 4 lipca 2019 r.,
skargi kasacyjnej powódek
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 9 maja 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i znosi postępowanie apelacyjne,
przekazując sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego
rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 17 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo B. A. i S. Ł. o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z 25 kwietnia 2014 r. podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. D. w G. (dalej: „Wspólnota”).

Sąd ten ustalił, że powódki są właścicielkami lokali i z tego tytułu członkami Wspólnoty. W dniu 28 kwietnia 2011 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), na mocy której przyjęto zasadę, że głosowanie uchwał w sprawach wyboru zarządu i zarządcy odbywać się będzie według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos. Uchwała ta nie została zaskarżona.

Na zebraniu 25 kwietnia 2014 r., w głosowaniu przeprowadzonym według tej zasady, członkowie Wspólnoty kwestionowaną uchwałą nr (...) odwołali zarząd w osobach S. Ł. i B. B. oraz powołali nowy w osobach W. G. , J. P. oraz R. H. . Za przyjęciem uchwały głosowało 5 z 9 właścicieli lokali. W ten sam sposób 11 czerwca 2014 r. uchwałą nr (...) odwołano zarząd w osobach W. G. i B. B. oraz powołano nowy, w skład którego weszli W. G. , J. P. oraz R. H. . Za przyjęciem uchwały głosowało 5 z 9 właścicieli. Następnie, uchwałą nr (...) z 3 października 2014 r., przyjętą większością udziałów właścicieli lokali, powołano nowy zarząd w osobie B. B. . Kolejną uchwałą o numerze (...) z 5 grudnia 2014 r., podjętą według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, odwołano zarząd w osobie B. B. oraz powołano na zarządców W. G. , J. P. i R. H. Za uchwałą głosowało 4 z 9 właścicieli lokali.

Oddalając powództwo, Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała została przyjęta w dozwolonym na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali (dalej: „u.w.l.”) trybie, zgodnie z którym na jednego właściciela przypada jeden głos. Tryb taki został zaś przyjęty we wcześniejszej uchwale nr (...).

Sąd I instancji nie uwzględnił stanowiska powódek, zgodnie z którym nie jest możliwe podjęcie ogólnej uchwały, że we wszystkich sprawach dotyczących wyboru zarządu obowiązuje zasada głosowania „jeden właściciel – jeden głos”, jak stanowi to uchwała nr (...). Zdaniem Sądu Okręgowego uchwała Wspólnoty, nawet jeżeli została przyjęta z naruszeniem przepisów, stała się wiążąca, a jeżeli w ciągu sześciu tygodni nie zaskarżono jej do sądu, może być zdyskwalifikowania tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień. Skoro uchwała nr (...) „do momentu

podjęcia uchwały nr (...)” nie została wzruszona, to sposób liczenia głosów w niej wskazany mógł stać się podstawą podjęcia uchwały nr (...) z 25 kwietnia 2014 r. Oznacza to, że ta ostatnia została skutecznie podjęta, skoro za jej przyjęciem głosowało 5 z 9 właścicieli.

Sąd I instancji nie podzielił stanowiska powódek, że zarząd w osobach: W. G. , J. P. i R. H. nie był uprawniony do reprezentacji Wspólnoty. Wprawdzie uchwałą nr (...) z 3 października 2014 r., podjętą większością głosów liczoną według udziałów, powołano zarząd w osobie B. B., jednakże uchwała ta nie dokonała skutecznej zmiany zasady głosowania w sprawach wyboru zarządu określonej uchwałą nr (...). Kolejną uchwałą nr (...), przyjętą według zasady „jeden właściciel – jeden głos”, odwołano B. B. i powołano zarząd w osobach W. G. , J. P. i R. H. . Uchwała ta obowiązuje, wobec czego należało uznać, że do momentu jej ewentualnego wzruszenia jest to właściwie umocowany zarząd.

Zaskarżonym wyrokiem z 9 maja 2017 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódek. Odnosząc się do zarzutu nieważności postępowania, Sąd II instancji nie podzielił stanowiska, że Wspólnota została pozbawiona możliwości obrony swoich praw. Z bezspornych ustaleń wynikało, że ostatnią uchwałą w przedmiocie składu zarządu była uchwała nr 4/2014, która nie została zakwestionowana, a Wspólnota była reprezentowana w postępowaniu zgodnie z nią.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji i uczynił je podstawą własnego rozstrzygnięcia. Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego, uznał, że dotyczyły one ważności uchwały nr (...), która nie była przedmiotem postępowania. Jest ona nadal obowiązująca i nie została skutecznie zaskarżona do sądu. Za bezzasadne uznano zarzuty wskazujące na konieczność każdorazowego określania indywidualnego przedmiotu głosowania, aby możliwe było odstępstwo od głosowania udziałami na rzecz głosowania „jeden właściciel – jeden głos”. Z uwagi na *ratio* uchwały nr (...) powrót do głosowania udziałami w sprawie wyboru zarządu jest w ocenie Sądu Apelacyjnego możliwy, ale w wyniku podjęcia uchwały o stosownej treści zgodnie z zasadą głosowania „jeden właściciel – jeden głos”, a nie według wielkości udziałów. Stąd też uchwały nr (...) i (...)

z 3 października 2014 r. nie dokonały skutecznej zmiany zasad głosowania. Sąd Apelacyjny przyjął w konsekwencji, że nadal obowiązuje uchwała nr (...)a prawidłowym zarządem są osoby wybrane w uchwale nr (...) z 5 grudnia 2014 r., podjętej w trybie głosowania „jeden właściciel – jeden głos”, za którą oddano 5 głosów „za” spośród 9 właścicieli.

Zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, powódki wniosły o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem Najwyższym. W skardze kasacyjnej powódki zarzuciły naruszenie:

- art. 23 ust. 2 u.w.l. przez przyjęcie, że odejście od zasady głosowania większością udziałów na rzecz głosowania według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos, może nastąpić przez wprowadzenie w drodze uchwały podjętej większością udziałów odmiennego sposobu głosowania w sprawach danego rodzaju;

- art. 23 ust. 2 u.w.l. przez przyjęcie, że w sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa wprowadziła zasadę głosowania, że na każdego właściciela przypada jeden głos, powrót do zasady głosowania większością liczoną wielkością udziałów jest możliwy tylko w wyniku podjęcia uchwały zgodnie z zasadą głosowania, iż na każdego właściciela przypada jeden głos;

- art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. i art. 23 ust. 2 u.w.l. przez przyjęcie, iż uchwała nr (...) z 25 kwietnia 2014 r. jest uchwałą istniejącą, podczas gdy nie została ona skutecznie podjęta, skoro nie opowiedzieli się za jej przyjęciem właściciele reprezentujący większość udziałów w nieruchomości wspólnej;

- art. 379 pkt 5 k.p.c. przez pominięcie przy rozpoznaniu sprawy zarządu pozwanej w osobie B. B. powołanego uchwałą nr (...) z 3 października 2014 r., co wynikało z przyjęcia przez Sąd II instancji nieskuteczności podjętej większością udziałów uchwały nr (...) uchylającej uchwałę nr (...), a nadto przez przyjęcie, że zarząd Wspólnoty stanowią członkowie powołani uchwałą nr (...) przyjętą w trybie „jeden właściciel – jeden głos”, za którą głosowało 4 z 9 właścicieli, niedysponujących większością udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod rozagę nieważność postępowania. Jednym z przypadków nieważności postępowania jest pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.), co ma miejsce m.in. w przypadku niewłaściwego reprezentowania jej w postępowaniu.

Wobec powyższego w pierwszej kolejności należało ocenić, czy Wspólnota była należycie reprezentowana w postępowaniu apelacyjnym. Rozstrzygnięcie tej kwestii zależy od oceny skuteczności uchwały Wspólnoty nr (...) z 5 grudnia 2014 r. odwołującej z zarządu B. B. i powołującej zarząd w składzie: W. G., J. P. oraz R. H.. Uchwałę tę podjęto według zasady „jeden właściciel – jeden głos”, przyjmując za podstawę uchwałę nr (...) z 28 kwietnia 2011 r. wprowadzającą taki tryb głosowania. Sąd Apelacyjny podkreślił, że wymienione wyżej osoby zostały powołane w prawidłowym trybie, uchwałą, za którą oddano 5 głosów „za” spośród 9 właścicieli.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego w tej mierze jest niekonsekwentne, gdyż jednocześnie aprobeuje on ustalenia faktyczne Sądu I instancji. Sąd ten stwierdził zaś wyraźnie, że za wymienioną uchwałą głosowało 4 z 9 właścicieli lokali. To ostatnie ustalenie odpowiada rzeczywistości. Mimo że na dokumencie zawierającym uchwałę widnieje 5 podpisów, współwłaściciele lokalu nr 6 H. G. i H. G. dysponowali jednym niepodzielnym głosem (zob. uchw. SN z 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 75). Tym samym nawet przy przyjęciu, że 5 grudnia 2014 r. prawidłowym trybem powoływania i odwoływania zarządu było głosowanie według zasady „jeden właściciel – jeden głos”, należy uznać, że uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów. Zgodnie z jednolitym poglądem reprezentowanym w orzecznictwie podjęcie uchwały bez wymaganej większości głosów skutkuje uznaniem ją za nieistniejącą (tak m.in. wyr. SN z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05; wyr. SN z 30 września 2015 r., I CSK 773/14, OSNC 2016, nr 9, poz. 104), co oznacza, że nie wywołała ona żadnych skutków prawnych.

Brak skutków prawnych uchwały nr (...) z 5 grudnia 2014 r. nakazuje rozważyć, jak ukształtowany był skład zarządu Wspólnoty. Z przyjętych w sprawie

ustaleń wynika, że uchwałą nr (...) z 3 października 2014 r. powołano zarząd w osobie B. B. , a uchwała ta została podjęta większością udziałów. W ustaleniach Sądów obu instancji nie znalazł się wprost fakt podjęcia uchwały nr (...) z 3 października 2014 r., jednak jest ona wymieniana w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Okręgowego, apelacji powódek, uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sądu Apelacyjnego oraz w skardze kasacyjnej. Z zawartych tam wzmianek można wywnioskować, że uchwałą tą, podjętą większością udziałów właścicieli lokali, uchylono zasadę głosowania „jeden właściciel – jeden głos” wynikającą z uchwały nr (...) z 28 kwietnia 2011 r. Łącznie do uchwał nr (...) i (...) z 3 października 2014 r. odnosi się wywód Sądu Apelacyjnego, zgodnie z którym odejście od wymienionej zasady wymaga podjęcia uchwały zgodnie z jej trybem, a nie uchwały podjętej większością udziałów właścicieli lokali.

Sąd Najwyższy nie podziela tego ostatniego stanowiska. Zostało ono już trafnie zakwestionowane w wyroku Sądu Najwyższego w sprawie dotyczącej uchylenia innej z uchwał pozwanej Wspólnoty (wyr. z 20 lipca 2017 r., IV CSK 586/16). W orzeczeniu tym przyjęto, że uchwałą nr (...) z 28 kwietnia 2011 r. wprowadzono zasadę, że na jednego właściciela przypada jeden głos w odniesieniu do głosowań w określonej kategorii spraw, a mianowicie w sprawach wyboru zarządu. Do kategorii tej nie należą jednak sprawy dotyczące samej procedury głosowania nad wyborem zarządu. Wobec niemożliwości zastosowania wyjątku, przy ustalaniu większości w tego rodzaju sprawach należy stosować zasady ogólne, a zgodnie z nimi uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 *in principio* u.w.l.). Ten tryb głosowania jest preferowany przez ustawodawcę i nie ma podstaw, aby w sposób rozszerzający rozumieć dopuszczalne zgodnie z przepisami wyjątki.

Powyższe oznacza, że dokonany uchwałą nr (...) z 3 października 2014 r. wybór zarządcy w osobie B. B. był skuteczny. Wniosek taki należy przy tym przyjąć niezależnie od tego, czy wcześniej podjęto uchwałą nr (...) z 3 października 2014 r. o generalnej zmianie trybu wyboru zarządu, czy też brak jest podstaw do ustalenia jej podjęcia. W razie ustalenia przyjęcia uchwały nr (...) należy uznać, że uchwała nr (...) zapadła zgodnie z nowym trybem, a wszelkie dalsze zmiany w zakresie zarządu również wymagały zastosowania tego trybu. Nawet jednak, gdyby uchwała

nr (...) nie została w rzeczywistości podjęta, wniosek co do skuteczności wyboru wymienionej osoby jako zarządcy nie ulega zmianie. Skoro właściciele lokali uprawnieni byli do dokonania generalnej zmiany trybu wyboru zarządu uchwałą podjętą większością udziałów właścicieli lokali, to należy przyjąć, że uprawnienie takie przysługiwało im również w stosunku do jednostkowego aktu wyboru. Zbytним formalizmem byłoby wymaganie, by skorzystanie z tego uprawnienia było wyraźnie werbalizowane w treści odpowiedniej uchwały. Należy raczej uznać, że sam fakt dokonania wyboru większością liczoną według udziałów oznacza dorożumiane odejście od reguły głosowania według zasady „jeden właściciel - jeden głos”. Różnica w stosunku do sytuacji, w której następuje generalne odejście od tej ostatniej zasady, polega na tym, że zarząd wybrany w wyniku jednostronnego głosowania większością udziałów mógłby następnie zostać odwołany w głosowaniu, w którym na każdego właściciela przypada jeden głos.

Niezależnie od ustaleń co do podjęcia uchwały nr (...) z 3 października 2014 r. o generalnej zmianie trybu wyboru zarządu, uznać należy, że skuteczny był dokonany uchwałą nr (...) z tej samej daty wybór B. B. na zarządcę. Ponieważ nie uczestniczył on w postępowaniu apelacyjnym, spowodowało to nieprawidłową reprezentację pozwanej, co skutkowało nieważnością tego postępowania z przyczyn wskazanych w art. 379 pkt 5 k.p.c.

Stwierdzenie nieważności postępowania skutkuje uchyleniem zaskarżonego orzeczenia, a szczegółowe odnoszenie się do pozostałych podstaw kasacyjnych nie jest niezbędne. W związku z tym jedynie na marginesie można zaznaczyć, że Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z 20 lipca 2017 r., IV CSK 586/16, co do wymaganego stopnia szczegółowości uchwały wprowadzającej wymóg głosowania według zasady „jeden właściciel-jeden głos”. Wynikające z uchwały nr (...) z 28 kwietnia 2011 r. określenie przedmiotu głosowania przez odwołanie do „wyboru zarządu/zarządcy”, mieści się w dopuszczalnej wykładni zwrotu „określona sprawa” użytego w art. 23 ust. 2 u.w.l. Nie znajduje uzasadnienia pogląd, jakoby wprowadzenie szczególnego sposobu głosowania było możliwe wyłącznie w indywidualnej sprawie. Wymaganie takie mogłoby nawet podać w wątpliwość racjonalność wprowadzenia szczególnego trybu głosowania w drodze uchwały.

Jeżeli bowiem uchwała taka musi zostać przyjęta większością liczoną według większości udziałów, a mogłaby dotyczyć tylko jednostkowej kwestii, to prostszym rozwiązaniem wydaje się bezpośrednie rozstrzygnięcie tej jednostkowej kwestii uchwałą podjętą w ogólnie przyjętym trybie.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 398²¹ k.p.c. w związku z art. 386 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.