

***Sygn. akt I ACa 1873/15***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Robert Obrębski

SO del. Dagmara Olczak-Dąbrowska (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puskarska

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa J. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 11 czerwca 2015 r., sygn. akt II C 1355/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że oddala powództwo w tej części,**

**II. oddala apelację powoda,**

**III. zasądza od J. R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 335 zł (trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Dagmara Olczak-Dąbrowska Dorota Markiewicz Robert Obrębski

Sygn. akt I ACa 1873/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z 13 listopada 2014 roku J. R. wniósł o stwierdzenie nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. podjętych 28 maja 2014 roku oznaczonych numerami: (...), (...) i (...) w przedmiocie wyboru członków zarządu tej wspólnoty.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga wyrokiem z 11 czerwca 2015 roku ustalił, że nie istnieje uchwała nr (...) z 28 maja 2014 roku oraz uchwała nr (...) z 28 maja 2014 roku i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej.

28 maja 2014 roku właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w W. głosowali nad przyjęciem uchwał nr (...) nr (...), nr (...) w przedmiocie wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Przy obliczeniu głosów oddanych za każdą z tych uchwał uwzględniono także udział związany z samodzielnym lokalem garażowym (...) wynoszący 23,53 % przy czym za przyjęciem uchwał nie głosowali wszyscy współwłaściciele tego lokalu. Uwzględniono także głos „za” oddany

za uchwałą nr (...) oddany tylko przez jednego ze współwłaścicieli lokalu nr (...). Po zsumowaniu głosów ustalono, że za uchwałą nr (...) oddano 84,94 % głosów, 64,32 % głosów za uchwałą nr (...), a za uchwałą nr (...) oddano 63,50 % głosów.

J. R. jest właścicielem lokalu nr (...) oraz lokali użytkowych (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Z należącymi do niego nieruchomościami lokalowymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący łącznie 9,10 %. Powód nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałami o wyborze członków zarządów i nie udzielił pełnomocnictwa do udziału w jego imieniu w tym głosowaniu. W jego imieniu zagłosował jednak inny członek wspólnoty J. B., który oddał głos „za” przyjęciem uchwał nr (...) i nr (...) oraz „przeciw” przyjęciu uchwały nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest usprawiedliwione w części, a mianowicie co do żądania stwierdzenia nieistnienia uchwał nr (...) i nr (...). W ocenie Sądu uwzględnienie głosu przypadającego współwłaścicielom nieruchomości garażowej wymaga, aby wszyscy głosowali za podjęciem uchwały, ponieważ jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 199 k.c. Za błędne uznał stanowisko pozwanej, że jest to czynność zwykłego zarządu, do której zastosowanie znajduje art. 201 k.c. W konsekwencji, pomniejszając wyniki głosowania za uchwałami nr (...) o udział przypadający na lokal garażowy, tj. 23,53 % i udział przypadający na lokale J. R., który nie uczestniczył w głosowaniu, tj. 9,10 % Sąd Okręgowy przyjął, że za wymienionymi uchwałami nie oddano ponad 50 % głosów, a więc zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( t.j. Dz.U. 2015, poz. 1892. dalej jako u.w.l.) uchwały te nie zostały podjęte. W konsekwencji należy je traktować jako nieistniejące. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu powoda, że nie doszło do skutecznej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Wyjaśnił, że uchwały w tym przedmiocie zostały podjęte w 2010 roku i nie mogą być przedmiotem oceny Sądu w rozpoznawanej sprawie.

Powód zaskarżył wyrok apelacją w części oddalającej powództwo, tj. w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały nr (...). Zarzucił błędne przyjęcie przez Sąd Okręgowy braku podstaw prawnych do przesłankowego zbadania, czy uchwały podjęte przez wspólnotę w 2010 roku w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną wywołują skutki prawne. Z tym zarzutem skarżący powiązał naruszenie art. 212 § 1 k.p.c. i art. 217 § 1 i 3 oraz art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie jego twierdzeń i dowodów dotyczących okoliczności głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej z 2010 roku w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, które odnosiły się do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto zarzucił naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy odmawiając dokonania przesłankowej oceny obowiązywania uchwał nr (...) i nr (...) nie uzasadnił swojego stanowiska. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) bądź uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga.

Pozwana zaskarżyła wyrok apelacją w zakresie ustalającym nieistnienie uchwały nr (...). Zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegające na niewyjaśnieniu podstawy prawnej rozstrzygnięcia w motywach zaskarżonego orzeczenia. W odniesieniu do prawa materialnego zgłosiła zarzut naruszenia art. 199 k.c. polegający na błędnym przyjęciu, że oddanie głosu przypisanego współwłaścicielom lokalu garażowego wymaga zgodności decyzji wszystkich współwłaścicieli bądź rozstrzygnięcia spornej kwestii w postępowaniu sądowym oraz zarzut naruszenia art. 201 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Naruszenia art. art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. skarżąca upatruje natomiast w przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że poza określonym w tym przepisie sposobem i terminem zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej istnieją inne środki prawne umożliwiające kwestionowanie tych uchwał, co w rezultacie prowadzi do obejścia tego przepisu. W konkluzji apelująca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie w tym zakresie powództwa

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie zgłoszone w niej zarzuty są trafne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 25 u.w.l. regulującego sposób i termin zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Wbrew stanowisku skarżącej, powołany przepis nie wyklucza kwestionowania wadliwości konkretnej uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. jako tzw. uchwały nieistniejącej. Uchylić można jedynie

uchwałę, która istnieje, a więc została prawidłowo podjęta. Jeżeli nie doszło do skutecznego podjęcia uchwały, to zachodzą podstawy do wytoczenia powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały (art. 189 k.p.c.) lub bronienie się przed jej skutkami przez podniesienie w konkretnej sprawie zarzutu jej nieistnienia (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, Nr 7 – 8). W konsekwencji na aprobatę zasługuje utrwalony w orzecznictwie pogląd, że każdy właściciel lokalu ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia danej uchwały, w szczególności gdy wspólnota mieszkaniowa twierdzi, że uchwała nie istnieje (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3 września 2015 roku I ACa 2022/14,LEX nr 1927433).

Koncepcja uchwał nieistniejących została ukształtowana w doktrynie i przejęta przez judykaturę. W systemie prawa bowiem brak definicji ustawowej uchwały nieistniejącej. W piśmiennictwie i orzecznictwie określenie to dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno przyjąć, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 r., II CR 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Przytoczone poglądy Sąd Apelacyjny aprobuje. W konsekwencji, mając na uwadze podstawę faktyczną powództwa, należy przyjąć, że powód ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w dochodzeniu ustalenia nieistnienia uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Uzasadniony okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 199 k.c. i jego uwzględnienie doprowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku.

Według utrwalonego w orzecznictwie stanowiska, które Sąd Apelacyjny podziela, prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Wyjaśnia się, że podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione jest więc zastosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.); w zależności od przedmiotu głosowania - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. - wykonanie prawa głosu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 12 grudnia 2012 roku, III CZP 82/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 75). Zasada ta znajduje zastosowanie do współwłaścicieli hali garażowej, która stanowi samodzielny lokal użytkowy wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej. Problem, który wyczerpuje istotę rozpoznawanej sprawy, sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy wybór członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagającej zgody wszystkich współwłaścicieli lokalu garażowego (art. 199 k.c.), czy należy go kwalifikować jako czynność zwykłego zarządu (art. 201 k.c.), dla której dokonania wystarczy zgoda większości z nich.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Takiemu stanowisku dał również wyraz Sąd Najwyższy w wyroku z 17 czerwca 2015 roku (I CSK 355/14, OSNC 2016, nr 5, poz. 66), w którego motywach wyjaśnił, że skoro zarządzanie i administrowanie rzeczą wspólną zalicza się do czynności zwykłego zarządu, a zarządca, w tym także zarząd wspólnoty mieszkaniowej, może samodzielnie podejmować wyłącznie czynności zwykłego zarządu, to wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć także do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Za taką wykładnią przemawiają również względy utylitarne. Osiągnięcie jednomyslności w przypadku dużego rozdrobnienia udziałów we współwłasności hali garażowej może napotykać trudności nie do przewyższenia powodujące w efekcie paraliż funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej pozbawionej zarządu. Przedstawiona wykładnia nie narusza natomiast praw właścicieli, gdyż zawsze muszą oni wyrazić zgodę na podjęcie przez zarząd każdej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 2 u.w.l.), a więc każdej czynności

istotnej z punktu widzenia ich praw i obowiązków jako współwłaściciele nieruchomości wspólnej i właściciele lub współwłaściciele odrębnych lokali.

Nawiązując do realiów rozpoznawanej sprawy, należy stwierdzić, że jak wynika z listy głosowania (k. 36) za przyjęciem uchwały nr 17/2014 głosowali współwłaściciele reprezentujący większość udziałów we współwłasności lokalu garażowego (54%), a więc prawo głosu zostało wykonane zgodnie z wymaganiami wynikającymi z art. 201 k.c. Nietrafnie zatem Sąd pierwszej instancji pomniejszył procent głosów oddanych za przyjęciem uchwały nr (...) – łącznie 63,50 % o 23,53 %, tj. udział związany z własnością lokalu użytkowego będącego halą garażową. Współwłaściciele tej nieruchomości wykonali bowiem skutecznie przysługujące im prawo głosu, zgodnie z zasadami regulującymi podejmowanie czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną (art. 201 k.c.). Nie było zatem podstaw do stwierdzenia nieistnienia tej uchwały, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w tej części (art. 386 § 1 k.p.c.).

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w przypadku zaskarżonego orzeczenia, którego uzasadnienie spełnia wymagania wynikające z art. 328 § 2 k.p.c.

Skarżący kwestionuje istnienie zaskarżonych uchwał także z tego powodu, że pozwana wspólnota nie podjęła nigdy przewidzianych w art. 18 ust. 2a u.w.l. czynności zmierzających do zmiany zarządu powierzonego osobie prawnej w umowie z 30 grudnia 2004 roku o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, natomiast kilkakrotnie – nieskutecznie dokonywano wyboru zarządu „właścicielskiego”. Tak wadliwie wybrany zarząd zwołał zebranie w dniu 28 maja 2014 roku, w trakcie którego poddano pod głosowanie zaskarżone uchwały.

Należy wyjaśnić, że tego rodzaju wadliwość zaskarżonych uchwał nie prowadzi do ich nieistnienia, lecz może być zwalczana w drodze powództwa o uchylenie uchwały (art. 25 u.w.l.). Nieistnienie uchwały można rozważać jedynie w przypadku wystąpienia najpoważniejszych wad wykluczających możliwość stwierdzenia istnienia oświadczenia woli uprawnionych podmiotów, wyrażonego choćby z naruszeniem prawa. Dokonanie wyboru członków zarządu w sytuacji, w której skutecznie nie zmieniono sposobu zarządu przyjętego w umowie (art. 18 ust. 1 u.w.l.) nie jest tego rodzaju uchybieniem, które rzutuje na sposób wyrażenia woli przez właścicieli lokali. Odnosi się ono bowiem do treści zaskarżonej uchwały, a nie sposobu jej podjęcia. Z tego względu nawet przesłankowe ustalenie nieistnienia uchwał podjętych przez pozwaną wspólnotę w 2010 roku w przedmiocie zmiany sposobu zarządu, nie może prowadzić do stwierdzenia nieistnienia zaskarżonych uchwał, które zostały podjęte w 2014 roku. W konsekwencji za nietrafne należy uznać zarzuty apelacji w odniesieniu do prawa procesowego, a w szczególności dotyczące naruszenia art. 212 § 1 k.p.c. i art. 217 § 1 i 3 oraz art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie twierdzeń i dowodów dotyczących okoliczności głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej z 2010 roku w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Nie dotyczyły one bowiem faktów istotnych dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy z punktu widzenia określonej podstawy faktycznej powództwa i żądania pozwu, którym sąd jest związany (art. 321 k.p.c.). Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny aprobuje poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne.

Jedynie ubocznie należy wskazać, że jeżeli umowa, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., nie określa sposobu dokonania zmiany przyjętego w niej sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności, czy zmiana wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali, czy tylko większości i jak liczonej, to na podstawie art. 33 u.w.l., znajdują zastosowanie do podejmowania uchwał zasady wyrażone w art. 23 ust. 2 u.w.l., co oznacza, że uchwała musi być podjęta przez właścicieli reprezentujących większość udziałów w nieruchomości wspólnej. W rozpoznawanej sprawie okolicznością bezsporną było to, że w umowie z 30 grudnia 2004 roku o ustanowieniu odrębnej własności lokalu ustalono sposób zarządu nieruchomością w ten sposób, że został on powierzony spółce (...) z o.o.(umowa k. 79-80). Należy jednak podkreślić, że umowa ta nie określa sposobu dokonania zmiany zarządu, a w szczególności nie wymaga podjęcia w

tej sprawie uchwały właścicieli lokali kwalifikowaną większością głosów. Większości 90 % udziałów wymaga jedynie podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany statutu i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (par. 7 ust. 4 umowy, k. 80). W konsekwencji zmiana zarządu powierzonego osobie prawnej w umowie z 30 grudnia 2004 roku wymagała podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza zwykłą większością głosów liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 18 ust. 2a u.w.l.). Z tych względów argumentacja skarżącego oparta na założeniu, że tylko uchwała właścicieli lokali podjęta kwalifikowaną większością 90 % udziałów mogła doprowadzić do skutecznej zmiany przyjętego w umowie sposobu zarządu nieruchomością wspólną jest chybiona.

Z tych przyczyn apelację powoda jako bezzasadną należało oddalić (art. 385 k.p.c.). O kosztach postępowania apelacyjnego obejmujących opłatę od apelacji (200 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (135 zł) orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. 2013, poz. 461).

SSO (del.) Dagmara Olczak-Dąbrowska SSA Dorota Markiewicz SSA Robert Obrębski