



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

19 grudnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

SSN Dariusz Pawłyszcz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 19 grudnia 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej E. T.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie

z 7 września 2021 r., I ACa 114/21,

w sprawie z powództwa E. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej [...] w L.

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Lublinie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

[S.J.]

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 29 grudnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo E. T. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej [...] w L. o ustalenie nieistnienia uchwały oraz powództwo ewentualne o uchylenie uchwały.

Wyrokiem z 7 września 2021 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie oddalił apelację powódki.

Sąd drugiej instancji ustalił, że uchwałą nr [...] podjętą na zebraniu 19 lutego 2020 r. pozwana uzupełniła skład zarządu o siedem osób, tworząc 10 osobowy zarząd łącznie z dotychczasowymi członkami zarządu jakimi byli: B. T., M. S. i A. S. Następnie wymienieni z nazwiska członkowie w piśmie z 23 lutego 2020 r., kierowanym do adresata oznaczonego jako A. Spółka z.o.o, zawarli oświadczenie, że z dniem 24 lutego 2020 r. solidarnie zrzekają się dalszego udziału w zarządzie wspólnoty.

Następnie w piśmie z 16 kwietnia 2020 r. kierowanym do A. Spółka z.o.o, podpisanym przez B.T., M.S. i A. S. zawarte jest oświadczenie, że odwołują decyzję z 24 lutego 2020 r. o rezygnacji z udziału w zarządzie wspólnoty.

Następnie uchwałą nr [...] podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów, która weszła w życie z dniem 18 maja 2020 r., odwołano z funkcji członków zarządu wspólnoty: B. T., M. S. i A. S.

Sąd Apelacyjny uznał, że nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. polegający na przyjęciu, iż uchwała nr [...] jest uchwałą prawnie istniejącą. Za podjęciem powyższej uchwały głosowało ponad 78% uprawnionych współwłaścicieli. Zaskarżona uchwała nie może zostać uznana za nieistniejącą z tego powodu, że brak było formalnego posiedzenia i uchwały zarządu w przedmiocie poddania pod głosowanie określonego projektu uchwały oraz z powodu pominięcia niektórych członków wspólnoty przy głosowaniu.

Sąd drugiej instancji podkreślił, że powódka wskazała jako przyczyny uchylenia uchwały nr [...]: brak formalnego posiedzenia i uchwały zarządu wspólnoty w przedmiocie poddania pod głosowanie projektu uchwały oraz pominięcie niektórych członków wspólnoty przy głosowaniu. Powyższe zarzuty natury proceduralnej nie mogą stanowić podstawy do uchylenia uchwały, zwłaszcza, że apelująca nie zgłaszała zarzutów dotyczących treści uchwały oraz nie wskazała, jaki wpływ na treść uchwały miałyby mieć powyższe uchybienia.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak ustalenia przez Sąd Okręgowy, kiedy miało się odbyć posiedzenie zarządu wspólnoty, ani też, czy w głosowaniu nad uchwałą nr [...] celowo pominięto niektórych członków wspólnoty nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd drugiej instancji wskazał, że B. T., M. S. i A. S. w lutym 2020 r. złożyli oświadczenia o rezygnacji z funkcji członków zarządu pozwanej i podzielił argumentację Sądu pierwszej instancji, iż powyższe oświadczenia były w pełni skuteczne. Wymienione wyżej osoby złożyły w późniejszym czasie oświadczenia o odwołaniu swoich rezygnacji. Spór uzasadniał podjęcie zaskarżonej uchwały, umożliwi ona pozwanej powoływanie się wobec osób trzecich na jednoznaczne ustalenie Sądu dotyczące składu jej zarządu.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła skargą kasacyjną powódka, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędne zastosowanie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 21 ust. 4 i 5 w brzmieniu obowiązującym do 19 stycznia 2021 r. oraz art. 6, art. 27, art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. i przyjęcie, że uchwała nr [...] podjęta w sytuacji, gdy zarząd wspólnoty w ogóle i w żadnej formie nie podjął decyzji o przedstawieniu jej projektu pod głosowanie, jest uchwałą prawnie istniejącą;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 378 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie zarzutów wniesionej apelacji i przyjęcie, że kwestie ustalenia, czy w ogóle odbyło się posiedzenie zarządu wspólnoty, na którym miało dojść do zaproponowania poddania projektu uchwały pod głosowanie oraz celowego pominięcia niektórych członków wspólnoty później przy głosowaniu, zwłaszcza gdy celowo pominięto tych, których głosowanie to wprost dotyczyło, są nieistotne z prawnego punktu widzenia podjęcia uchwały;

3. naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 25 ust. 1 w zw. z art. 20 ust. 2 u.w.l. przez sprzeczne przyjęcie, że B. T., M. S. i A. S. złożyli w lutym 2020 r. skuteczną rezygnację z funkcji członków zarządu pozwanej, i jednocześnie, że późniejsza uchwała pozwanej nr [...] o ich odwołaniu z dniem 18 maja 2020 r. jest uchwałą w pełni ważną oraz skuteczną i w konsekwencji nie podlega nawet uchyleniu w sytuacji, gdy oczywiście nie można odwołać z zarządu osoby, która tej funkcji już nie pełni, a data, z jaką członek zarządu przestaje pełnić swoją funkcję, ma istotne znaczenie prawne.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona.

Zgodnie z art. 27 u.w.l. każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1.

W zdaniu pierwszym cytowanego przepisu została wskazana zasada dotycząca współzarządzania nieruchomością wspólną. Nie można też tracić z pola widzenia, że w myśl art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Zatem to współwłaściciele nieruchomości wspólnej odgrywają podstawową rolę w jej funkcjonowaniu. Pomimo, że wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną, a tylko jednostką organizacyjną, o której mowa w art. 33¹ k.c., a więc podmiotem prawa cywilnego o uproszczonej strukturze organizacyjnej, to jednak muszą być zachowane pewne pryncypia. Jednym z nich jest przyznanie wspólnocie mieszkaniowej, czyli w istocie ogółowi właścicieli, określonej zdolności prawnej.

Wskazana powyżej zasada doznaje pewnych ograniczeń, ale takich które wynikają z ustawy. Już bowiem w art. 27 zd. 2 u.w.l. wskazano jednoznacznie, że nie uchybia to przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1. Przywołane przepisy stanowią z kolei, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na

zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali oraz że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. W rezultacie *a contrario* w gestii członków wspólnoty mieszkaniowej, co wprost wynika z art. 22 ust. 2 u.w.l., pozostawiono czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

W nauce prawa trafnie wskazano, że art. 27 u.w.l. statuuje uprawnienie i obowiązek każdego właściciela lokalu do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Prawo to przejawia się w szczególności we współdecydowaniu o wyborze zarządu lub jego odwołaniu, który umocowany jest do podejmowania czynności z zakresu zwykłego zarządu, jak również we współdecydowaniu we wszystkich najważniejszych z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty sprawach. Obowiązek zaś powinien być realizowany w szczególności przez uczestniczenie w głosowaniach nad uchwałami.

W judykaturze wyrażono pogląd, że niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu nad uchwałą podejmowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów może uzasadniać uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (zob. uchwałę SN z 27 lutego 2020 r., III CZP 59/19, OSNC 2020, nr 11, poz. 93).

Ta ogólna reguła została rozwinięta w uzasadnieniu ww. uchwały. Otóż podniesiono m.in., że również w trybie głosowania nad uchwałą przez indywidualne zbieranie głosów niezawiadomienie o głosowaniu lub pominięcie niektórych właścicieli przy odbieraniu głosów stanowi wadliwość w procedurze podejmowania uchwały.

Powstaje zatem pytanie, czy wspomniana wadliwość może doprowadzić do uchylenia uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 u.w.l. Zagadnienie wpływu uchybień formalnych, związanych ze zwołaniem zgromadzenia, jest od wielu lat przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, przede wszystkim w związku z wykładnią przepisów regulujących działalność spółdzielni. Szczególnie istotne znaczenie ma tu uchwała połączonych Izb Sądu Najwyższego: Izby Cywilnej oraz Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 23 listopada 1973 r., III PZP 38/72 (OSNCP 1975, nr 1, poz. 1), zgodnie z którą uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni, zatwierdzająca uchwałę rady o wykluczeniu członka, może być uchylona przez sąd

także na tej podstawie, że walne zgromadzenie zostało zwołane w sposób sprzeczny z prawem, jeżeli wadliwość była w takim stopniu poważna, iż w okolicznościach sprawy miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Uchwała ta ma zastosowanie także do zaskarzania uchwał zebrań właścicieli lokali (zob. wyroki SN: z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40 i z 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Monitor Prawniczy 2007, nr 4, s. 173; zob. też wyrok SN z 16 stycznia 2009 r., V CSK 258/08). Okoliczność, że uchwała uzyskała wymaganą większość głosów, nie oznacza, iż nie może ona być uchylona. Przykładowo jej uchylenie może być uzasadnione, gdy o podjęciu głosowania korespondencyjnego nie zostały zawiadomione osoby, które, gdyby wiedziały o projektowanej uchwale, mogłyby przekonać innych właścicieli o zasadności głosowania przeciwko uchwale określonej treści. Niektóre uchybienia formalne, np. naruszenie obowiązku przeprowadzenia głosowania tajnego, są traktowane jako z natury rzeczy mające wpływ na treść uchwały (zob. wyroki SN: z 20 maja 1988 r., II CR 119/88, OSNCP 1989, nr 5, poz. 86, z 26 maja 1999 r., III CKN 261/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 7 i z 9 listopada 2016 r., II CSK 21/16, OSP 2017, nr 12, poz. 95). Występują również szczególnie rażące uchybienia formalne, które sprawiają, że uchwały zgromadzeń spółdzielni albo spółek kapitałowych mogą być na podstawie art. 189 k.p.c. uznane za nieistniejące (zob. wyroki SN: z 16 lutego 2005 r., III CK 296/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 31, z 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, OSNC 2011, nr 3, poz. 30 i z 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, OSNC-ZD 2013, nr D, poz. 80). Również uchwały zebrań właścicieli lokali mogą być nieistniejące (zob. wyrok SN z 30 września 2015 r., I CSK 773/14, OSNC 2016, nr 9, poz. 104).

Z powyższego należy wyprowadzić konkluzję, że po pierwsze, zawsze okoliczności, z których wynika określona wadliwość w procedurze podejmowania uchwały musi zostać wnikliwie zbadana, a po drugie, ograniczenie członków wspólnoty mieszkaniowej w możliwości korzystania z uprawnienia do współzarządzania nieruchomością wspólną, powinno być wyjątkowe, wiązane nie z pominięciem – jak w niniejszej sprawie – niektórych jej członków, ale ewentualnie z brakiem realnej możliwości odebrania od nich głosu. Należy mieć również na uwadze, że nie można w sposób bezrefleksyjny przekładać rozwiązań prawnych dotyczących osób prawnych (spółek kapitałowych, spółdzielni), na sposób

funkcjonowania jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, a którym tylko ustawodawca przyznał zdolność prawną. Ponownie bowiem wymaga podkreślenia, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, a prawo to zostało naruszone przez umyślne uniemożliwienie oddania głosu niektórym członkom wspólnoty.

W rezultacie słuszne okazały się te zarzuty skargi kasacyjnej, które wiązały wadliwość zaskarżonej uchwały z naruszeniami procedury jej podjęcia. Z kolei ocena zarzutów natury materialnoprawnej, w takiej sytuacji, okazała się przedwczesna.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

[a!]

[S.J.]

