



Sygn. akt IV CSK 727/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSA Elżbieta Fijałkowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa H. T., J. T. E. T.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy E. w S.
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 26 września 2014 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 24 maja 2013 r.,

1. Uchyła zaskarżony wyrok i zmienia wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 23 stycznia 2013 r. w ten sposób, że uchyła w całości uchwałę z dnia 27 czerwca 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. E.

2. Zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 715 zł tytułem kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji.

3. Zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 320 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powodowie [...] wystąpili z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy E. w S., domagając się uchylenia uchwały z dnia 27 czerwca 2012 r. z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali.

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo.

Sąd ustalił, że H. T., J. T. i E. T. są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy E. nr [...] w S., reprezentujący łącznie 883/33350 udziałów w nieruchomości wspólnej. Zarząd Wspólnotą Mieszkaniową sprawuje Zakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w S.

W latach 2010-2011 na ścianach budynku przy ulicy E. zamontowane były wentylatory urządzeń klimatyzacyjnych, służące właścicielom lokali użytkowych nr 3 i 5. Na skutek wniosku J. T., Zakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. wezwała właścicieli lokali użytkowych do usunięcia urządzeń klimatyzacyjnych, wskazując, że zajęcie części wspólnej budynku wymaga zgody większości właścicieli lokali. W następstwie tego właściciele lokali użytkowych wystąpili do Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na zainstalowanie w lokalach użytkowych klimatyzacji z możliwością zamontowania na zewnątrz urządzeń oraz o wskazanie nowego miejsca ich zamontowania. Dnia 27 czerwca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy E. w S. podjęła uchwałę nr [...] w sprawie usytuowania na dachu pawilonów handlowych wentylatorów klimatyzacji. Wspólnota udzieliła zezwolenia na zajęcie części wspólnej, tj. dachu nad pawilonami handlowymi. Za podjęciem tej uchwały oddano 19025/33350 głosów. Głosowanie odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów przez pracowników sklepów usługowych za zgodą Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Przeciwko uchwale nie oddano żadnych głosów. O podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwale właściciele lokali zostali powiadomieni. Na budynku usytuowane są cztery urządzenia klimatyzacyjne. Jeden klimatyzator znajduje się na dachu budynku nad sklepem usługowym, zaś pozostałe trzy urządzenia znajdują się na dachówce spadowej nad drugim lokalem usługowym.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zarzuty formalne wskazane w przepisie art. 25 ustawy 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.l.”) mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały

tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Powołując się na orzecznictwo i judykaturę podkreślił, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności. Wprowadzałyby ona istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

W odniesieniu do zarzutu powodów, że zostały zebrane wyłącznie głosy pozytywne, a czynności tej nie dokonał zarząd, lecz pracownicy sklepów znajdujących się w lokalach usługowych. Sąd wskazał na treść art. 23 ust. 1 i 2 i 3 u.w.l. i odwołał się do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03 (nie publ.). Zgodnie z tym orzeczeniem, uprawnienie do zbierania głosów ma tylko zarząd, jednak podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd tylko wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.

Zbieranie głosów przez osoby spoza zarządu pozostaje w sprzeczności z treścią art. 23 ust. 1 u.w.l., lecz powodowie nie wykazali, że naruszenie to miało wpływ na podjęcie i treść zaskarżonej uchwały. Liczba oddanych głosów przekroczyła liczbę udziałów członków głosujących za podjęciem uchwały. Jeżeli uchwała uzyskała określoną większość, to właściciele, którzy skarżą ją z przyczyn formalnych powinni wykazać, że uchybienia formalne miały rzeczywisty wpływ na podjęcie uchwały lub jej treść. Powodowie takiego dowodu nie przeprowadzili. Zaskarżona przez powodów uchwała została podjęta w trybie zgodnym z ustawą. Wprawdzie literalnie z art. 23 ust. 1 powołanej ustawy wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście. Wbrew twierdzeniom powodów, zbieranie głosów nie jest kompetencją, którą może wykonywać osobiście tylko zarząd. Na powodach spoczywał ciężar przeprowadzenia dowodu,

że klimatyzatory emitowały poziom hałasu, który utrudniał porządek oraz powodowały wibracje zakłócające spokój i normalną egzystencję w lokalach mieszkalnych, czemu nie sprostali. Wobec niewykazania istnienia przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 u.w.l. powództwo podlegało oddaleniu.

Wyrokiem z dnia Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów podzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną. Wskazał, że sposób procedowania nie był właściwy i zgodny z zasadami wynikającymi z ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy dostrzegając te uchybienia, powołał się na poglądy wyrażane w orzecznictwie wskazując, że uchybienia formalne wtedy wpływają na ważność tak podjętej uchwały, jeżeli miały wpływ na jej treść. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zapatrywanie to należy podzielić, jako racjonalne ze względów celowościowych. Przyjęcie przeciwnego założenia oznaczałoby nadmierne sformalizowanie sposobu podejmowania uchwał, co w efekcie mogłoby utrudniać, bądź nawet paraliżować działania wspólnoty. Za niesłuszne Sąd Apelacyjny uznał stanowisko powodów, że skoro wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali, to aby uchwała została podjęta przez tę wspólnotę, udział w głosowaniu nad projektem uchwały winien być zapewniony wszystkim właścicielom, a w przypadku bezzasadnego pozbawienia któregokolwiek właściciela udziału w głosowaniu, nie może być mowy o tym, że ogół właścicieli podjął uchwałę. Przeciwnie, art. 23 ust. 2 u.w.l. stanowi, że 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. Z treści powyższego unormowania wynika, że regułą jest podejmowanie uchwał nie przez ogół, a przez większość właścicieli, liczoną według wysokości ich udziałów w nieruchomości, a odstępstwa od tej zasady wymagają odrębnych postanowień podjętych przez właścicieli. W ich braku, w sprawie podjęcia uchwały przez właścicieli nie występuje zatem wymóg określonego quorum, a o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości.

Skarga kasacyjna powodów oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego tj., błędnej wykładni art. 23 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wskutek bezzasadnego pominięcia art. 6 zdanie pierwsze i art. 27 tej ustawy i dowolne przyjęcie, że wystarczy zebrać wymaganą większość i zbędne jest zbieranie głosów od pozostałych członków wspólnoty, bowiem niewątpliwie uzyskano większość do podjęcia uchwały oraz art. 23 ust. 1 wymienionej ustawy przez przyjęcie, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów przez osoby nieuprawnione z pominięciem niektórych członków wspólnoty wymaga wykazania, że uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.

Skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i zmiany wyroku Sądu Okręgowego z dnia 23 stycznia 2013 r. przez uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia od pozwanej na ich rzecz zwrotu kosztów procesu za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 zd. 1 u.w.l.) Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną jest nie tylko obowiązkiem każdego członka wspólnoty, ale i jego prawem (art. 27 ustawy). Jak wynika z ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, nie tylko skarżący, ale i inni właściciele prawa tego zostali pozbawieni. Pominięto ich bowiem w głosowaniu nad uchwałą zezwalającą na usytuowanie urządzeń – wentylatorów klimatyzacji, na dachu wspólnej nieruchomości, a to z tego względu, że uzyskano w trakcie zbierania głosów wymaganą do podjęcia uchwały większość.

Rację mają wobec tego skarżący, gdy twierdzą, że niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, narusza wymienione przepisy, i że taka uchwała nie może być uznana za podjętą przez ogół

właścicieli (art. 6 u.w.l.). Nie ma uzasadnienia dla takiego procedowania argument, powołany przez Sąd Apelacyjny, odnoszący się do treści art. 23 ust. 2 u.w.l., który stanowi, że uchwały zapadają większością głosów, liczoną według udziałów co oznacza, że regułą jest podejmowanie uchwał nie przez ogół, ale przez większość, liczoną według wysokości udziałów. Podzielić należy zarzut skarżących, że stanowisko Sądu Apelacyjnego wypacza sens unormowania art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l., bowiem pomija normę art. 6 zd. 1 i art. 27 u.w.l. Wola większości członków wspólnoty jest wiążąca dla wszystkich tylko w sytuacji, gdy nie doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Uzasadniona jest zatem konkluzja, że podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Tylko w razie wykazania przez pozwanego, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli (art. 6 u.w.l.), czyli wspólnota. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy zbierający głosy rozmyślnie zaniechali kontynuowania tej czynności, ograniczając tym samym pozostałych członków wspólnoty w ich prawach (art. 27 u.w.l.).

Uchwały są najważniejszym sposobem podejmowania decyzji we wspólnocie mieszkaniowej. Ustawodawca w art. 22 w związku z art. 18 ust. 3 i 19 u.w.l. zastrzegł, że w dużych wspólnotach mieszkaniowych (liczących powyżej 7 lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych) czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają uchwały właścicieli wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności

Artykuł 23 u.w.l. przewiduje, że właściciele lokali mogą podejmować uchwały na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów i przy użyciu obydwu sposobów, przy czym ustawa uznaje te sposoby za równorzędne. Według niepodważonych ustaleń Sądu I instancji, kwestionowana uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ustawodawca nie uregulował szczegółowo tego sposobu zbierania głosów, jednak przyjmuje się, że polega on na przedstawianiu poszczególnym właścicielom projektu uchwały oraz zbieraniu od

nich ich głosów. Określony w ustawie sposób oznacza, że niezbędne jest, aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się on od głosu. Zasadą jest też, o czym wyraźnie stanowi przepis art. 23 ust. 1 u.w.l., że zbieranie głosów należy wyłącznie do zarządu. Wprawdzie z powyżej powołanego przepisu wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 258/2009, nie publ.).

Z wiążących ustaleń Sądu wynika, że obowiązki zarządcy w pozwanej wspólnocie powierzone zostały Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej. W takim wypadku głosy powinny zbierać osoby wchodzące w skład zarządu Spółdzielni albo odpowiednio umocowane przez ten organ osoby do dokonania czynności zbierania głosów właścicieli. Nie ma racjonalnego uzasadnienia, aby członków zarządu obciążać tego rodzaju czynnością. Jednak obowiązek ten powinny wykonać wyłącznie osoby odpowiednio przez organ zarządcy umocowane. Tymczasem za zgodą Spółdzielni głosy zebrane zostały nie przez takie osoby, lecz pracowników osób będących właścicielami lokali użytkowych, w których interesie podejmowana była uchwała. Były to oczywiście osoby nieuprawnione w rozumieniu przepisu art. 23 ust. 1 u.w.l. Zarzut skarżących, że reguły dotyczące podejmowania uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów zostały przez pozwaną naruszone, bowiem głosy nie zostały zebrane przez umocowany przepisem art. 23 ust. 1 u.w.l. podmiot jest wobec tego zasadny. Nie może zyskać aprobaty taki sposób przekazywania uprawnienia do zbierania głosów, skoro czynności tej dokonywały osoby powiązane stosunkiem zależności z innymi członkami wspólnoty, w których interesie podejmowana była uchwała.

Skoro przy podejmowaniu uchwały doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów to jest ona niezgodna z prawem (art. 25 ust 1 u.w.l.) i wobec tego brak podstaw do obciążania skarżących obowiązkiem wykazania, że wadliwości miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały.

Powyższe nie podważa ugruntowanego w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego stanowiska, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005 nr 7-8, poz. 132, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004 nr 3, poz. 40).

Ponieważ podstawa naruszenia prawa materialnego jest oczywiście uzasadniona, a skarżący nie oparli skargi kasacyjnej na podstawie naruszenia przepisów postępowania, Sąd Najwyższy na ich wniosek (art. 398¹⁶ k.p.c.) uchylił zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy, tj. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. uchylił w całości uchwałę nr [...] z dnia 27 czerwca 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. E.[...].

Z uwagi na wynik sporu na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. kosztami postępowania przed Sądem I i II instancji oraz kosztami kasacyjnymi obciążył pozwaną i zasądził od niej na rzecz powodów 715 zł tytułem kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji (400 zł opłaty od pozwu i apelacji oraz 315 zł koszty zastępstwa procesowego) oraz 320 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego (200 zł opłata od skargi kasacyjnej i 120 zł koszty zastępstwa procesowego). Podstawa do przyznania kosztów zastępstwa procesowego wynikała z przepisów

§ 10 ust. 1 pkt 1, 12 ust. 1 i 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 490).