



Sygn. akt II CSK 370/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 stycznia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej P. w T.

o uchylenie uchwał,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 stycznia 2007 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 18 stycznia 2006 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz
pozwanego 180 (sto osiemdziesiąt) zł zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód J. P. został powołany w skład zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „P.” w T. uchwałą z dnia 4 kwietnia 2002, a następnie powierzono mu funkcję zarządcy nieruchomości. Na zebraniu Wspólnoty z dnia 4 grudnia 2002 r. powołano nowy zarząd w składzie: A.M., P. D. i Ł. T., który powierzył administrowanie nieruchomością spółce z o.o. „L.”. Powód nie godził się z tymi zmianami i zaskarżył uchwały z dnia 4 grudnia 2002 r. do sądu. Sąd Okręgowy prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 22 lipca 2003 r. uznał uchwały podjęte na tym zebraniu Wspólnoty za nieistniejące. W niniejszej sprawie powód wnosil o stwierdzenie nieważności i uznanie za nieistniejące uchwał Wspólnoty podjętych na kolejnych zebraniach - w dniach 25 marca i 27 maja 2003 r.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 16 lutego 2005 r. oddalił powództwo, po dokonaniu następujących ustaleń:

Zebranie roczne właścicieli pozwanej Wspólnoty w dniu 25 marca 2003 r. zwołane zostało z upoważnienia Zarządu przez administratora – Spółkę „L.”. W zawiadomieniu o zebraniu podano przewidywany porządek obrad i projekty proponowanych uchwał. Uchwały dotyczyły spraw gospodarczych i podejmowane były systemem mieszanym, t.j. w drodze liczenia głosów właścicieli obecnych na zebraniu, jak i w drodze indywidualnego ich zbierania, po czym sporządzone zostały protokoły z głosowania, z których wynika, że uchwały podjęto bezwzględną większością. Z kolei zebranie na dzień 27 maja zwołane zostało w trybie art. 30 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000 r., nr 80, poz. 903, ze zm.) – dalej „uwl”. Zawiadomienia o tym zebraniu odpowiadały również wymogom określonym w art. 32 ust. 2 uwl. Na tym zebraniu głosowano również systemem mieszanym, a z treści protokołów ustalających rezultaty głosowania wynika, że uchwały podjęte zostały bezwzględną większością głosów. Uchwałą nr 1 odwołano dotychczasowy zarząd Wspólnoty, zaznaczając, że odnosi się to także do „ciała przypisującego sobie miano Zarządu Wspólnoty tj. do Pana G. K. i Pana J. P.”. Uchwałą nr 2 powołano zarząd w składzie dotychczasowym, czyli A. M., P. D. i Ł. T. W uchwale nr 3 stwierdzono, że „sankcjonuje się, tj. uznaje za ważne i

skuteczne wobec osób trzecich wszelkie oświadczenia woli dokonane przez Zarząd wyłoniony uchwałą z dnia 4 grudnia 2002 r.". Każda z tych uchwał zawierała zastrzeżenie, że „ma charakter warunkowy i jest skuteczna tylko o tyle, o ile nieskutecznym okaże się wybór Zarządu na Zebraniu Wspólnoty dnia 4 grudnia 2002 r.". W ocenie Sądu, powołany wyrok zaoczny z dnia 22 lipca, zapadły w sprawie XII C .../2003, oznacza, że ziszczył się warunek, od którego uzależniono skuteczność uchwał podjętych na zebraniu Wspólnoty w dniu 27 maja 2003 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zebranie Wspólnoty na dzień 25 marca zostało zwołane w sposób prawidłowy. Zmiany w treści uchwał nr 2 i 4 wprowadzone na tym zebraniu były dopuszczalne, gdyż przyjęto je zgodnie z obowiązującą procedurą. Zdaniem Sądu, art. 32 uwl jest normą o charakterze techniczno – organizacyjnym, wymagającą, aby właściciele zostali powiadomieni o terminie zebrania na piśmie. Określenie w zawiadomieniu porządku obrad nie oznacza, że zebranie nie może zająć się, rozpatrzyć i podjąć uchwały w sprawie nieobjętej zawiadomieniem. Dlatego zgłaszane w tej mierze zastrzeżenia przez powoda są nietrafne. Jeśli zaś chodzi o warunkowy tryb uchwał podjętych na zebraniu w dniu 27 maja 2003 r., to w ocenie Sądu żaden przepis uchwały nie zabrania podejmowania przez właścicieli lokali uchwał warunkowych; nie stoi temu na przeszkodzie również właściwość tych czynności prawnych, stąd też podjęcie tych uchwał było prawnie dopuszczalne. Jednocześnie Sąd uznał za bezpodstawne zastrzeżenia powoda co do treści protokołu spisanego z przebiegu tego zebrania, podkreślając, że ponieważ sporządzony został przez notariusza, ma walor dokumentu urzędowego, korzystającego z domniemania prawdziwości, której powód skutecznie nie podważył. Dlatego powództwo zostało oddalone.

Apelację powoda od tego orzeczenia oddalił Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 18 stycznia 2006 r. Sąd ten podzielił ustalenia Sądu I – ej Instancji i wyprowadzone na ich podstawie wnioski. Zaznaczył, iż Sąd Okręgowy trafnie ograniczył się do zarzutów formalnych związanych z trybem podejmowania uchwał, gdyż art. 25 ust. 1 uwl, zakreślając termin do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, co oznacza, że po upływie tego terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały. Jeśli zaś chodzi o uchybienia natury formalnej, to mogą one stanowić

podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy miały wpływ na treść podejmowanych uchwał, czego powód nie wykazał. Sąd Apelacyjny podzielił przy tym pogląd Sądu Okręgowego, że uchwałą nr 3, podjętą na zebraniu Wspólnoty z dnia 27 maja 2003 r., usankcjonowane zostały wszelkie ewentualne wady działalności Zarządu wybranego w dniu 4 grudnia 2002 r., w tym także zwołanie przez ten zarząd zebrania Wspólnoty na dzień 25 marzec 2003 r. Jednocześnie podkreślił, że zdolność do podejmowania wiążących uchwał nie jest uzależniona od należytego zwołania zebrania członków Wspólnoty, co odnosi się także do zebrania z dnia 27 maja 2003. Sąd Apelacyjny zaakceptował też pogląd o dopuszczalności podejmowania uchwał warunkowych przez takie zebranie, a w końcu za bezpodstawne uznał zarzuty uchybień proceduralnych. W rezultacie oddalił apelację, jako niezasadną.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył skargą kasacyjną powód. Zarzucił naruszenie art. 22 ust. 2 uwl w zw. z art. 89 k.c., art. 32 w zw. z art. 23 uwl, art. 25 ust. 1a uwl oraz art. 189 k.p.c. w zw. z art. 25 uwl i na tych podstawach wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego można uznać za utwalone stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym poglądem, uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał. Wskazuje się bowiem, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Podkreśla się przy tym, że to ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (por. wyrok z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, czy z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). W drugim z tych orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania.

Przyłączając się do tego stanowiska dodać należy, że decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Oznacza to, że kwestionowanie przez powoda uchwał podjętych na zebraniu w dniu 25 marca 2003 r. jest bezpodstawne, a tym samym chybione są zarzuty jego skargi kasacyjnej naruszenia art. 22 ust. 2 oraz art. 32 w zw. z art. 23 ustawy o własności lokali.

Jeśli chodzi o zebranie wspólnoty z dnia 27 maja 2003 r., to zastrzeżenia powoda co do prawidłowości jego zwołania są również nieuzasadnione z przyczyn podanych wyżej. Oprócz tych zarzutów formalnych, powód kwestionuje także merytoryczną treść uchwał podjętych na tym zebraniu, zarzucając, że zostały one sformułowane pod warunkiem, co jest prawnie niedopuszczalne. Odnosząc się do tego zarzutu należy przede wszystkim zaznaczyć, że uchwały nr 1 i 2 w sprawie odwołania i powołania zarządu wspólnoty powinno się czytać i interpretować łącznie, gdyż tworzą one logiczną całość. Jeśli zaś spojrzeć na nie w ten sposób, to trzeba dojść do wniosku, że wynikiem tych uchwał było powołanie z dniem 27 maja zarządu w składzie osobowym takim samym jak na zebraniu w dniu 4 grudnia 2002 r. Innymi słowy, treść tych uchwał oznacza, iż, abstrahując od ewentualnych wadliwości zebrania grudniowego, poczynając od dnia 27 maja 2003 r. wspólnota powołała w sposób bezwarunkowy, a więc prawnie skuteczny, zarząd w osobach A. M., P. D. i Ł. T. Zastosowanie mylącej, warunkowej stylizacji tych uchwał nie oznacza, jak to błędnie przyjmuje powód za Sądami obu instancji, że wyboru zarządu dokonano pod warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c., gdyż w rzeczywistości był to wybór stanowczy. Takie, niewłaściwe, rozumienie tych uchwał przez powoda jest wynikiem tego, że odczytuje on każdą z nich oddzielnie, niepotrzebnie przy tym sugerując się ich swoistą, warunkowo ujętą formułą, której nie można utożsamiać z warunkiem w rozumieniu prawa cywilnego. Dlatego podniesiony w jego skardze zarzut naruszenia art. 22 ust. 2 uwl w zw. z art. 89 k.c. jest nieusprawiedliwiony.

Nieskuteczne okazało się także podważanie w skardze kasacyjnej trzeciej z uchwał, podjętych na zebraniu w dniu 27 maja, którą członkowie wspólnoty usankcjonowali działania zarządu wybranego na zebraniu w dniu 4 grudnia 2002 r. W orzecznictwie przesądzone zostało, iż wybrany na podstawie art. 29 uwl zarząd jest organem wspólnoty (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005, nr 1, poz. 6), co mogłoby przemawiać przeciwko możliwości zatwierdzania ex post podejmowanych przez niego czynności, jak to jest dopuszczalne w wypadku działania pełnomocnika (art. 103 k.c.). Jednakże w skardze kasacyjnej nie powołano żadnego przepisu, na podstawie którego można byłoby zakwestionować tę uchwałę z punktu widzenia tej ewentualnej jej sprzeczności z prawem. W szczególności nie może stanowić takiej podstawy odwołanie się w skardze do art. 189 k.p.c. w zw. z art. 25 uwl, gdyż skarżący ogranicza wyraźnie ten zarzut do określonego tylko kontekstu, a mianowicie do rozważań, czy wyrok Sądu Okręgowego z dnia 22 lipca 2002 r., uznający za nieistniejące uchwały wspólnoty podjęte na zebraniu w dniu 4 grudnia 2002 r., ma charakter deklaratoryjny, czy konstytutywny. Stosownie zaś do art. 398¹³ § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy jest związany granicami podstaw skargi kasacyjnej, co oznacza, że poza przypadkiem nieważności postępowania, nie może poza te granice wychodzić.

Powyższe oznacza, że skarżący nie zdołał skutecznie podważyć zakwestionowanych uchwał pozwanej Wspólnoty. Tym samym zbędne staje się ustosunkowywanie się do pozostałych zarzutów skargi, tj. do wspomnianego już problemu co do charakteru prawnego wyroku z dnia 22 lipca 2003 r., oraz do podniesionej jako zagadnienie prawne kwestii, czy sześciotygodniowy termin z art. 25 ust. 1a uwl do zaskarżenia uchwały zebrania wspólnoty oznacza także ustanowienie prekluzji do zgłaszania w tym terminie zarzutów przeciwko tej uchwale. Obie te kwestie pozostają bowiem teoretycznymi, gdyż ich rozstrzygnięcie nie może mieć wpływu na ocenę zakwestionowanych w granicach skargi kasacyjnej uchwał. Dlatego skarga podlegała oddaleniu, z zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁴ w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.).