



Sygn. akt V CSK 475/17

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący, sprawozdawca)  
SSN Anna Owczarek  
SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa D. K.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. K. w W.  
o ustalenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 6 września 2018 r.,  
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)  
z dnia 24 maja 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

### **UZASADNIENIE**

Wyrokiem z dnia 24 maja 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki D. K. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 26 października 2016 r., którym oddalone zostało powództwo w sprawie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w W. o ustalenie istnienia uchwały nr (...)/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej w W., udzielającej powódce zgody na dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane.

W sprawie zostało ustalone, że powódka jest właścicielką lokalu użytkowego w budynku stanowiącym Wspólnotę Mieszkaniową i chciała, aby w tym lokalu w miejsce zakładu fryzjerskiego mogła prowadzić lokal gastronomiczny. Wymagało to wykonania budowlanych prac adaptacyjnych, a dodatkowo ze względu na uciążliwości związane ze zmianą przeznaczenia lokalu pojawiła się konieczność wyrażenia zgody przez Wspólnotę. Podjęta została w tej sprawie uchwała większością głosów, ale gdy następnie okazało się, że powódka nie ujawniła dokładnie zakresu możliwej działalności gastronomicznej, poszczególni właściciele lokali - członkowie Wspólnoty anulowali swoje oświadczenia o zgodzie i ostatecznie za podjęciem uchwały wyrażającej zgodę na remont opowiedziało się 28,14% głosów, a przeciwko - 57,29%. Dopiero wtedy treść uchwały została ujawniona powódce. Brak zgody sprawił, że bezskuteczne były uzyskane pozwolenia na budowę, co rozstrzygnęła w tym kierunku prawomocna decyzja Wojewody (...).

Sąd Okręgowy uznał, że z materiału dowodowego wynika, iż osoby obecne na zebraniu Wspólnoty, powołując się na błąd skutecznie uchyliły się od złożonych na zebraniu oświadczeń woli, a uchwała nie została podjęta, gdyż oświadczenia wywołują zamierzone skutki prawne dopiero w chwili podjęcia uchwały, a to następuje wraz z osiągnięciem większości głosów. Na możliwość cofnięcia oświadczenia woli Sąd powołał art. 61 § 1 k.c. ze względu na to, że oświadczenia przy podejmowaniu uchwały nie są skierowane do drugiej osoby. Rozpoznając apelację powódki Sąd drugiej instancji podzielił to rozumowanie i stanowisko Sądu Okręgowego. Jednocześnie Sąd ten stwierdził, że wobec skuteczności odwołania oświadczeń przez składających je członków Wspólnoty Mieszkaniowej nie było potrzebne ich uchylanie się od skutków prawnych oświadczeń złożonych pod wpływem błędu jako wady oświadczenia woli.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie zaskarżonym wyrokiem przepisów prawa materialnego przez błędną jego wykładnię, polegającą na uznaniu, że oświadczenia woli o jakich mowa w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, czyli głosy oddane w ramach podejmowania uchwały właścicieli lokali mogą być w sposób skuteczny odwołane (zmienione). Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i

przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustalony w sprawie stan faktyczny, dotyczący „zamieszania” jakie spowodowali właściciele lokali będący członkami wspólnoty mieszkaniowej, którzy najpierw głosowali za przyjęciem uchwały wspólnoty wyrażającej zgodę na adaptację, remont oraz zmianę przeznaczenia lokalu użytkowego znajdującego się w budynku objętym wspólnotą mieszkaniową, a następnie po uzyskaniu informacji o zakresie planowanych prac i co do ostatecznego wykorzystania lokalu użytkowego, postanowili w większości zmienić zdanie i przed ogłoszeniem uchwały zagłosowali odmiennie niż pierwotnie, stał się przyczyną sporu o charakter prawny uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Udzielenie odpowiedzi wymagało rozważenia charakteru prawnego uchwał podejmowanych przez ciała zbiorowe, chwili podejmowania takich uchwał na skutek składanych oświadczeń woli przez osoby uprawnione do podjęcia uchwały i możliwości zmiany zdania przez głosujących, w razie powzięcia nowych informacji, mających wpływ na składane oświadczenie woli, ewentualnie możliwości uznania wady oświadczenia woli i uchylenia się od jego skutków.

Uchwały podejmowane przez wspólnotę mieszkaniową nie mają jakiegoś odrębnego charakteru od uchwał innych ciał zbiorowych, więc powinno się do nich stosować ogólne reguły podejmowania uchwał. Znajdą one zastosowanie wprost do uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Dominujące jest stanowisko, aprobowane przez skład orzekający w niniejszej sprawie odnośnie do istoty uchwały jako czynności prawnej, mają więc do niej zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego o czynnościach prawnych i oświadczeniach woli (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1990 r., III CZP 7/90, OSNCP 1990, nr 10-11, poz. 135). Opowiedzieć się zatem należy za stanowiskiem, że uchwała jest podjęta dopiero, gdy w głosowaniu wezmą udział w odpowiedniej liczbie osoby uprawnione i przez oddanie głosu wyrażą swoją wolę za treścią uchwały lub przeciwko niej. Jeżeli głosowanie będzie odbywać się pisemnie, wówczas odbędzie się ono przez zebranie głosów uprawnionych i zostanie uzyskana większość głosów za uchwałą;

uchwała zostanie podjęta wraz z zebraniem głosów i ogłoszeniem. Do chwili zamknięcia głosowania głosujący mogą zmieniać zdanie, wyrażając odmienną wolę niż uprzednio.

Z tego wynika, że głosy uprawnionych stanowią ich oświadczenia woli, ma więc zastosowanie art. 60 k.c. odnośnie do pojęcia oświadczenia woli, a także art. 61 § 1 k.c. co do możliwości odwołania złożonego już oświadczenia woli. Uwagę zwraca nowy art. 65<sup>1</sup> k.c., który począwszy od dnia 6 września 2016 r. pozwala przepisy o oświadczeniach woli stosować odpowiednio do innych oświadczeń. W rozpoznawanej sprawie ma się do czynienia z oświadczeniami woli składanymi w głosowaniu nad uchwałą, więc niezależnie od nieobowiązania jeszcze tego przepisu w chwili podejmowania uchwały, będącej przedmiotem sporu w niniejszej sprawie, to powołany art. 61 § 1 k.c. mógłby obecnie zostać zastosowany także wtedy, gdyby nie uznać uchwały wspólnoty mieszkaniowej za czynność prawną, wymagającą do swej ważności oświadczenia woli.

W kwestii oświadczeń właścicieli lokali mieszkalnych zastosowanie ma również art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). Przepis ten nie stanowi jednak, jak twierdzi skarżąca żadnego wyłomu w ogólnych zasadach prawa cywilnego o składaniu oświadczeń woli, a także nie powoduje ich nieodwołalności w procesie podejmowania uchwały. Według tego przepisu (art. 23 ust. 1) właściciele lokali mogą podejmować uchwały albo bezpośrednio na zebraniu właścicieli, albo w drodze obiegowego zbierania głosów (tzw. kurendą), albo częściowo bezpośrednio, a częściowo kurendą (tryb mieszany). Myli się więc skarżąca twierdząc, że przez to, iż w art. 23 u.w.l. nie ma nic o możliwości odwołania oświadczenia, to nie będzie się stosować reguł ogólnych, które po to są, gdyż art. 23 u.w.l. jest jakimś przepisem w tej akurat kwestii szczególnym. Należy zauważyć, że skarżąca poza ogólnymi hasłami nie prowadzi wywodu prawniczego, który by do stanowiska prezeń prezentowanego miał przekonywać, nie ma też w tym przedmiocie żadnego uzasadnienia merytorycznego.

Stąd wniosek, że nie było i nie ma żadnej potrzeby, aby mając regułę ogólną w kodeksie cywilnym, w innych przepisach ją powtarzać, jeżeli nie ma się zamiaru

od reguły ogólnej odstępować. Przekonują o tym wypowiedzi doktryny oraz orzecznictwo dotyczące np. spółek handlowych, odnośnie do zwołania zgromadzeń wspólników, do którego nie stosuje się art. 61 k.c. Jednak nie uważa się tak dlatego, że to jest wyłączone prawnie, ale ze względu na to, że zwołanie zgromadzenia nie jest oświadczeniem woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2003 r., V CKN 419/01, nie publ., a także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1990 r., III CZP 7/90, OSNCP 1990, nr 11-12, poz. 135), a w sprawie nie ma zastosowania nowy art. 65<sup>1</sup> k.c. W rezultacie dojść należy do wniosku, że w okolicznościach sprawy można było posłużyć się art. 61 § 1 *in fine* k.c., tak więc przez wspólnotę mieszkaniową została podjęta uchwała nie wyrażająca zgody na działania powódki. Płyne z tego ogólny wniosek, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest podjęta, gdy w głosowaniu na zebraniu właścicieli lokali albo drogą obiegową (kurendą) lub częściowo na zebraniu a częściowo obiegowo, uprawnieni złożą - z uwzględnieniem wielkości przypadających im udziałów w prawie własności - oświadczenia, dające większość głosów za przyjęciem uchwały. Dopóki większość głosów nie zostanie zebrana, uchwała nie jest podjęta i nie podlega ogłoszeniu.

Należy również stwierdzić, że w sprawie nie trzeba było stosować przepisów o wadach oświadczenia woli i poszukiwać błędu w oświadczeniach właścicieli lokali, którzy uważali, że składając pierwotne oświadczenia woli zostali wprowadzeni w błąd przez powódkę. Jak wynika z ustaleń uchwała została podjęta dopiero po złożeniu oświadczeń woli wszystkich głosujących, o treści odpowiadającej oddanym ostatecznie głosom, nie było więc oświadczeń, od których należałoby się uchylać pod wpływem błędu; takich oświadczeń nie złożono wskutek wywierającej skutki prawne zmiany wcześniejszego oświadczenia przez osoby zainteresowane.

Z przeprowadzonych wywodów wynika, że zaskarżone orzeczenie Sądu Apelacyjnego jest prawidłowe, zostało ono starannie i przekonująco uzasadnione, co sprawia, że na podstawie art. 398<sup>14</sup> należało oddalić skargę kasacyjną. Ze względu na niedochowanie terminu wynikającego z art. 398<sup>7</sup> § 1 k.p.c. na wniesienie odpowiedzi na skargę kasacyjną, nie należało orzekać o zwrocie kosztów stronie pozwanej, a odpowiedź została uznana za pismo procesowe,

na złożenie którego strona uzyskała zezwolenie Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 26 kwietnia 2018 r., k. (...)).

jw