



Sygn. akt IV CSK 586/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B. A. i S. Ł.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej [...]

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 lipca 2017 r.,

skargi kasacyjnej powódek

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 29 kwietnia 2016 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i znosi postępowanie apelacyjne,
przekazując sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...] do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

B.A. i S.A. wniosły powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały nr 3/2014 z dnia 11.06.2014 r., podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową [...] w [...]. Wyrokiem z dnia 8 października 2015 r. Sąd Okręgowy w [...] oddalił ich powództwo, a Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2016 r. oddalił apelację powódek od wyroku Sądu pierwszej instancji.

Sądy obydwu instancji ustaliły m.in. że powódka B.A. jest właścicielką lokalu użytkowego, a powódka S.A. właścicielką lokalu mieszkalnego nr 3 położonego w [...] [...]. W dniu 28 kwietnia 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa [...] w [...] podjęła uchwałę nr 1/2011 r., o przyjęciu w sprawach wyboru zarządu (zarządcy lub administratora) zasady głosowania, zgodnie z którą na jednego właściciela przypada jeden głos. Uchwała nie została zaskarżona.

W dniu 11 czerwca 2014 r., w trybie indywidualnego zbierania głosów, według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej odwołali zarząd w osobach W.G. i B. B. oraz powołali nowy zarząd w osobach W. G., J. P. oraz R. H. Za przyjęciem uchwały głosowało 5 z 9 właścicieli lokali.

Uchwałami z dnia 3 października 2014 r., podjętymi większością głosów według większości udziałów (51%), uchylono uchwałę nr 1/2011 z dnia 28 kwietnia 2011 r. w zakresie postanowienia, że głosowanie uchwał w sprawach wyboru zarządu odbywa się według zasady jeden właściciel - jeden głos (uchwała nr 3/2014) oraz powołano nowy zarząd w osobie B. B. (uchwała nr 4/14). Uchwała nr 3/2014 została zaskarżona do sądu.

Uchwałą nr 4/2014 z dnia 5 grudnia 2014 r., podjętą według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, odwołano zarząd w osobie B. B. oraz powołano zarząd w osobach W. G., J. P. i R. H. Za uchwałą głosowało 4 z 9 właścicieli lokali.

W ocenie powódek, uchwała nr 3/2014 z dnia 11 czerwca 2014 r. nie została skutecznie podjęta, ponieważ za jej przyjęciem głosowali właściciele reprezentujący

49% udziałów w nieruchomości wspólnej. W umowie, ani w uchwale podjętej większością głosów nie ustalono, że w sprawie zmiany zarządu na każdego właściciela przypada jeden głos; nie zachodzą także przesłanki, o których mowa w przepisie art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892, ze zm. - dalej - „u.w.l.”).

Pozwana Wspólnota argumentowała natomiast, że uchwała została podjęta prawidłowo, z zastosowaniem zasad wynikających z art. 23 ust. 2a u.w.l. oraz uchwały nr 1/2011 z dnia 28 kwietnia 2011 r.

Sądy obu instancji nie podzieliły stanowiska powódek. Uznały, że uchwała nr 1/2011 przyjmująca wyjątkowy sposób głosowania według zasady „jeden właściciel - jeden głos” została podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w sposób prawidłowy co do formy (głosowano udziałami) i co do treści, ponieważ wskazano w niej indywidualnie określony przedmiot uchwał - wybór członków zarządu wspólnoty. Nie naruszała prawa i nie była nieważna. Z uwagi na ratio legis uchwały o zmianie sposobu głosowania, powrót do głosowania udziałami w sprawie wyboru zarządu lub zarządcy wymagał podjęcia uchwały stosownej treści z zachowaniem dotychczasowej zasady głosowania, tj. według zasady „jeden właściciel - jeden głos”, a nie według wielkości udziałów. W konsekwencji zaskarżona uchwała została podjęta prawidłowo, ponieważ respektowała zasady ustalone uchwałą nr 1/2011, wobec czego powództwo o ustalenie jej nieistnienia było nieuzasadnione.

Sąd Apelacyjny uznał, że uchwała nr 3/14 z 3 października 2014 r. przegłosowana udziałami nie spowodowała skutecznej zmiany zasady głosowania w sprawach wyboru zarządu, a uchwała nr 4/14 z tego samego dnia nie doprowadziła do zmiany zarządu, w skład którego - zdaniem Sądu Apelacyjnego - wchodziły osoby wybrane w uchwale nr 3/2014 z dnia 11 czerwca 2014 r., które też reprezentowały pozwaną wspólnotę w postępowaniu apelacyjnym.

W skardze kasacyjnej powódki zaskarżyły w całości wyrok Sądu Apelacyjnego podnosząc zarzuty w ramach obu podstaw kasacyjnych. Wskazały na niewłaściwą wykładnię art. 23 ust. 2 u.w.l., nieprawidłowe zastosowanie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.p.c. i art. 23 ust. 2 u.w.l. oraz nieważność postępowania spowodowaną wystąpieniem przyczyn z art. 379 pkt 5 k.p.c.

Wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jako pierwszy należało rozpoznać zarzut uchybień, z którymi skarżące wiążą nieważność postępowania apelacyjnego. Powódki zakwestionowały zgodność z prawem uchwały nr 1/2011 z dnia 28 kwietnia 2011 r. i skuteczność wprowadzonego tą uchwałą sposobu głosowania w sprawach wyboru zarządu (zarządcy, administratora) według zasady jeden właściciel - jeden głos. Zgodzić się jednak należy z Sądem Apelacyjnym, że określenie przedmiotu głosowania przez wskazanie określonego przedmiotowo wąskiego zakresu spraw związanych z wyborem (a więc ustaleniem składu i odwołaniem) osób, którym powierzane zostają obowiązki zarządcze mieści się w dopuszczalnej wykładni art. 23 ust. 2 u.w.l. Pogląd skarżących, jakoby wprowadzenie odmiennego głosowania było dopuszczalne tylko w indywidualnie określonej, pojedynczej sprawie nie znajduje uzasadnienia w treści omawianego przepisu. Art. 23 ust. 2 umożliwia ustanowienie tego rodzaju głosowania także w umowie przewidzianej w art. 18 ust. 1 u.w.l., której przedmiotem jest określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, co wskazuje założenie długofalowego ukształtowania zagadnień związanych z zarządem, a tym samym przemawia przeciwko konieczności ścisłej, jednostkowej identyfikacji przedmiotu głosowania i potwierdza dopuszczalność wyznaczenia konkretnej kategorii spraw, które będą głosowane w ten sposób. Ukształtowana w uchwale z 28 kwietnia 2011 r. formuła głosowania w sprawie wyboru zarządu słusznie została uznana za wiążącą. Powrót do głosowania nad sprawami powoływania zarządu według zasad ogólnych wymagał więc podjęcia kolejnej uchwały. Sąd Apelacyjny uznał, że jej głosowanie powinno także respektować zasadę, że każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos - i dlatego ocenił, że uchwała nr 3/14 z 3 października 2014 r. nie spowodowała zmiany zasad głosowania, czego skutkiem była nieważność wyboru zarządu wspólnoty w osobie B. B. uchwałą nr 4/14 z tego samego dnia. W rezultacie Sąd ten przyjął, że funkcję zarządu nadal pełniły osoby wybrane w dniu 11 czerwca 2014 r. i to one były uprawnione do

występowania w imieniu pozwanej w postępowaniu apelacyjnym. Zdaniem skarżących skuteczne były uchwały nr 3/14 i 4/14 podjęte w dniu 3 października 2014 r., którymi najpierw wspólnota przywróciła głosowanie udziałami także w sprawach wyboru zarządu, a następnie zastosowała ten sposób głosowania wybierając nowy zarząd w osobie B. B. Wprowadzie później, w dniu 4 grudnia 2014 r. podjęta została jeszcze jedna uchwała w sprawie powołania zarządu, ale w tym wypadku zastosowano nieprawidłowy sposób głosowania - jeden właściciel - jeden głos, co spowodowało, że uchwała nie wywołała zmian składu zarządu.

Ocena prawidłowości reprezentacji pozwanej Wspólnoty wymaga rozważenia, czy w wyniku podjęcia uchwały nr 3/14 z dnia 3 października 2014 r. nastąpiła zmiana zasad głosowania w sprawie wyboru zarządu. Artykuł 23 ust. 2 u.w.l. umożliwia wprowadzenie szczególnego trybu głosowania, przyznającego każdemu właścicielowi jeden głos w umowie przewidzianej w art. 18 ust. 1 u.w.l. lub w drodze podjęcia większością udziałów uchwały w tym przedmiocie. Przepisy ustawy nie wyjaśniają natomiast w jaki sposób może nastąpić powrót to podstawowej zasady głosowania według wielkości udziałów. Ze względu na przewidziane w art. 23 ust. 2 ograniczenie możliwości wprowadzenia szczególnego sposobu głosowania jedynie do określonych spraw i jednocześnie stwierdzenie, że uchwała taka musi być podjęta w trybie głosowania według wielkości udziałów dopuszczalność tego sposobu głosowania odnosi się jedynie do spraw wskazanych w uchwale. Zgodnie z uchwałą 1/2011 z dnia 28 kwietnia 2011 r. właściciele odrębnych lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową [...] wprowadzili szczególną zasadę głosowania do spraw wyboru zarządu (zarządcy, administratora), a więc do podejmowania uchwał o powołaniu i odwołaniu zarządu. Sposób głosowania nad wyborem zarządu nie stanowi już jednak sprawy wyboru zarządu, lecz dotyczy określenia procedury ustalania wiążącego stanowiska właścicieli stosowanej w takich sprawach. Zmiana sposobu głosowania polegająca na powrocie do zasad ogólnych nie podlega więc głosowaniu w szczególnym trybie lecz większością głosów liczoną według wielkości udziałów. W związku z tym uchwała nr 3/14 z 3 października 2014 r. podjęta w ten właśnie sposób wywołała skutek polegający na przywróceniu głosowania według wielkości udziałów

właścicieli także w traktowanych dotąd odmiennie sprawach wyboru zarządu. Ponieważ uchwała ta obowiązywała z chwilą jej podjęcia - miała zastosowanie do wyboru w uchwale nr 4/14 z tego samego dnia B. B. na zarządcę. Wybór ten był więc dokonany prawidłowo. Natomiast przeprowadzony w dniu 5 grudnia 2014 r. kolejny wybór zarządu z zastosowaniem głosowania jeden właściciel - jeden głos nastąpił z pogwałceniem zasady z art. 23 ust. 2 u.w.l. i nie spowodował skutecznej zmiany jego składu ustalonej uchwałą z dnia 3 października 2014 r. W konsekwencji osoby, które reprezentowały pozwaną wspólnotę w toku postępowania nie stanowiły zarządu pozwanej. W postępowaniu apelacyjnym nie uczestniczył natomiast prawidłowo wybrany w dniu 3 października 2014 r. zarządca B. B., co spowodowało, że pozwana była nieprawidłowo reprezentowana i doprowadziło do nieważności tego postępowania z przyczyn wskazanych w art. 379 pkt 5 k.p.c., w ten sposób została bowiem pozbawiona możliwości obrony swych praw. Przyczyny powodujące nieważność postępowania Sąd Najwyższy bierze pod uwagę nawet z urzędu (art. 398¹³ § 1 k.p.c.) i niezależnie od tego, której ze stron dotyczą (por. np. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2008 r., III CZP 154/07, OSNC 2008/12/133).

Z tych względów zaskarżone wyrok należało uchylić, a prawe przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w [...] (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.