



Sygn. akt III CSK 80/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Józef Frąckowiak
SSN Wojciech Katner

w sprawie z powództwa G. O., B. T., M. M., M. S. i A. L.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "[...]" w K.
o stwierdzenie nieważności uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 lutego 2019 r.,
skargi kasacyjnej powódek G. O., M. M., M. S. i A. L.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 27 września 2016 r., sygn. akt I ACa [...],

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

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym 7 maja 2015 r. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” powódki G. O., B. T., M. M., M. S., A. L. wniosły o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu pozwanej z dnia 15 listopada 2007 r. nr [...], ewentualnie o jej uchylenie. Zarzuciły, że uchwała, która nie została im doręczona, jest sprzeczna z prawem, ponieważ przyznaje Spółdzielni lokale nr [...]1- [...]18, tymczasem pomieszczenia te nie służą wyłącznie do użytku właścicieli tych lokali, a więc powinny stanowić część wspólną nieruchomości. Jako podstawę prawną żądania wskazały art. 43 ust. 5 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm., dalej „u.s.m.”).

Pozwana broniła się zarzutem spóźnionego wniesienia powództwa; twierdziła, że uchwała została doręczona powódkom 8 lat wcześniej, upłynął więc już termin do jej zaskarżenia. Zdaniem pozwanej uchwała jest zgodna z prawem.

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w K. stwierdził, że zaskarżona uchwała jest nieważna w części § 2 pkt 83-100. W pozostałym zakresie oddalił powództwo. Ustalił, że powódki są członkiniami pozwanej spółdzielni. Przysługiwały im spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w pozostającym w zasobach pozwanej budynku przy ul. [...] w K. W budynku tym mieściły się 82 lokale mieszkalne, 84 lokale przynależne do lokali mieszkalnych, 3 lokale użytkowe, 53 garaże oraz 18 innych lokali. W dniu 15 listopada 2007 r. Zarząd Spółdzielni w trybie art. 42 u.s.m. podjął uchwałę nr [...], w której ustalił komu i w stosunku do których lokali przysługuje prawo żądania przeniesienia odrębnej własności. W § 2 pkt 83-100 ujęte zostały - jako samodzielne lokale - pomieszczenia gospodarcze oznaczone symbolami od [...]1 do [...]18. Ich własność przypisano pozwanej. W lokalu [...]4 znajduje się węzeł ciepłowniczy i stanowi ono dodatkowo pomieszczenie dla dozorczy, w lokalu [...]10 - znajduje się serwer i Internet, w lokalu [...]11 znajduje się przyłącze wody i liczniki, w lokalu [...]16 znajduje się przyłącze wody, w lokalu [...]18 mieści się wymiennikownia instalacji ciepłowniczej. Sąd Okręgowy ocenił, że przynajmniej te pięć pomieszczeń stanowi typowe lokale będące częścią wspólną nieruchomości, ponieważ przeznaczone jest na cele służące wszystkim właścicielom lokali. Sąd ustalił także, że uchwała nie została

doręczona powódkom, jakkolwiek o jej treści, przynajmniej w odniesieniu do lokali [...]1 - [...]18, wiedziały od 2012 r., kiedy skierowały w tej sprawie pismo do pozwanej. Sąd ustalił też, że w 2014 r. rozpatrywany był wniosek części członków spółdzielni w sprawie zmiany treści uchwały w zakresie tych pomieszczeń. Sąd uznał jednak, że uzyskanie wiedzy o treści uchwały nie jest równoważne jej doręczeniu i nie zapoczątkowało biegu terminu do zaskarżenia tej uchwały przez powódki. Powództwo uznał za dopuszczalne, skoro uchwała została podjęta i powódki nie mają innej możliwości jej zakwestionowania.

Zakwalifikowanie w uchwale [...] przynajmniej pięciu pomieszczeń w sposób oczywisty stanowiących część wspólną nieruchomości, jako lokali stanowiących własność spółdzielni, Sąd pierwszej instancji uznał za rażące naruszenie art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 - dalej „u.w.l.”) w zw. z art. 27 ust. 1 u.s.m. Nie zbadał natomiast przeznaczenia pozostałych pomieszczeń oznaczonych symbolem [...], ponieważ przyjął, że orzeczenie sądu wydane w trybie art. 43 ust. 5 u.s.m., w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa w jednej części uchwały - co do zasady - prowadzi do stwierdzenia nieważności lub uchylenia uchwały w całości, ponieważ każda zmiana wpływa na postanowienia dotyczące innych lokali np. w zakresie udziału we współwłasności. Jednakże Sąd Okręgowy ograniczył stwierdzenie nieważności uchwały jedynie do lokali oznaczonych symbolem [...], ponieważ stwierdzenie jej nieważności także w zakresie, w jakim się odnosiła do pozostałych lokali uznał za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, skoro na jej podstawie zawarto ponad 80 umów o przeniesieniu własności lokali mieszkalnych. Sąd ocenił, że stwierdzenie nieważności całej uchwały doprowadziłoby do nieważności wszystkich umów sprzedaży lokali mieszkalnych i spowodowało bardzo dużą niepewność w zakresie praw do tych lokali. Uregulowanie praw wymagałoby zawierania ponownie umów przeniesienia własności. Sąd zaznaczył, że uchwałę zaskarżyło tylko pięć osób i nie mogą one decydować o konieczności ponownego zawierania umów. Stwierdzenie nieważności części uchwały Sąd uznał za wystarczające do ochrony praw powódek. Zauważył, że wprowadzenie zmiany dotyczące lokali kategorii [...] wpłyną na wielkość udziałów pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej, przyjął jednak, że możliwe będzie usunięcie tej nieprawidłowości w drodze

podjęcia odpowiedniej uchwały określającej prawidłową wielkość udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Sąd oddalił powództwo główne w pozostałej części i - w tym samym zakresie - roszczenie ewentualne o uchylenie uchwały.

Wyrok zaskarżyły obydwie strony. Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 27 września 2016 r. uwzględnił apelację pozwanej spółdzielni i zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo oraz zasądził od powódek na rzecz pozwanej koszty procesu, ponadto oddalił apelację powódek.

Sąd uznał za prawidłowe i uczynił podstawą własnych rozważań ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, za wyjątkiem dotyczących terminu dowiedzenia się przez powódki o treści zaskarżonej przez nie uchwały. Sąd odwoławczy podkreślił, że powódki wniosły pozew po ponad 7 latach od podjęcia uchwały i tę okoliczność uznał za istotną przy ocenie zasadności podniesionego przez pozwaną zarzutu naruszenia prawa procesowego, a konkretnie niezastosowania art. 231 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., przy ustalaniu faktu doręczenia powódkom uchwały na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym dokumentów i zeznań powódek. Sąd zwrócił uwagę, że uchwała nr [...], podjęta w dniu 15 listopada 2007 r., stanowiła podstawę do przekształceń własnościowych lokali i została powołana w treści podpisanych przez powódki umów. Nie była wówczas kwestionowana ani w zakresie treści, ani co do swej prawomocności, choć wywierała zasadniczy wpływ na prawa właścicielskie powódek. Sąd podkreślił, że mieszkańcy budynku przy ul. [...] już pismem z dnia 11 listopada 2012 r. podjęli starania o zmianę treści uchwały [...] w zakresie lokali gospodarczych i lokalu użytkowego, czyli w kwestiach, których dotyczy powództwo, musieli więc znać wówczas jej treść, ponieważ powoływali się na postanowienia uchwały z jej § 2 odnośnie do pkt. 83-100. Ten fakt Sąd odwoławczy uznał za podstawę wniosku, że uchwała została im doręczona, podobnie jak fakt procedowania w dniu 27 czerwca 2014 r. na walnym zgromadzeniu pozwanej projektu uchwały o włączeniu lokali oznaczonych literą [...] do części wspólnych budynku, zgłoszonego przez mieszkańców budynku. Sąd ocenił zeznania powódek i świadka M. W. na temat doręczenia im uchwały jako niekonsekwentne i sprzeczne ze sobą i uznał je za niewiarygodne. Wskazał, że art. 42 ani art. 43 u.s.m. nie precyzują sposobu

doręczenia wskazanej w nich uchwały zarządu spółdzielni. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie było potrzeby przesłania tej uchwały członkom listem poleconym ani w inny sformalizowany sposób, zaś fakt doręczenia mógł być wykazywany za pomocą wszelkich dostępnych środków dowodowych, także z zastosowaniem domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.) i tę drogę wykorzystał w postępowaniu apelacyjnym. Wobec nieprzedstawienia bezpośrednich dowodów dostarczenia uchwały, ze względu na upływ znacznego okresu czasu, ustalił fakt doręczenia jej powódkom z zastosowaniem reguł logicznego rozumowania, zasad wiedzy i doświadczenia życiowego, biorąc pod uwagę fakt dokonania przez powódki czynności przekształceniowych, przy których uchwała była powoływana, podejmowania w 2012 r. przez mieszkańców budynku przy ul. [...] starań o zmianę uchwały i przedmiotu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w 2014 r., a także niewątpliwego doręczenia uchwały Z. Z. i J. Ł. Sąd uznał, że doręczenie uchwały nastąpiło znacznie wcześniej i w chwili wnoszenia powództwa w niniejszej sprawie zawity termin do zaskarżenia tej uchwały na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. już upłynął, co uzasadniało zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości. Pozostałe zarzuty obydwu apelacji Sąd uznał za bezprzedmiotowe.

Powódki wniosły skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego. W podstawie naruszenia prawa materialnego podniosły zarzut błędnej wykładni art. 43 ust. 5 u.s.m., a w ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania wskazały na uchybienie art. 382 k.p.c. We wnioskach domagały się uchylenia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w [...]. Wniosły też o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz powódek kosztów postępowania kasacyjnego. W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódek pozwana wniosła o oddalenie tej skargi i zasądzenie na jej rzecz od powódek kosztów postępowania wywołanego wniesieniem skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Procedura podejmowania i zaskarżania uchwały przekształceniowej przewidziana w art. 42 i 43 u.s.m. od początku budziła szereg trudności,

gdyż przepisy nie są jasne. Dwuetapowe postępowanie prowadzące do podjęcia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, przewidujące etap konsultacyjny i etap decyzyjny, nie zostało przedstawione chronologicznie. W art. 42 ust. 2 u.s.m. ustawodawca sprecyzował podmiot uprawniony i formę w jakiej ma zostać podjęta ostateczna uchwała (uchwała zarządu, sporządzona w formie pisemnej pod rygorem nieważności). Po czym, w kolejnym przepisie (art. 43 u.s.m.) przedstawił etap konsultacyjny, poprzedzający podjęcie tej uchwały. Jego podstawę stanowił projekt uchwały, który nie był doręczany osobom zainteresowanym, lecz wykładany do wglądu w lokalu spółdzielni, o czym spółdzielnia miała obowiązek powiadomić te osoby pisemnie i z odpowiednim wyprzedzeniem, by mogły się z nim zapoznać i następnie przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu. Wnioski zarząd obowiązany był rozpatrzyć i ewentualnie skorygować projekt uchwały, a następnie podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty. Z art. 43 ust. 4 u.s.m. wynika, że zarząd spółdzielni powinien następnie zawiadomić osoby zainteresowane, ujęte w art. 43 ust. 1 u.s.m. o wynikach rozpatrzenia wniosków oraz o treści zmian projektu uchwały, jednocześnie informując osoby, które złożyły wnioski, nieuwzględnione w całości lub w części o przyczynach faktycznych i prawnych ich nieuwzględnienia.

W przepisach nie ma natomiast wprost wyrażonego nakazu doręczenia osobom zainteresowanym uchwały, jedynie w art. 43 ust. 5 u.s.m. zastrzeżono, że osoby zainteresowane mogą w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Skoro przepis wiąże bieg terminu zaskarżenia uchwały o której mowa w art. 42 ust. 2 u.s.m., z jej doręczeniem to zawiera również nakaz jej doręczenia osobom wymienionym w art. 43 ust. 1 u.s.m. (a więc wszystkim zainteresowanym). Nie precyzuje wprawdzie sposobu doręczenia, jednak w wypadku, kiedy formą zapewniającą uchwale ważność jest jej sporządzenie w formie pisemnej - w takiej też postaci musi zostać dostarczona zainteresowanym. Pojęcie doręczenia interpretowane jest powszechnie jako przekazanie adresatowi w taki sposób, by mógł swobodnie zapoznać się z treścią doręczanego dokumentu. Przy czym chodzi tu o dostarczenie

i zapewnienie takiej możliwości bezpośrednio przez zobowiązanego uprawnionemu. Tego obowiązku nie zastępuje więc dostarczenie dokumentu innej osobie, która z własnej woli udostępni go dalszym zainteresowanym, nie spełnia też jego okazanie przy dokonywaniu czynności prawnej. Doręczenie mieści w sobie przekazanie dokumentu do dyspozycji adresata. W związku z tym uzyskanie wiedzy o treści uchwały z innych źródeł niż odpis uchwały, doręczony konkretnemu odbiorcy z inicjatywy spółdzielni w wykonaniu obowiązku ustawowego, nie spełnia wymagań doręczenia otwierającego bieg terminu do zaskarżenia tej uchwały (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., V CSK 461/00, niepubl.). Nie ma przy tym znaczenia ile czasu upłynęło od podjęcia uchwały, gdyż o terminie do jej zaskarżenia decyduje jej doręczenie.

Tym samym stwierdzenie, że termin zaskarżenia uchwały upłynął, ponieważ została ona prawidłowo (w wyżej przedstawionym rozumieniu) doręczona powódkom przez pozwaną w nieokreślonym terminie w przeszłości, jednak na tyle dawno, że powództwo zostało wytoczone po upływie terminu z art. 43 ust. 5 u.s.m., powinno opierać się na jednoznacznym ustaleniu tego faktu, dowieść go powinna strona pozwana, przy czym dopuszczalne jest także wykorzystanie domniemań faktycznych. Prawidłowość takich ustaleń pozostaje poza zakresem kontroli kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c.). Kontroli poddana może być natomiast prawidłowość postępowania rozpoznawczego, do którego - także w drugiej instancji - należy ocena dowodów. Jeżeli Sąd odwoławczy zdecydował się na odmienną ocenę materiału dowodowego z zeznań świadka i powódek, prowadzącą do całkowitego zakwestionowania wiarygodności tych dowodów, którym w znacznej części dał wiarę Sąd pierwszej instancji, i przyjmując w drodze domniemań faktycznych, że uchwała została w rzeczywistości prawidłowo doręczona wszystkim powódkom, to nie mógł tego uczynić bez podjęcia próby wyjaśnienia niespójności, które dostrzegł, a które nie były przedmiotem krytycznej oceny Sądu pierwszej instancji. Niespójności te nie zostały zresztą precyzyjnie omówione i ocenione przez Sąd Apelacyjny. Bezpośredniość prowadzenia dowodów, szczególnie ważna w wypadku dowodów osobowych, nie zawsze może być zastąpiona odtworzeniem nagrania zeznań. Bezpośredni kontakt umożliwia zadanie dodatkowych uszczegóławiających pytań. Ponowienie dowodu jest

obowiązkiem sądu zwłaszcza w wypadku, kiedy nader ważka okoliczność faktyczna zostaje ostatecznie ustalona na podstawie domniemań faktycznych opartych na ogólnikowych przesłankach, a samo wyjaśnienie przedmiotu motywów rozstrzygnięcia nie jest jasne. Sąd Apelacyjny stwierdził bowiem, że dokonuje odmiennych ustaleń co do terminu dowiedzenia się przez powódki o treści uchwały nr [...], by następnie przyjąć ten sam termin, który wskazał Sąd Okręgowy (tj. 2012 r., kiedy sporządzone zostało pierwsze pismo do pozwanej kwestionujące prawidłowość uchwały w części dotyczącej pomieszczeń oznaczonych symbolem [...]). Przyjmuje natomiast za własne pozostałe ustalenia faktyczne, do których należy ustalenie, że uchwała nie została powódkom doręczona przez pozwaną, lecz dowiedziały się o niej od innych członków spółdzielni. Mimo to, w drodze domniemań faktycznych wywodzonych z faktu posiadania przez powódki wiedzy uzyskanej od osób trzecich (tych okoliczności Sąd nie kwestionował), faktu podjęcia uchwały i jej niepodważania na etapie zawierania umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności, przyjmuje, że uchwała została powódkom prawidłowo doręczona. Takie ustalenie wymaga dokładnego i szczegółowego rozważenia całego materiału dowodowego, gdyż - co słusznie zarzucają skarżące - art. 382 k.p.c. wymaga uwzględnienia przez sąd drugiej instancji materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Tymczasem Sąd Apelacyjny zastąpił szczegółową analizę materiału dowodowego, wymagającą ponowienia dowodów z przesłuchania świadka M. W. i stron, przejściem na ustalenia dokonane w oparciu o domniemania faktyczne sprzeczne z faktami ustalonymi przez Sąd pierwszej instancji, przynajmniej formalnie zaakceptowanymi przez Sąd odwoławczy, i na ich podstawie doszedł do wniosków prawnych opartych z kolei na wadliwej wykładni art. 43 ust. 5 u.s.m. co do istoty doręczenia uchwały osobie zainteresowanej.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna okazała się uzasadniona, a jej uwzględnienie wymagało uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w [...] (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z postanowień art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.