



Sygn. akt IV CK 129/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału Regionalnego "M.(...)" w W. (poprzednio Skarb Państwa - Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział Terenowy L.)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości w Ł. przy ul. Ś.

o uchylenie uchwał zebrania wspólnoty, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 października 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 26 października 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Skarb Państwa reprezentowany przez Wojskową Agencję Mieszkaniową – w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Ś. w

Ł. – wnosił o uchylenie dziewięciu uchwał, podjętych na zebraniu właścicieli lokali w dniu 25 września 2003 r., oznaczonych numerami 2/(...) – 10/(...).

Wyrokiem z dnia 19 maja 2004 r. Sąd Okręgowy w Ł. uchylił uchwały nr: 2/(...), 4/(...), 5/(...), 6/(...), 7/(...), 8/(...), 9/(...) oraz 10/(...) pkt 3 i 9, natomiast w pozostałym zakresie oddalił powództwo. Za podstawę orzeczenia Sąd Okręgowy przyjął następujące ustalenia i wnioski.

W skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi dwudziestu właścicieli lokali, w tym Skarb Państwa, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 67,82 %. Na pierwszym zebraniu właścicieli lokali, w dniu 17 lipca 2003 r., uchwalono statut Wspólnoty i powierzono wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Na wniosek właścicieli dysponujących udziałami wynoszącymi 12,25%, Zespół Wspólnot Mieszkaniowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej zwołał kolejne zebranie właścicieli lokali na dzień 25 września 2003 r. W zebraniu tym wzięło udział dziewiętnastu właścicieli i – jak wynika z protokołu – na żądanie dwunastu z nich, dysponujących udziałami 205/1000, poddano pod głosowanie uchwałę, według której w sprawach objętych porządkiem obrad na każdego właściciela miał przypadać jeden głos. Uchwała ta została przyjęta większością głosów; 18 właścicieli głosowało za, 1 przeciw. Przeciwko uchwale głosował Skarb Państwa. Następnie, kierując się obranym sposobem głosowania, podjęto sporne uchwały: nr 2/(...) o odwołaniu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z funkcji zarządcy, nr 3/(...) o zmianie nazwy Wspólnoty, nr 4/(...) o przyjęciu statutu, nr 5/(...) o powołaniu nowego zarządu, nr 6/(...) o powołaniu komisji rewizyjnej, nr 7/(...) o zobowiązaniu dotychczasowego zarządcy do uregulowania należności wobec usługodawców oraz do przekazania funduszu remontowego i innych niewykorzystanych należności nowemu zarządowi, nr 8/(...) o przyjęciu regulaminu pracy zarządu, nr 9/(...) o zwiększeniu funduszu remontowego i nr 10/(...) o zadaniach zarządu do następnego zebrania.

Według statutu z dnia 17 lipca 2003 r., zarząd nieruchomością wspólną miała sprawować Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, wobec czego zmiana sposobu zarządu przez powierzenie go zarządowi złożonemu z osób fizycznych wymagała – zdaniem Sądu Okręgowego – uprzedniej zmiany statutu. Zmiana taka została dokonana uchwałą nr 4/(...) podjętą po odwołaniu dotychczasowego zarządu, wobec czego odwołanie zarządu nastąpiło – stwierdził Sąd Okręgowy – z naruszeniem postanowień statutu z dnia 17 lipca 2003 r. Przy podejmowaniu uchwały nr 4/(...) o przyjęciu statutu doszło z kolei – stwierdził dalej Sąd Okręgowy – do naruszenia przepisu art. 32 ust. 2 ustawy z

dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (*jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.lok.”*), ponieważ w zawiadomieniu o zebraniu nie wskazano zamierzonej zmiany postanowień, mimo że dotyczyła ona wzajemnych praw i obowiązków właścicieli lokali. Zatem uchwała o przyjęciu statutu, jako dotknięta poważnym uchybieniem formalnym, podlega uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.lok. Tym samym uchyleniu podlega uchwała nr 6/(...) o powołaniu komisji rewizyjnej, organu takiego bowiem statut z dnia 17 lipca 2003 r. nie przewidywał. Skoro nie doszło do skutecznego odwołania dotychczasowego zarządu uchyleniu podlegają też – stwierdził Sąd Okręgowy – uchwały: nr 5/(...) o powołaniu nowego zarządu i nr 8/(...) o przyjęciu regulaminu pracy zarządu. Gdy zaś chodzi o uchwałę nr 9/(...), Sąd Okręgowy uznał, że jest ona sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością. Wobec uchylenia uchwał nr 2/(...), 4/(...), 5/(...), 6/(...), 7/(...), 8/(...) i 9/(...) konieczne stało się natomiast częściowe uchylenie uchwały nr 10/(...) (*odnośnie do pkt 3 i 9*). Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania prawidłowości uchwały nr 3/(...) o zmianie nazwy Wspólnoty i uchwały nr 10/(...) w części, w której dotyczyła ona bieżącego zarządzania wspólną nieruchomością, dlatego w tym zakresie powództwo oddalił.

Od wyroku tego wniosły apelacje obie strony. Wyrokiem z dnia 26 października 2004 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku, na skutek apelacji powoda, zmienił zaskarżony wyrok i uchylił wszystkie sporne uchwały, natomiast apelację strony pozwanej oddalił, przeprowadzając następującą argumentację.

Według twierdzeń strony pozwanej, na zebraniu w dniu 25 września 2003 r. podjęta została uchwała, zgłoszona przez właścicieli posiadających łącznie ponad 1/5 udziałów, zgodnie z którą w sprawach objętych porządkiem obrad miało odbyć się głosowanie według zasady „jeden właściciel = jeden głos”. Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że uchwała taka zapadła większością 18 głosów przy jednym głosie przeciwnym. Spór między stronami dotyczył kwestii, czy sporne uchwały nr 2/(...) – 10/(...) mogły być skutecznie podjęte w wyniku głosowania według zasady „jeden właściciel = jeden głos”; chodziło o ustalenie, czy doszło do prawidłowego podjęcia uchwały w przedmiocie sposobu głosowania. Przyjęcie zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wymaga – stwierdził Sąd Apelacyjny – uzyskania większości liczonej według wielkości udziałów. W niniejszej sprawie Skarb Państwa, który posiada 67,82 % udziałów, głosował przeciw, wobec czego nie mogło dojść do przyjęcia zasady „jeden właściciel = jeden głos”. Poza tym treść protokołu poświęcona

uchwale nr 2/(...) (k. 64) jest sprzeczna z treścią tej uchwały złożonej do akt (k. 9), wynika z niej bowiem, że podstawą do przyjęcia zasady „jeden właściciel = jeden głos” był wniosek właścicieli z dnia 1 września 2003 r. o zwołanie zebrania, oraz że jako podstawę prawną sposobu liczenia głosów wskazano art. 23 ust. 2a u.w.lok., który wymaga zgłoszenia żądania przez właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów. Oznacza to, stwierdził Sąd Apelacyjny, że wniosek z dnia 1 września 2003 r. o zwołanie zebrania traktowany był jako żądanie 1/5 właścicieli, tymczasem wniosek ten został zgłoszony przez właścicieli posiadających zaledwie 12,5 % udziałów. Zatem prawidłowość podjęcia na zebraniu w dniu 25 września 2003 r. uchwały w sprawie sposobu głosowania nasuwa uzasadnione zastrzeżenia. Skoro zaś wszystkie sporne uchwały zapadły większością głosów liczoną według zasady „jeden właściciel = jeden głos”, trzeba stwierdzić, że zostały one podjęte w sposób wadliwy, co z kolei powoduje konieczność ich uchylecia.

W kasacji od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwana – powołując się na obydwie podstawy określone w art. 393¹ k.p.c. – wносиła o jego zmianę przez orzeczenie, że uchwały nr 2/(...) – 10/(...) podjęte na zebraniu w dniu 25 września 2003 r. są zgodne z prawem, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie: art. 20 ust. 1 zdanie drugie oraz 23 ust. 2 i 2a u.w.lok., art. 65 k.c., art. 2, 7, 32 i 178 ust. 1 Konstytucji oraz art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzonej w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., zmienionej następnie Protokołami nr 3, 5 i 8 oraz uzupełnionej Protokołem nr 2 (*Dz. U. Z 1993 r. Nr 61, poz. 284 ze zm.*) przez nieuwzględnienie, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, jako osoba prawna, po nowelizacji art. 20 u.w.l. dokonanej ustawą z dnia 16 marca 2000 r. (*Dz. U. Nr 29, poz. 355*), nie mogła uzyskać statusu zarządu wspólnoty, oraz naruszenie zasady równości stron i zasady sprawiedliwego procesu. W ramach drugiej podstawy postawiła natomiast zarzut obrazy przepisów: art. 233, 258, 328 § 2, 378 § 1 i 382 w związku z art. 391 k.p.c. przez przekroczenie swobodnej oceny dowodów, błędne uzasadnienie zaskarżonego wyroku i nieuwzględnienie nieważności postępowania spowodowanej tym, że – mimo wydania w dniu 3 listopada 2003 r. postanowienia o przekazaniu sprawy Sądowi Okręgowemu – Sąd Rejonowy w Ł. do dnia 23 stycznia 2004 r. podejmował w niej dalsze czynności.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie trzeba zaznaczyć, że – ze względu na regulację zawartą w art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych (*Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98*) – do rozpoznania złożonej kasacji stosuje się przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 6 lutego 2005 r. i w takim brzmieniu będą one powoływane w uzasadnieniu.

Przystępując do rozważenia podniesionego przez skarżącą zarzutu naruszenia przez Sąd Apelacyjny przepisu art. 378 § 1 k.p.c., przez nieuwzględnienie nieważności postępowania przed Sądem pierwszej instancji, trzeba stwierdzić, że w niniejszej sprawie, skierowanej przez powoda do Sądu Rejonowego w Ł., w dniu 3 listopada 2003 r. wydane zostało postanowienie o przekazaniu jej według właściwości Sądowi Okręgowemu. Wobec złożenia przez pozwaną zażalenia na wydane wcześniej zarządzenie tymczasowe i zawarte w tym zażaleniu wnioski o zwolnienie od kosztów sądowych oraz o wstrzymanie wykonania zaskarżonego postanowienia, Sąd Rejonowy w dniu 16 grudnia 2003 r. rozpoznał wnioski o zwolnienie od kosztów i o wstrzymanie wykonania postanowienia, po czym przedstawił akta Sądowi Okręgowemu. Natomiast wszystkie dalsze czynności w sprawie podejmowane były przez Sąd Okręgowy. Skarżąca nie skonkretyzowała w czym upatruje przyczynę nieważności, zarzuciła jedynie Sądowi Okręgowemu, że „przeszedł do porządku dziennego” nad wydaniem postanowień z dnia 16 grudnia 2003 r. Nie jest rzeczą Sądu Najwyższego dociekanie argumentów, które legły u podstaw podniesionego zarzutu, gdyby jednak przyjąć, że skarżącej chodziło o przyczynę nieważności wskazaną w art. 379 pkt 6 k.p.c., podniesiony przez nią zarzut trzeba by uznać za nieuzasadniony.

Uchylając uchwały nr 2/(...) – 10/(...) jako niezgodne z prawem, Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że nie zostały one poprzedzone podjęciem uchwały w sprawie przyjęcia zasady „jeden właściciel = jeden głos”. Zatem w ocenie Sądu Apelacyjnego głosowanie według wspomnianej zasady jest możliwe dopiero po podjęciu w tej sprawie stosownej uchwały większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Wyrażenie takiego zapatrywania wskazuje na potrzebę dokonania wykładni przepisów art. 23 ust. 2 i 2a u.w.lok.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.lok., 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. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo

większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (ust. 2a). Z przytoczonych unormowań wynika, iż zasadą jest, że uchwały zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Od takiego systemu głosowania można odstąpić – w drodze umowy lub w podjętej specjalnie w tym celu uchwale – na rzecz zasady, według której na każdego właściciela przypada jeden głos. Wspomniana zasada obowiązuje – przy spełnieniu dodatkowego warunku – także wtedy, gdy z żądaniem takim wystąpią właściciele posiadający łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Jest to możliwe wówczas, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki są spełnione łącznie. Oznacza to, że jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 23 ust. 2a u.w.lok., zasada, według której na każdego właściciela przypada jeden głos obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały. Zatem nie można podzielać stanowiska Sądu Apelacyjnego w kwestii konieczności podjęcia uchwały w sprawie zmiany systemu głosowania także w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2a u.w.lok.

Z niekwestionowanych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że większość udziałów w nieruchomości wspólnej należała do powoda, zatem obowiązywanie w sprawach objętych porządkiem obrad na zebraniu w dniu 25 września 2003 r. systemu głosowania według zasady „jeden właściciel = jeden głos” uzależnione było jedynie od zgłoszenia stosownego żądania przez właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Sąd pierwszej instancji, na podstawie protokołu z przebiegu zebrania w dniu 25 września 2003 r., ustalił, że dwunastu właścicieli dysponujących udziałami wynoszącymi 205/1000 zgłosiło żądanie zmiany systemu głosowania i przyjęcia zasady „jeden właściciel = jeden głos”. W świetle tych ustaleń, obowiązywanie przy podejmowaniu spornych uchwał nr 2/(...) – 10/(...) zasady „jeden właściciel = jeden głos” nie nasuwałoby zastrzeżeń, spełnione byłyby bowiem przesłanki opisane w art. 23 ust. 2a u.w.lok.

Sąd Apelacyjny – wskazując na sprzeczności zachodzące, jego zdaniem, między treścią protokołu z przebiegu zebrania w dniu 25 września 2003 r. a treścią złożonej do akt kserokopii uchwały nr 2/(...) – wywiódł, że wniosek z dnia 1 września 2003 r. o zwołanie zebrania, złożony przez właścicieli posiadających 12,5 % udziałów w

nieruchomości wspólnej, uznany został za żądanie właścicieli posiadających 1/5 udziałów, przewidziane w art. 23 ust. 2a u.w.lok. Tym samym Sąd Apelacyjny – odmiennie niż wynikało to z ustaleń Sądu pierwszej instancji – przyjął, że na zebraniu w dniu 25 września 2003 r. nie zostało zgłoszone żądanie zmiany systemu głosowania przez właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów.

Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, mającą moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124). Może przy tym dokonać ustaleń faktycznych sprzecznych z ustaleniami stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku, nawet na podstawie zeznań świadków lub stron przesłuchanych wyłącznie w trakcie postępowania pierwszoinstancyjnego. Jednakże, dokonując odmiennych ustaleń faktycznych na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji, sąd drugiej instancji powinien poddać ten materiał swojej własnej ocenie, przeprowadzonej z uwzględnieniem zasad określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Z przepisu tego wynika, że ocena dowodów musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, dlatego sąd powinien ocenić wszystkie przeprowadzone dowody i uwzględnić wszystkie towarzyszące im okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla oceny mocy i wiarygodności tych dowodów.

Przechodząc od uwag natury ogólnej na grunt niniejszej sprawy trzeba zgodzić się z zarzutem skarżącej, że Sąd Apelacyjny naruszył przedstawione wyżej zasady oceny dowodów, oparł się bowiem wyłącznie na kserokopii uchwały nr 2/(...). Nie wskazał przy tym przyczyn, dla których uznał za niewiarygodny protokół z przebiegu zebrania, mimo że według jego treści żądanie zmiany sposobu głosowania zgłosiło dwunastu właścicieli posiadających udziały wynoszące 205/1000 części, a więc nie mniej niż 1/5.

Z przytoczonych wyżej powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹³ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, postanawiając o kosztach postępowania kasacyjnego po myśli art. 108 § 2 w związku z art. 393¹⁹ k.p.c.