



Sygn. akt I CSKP 41/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący)

SSN Tomasz Szanciło (sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa J. C.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej [...]. w W.
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 27 kwietnia 2021 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 19 grudnia 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo J. C. o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej [...]. w W. (dalej:

Wspólnota) z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie niewprowadzenia do porządku zebrania właścicieli lokali nieruchomości przy ul. T. w W. z dnia 15 lutego 2017 r. głosowania w przedmiocie uchwały w sprawie przydzielenia powodowi dwóch miejsc parkingowych na podwórku oraz udostępnienia kluczy i pilota od bramy wjazdowej, wskazanej w punkcie 3 protokołu z zebrania właścicieli lokali z dnia 15 lutego 2017 r. (pkt I) i rozstrzygnął o kosztach procesu (pkt II).

Sąd Okręgowy ustalił, że powód od około 10 lat jest właścicielem dwóch lokali użytkowych usytuowanych na parterze w budynku przy ul. T. w W.. Kilukrotnie postulował, aby wprowadzono do porządku obrad wnioski w sprawie przydzielenia mu dwóch miejsc postojowych. Przedmiotowy budynek nie posiada własnej bramy wjazdowej na podwórko, podobnie jak budynek znajdujący się przy ul. K.. Mieszkańcy tych budynków, aby dostać się na podwórko, korzystają z bramy wjazdowej budynku przy ul. T.. Działka, na której znajduje się podwórko, jest własnością W.. Wspólnoty Mieszkaniowe [...], T. i K. zawarły nieformalną umowę, na podstawie której mieszkańcy tych budynków mogą korzystać z bramy wjazdowej znajdującej się w budynku przy ul. T.. Mieszkańcy tych trzech wspólnot postanowili, że tylko ograniczona liczba właścicieli lokali mieszkalnych będzie mogła parkować na podwórku, a właściciele lokali użytkowych nie będą korzystali z podwórka. To porozumienie utrzymuje się już od około 20 lat. Na podwórku znajduje się również altana śmietnikowa, do której pasuje klucz, pasujący również do furtki w bramie. Powód otrzymał klucz do bramy, nie posiada jedynie pilota otwierającego bramę. Brama wjazdowa od strony budynku przy ul. T. jest zbyt niska, aby mógł przejechać nią wóz strażacki, dlatego też droga pożarowa prowadzi od ul. O. przez parking znajdujący się na podwórku. Wspólnoty Mieszkaniowe biorące udział w porozumieniu przestrzegają, aby wszystkie bramy nie były z żadnej strony zastawiane samochodami, właśnie ze względu na prowadzącą tamtędy drogę pożarową.

W sprawie miejsc parkingowych nie została podjęta uchwała Wspólnoty, ale mieszkańcy porozumiewają się ze sobą w tej kwestii. W budynku przy ul. T. jest 12 lokali mieszkalnych, ich mieszkańcy mają do dyspozycji 6 miejsc parkingowych. Członkowie Wspólnoty nie ponoszą opłat za parkowanie, ale wnoszą opłatę za użytkowanie wieczyste, a na dwóch częściach działki należących do Wspólnoty

mieszczą się jedynie dwa samochody. Jej mieszkańcy mają dostęp do parkingu należącego do Spółdzielni [...], jednakże jest on płatny.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, powołując się na art. 22 ust. 2 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1910 ze zm.; dalej: u.w.l.), że zaskarżona uchwała jest nią jedynie z nazwy. W rzeczywistości jest decyzją podjętą przez uczestników zebrania, a taka decyzja nie podlega zaskarżeniu. Ponadto uchwała, którą powód chciał poddać pod głosowanie, była niedopuszczalna. Dotyczyłaby korzystania z gruntu, który nie należy do Wspólnoty oraz bramy należącej do innej wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powoda i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, przyjmując je za własne, nie podzielając zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż Sąd I instancji nie czynił ustaleń w zakresie miejsca, gdzie pojazdy należące do powoda miałyby parkować, a wyłącznie w ramach oceny prawnej wyraził pogląd o niedopuszczalności uchwały wnioskowanej przez powoda.

Sąd II instancji zgodził się natomiast z zarzutem, że zaskarżona uchwała nie stanowi decyzji w sprawie porządku obrad. Powód nie kwestionuje bowiem żadnej z uchwał podjętych na zebraniu objętym porządkiem obrad z dnia 15 lutego 2017 r., a jedynie tę, która dotyczyła niewprowadzenia do porządku obrad głosowania nad wskazywaną przez niego uchwałą. Sąd Apelacyjny powołał się na art. 23 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów oddanych za uchwałą. Z treści protokołu zebrania właścicieli lokali nieruchomości przy ul. T. w W. z dnia 15 lutego 2017 r. wynika, że na tym zebraniu wpłynął wniosek powoda o głosowanie uchwały w sprawie przydzielenia dwóch miejsc parkingowych na podwórku oraz udostępnienia kluczy pilota do bramy wjazdowej. Wniosek ten poddano pod głosowanie. W głosowaniu wniosek nie uzyskał wymaganej większości głosów. Większość głosowała przeciwko wnioskowi powoda („za” oddano 1 głos, „przeciwko” - 9 głosów, a 1 osoba „wstrzymała się”). Tymczasem, jak podkreślił Sąd II instancji, celem powództwa o uchylenie uchwały podjętej przez

właścicieli lokali, jest zniweczenie stosunków prawnych z niej wynikających, wyeliminowanie stosunku prawnego, który powstał wskutek podjęcia uchwały. Warunkiem takiego powództwa jest zatem istnienie (powstanie) takich wymagających uchylecia stosunków wynikających z uchwały, która została skutecznie podjęta. Natomiast odmowa wprowadzenia do porządku obrad głosowania nie kreuje żadnego stosunku prawnego. Sąd nie jest zaś uprawniony, aby w wyroku zobowiązać Wspólnotę do objęcia porządkiem obrad głosowania nad daną uchwałą (wnioskowaną przez powoda). Żądaniem pozwu nie została objęta „uchwała o odmowie przydzielenia powodowi dwóch miejsc parkingowych”, ale „uchwała dotycząca niewprowadzenia do porządku obrad zebrania z dnia 15 lutego 2017 r. głosowania nad wnioskowaną przez powoda uchwałą”, co wynika zarówno z treści żądania pozwu (pkt 1), jak i punktu 3 protokołu zebrania z dnia 15 lutego 2017 r. Brak jest więc podstawy do uznania, że uchylenie uchwały w sprawie niewprowadzenia wnioskowanej przez powoda uchwały do porządku obrad zebrania właścicieli lokali z dnia 15 lutego 2017 r., a więc zebrania, które miało miejsce niemal rok temu, narusza interesy powoda. Wywód powoda wskazany w uzasadnieniu apelacji w istocie dotyczy zaś uchwały negatywnej „o odmowie przydzielenia powodowi dwóch miejsc parkingowych”, a uchwała o takiej treści nie została podjęta podczas głosowania w dniu 15 lutego 2017 r. Większość opowiedziała się przeciwko wnioskowi powoda o wprowadzenie do porządku obrad wnioskowanej przez niego uchwały.

Nie sposób więc uznać, zdaniem Sądu Apelacyjnego, że jest to uchwała nieistniejąca. Sąd ten powołał się jednocześnie na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2015 r. (V CSK 592/14). W tym orzeczeniu Sąd Najwyższy rozważał kwestię tzw. uchwał negatywnych, a więc gdy przedstawiony pod głosowanie walnego zgromadzenia spółki kapitałowej projekt uchwały nie uzyskuje wymaganej większości głosów i uchwała nie zostaje podjęta. Podkreślił, że budzi ona spory w doktrynie i orzecznictwie sądów powszechnych, wskazując na dwa stanowiska: pierwsze - zgodnie z którym uchwała nie zostaje podjęta, a więc dotychczasowy stan prawny nie ulega zmianie i nie ma substratu zaskarżenia, i drugie - zgodnie z którym dochodzi do podjęcia uchwały o treści przeciwnej do ujętej w treści projektu, bo głosowanie akcjonariuszy (wspólników) zmierza do osiągnięcia

określonych skutków i takie skutki wywołuje. Sąd Najwyższy w cytowanym wyroku przychylił się do drugiego stanowiska, z tym zastrzeżeniem, że uznał, iż nie jest możliwe generalne stwierdzenie, że każda uchwała niepodjęta w przedstawionej sytuacji jest uchwałą negatywną, konieczna jest bowiem w każdym przypadku analiza konkretnych okoliczności faktycznych w aspekcie treści projektu poddanego pod głosowanie i skutków prawnych, jakie głosowanie wywarło.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w świetle powołanego wyroku Sądu Najwyższego, nie sposób uznać, że w niniejszej sprawie doszło do podjęcia „uchwały o treści przeciwnej do ujętej w treści projektu”, gdyż w ogóle nie poddano pod głosowanie uchwały powoda „w sprawie przydzielenia dwóch miejsca parkingowych na podwórku oraz udostępniania kluczy i pilota do bramy wjazdowej”, ale zaskarżona uchwała dotyczy niewprowadzenia do porządku obrad głosowania nad proponowaną przez powoda uchwałą. Zatem uchylenie zaskarżonej przez powoda uchwały byłoby bezprzedmiotowe. Celem powództwa o uchylenie uchwały jest wyeliminowanie stosunku prawnego, który powstał wskutek podjęcia uchwały, a nie wykreowanie nowego stosunku prawnego. Odmowa przyjęcia do porządku zebrania z dnia 15 lutego 2017 r. nie kreuje żadnego stosunku prawnego.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku w całości wniósł powód, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 u.w.l., poprzez jego:

1/ błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie jest możliwe zaskarżenie uchwały „w przedmiocie odmowy wprowadzenia do porządku obrad zebrania właścicieli lokali projektu uchwały”, gdyż uchwała taka nie kreuje żadnego stosunku prawnego, w sytuacji, w której przepis ten nie wprowadza dodatkowej przesłanki (kreowania stosunku prawnego) warunkującej możliwość zaskarżenia uchwały przez członka wspólnoty;

2/ niewłaściwe zastosowanie, gdyż nawet w wypadku przyjęcia wykładni dokonanej przez Sąd Apelacyjny, przepis ten nie został właściwie zastosowany, a uchwała kreuje nowy stan prawny.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania

Sądowi Apelacyjnemu, ewentualnie o jego uchylenie w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zmianę wyroku Sądu I instancji i uchylenie zaskarżonej uchwały i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, a także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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. Podstawową przesłanką zaskarżenia jest zatem podjęcie uchwały przez właścicieli lokali, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, czyli członków wspólnoty mieszkaniowej (art. 6 zd. 1 u.w.l.). Tryb podjęcia uchwały został określony w art. 23 ust. 1 u.w.l. – są one podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, przy czym jest możliwe oddanie głosów częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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 (art. 23 ust. 2 u.w.l.).

W orzecznictwie podkreśla się, że do sądu może być zaskarżona istniejąca uchwała, która została powzięta przez właściwe władze osoby prawa cywilnego oraz z zachowaniem przepisów właściwego aktu prawnego (np. kodeksu spółek handlowych) normujących zwołanie i podejmowanie uchwał (zob. np. wyrok SN z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45). Aby można zatem mówić o możliwości zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l., musi dojść do podjęcia uchwały przez zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej.

W niniejszej sprawie chodziło o wniosek powoda o uzupełnienie porządku obrad zebrania właścicieli lokali nieruchomości przy ul. T. w W. z dnia 15 lutego 2017 r. przez głosowanie uchwały w sprawie przydzielenia powodowi dwóch miejsc parkingowych na podwórku oraz udostępnienia kluczy pilota do bramy wjazdowej.

W głosowaniu wniosek ten nie uzyskał wymaganej większości głosów, gdyż „za” został oddany 1 głos, „przeciwko” - 9 głosów, a 1 osoba „wstrzymała się”. W związku z tym powód uznał, że doszło do podjęcia tzw. uchwały negatywnej, która podlega zaskarżeniu do sądu.

Zagadnienie dotyczące uchwał negatywnych wywołuje duże kontrowersje, przy czym zdecydowana większość przedstawicieli doktryny opowiada się przeciwko tej konstrukcji. Koncepcję uchwał negatywnych przyjął (choć ostrożnie) natomiast Sąd Najwyższy przede wszystkim w wyroku z dnia 3 czerwca 2015 r. (V CSK 592/14, OSNC 2016, nr 5, poz. 65), wypowiadając się na tle sprawy nieuzyskania wymaganej większości głosów dla uchwały, której przedmiotem było powołanie do rady nadzorczej przedstawicieli pracowników wybranych na podstawie art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2181 ze zm.). Zdaniem Sądu Najwyższego brak ustawowej definicji pojęć uchwały oraz uchwały negatywnej nie wyklucza tej ostatniej. Nie przemawiają przeciwko takiej konstrukcji zasady protokołowania uchwał, skoro są protokołowane również głosy „przeciw”, stanowiące w istocie głosy za uchwałą negatywną, co przemawiałoby za koniecznością uwzględnienia takiej uchwały w protokole. Poza tym wszystkie głosy („za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”) mają taki sam charakter prawny i nie ma podstaw do ich różnicowania. Ustawodawca przewidział, że uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, a więc, co do zasady, nie sposób wyłączyć podjęcia uchwały głosami negatywnymi. Ponieważ akcjonariusze (wspólnicy) poprzez głosowanie składają oświadczenia woli, których skutkiem jest zdarzenie prawne w postaci uchwały lub braku uchwały pozytywnej, a więc zmierzają do osiągnięcia określonych skutków prawnych w stosunku do jej przedmiotu przedstawionego w projekcie oraz osiągnięcia określonych skutków prawnych zewnętrznych lub wewnętrznych dla spółki, nie można przyjąć, że akt głosowania, w którym większość uzyskują głosy „przeciw”, nie wywiera żadnych skutków prawnych, w tym także w zakresie stosunków wewnętrznych spółki, jeżeli projekt uchwały ich dotyczy. Brak natomiast skutków prawnych wyklucza zakwalifikowanie głosowania negatywnego nad uchwałą jako uchwały negatywnej. Przepisy kodeksu

spółek handlowych nie nakładają na akcjonariuszy obowiązku podjęcia uchwały określonej treści.

W konkluzji Sąd Najwyższy uznał, że istnieje instytucja uchwał negatywnych, ale nie jest możliwe generalne stwierdzenie, że każda niepodjęta uchwała jest uchwałą negatywną, konieczna jest bowiem w każdym przypadku analiza konkretnych okoliczności faktycznych w aspekcie treści projektu poddanego pod głosowanie i skutków prawnych, jakie głosowanie wywarło.

Także w orzecznictwie sądów powszechnych w niektórych sytuacjach przyjęto konstrukcję uchwał negatywnych wspólnot mieszkaniowych i możliwość ich zaskarżenia do sądu w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. - przedmiotem głosowanych uchwał miała być zgoda na np. zwrot właścicielowi lokalu kosztów za wykonanie dokumentacji projektowej budowy nowego przewodu kominowego (zob. wyrok SA w Łodzi z dnia 31 lipca 2013 r., I ACa 205/13, niepubl.), czy zorganizowanie i prowadzenie sklepu detalicznego oraz na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym (zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 9 czerwca 2016 r., I ACa 93/16, niepubl.).

Słusznie zatem wywiódł Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku, że przyjmując koncepcję tzw. uchwał negatywnych, w każdym przypadku niezbędna jest analiza konkretnych okoliczności, i że w tej konkretnej sprawie ta konstrukcja nie ma zastosowania. Z treści art. 25 ust. 1 u.w.l. wynikają cztery przesłanki zaskarżenia uchwały właścicieli lokali: niezgodność uchwały z przepisami prawa, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenie przez uchwałę interesu właściciela lokalu w inny sposób. Do uchylenia uchwały wystarczające jest, aby zaistniała przynajmniej jedna z tych przesłanek, nie ma wymogu ich kumulatywnego wystąpienia. W doktrynie istnieje spór, czy uchwały organów osób prawnych są czynnościami prawnymi. Zgodnie z dominującym stanowiskiem uchwały mają taki charakter, jeżeli mają na celu wywołanie skutków prawnych. Uchwała kreuje jednak określony stosunek prawny z niej wynikający, w związku z czym powództwo o jej uchylenie ma na celu wyeliminowanie tego stosunku. Jak słusznie zatem zauważył Sąd Apelacyjny,

warunkiem takiego powództwa jest powstanie i istnienie takich wymagających uchylenia stosunków wynikających z uchwały, która została skutecznie podjęta. Odmowa wprowadzenia do porządku obrad głosowania nad uchwałą zaproponowaną przez członka wspólnoty mieszkaniowej nie kreuje żadnego stosunku prawnego, nie stanowi zatem uchwały w powyższym rozumieniu, a więc 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, tym bardziej, że miałoby chodzić o zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej, które odbyło się kilka lat wcześniej. Oznacza to, że gdyby nawet rozważać teoretycznie, że doszło do podjęcia uchwały, to nie byłoby możliwości wykonania przez pozwaną orzeczenia ewentualnie korzystnego dla powoda, gdyż nie jest możliwe uzupełnienie porządku takiego zebrania.

Podnoszony w tym aspekcie argument, że ewentualny wyrok sądu mógłby stanowić podstawę roszczeń odszkodowawczych właściciela lokalu w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej, jest niezasadny, gdyż wyrok w tym przedmiocie nie ma na celu wykreowania podstawy do dochodzenia takich roszczeń, a ponadto członek wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić takich roszczeń niezależnie od uzyskania wskazanego orzeczenia. Innymi słowy, taki wyrok nie stanowi prejudykatu, aby było możliwe wystąpienie ze wskazanym roszczeniem.

Reasumując, na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. członek wspólnoty mieszkaniowej nie może zaskarżyć odmowy ze strony zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej wprowadzenia do porządku obrad zebrania właścicieli lokali projektu uchwały zaproponowanej przez jednego z właścicieli lokali. Jeżeli właścicielowi lokalu przysługuje uprawnienie materialnoprawne do domagania się od wspólnoty mieszkaniowej określonego zachowania, może on ewentualnie dochodzić go na innej podstawie, ale pozostawało to poza niniejszym procesem.

Wbrew wywodom skarżącego, obowiązek wprowadzenia do porządku obrad projektu takiej uchwały nie wynika również z art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l., zgodnie z którym istnieje obowiązek zwołania zebrania ogółu właścicieli lokali co najmniej

raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Zagadnienia, które „w szczególności” powinny być przedmiotem takiego zebrania, zostały wymienione w ust. 2 tego artykułu. Możliwe jest oczywiście objęcie porządkiem obrad innych kwestii, niż wymienione w tym przepisie, ale o tym decydują członkowie wspólnoty mieszkaniowej w przyjętym porządku zebrania. Z żadnego przepisu nie wynika, aby każdy wniosek członka wspólnoty musiał zostać wprowadzony do porządku zebrania, uzupełniając go. Decyzja w tym przedmiocie należy właśnie do zebrania członków wspólnoty. W związku z tym wspólnota mieszkaniowa nie ma obowiązku na zebraniu ogółu właścicieli lokali, zwoływanym co najmniej raz w roku zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l., poddać pod głosowanie projektu uchwały zaproponowanego przez członka tej wspólnoty. Natomiast, jak wskazano powyżej, niewyrażenie zgody na wprowadzenie do porządku obrad i głosowanie projektu takiej uchwały nie zamyka członkowi tej wspólnoty drogi do dochodzenia ewentualnych roszczeń od wspólnoty mieszkaniowej (np. odszkodowawczych).

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w sentencji wyroku.

jw