

UCHWAŁA
składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego

20 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Marcin Krajewski (uzasadnienie)

SSN Mariusz Łodko

SSN Ewa Stefańska

SSN Mariusz Załucki

SSN Kamil Zaradkiewicz (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Banaś

na posiedzeniu jawnym 20 listopada 2024 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa D. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej [...] w W.
o uchylenie uchwał,
na skutek przedstawienia przez Sąd Najwyższy
postanowieniem z 31 stycznia 2023 r., II CSKP 267/22,
zagadnienia prawnego:

„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)”.

podjął uchwałę:

Niepodjęcie uchwały z powodu niezyskania większości głosów właścicieli lokali popierających uchwałę nie może prowadzić do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Joanna Misztal-Konecka

Jacek Grela

Marcin Krajewski

Mariusz Łodko

Ewa Stefańska

Mariusz Załucki

Kamil Zaradkiewicz

zdanie odrębne

[M.O.]

UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne przedstawione powiększonemu składowi Sądu Najwyższego powstało przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej powódki – D. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej [...] w W. w sprawie o uchylenie uchwał.

Rozpoznający sprawę w pierwszej instancji Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił trzy uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Ustalił, że zarząd pozwanej, poczynając od 18 maja 2015 r., przeprowadził w trybie indywidualnego zbierania głosów głosowanie nad trzema uchwałami, których przedmiotem było wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym należącym do powódki, zainstalowanie na części nieruchomości wspólnej instalacji i urządzeń oraz wykonanie innych prac budowlanych w związku z wykończeniem lokalu powódki, a także zainstalowanie na nieruchomości wspólnej podświetlanego kasetonu reklamowego. Uchwały nie uzyskały większości głosów „za”. Uchylając uchwały, Sąd pierwszej instancji przyjął m.in., że uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która nie uzyskała wymaganej większości głosów, to uchwała istniejąca, lecz o treści negatywnej, wyrażającej brak zgody.

Wyrokiem z 3 października 2019 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo. Za błędne uznał stanowisko co do możliwości uchylecia uchwał, które nie uzyskały większości głosów. Głosowanie przez większość właścicieli lokali przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści nie może być – zdaniem Sądu drugiej instancji – utożsamiane z oddaniem przez nich głosów za podjęciem uchwały o treści przeciwnej do ujętej w proponowanej uchwale. Wprawdzie przedmiotem głosowania mogą być zarówno uchwały o treści pozytywnej, jak i negatywnej, a każda z nich podlega zaskarżeniu w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l., 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 oddanie głosów „za”, a czym innym „przeciw” uchwale. W stanie faktycznym sprawy przedmiotem głosowania były projekty dotyczące wyrażenia odpowiednich zgód. Uchwały zostałyby podjęte, gdyby głos „za” oddała większość właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. W rzeczywistości za uchwałami głosowali właściciele lokali reprezentujący 0,2286 udziałów, a przeciw właściciele reprezentujący 0,5208 udziałów. W tej sytuacji zaskarżone uchwały powinny zostać zakwalifikowane jako nieistniejące.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła powódka, zarzucając naruszenie art. 23 ust. 2 w zw. z art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. w zw. z art. 45 ust. 1 Konstytucji przez przyjęcie, że uchwała właścicieli lokali jest aktem stanowiącym wyłącznie w razie głosowania pozytywnego, a uchwały, co do których większość właścicieli lokali oddała głosy przeciwne, są uchwałami, które nie uzyskały większości głosów i stanowią uchwały nieistniejące, które nie podlegają zaskarżeniu.

Przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy postanowieniem z 31 stycznia 2023 r., II CSKP 267/22, przedstawił do rozstrzygnięcia składowi powiększonemu tego Sądu zagadnienie prawne o treści wskazanej w sentencji.

Przedstawiając zagadnienie, Sąd Najwyższy wskazał, że z art. 23 ust. 2 u.w.l. nie wynika, czy uchwała ma mieć treść pozytywną, czy negatywną, jak

również, czy jej podjęcie następuje przez oddanie głosów „za”, czy też „przeciw”. W tej mierze możliwe są dwa przeciwstawne stanowiska.

Zgodnie z pierwszym z nich uchwałę stanowi wyłącznie akt podjęty w sposób pozytywny, tj. przez oddanie większości głosów właścicieli lokali za uchwałą. Nieosiągnięcie takiej większości nie powoduje uznania, że doszło do podjęcia uchwały o treści przeciwnej do treści głosowanej uchwały i nie podlega zaskarżeniu do sądu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. O podjęciu uchwały negatywnej można mówić wyłącznie, gdy propozycja uchwały sformułowana była negatywnie (np. jako odmowa zgody), a większość głosujących wypowiedziała się za taką propozycją.

Zgodnie z drugim stanowiskiem, jeżeli większość członków wspólnoty głosuje przeciwko uchwale sformułowanej w sposób pozytywny, dochodzi do podjęcia uchwały negatywnej, która może zostać zaskarżona na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Sąd Najwyższy w składzie przedstawiającym zagadnienie prawne zaprezentował poglądy wyrażane w odniesieniu do tych stanowisk w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych na tle Kodeksu spółek handlowych oraz ustawy o własności lokali. Wskazał, że za pierwszym stanowiskiem przemawia wykładnia językowa art. 23 ust. 2 u.w.l. w kontekście art. 24 tej ustawy. Drugi z wymienionych przepisów nadaje zarządowi wspólnoty lub zarządcy ustanowionemu przez sąd uprawnienie do żądania rozstrzygnięcia przez sąd „w razie braku wymaganej zgody właścicieli lokali”. Użycie takiego sformułowania sugeruje, że nie dochodzi wówczas do podjęcia uchwały w rozumieniu art. 23 ust. 2 u.w.l. Przedmiotem rozstrzygnięcia sądu nie jest uchwała o określonej treści (sąd jej nie uchyla, nie stwierdza jej nieważności ani nieistnienia), a rozstrzyga bezpośrednio zagadnienie, którego miała dotyczyć niepodjęta uchwała. W przypadku przyjęcia, że taka uchwała istnieje, konstrukcja żądania z art. 24 u.w.l. byłaby zbędna, gdyż wystarczyłoby nadać zarządowi lub zarządcy ustanowionemu przez sąd legitymację do zaskarżania uchwał w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Za pierwszym poglądem przemawia również to, że z logicznego punktu widzenia nie w każdej sytuacji można uznać, iż głosowanie przeciwko przyjęciu uchwały jest opowiedzeniem się za stanowiskiem przeciwstawnym do wyrażonego

w projekcie. Możliwość zaskarżenia negatywnego wyniku głosowania prowadziłaby ponadto do nieakceptowalnej sytuacji, w której sąd narzucałby wspólnotom mieszkaniowym treść uchwały, która powinna zostać podjęta.

Na rzecz przeciwnego stanowiska również można odwołać się do argumentu wynikającego z wykładni językowej, gdyż art. 23 ust. 2 u.w.l. stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, co nie przesądza, iż chodzi wyłącznie o głosy oddane za uchwałą. Za tym poglądem przemawiają jednak przede wszystkim względy funkcjonalne wynikające z wykładni prokonstytucyjnej, odwołujące się do prawa do sądu (art. 45 ust 1 Konstytucji) oraz ochrony własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji). Tylko zakwalifikowanie negatywnego wyniku głosowania jako uchwały otwiera drogę sądową. Prawo podmiotowe właściciela lokalu wymaga ochrony także wtedy, gdy domaga się on od pozostałych właścicieli określonej decyzji, a ci odmawiają jej podjęcia. W innym wypadku wspólnota mieszkaniowa mogłaby w sposób uznaniowy podejmować decyzje w odniesieniu do kierowanych do niej przez właściciela wniosków, a jej decyzje nie podlegałyby kontroli sądowej.

Na rzecz drugiego ze stanowisk przemawia także to, że właściciel lokalu, którego prawa zostały naruszone wskutek niepodjęcia uchwały sformułowanej pozytywnie, nie dysponuje środkiem prawnym wymuszającym na właścicielach podjęcie uchwały sformułowanej od strony negatywnej, tak aby możliwe było poddanie jej kontroli sądowej. Nieracjonalne byłoby również, aby wymagać od tego właściciela przedstawienia projektu takiej uchwały, o treści sprzecznej z jego stanowiskiem.

W ocenie Sądu Najwyższego w składzie przedstawiającym zagadnienie prawne przyjęcie istnienia uchwały negatywnej, gdy przeciwko głosowała większość właścicieli lokali, stanowi jedyny sposób umożliwiający sądowi weryfikowanie niekorzystnych dla właściciela decyzji wspólnoty mieszkaniowej. Należy przy tym odróżnić sytuację, w której większość oddanych głosów to głosy przeciw uchwale, od przypadku, gdy uchwała nie została podjęta, gdyż nie uzyskała większości głosów „za”, ale liczba głosów oddanych „przeciw” też nie stanowi większości (o niepodjęciu uchwały decydują wówczas głosy wstrzymujące i głosy

nieoddane). O podjęciu uchwały o treści przeciwnej do proponowanej można mówić wyłącznie w pierwszej sytuacji.

W konkluzji Sąd Najwyższy w składzie przedstawiającym zagadnienie prawne wypowiedział się za wnioskiem, zgodnie z którym uchwała, przeciwko której głosowali właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, jest uchwałą istniejącą, skutecznie podjętą, zawierającą treść przeciwną w stosunku do głosowanej uchwały i podlegającą zaskarżeniu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia tzw. uchwał negatywnych, tj. uchwał rozumianych jako negatywny wynik głosowania, była podejmowana przede wszystkim na tle Kodeksu spółek handlowych. W wyrokach z 13 lutego 2004 r., II CK 438/02; 25 listopada 2004 r., III CK 592/03, i 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, jednak nie zajmował się kwestią, czy w takim przypadku w ogóle dochodzi do podjęcia uchwały podlegającej zaskarżeniu.

W wyroku z 28 maja 2013 r., V CSK 311/12, Sąd Najwyższy odniósł się do sytuacji, w której walne zgromadzenie spółki akcyjnej nie przyjęło uchwały powołującej do rady nadzorczej osoby wybrane przez pracowników spółki. Sąd uznał, że dochodzi wówczas do podjęcia podlegającej zaskarżeniu uchwały negatywnej, o czym zadecydowała – jak się wydaje – przede wszystkim okoliczność, że zgodnie z art. 14 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (obecnie ustawa „o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników”) walne zgromadzenie było związane wyborem dokonany przez pracowników.

Na tle podobnego stanu faktycznego i związania istniejącego na podstawie wskazanego przepisu Sąd Najwyższy wydał również wyrok z 3 czerwca 2015 r., V CSK 592/14 (OSNC 2016, nr 5, poz. 65). Przyjął w nim, że w sytuacji, gdy przedstawiony pod głosowanie walnego zgromadzenia spółki kapitałowej projekt uchwały nie uzyskuje wymaganej większości głosów, dochodzi do podjęcia uchwały

o treści przeciwnej do wyrażonej w projekcie. Nie jest jednak możliwe generalne stwierdzenie, że każda niepodjęta uchwała jest w takim przypadku uchwałą negatywną. Brak ustawowej definicji uchwały nie wyłącza przyjęcia konstrukcji uchwały negatywnej, a przemawiają za nią zarówno zasady protokołowania uchwał wynikające z art. 421 § 2 k.s.h., które nakazują również protokołować głosy „przeciw”, jak i art. 4 § 1 pkt 9 k.s.h., zgodnie z którym głosami oddanymi w głosowaniu są głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”. Wszystkie głosy mają taki sam charakter prawny i nie ma podstaw do ich różnicowania. Przez głosowanie akcjonariusze (wspólnicy) składają oświadczenia woli, których skutkiem jest zdarzenie prawne w postaci uchwały lub w postaci braku uchwały pozytywnej; oświadczenia te zmierzają do osiągnięcia określonych skutków prawnych w stosunku do przedmiotu przedstawionego w projekcie, a także skutków prawnych zewnętrznych lub wewnętrznych dla spółki. Nie można przyjąć, że akt głosowania, w którym większość uzyskują głosy „przeciw”, nie wywiera żadnych skutków prawnych. Brak takich skutków wyłączałby natomiast zakwalifikowanie głosowania negatywnego nad uchwałą jako uchwały negatywnej. W odniesieniu do uchwały odmawiającej powołania przedstawicieli pracowników do rady nadzorczej Sąd Najwyższy stwierdził, że jej uchylenie ma ten skutek, iż walne zgromadzenie jest zobowiązane przeprowadzić ponowne głosowanie.

Odmienne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w uzasadnieniu uchwały z 20 stycznia 2022 r., III CZP 17/22 (OSNC 2022, nr 9, poz. 83). Dystansując się od wcześniejszego orzecznictwa, przyjął w nim, że uchwała, która w głosowaniu nie uzyskała wymaganej większości, nie istnieje, a więc nie podlega żadnemu reżimowi, który mógłby doprowadzić do jej uchylenia, stwierdzenia nieważności ani ustalenia, że została podjęta uchwała o treści przeciwnej do przedstawionej jako projekt pod głosowanie. Uchwałą negatywną można określić tylko taką uchwałą, w której akcjonariusze większością głosów "za" wyrazili oświadczenie woli akceptujące projekt zawierający treść negatywną. Jeżeli jednak większość głosów oddano przeciwko podjęciu uchwały, oznacza to, że uchwała nie została podjęta, a więc nie istnieje i nie można jej zaskarżyć.

W odniesieniu do uchwał podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową w wyroku z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Sąd Najwyższy przyjął, że uchwała,

która nie uzyskała wymaganej większości głosów za jej podjęciem, jest uchwałą nieistniejącą. Szerszą wypowiedź na ten temat Sąd Najwyższy zawarł natomiast w wyroku z 27 kwietnia 2021 r., I CSKP 41/21 (OSNC-ZD 2022, nr 1, poz. 14), w którym oceniał uchwałę w sprawie odmowy uzupełnienia porządku obrad zebrania właścicieli lokali o punkt poświęcony umożliwieniu powodowi korzystania z miejsc parkingowych. Sąd Najwyższy przyjął, że odmowa wprowadzenia do porządku obrad głosowania nad uchwałą zaproponowaną przez członka wspólnoty mieszkaniowej nie kreuje żadnego stosunku prawnego, w związku z czym nie stanowi uchwały, która mogłaby podlegać zaskarżeniu do sądu. Sąd nie ma kompetencji, aby w wyroku zobowiązać wspólnotę mieszkaniową do objęcia porządkiem obrad głosowania nad uchwałą wnioskowaną przez jej członka. W tym stanie rzeczy rozważania co do uznania negatywnego wyniku głosowania za uchwałą podlegającą zaskarżeniu miałyby charakter czysto teoretyczny. Nie byłoby możliwości wykonania ewentualnego orzeczenia korzystnego dla powoda, gdyż nie jest możliwe uzupełnienie porządku zebrania, które odbyło się kilka lat wcześniej.

Przystępując do rozważania problemu wynikającego z przedstawionego zagadnienia prawnego, należy przypomnieć, że zgodnie z dominującym w literaturze i orzecznictwie poglądem uchwały mogą być kwalifikowane jako szczególny rodzaj czynności prawnych, który różni się od umów tym, że nie jest konieczne, aby wszystkie osoby uczestniczące w jej dokonaniu złożyły zgodne oświadczenia wyrażające wolę podjęcia uchwały. Oświadczenia woli w przypadku uchwał składają członkowie zbiorowości przez oddanie głosu, a czynność prawna przypisywana jest zbiorowości (osobie prawnej, innej jednostce organizacyjnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną). Kwalifikacja uchwał jako czynności prawnych nie jest pozbawiona kontrowersji, gdyż przez przypisanie czynności innemu podmiotowi niż składający oświadczenie woli uchwała stanowiłaby wyjątek na tle innych czynności prawnych. Ostatecznie jednak kwalifikacja taka jest jedynie kwestią przyjętej konwencji. Nie może natomiast ulegać wątpliwości, że niektóre uchwały są zdarzeniami prawnymi, gdyż prowadzą do powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego. Jednocześnie nie budzi wątpliwości, że istnieją takie uchwały, które nie mogą zostać uznane za zdarzenia prawne, gdyż nie skutkują

żadną zmianą w zakresie stosunków prawnych i na zmianę taką nie są nakierowane.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. 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. W ocenie Sądu Najwyższego oznacza to, że uchwała zapada jedynie wtedy, gdy większość głosów zostaje oddana za jej treścią – w przeciwnym wypadku żadna uchwała nie zostaje podjęta. Trafnie Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie przyjął, że odmowa podjęcia uchwały nie jest równoznaczna z podjęciem uchwały o treści przeciwnej do głosowanej uchwały, a głos oddany przeciw uchwale nie może być uznany za głos oddany za uchwałą o treści przeciwnej. Wniosek taki wynika już z samej analizy językowej. Treść oświadczenia w postaci oddania głosu „za” i głosu „przeciw” jest odmienna i nie ma podstaw do ich utożsamiania. Osoba, która nie chce realizacji określonego stanu rzeczy, z różnych powodów może także nie chcieć realizacji stanu przeciwnego.

Przyjęcie przeciwnego założenia prowadziłoby do trudnych do zaakceptowania skutków, zwłaszcza gdyby poddany pod głosowanie projekt uchwały był sformułowany od strony negatywnej. Nakazywałoby to np. uznać, że negatywny wynik głosowania nad uchwałą o treści wyrażającej odmowę wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu byłby równoznaczny z udzieleniem takiej zgody, a negatywny wynik głosowania nad uchwałą o treści odmawiającej powołania określonej osoby do zarządu wspólnoty byłby równoznaczny z powołaniem takiej osoby.

Koncepcja przyjmująca, że negatywny wynik głosowania oznacza przyjęcie uchwały o treści przeciwnej do poddanej pod głosowanie, byłaby niespójna z przepisami Kodeksu spółek handlowych przewidującymi różnego rodzaju uprawnienia dla osób, które sprzeciwiają się podjęciu uchwały. Wspólnikom (akcjonariuszom), którzy głosowali przeciwko uchwale, przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólników w przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (art. 250 pkt 2 i 5 k.s.h.) oraz uchwały walnego zgromadzenia w przypadku spółki akcyjnej (art. 422 § 2 pkt 2 k.s.h.). Również

wyłącznie wspólnikom głosującym przeciwko uchwale przysługuje prawo żądania odkupu ich udziałów lub akcji w przypadku połączenia transgranicznego (art. 516¹¹ § 1 pkt 1 k.s.h.), podziału transgranicznego (art. 550¹³ § 1 pkt 1 k.s.h.), przekształcenia spółki kapitałowej w spółkę osobową (art. 576¹ § 1 pkt 1 k.s.h.) i przekształcenia transgranicznego (art. 580¹¹ § 1 pkt 1 k.s.h.). Jeżeli negatywny wynik głosowania nad uchwałą miałby być równoznaczny z podjęciem uchwały o treści przeciwnej, odpowiednie uprawnienia powinny być przyznane także tym wspólnikom (akcjonariuszom), którzy głosowali za podjęciem odpowiednich uchwał, gdyż w innym wypadku trudno byłoby wytłumaczyć ich gorszą sytuację prawną w stosunku do wspólników głosujących przeciwko uchwale podjętej. Rozwiązanie przyjęte przez ustawodawcę świadczy natomiast o ogólnym założeniu, zgodnie z którym o podjęciu uchwały może być mowa wyłącznie w sytuacji uzyskania wymaganej większości głosów „za”. Z systemowego punktu widzenia nie ma powodów, aby istnienie takiego założenia ograniczać wyłącznie do prawa spółek handlowych – należy przyjąć, że ma ono szerszy charakter, odnoszący się do całości systemu prawa prywatnego.

Niemożliwa do obrony jest koncepcja zaprezentowana w uzasadnieniu postanowienia o przedstawieniu zagadnienia prawnego, zgodnie z którą o podjęciu uchwały o treści przeciwnej w stosunku do projektu poddanego pod głosowanie może być mowa wyłącznie, gdy głosy przeciw uchwale stanowią ponad 50%, a żadna uchwała nie zostaje podjęta, gdy wprowadzie uchwała poddana pod głosowanie nie uzyskała wymaganej większości, ale decydują o tym głosy wstrzymujące się oraz niewzięcie udziału w głosowaniu przez niektórych właścicieli lokali. Z koncepcją taką wiązałby się paradoksalny skutek w postaci konieczności przyjęcia, że w razie sprzeciwu większości właścicieli lokali istnieje możliwość zaskarżenia uchwały negatywnej na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., a możliwości takiej nie ma, gdy wprowadzie projekt uchwały również nie uzyskuje akceptacji, jednak wynik głosowania jest mniej jednoznaczny. W praktyce mogłoby to skłaniać właścicieli lokali do niepożądanych zachowań strategicznych. Właściciele lokali jednoznacznie przeciwni podjęciu proponowanej uchwały, ale jednocześnie chcący uniknąć kontroli sądowej uchwały negatywnej, mogliby łatwo doprowadzić do

takiego skutku, oddając głosy wstrzymujące się albo w ogóle nie biorąc udziału w głosowaniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Na tle tego przepisu wywołuje kontrowersje treść żądania, które powinien sformułować właściciel lokalu, wytaczając powództwo. Nie budzi jednak wątpliwości, że celem powództwa jest zniweczenie stosunków prawnych ukształtowanych w uchwale.

Prowadzi to do wniosku, że przedmiotem (skutecznego) zaskarżenia mogą być tylko takie uchwały, które są zdarzeniami prawnymi – prowadzą przynajmniej w zamierzeniu do powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego. Bezprzedmiotowe byłoby zaskarżanie uchwały niestanowiącej zdarzenia prawnego, np. takiej, w której właściciele lokali wyrażają podziękowanie odchodzącym członkom zarządu za ich pracę oraz składają życzenia sukcesów w dalszym życiu zawodowym i osobistym. Nawet korzystne dla powoda orzeczenie sądu w przypadku zaskarżenia takiej uchwały nie mogłoby prowadzić do zniweczenia jej skutków, gdyż takie nie następują. Do wniosku o braku możliwości zaskarżenia uchwały takiej treści prowadzi również sformułowanie art. 25 ust. 1 u.w.l., z którego można wywieść, że w każdym przypadku uchwała powinna naruszać interesy właściciela lokalu, który ją zaskarża. O naruszeniu takich interesów nie sposób mówić, gdy uchwała nie powoduje żadnych zmian w zakresie stosunków prawnych. Celem powództwa z art. 25 ust. 1 u.w.l. jest zniweczenie skutków prawnych wynikających z podjętej uchwały, a nie wymazanie jej z historii lub z ludzkiej pamięci.

O ile podjęcie uchwały nie zawsze może zostać uznane za zdarzenie prawne, o tyle jej niepodjęcie nie jest takim zdarzeniem co do zasady. Sytuacja jest wówczas zbliżona do przypadku, gdy podmiot prawa cywilnego nie składa oświadczenia woli (nie dokonuje czynności prawnej), co samo w sobie skutków prawnych nie może wywołać. Żadnych skutków prawnych co do zasady nie wywołuje również negatywny wynik głosowania, np. – jak w stanie faktycznym

sprawy – co do wyrażenia zgody na dokonanie określonych czynności. W szczególności nie sprawia to, że odpowiednia zgoda nie może zostać wyrażona w przyszłości, gdy większość właścicieli lokali zmieni zdanie w tej mierze. Brak skutków prawnych sprawia, że nie ma substratu, który mógłby zostać usunięty przez sąd w orzeczeniu uchylającym uchwałę negatywną (negatywny wynik głosowania). W konsekwencji zaskarżenie i uchylenie przez sąd takiej „uchwały” nie powodowałoby żadnej zmiany stanu prawnego – stan powstały na skutek uchylenia uchwały negatywnej (negatywnego wyniku głosowania) byłby identyczny ze stanem, jaki istniałby w razie nieuchylenia tej uchwały. Orzeczenie sądu byłoby bezprzedmiotowe (nieużyteczne), a wydawanie takich orzeczeń może być uznane za godzące w powagę wymiaru sprawiedliwości. Oznacza to również, że zaskarżenie uchwały negatywnej (negatywnego wyniku głosowania) nie służyłoby realizacji żadnego interesu skarżącego.

Nie można przy tym uznać, że konsekwencją wyroku sądu uchylającego uchwałę negatywną (negatywny wynik głosowania) byłoby powstanie po stronie właścicieli lokali (nieistniejącego wcześniej) obowiązku przyjęcia uchwały o treści, która nie uzyskała akceptacji we wcześniejszym głosowaniu, ani nawet obowiązku poddania takiej uchwały ponownie pod głosowanie. Wniosek taki wynika z generalnej zasady autonomii woli, zgodnie z którą podmioty prawa cywilnego dysponują swobodą co do kształtowania swojej sytuacji prawnej za pomocą dokonywanych czynności prawnych. Odmowa dokonania czynności prawnej przez podmiot prawa cywilnego nie może być co do zasady podstawą ingerencji sądu, który nakaże dokonanie takiej czynności. Wyjątki dotyczą jedynie sytuacji, w których z przepisów prawa lub dokonanych wcześniej czynności prawnych (np. umowy przedwstępnej) wyraźnie wynika, że na określonym podmiocie ciąży obowiązek dokonania takiej czynności.

Podobna zasada odnosi się do działalności wspólnot mieszkaniowych. Sąd może ingerować w ich funkcjonowanie jedynie w przypadkach wyraźnie przewidzianych przepisami prawa. W obowiązującym stanie prawnym są to przede wszystkim sytuacje wskazane w art. 22 ust. 4 oraz art. 24 u.w.l. Zgodnie z pierwszym z wymienionych przepisów połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody

właścicieli lokali wyrażonej w uchwale, natomiast w razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Drugi przepis stanowi, że w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali (na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd) 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. Charakterystyczne pozostaje przy tym, że w obu wymienionych przypadkach ingerencja sądu nie polega na uchyleniu lub zmianie treści podjętych uchwał, ani tym bardziej na zobowiązaniu do podjęcia uchwał o określonej treści, ale na bezpośrednim ukształtowaniu stosunków prawnych wskazanych w wymienionych przepisach. Ustawodawca wyszedł w tym wypadku z założenia, że taki sposób ingerencji jest zdecydowanie bardziej efektywny niż narzucanie właścicielom lokali konieczności dokonania czynności prawnych, których nie dokonali.

Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu o przedstawieniu zagadnienia prawnego, istnienie wskazanych regulacji może być uznawane za argument na rzecz tezy o braku możliwości zaskarżenia negatywnego wyniku głosowania (odmowy wyrażenia zgody) w innych przypadkach. Gdyby każdy przypadek odmowy zgody właścicieli lokali można było zaskarżyć w trybie przewidzianym w art. 25 ust. 1 u.w.l., art. 22 ust. 4 byłby zbędny. Podobnie należy uznać, że ze świadomego zamysłu ustawodawcy wynika treść art. 24 u.w.l. i przewidziane tam ograniczenie legitymacji czynnej do zarządu lub zarządcy ustanowionego przez sąd, którzy mogą wystąpić o rozstrzygnięcie w razie braku zgody właścicieli lokali na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

W kontekście istnienia rozwiązań szczególnych można zauważyć, że w stanie faktycznym spraw, w których Sąd Najwyższy przyjął wyraźnie stanowisko co do możliwości zaskarżenia uchwał negatywnych (negatywnego wyniku głosowania), a więc w wyrokach z 28 maja 2013 r., V CSK 311/12, oraz z 3 czerwca 2015 r., V CSK 592/14, chodziło o sytuację, w której po stronie spółki istniał wynikający z przepisów prawa (art. 14 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników) obowiązek

określonego zachowania – włączenia przedstawicieli pracowników do składu rady nadzorczej. Istnienie takiego obowiązku usprawiedliwiałoby do pewnego stopnia treść wydanych rozstrzygnięć, choć można wyrazić wątpliwość, czy bardziej adekwatnym środkiem niż zmuszanie akcjonariuszy do podjęcia uchwały o ściśle określonej treści (co w rezultacie może okazać się nieefektywne) nie byłoby przyjęcie, że wybór przedstawicieli pracowników do rady nadzorczej jest bezpośrednio skuteczny, bez konieczności jego potwierdzenia przez walne zgromadzenie (zob. B. Gliniecki, *Zaskarżanie tzw. uchwał negatywnych walnego zgromadzenia spółki akcyjnej*, Glosa 2016, nr 2, s. 26 i n.).

Przeciwko przyjętym powyżej wnioskowi nie można powoływać się na wynikające z Konstytucji zasady ochrony własności (art. 21 ust. 1) oraz prawa do sądu (art. 45 ust. 1). Z prawa własności lokalu nie wynika bowiem uprawnienie właściciela do domagania się od wspólnoty mieszkaniowej (pozostałych właścicieli lokali) dokonywania czynności prawnych w dalszym zakresie niż wyrażnie przewidują to przepisy (jak np. wskazany wyżej art. 22 ust. 4 u.w.l.). Wykonywanie prawa własności przez ingerencję w autonomię osób trzecich może mieć miejsce tylko wtedy, gdy istnieje ku temu wyraźna podstawa normatywna. Natomiast autonomia jednostek (w tym również autonomia właścicieli pozostałych lokali) jest gwarantowana w ramach ochrony wolności przewidzianej w art. 31 ust. 1 Konstytucji. Prawo do sądu ma zaś charakter proceduralny. Służy ono zabezpieczeniu praw podmiotowych, które istnieją i są przewidziane w obowiązujących przepisach. Nie można na jego podstawie, podobnie jak na podstawie proceduralnej normy wynikającej z art. 25 ust. 1 u.w.l., domagać się od innych podmiotów zachowań, jeżeli dla żądania takiego nie ma podstaw w prawie materialnym.

Reasumując, należy wskazać, że oddanie głosów przeciwko uchwale o proponowanej treści nie może zostać uznane za uchwałę o treści przeciwnej niż będąca przedmiotem głosowania, gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z naturą zdarzenia, jakim jest podejmowanie uchwał, oraz ignorowałoby różnicę w treści głosu za i przeciw uchwale. Przestanką zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest to, aby stanowiła ona zdarzenie prawne, kształtujące w określony sposób stosunek prawny, gdyż orzeczenie sądu wydane na skutek

takiego zaskarżenia powinno zmierzać do zniweczenia skutków prawnych uchwały. Niezależnie od niemożliwości uznania negatywnego wyniku głosowania za „uchwałę negatywną” o treści przeciwnej do odrzuconego projektu, wyrok uchylający taką „uchwałę” byłby rozstrzygnięciem bezprzedmiotowym, gdyż nie zobowiązywałby ani do podjęcia uchwały o przeciwnej treści, ani w ogóle do poddania kwestii będącej przedmiotem niepodjętej uchwały pod ponowne głosowanie.

Z tych względów orzeczono jak na wstępie.

Joanna Misztal-Konecka

Jacek Grela

Ewa Stefańska

Marcin Krajewski

Mariusz Załucki

Mariusz Łodko

Kamil Zaradkiewicz

[M.O.]