

*Sygn. akt VI ACa 1167/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 30 czerwca 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Małgorzata Kuracka*

*Sędziowie: SA Ewa Stefańska (spr.)*

*SA Aleksandra Kempczyńska*

*Protokolant: Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2016r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa M. R.*

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

*o ustalenie nieistnienia uchwał, ewentualnie o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 24 kwietnia 2015 r.*

*sygn. akt XXV C 104/13*

**I. prostuje przedmiot sprawy w zaskarżonym wyroku oznaczając go jako „o ustalenie nieistnienia uchwał, ewentualnie o uchylenie uchwał”;**

**II. ustala nieistnienie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. o numerach (...), (...), (...);**

**III. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz M. R. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt VI ACa 1167/15*

## UZASADNIENIE

Powód M. R. wnosił o uchylenie uchwał nr (...), nr (...) i nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), ewentualnie ustalenie ich nieistnienia. Jako podstawę faktyczną roszczenia o uchylenie uchwał powód wskazał okoliczność, że uchwały te są niezgodne z przepisami prawa i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a także naruszają interes powoda. Natomiast jako podstawę faktyczną roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwał powód wskazał okoliczność, że za ich podjęciem nie wypowiedziała się wymagana prawem większość właścicieli lokali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) wnosila o oddalenie powództwa uchylenie uchwał podnosząc, że pozew został wniesiony z uchybieniem sześciotygodniowego terminu przewidzianego w art. 25 ustawy o własności lokali. Wnosiła również o oddalenie powództwa ewentualnego o ustalenie nieistnienia uchwał.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

M. R. jest współwłaścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. oraz współwłaścicielem udziału w nieruchomości wspólnej należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

Na dzień 29 marca 2012 r. zarząd zwołał zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), na siedem dni wcześniej zawiadamiając o nim pisemnie właścicieli lokali i przysyłając im projekty uchwał. Do właścicieli wysłano również zawiadomienia e-mailem. Podczas zebrania zostały omówione projekty uchwał i zarządzono głosowanie. Głosowanie przeprowadzono przy użyciu kart do głosowania, na których nie oznaczono wielkości udziałów poszczególnych właścicieli lokali. Wielkości udziałów były wpisane na liście do głosowania. Na zebraniu nie doszło do podjęcia przedmiotowych uchwał, więc głosowanie kontynuowano w trybie indywidualnego zbierania głosów. Udziały głosujących właścicieli liczone są zawsze w ten sposób, że udział w lokalu jest sumowany z udziałem cząstkowym właściciela w miejscu parkingowym. O fakcie podjęcia uchwał i ich treści właściciele powód został zawiadomiony e-mailem w dniu 7 grudnia 2012 r. Ponieważ zażądał dostarczenia mu zawiadomienia również pocztą, zostało mu ono doręczone w dniu 12 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że wniesione przez M. R. powództwo było oparte na treści art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm., zwanej dalej „ustawą o własności lokali”). Przepis ten stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, a więc po jego upływie prawo do domagania się uchylenia uchwały wygasa. Co więcej, jeżeli właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w powyższym terminie, co do zasady nie otwiera się dla niego możliwość oparcia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., albowiem dopuszczalne jest to jedynie w szczególnych wypadkach. W ocenie Sądu Okręgowego powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu, z uwagi na wniesienie go po upływie przewidzianego przez ustawodawcę sześciotygodniowego terminu, a także brak podstaw do przyjęcia, iż zachodzi przypadek szczególnie pozwalający na zastosowanie art. 189 k.p.c.

Sąd Okręgowy uznał, że powód został prawidłowo zawiadomiony o fakcie podjęcia i treści uchwał e-mailem, zaś zgłoszenie żądania dostarczenia mu zawiadomienia również pocztą nie skutkowało przedłużeniem terminu do zaskarżenia uchwał. Zdaniem Sądu pierwszej instancji ustawodawca przewidział obowiązek zawiadomienia członka wspólnoty o podjętych uchwałach, przy czym nie zastrzegł, że jedyną jego formą jest powiadomienie za pośrednictwem poczty. Tymczasem zgodnie z treścią art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Ponadto zgodnie z § 2 tego artykułu oświadczenie woli wyrażone w postaci elektronicznej jest złożone innej osobie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby ta osoba mogła się zapoznać z jego treścią. Według Sądu pierwszej instancji powód zapoznał się z treścią podjętych uchwał na podstawie treści e-maila, co sam potwierdził. Ponieważ pozew został wniesiony po upływie terminu zawitego, oddaleniu podlegało powództwo o uchylenie uchwał oraz o ustalenie ich nieistnienia.

Dodatkowo Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powództwo było niezasadne merytorycznie, albowiem w niniejszej sprawie nie wystąpiła żadna z przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przedmiotem uchwały nr (...) było przyjęcie sprawozdania finansowego zarządu za 2011 r. i udzielenie mu absolutorium za ten okres. Zdaniem Sądu pierwszej instancji załącznik nr 1 do uchwały został podpisany przez członków zarządu, przy czym ich podpisy znajdują się na oryginale, a nie na kopiach wysłanych do właścicieli lokali. Niezasadny był również zarzut, że w sprawozdaniu nie ujęto kosztów poniesionych na utrzymanie basenu oraz kosztów poniesionych w związku z realizacją umów zawartych przez zarząd ze (...) spółką z o.o. Sąd Okręgowy podkreślił, że ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych wymogów co do formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd. Wskazał, że w sprawozdaniu znajdowały się informacje dotyczące basenu, zaś analiza umów zawartych z kontrahentami nie może być przedmiotem oceny w ramach niniejszego postępowania. Przyjęcie sprawozdania i udzielenie absolutorium jest wyrazem oceny pracy zarządu dokonanej przez członków wspólnoty i jeżeli ocena ta jest pozytywna, brak jest podstaw do wyeliminowania uchwały z obrotu prawnego.

Przedmiotem uchwały nr (...) było przyjęcie sprawozdania zarządu z funkcjonowania basenu za okres od 1 lipca 2008 r. do 31 grudnia 2011 r. Powód zarzucił, że zarząd nie rozliczyła zaliczek wpłacanych za funkcjonowanie basenu. Tymczasem - według Sądu Okręgowego - rozliczenie funkcjonowania basenu za okres objęty uchwałą było już faktem, zaś powód nie zgadzał się jedynie ze sposobem dokonanego rozliczenia, gdyż jego zdaniem rozliczenia powinny być powiązane z udziałami, a nie według jednej stawki od każdego lokalu. W ocenie Sądu pierwszej instancji zawarte w uchwale rozliczenie basenu stanowi jedynie informację o sposobie wykonania wcześniejszych uchwał. Dlatego ocena prawidłowości przyjętej metody rozliczeń nie mieści się w ramach kontroli zaskarżonej uchwały. Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów funkcjonowania basenu została ustalona w uchwale nr (...), która jest prawomocna.

Natomiast uchwała nr (...) dotyczyła przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2012/2013 i ustalenia wysokości comiesięcznych zaliczek w formie bieżących opłat na koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości, media, garaż. Również w wypadku tej uchwały Sąd Okręgowy wskazał na istnienie uchwały nr (...), która jest prawomocna.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że nie uwzględnił wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z oględzin kart do głosowania, ponieważ pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie była w posiadaniu tych kart. Ponadto - według Sądu pierwszej instancji - brak było podstaw do ich oględzin i weryfikacji, ponieważ powód nie zgłosił konkretnych zastrzeżeń do wyników głosowania, ograniczając się do wyrażenia chęci ich oględzin, aby móc ujawnić ewentualne nieprawidłowości.

Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił również wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność oceny prawidłowości podjęcia przez zarząd decyzji o wydatkowaniu środków oraz ujawnienia, czy pieniądze wydawane na basen miały odzwierciedlenie w planie gospodarczym za 2011 r., albowiem uznał, że okoliczności te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego na wynik niniejszej sprawy nie mogła wpłynąć również treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r. (sygn. akt III CZP 82/12), z której wynika, że garaż jest samodzielną nieruchomością lokalową, zaś udział tej nieruchomości w nieruchomości wspólnej jest udziałem niepodzielnym i współwłaściciele, którym ten udział przysługuje, mogą głosować nad uchwałami podejmowanymi przez Wspólnotę Mieszkaniową tylko łącznie jednym głosem. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w czasie głosowania członkom wspólnoty nie była znana powyższa uchwała i liczenie głosów odbywało się według wcześniejszych zasad, niekwestionowanych przez kogokolwiek i dopiero podjęcie uchwały zaburzyło ten sposób liczenia głosów.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł powód M. R..

Apelacją powód zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego uchylenie. Powód zarzucił wyrokowi Sądu Okręgowego:

a) nieustosunkowanie się co do istoty sprawy, z uwagi na brak pewności co do samego faktu podjęcia przedmiotowych uchwał i ustalenia momentu, od którego rozpoczął bieg termin sześcioletni wskazany w ustawie o własności lokali;

b) nierozpoznanie złożonego w trybie art. 189 k.p.c. roszczenia procesowego, które nie jest ograniczone terminem wymienionym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, o ustalenie nieistnienia uchwał z uwagi na ich niepodjęcie;

c) naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali w związku z art. 61 § 2 k.c., zamiast zastosowania art. 25 ust. 1a w związku z art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali w związku z art. 78 § 2 k.c., skutkujące nierozpoznanie sprawy co do istoty.

Pozwany wnosil o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie, choć nie wszystkie zarzuty podniesione w jej uzasadnieniu są trafne.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Natomiast rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są wadliwe.

Ma rację powód podnosząc w apelacji, iż regulacja zawarta w art. 25 ustawy o własności lokali nie wyklucza możliwości żądania ustalenia, że dana uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie istnieje (art. 189 k.p.c.), albowiem nie została skutecznie podjęta. Dotyczy to sytuacji, gdy za uchwałą nie opowiedziała się wymagana w ustawie (art. 23 u.w.l.) lub umowie (o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l.) większość albo naruszono inną przesłankę skutecznego podjęcia uchwały, wynikającą z umowy właścicieli (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 września 2015 r., sygn. akt I ACa 2022/14, Lex nr 1927433). Przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05, Lex nr 424423).

W judykaturze wyjaśniono, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a tej ustawy zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu. Art. 189 k.p.c. nie przewiduje żadnych ograniczeń czasowych dla wytoczenia powództwa i może być ono wytoczone w dowolnym czasie. Potrzeba wyeliminowania stanu niepewności wynikającego z uchwały wspólnoty mieszkaniowej może uzasadniać interes prawny członka wspólnoty w sprawie o ustalenie nieistnienia tej uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., sygn. akt I CSK 773/14, Lex nr 1799978).

Podkreślenia wymaga fakt, iż oba przepisy są podstawą dwóch odrębnych i niekonkurujących ze sobą powództw, opartych na odmiennych przesłankach ich dochodzenia i odmiennych przedmiotach żądań. Jeżeli więc właściciel lokalu uważa, że uchwała nie istnieje, bo nie doszło do skutecznego formalnie jej podjęcia, to powinien świadomie zaniechać skorzystania w tej sytuacji z nieadekwatnego do tego celu instrumentu prawnego określonego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, a trudno wówczas uznać, aby pozbawiało go to interesu prawnego w wystąpieniu z właściwym powództwem na podstawie art. 189 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., sygn. akt I CSK 773/14, Lex nr 1799978).

W przedmiotowej sprawie powód zgłosił dwa żądania: uchylecia uchwał oraz ustalenia nieistnienia uchwał, przy czym drugie z nich określił jako ewentualne. Roszczenie ewentualne to roszczenie zgłoszone w pozwie obok roszczenia głównego, na wypadek jego nieuwzględnienia. Sąd rozpoznaje żądanie ewentualne i orzeka o nim dopiero po oddaleniu głównego żądania pozwu. Natomiast w razie uwzględnienia żądania przedstawionego jako pierwsze, rozpoznanie żądania ewentualnego staje się bezprzedmiotowe. Mając na uwadze charakter żądań zgłoszonych przez powoda oraz fakt, że występował on w sprawie bez profesjonalnego pełnomocnika, przyjmując żądaniem głównym było roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwał, a żądaniem ewentualnym, zgłoszonym na wypadek uznania, że uchwały te istnieją, było

roszczenie o ich uchylenie. Dlatego w pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny ocenił, czy przedmiotowe uchwały zostały podjęte i w związku z tym istnieją.

Zarówno w toku postępowania, jak i w apelacji powód twierdził, że: po pierwsze - wobec fizycznego braku kart do głosowania oraz nieoznaczenia na nich wielkości udziałów poszczególnych właścicieli lokali, nie wiadomo, czy za podjęciem uchwał głosowała wymagana większość członków wspólnoty, a po drugie - głosy były liczone na podstawie udziałów określanych według zasad nieuwzględniających treści uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r. (sygn. akt III CZP 82/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 75) z której wynika, iż prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Sąd pierwszej instancji nie odniósł się merytorycznie do powyższych zarzutów, pomijając dowód z oględzin kart do głosowania i uznając za prawidłowy wadliwy sposób liczenia głosów z tej tylko przyczyny, że dotychczas „nikt go nie kwestionował”, a treść uchwały wówczas nie była znana członkom wspólnoty. Rozumowanie to jest nietrafne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wprowadzie ciężar udowodnienia, że przedmiotowe uchwały nie zostały podjęte, co do zasady spoczywa na powodzie (art. 6 k.c.), to jednak obowiązek przedstawienia kart do głosowania oraz list osób głosujących, pozwalających na przeprowadzenie takiego dowodu, ciążył na pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, która powinna dysponować tymi dokumentami. Tymczasem w niniejszej sprawie, na skutek konfliktu między członkami kolejnych zarządów, pozwany nie dysponuje kartami do głosowania i listami osób głosujących, co uniemożliwia powodowi dowodzenie prawdziwości jego twierdzeń. W takiej sytuacji - w ocenie Sądu odwoławczego - należy przyjąć, że skoro powód w sposób umotywowany zakwestionował prawidłowość liczenia głosów i twierdził, iż na skutek braku wymaganej większości głosów nie doszło do podjęcia uchwał, to na pozwanym spoczywał obowiązek przedstawienia dowodów na okoliczność przeciwną. Ich brak musiał natomiast skutkować uznaniem, że brak jest dowodów na okoliczność podjęcia przedmiotowych uchwał, co doprowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie nieistnienia uchwał. Podstawą prawną ustalenia nieistnienia przedmiotowych uchwał był art. 189 k.p.c., zaś interes prawny powoda w domaganiu się wydania takiego orzeczenia polegał na istnieniu potrzeby wyeliminowania wynikającego z nich stanu niepewności.

Wobec ustalenia, że zaskarżone uchwały nie istnieją, bezprzedmiotowe stało się orzekanie o żądaniu ich uchylenia. W tej sytuacji niecelowe jest również odnoszenie się przez Sąd odwoławczy do zarzutów apelacji dotyczących zastosowania przez Sąd pierwszej instancji art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali. Jedynie na marginesie wskazać należy, że Sąd Okręgowy wadliwie utożsamiał oświadczenie wiedzy (którym jest zawiadomienie o podjęciu i treści uchwał) z oświadczeniem woli. Ponadto wbrew treści art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali za prawnie skuteczne uznał doręczenie powodowi zawiadomienia o podjęciu i treści uchwał w e-mailu. Tymczasem przepis ten stanowi, że o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 ust. 1 i 3 w związku z art. 108 § 1 k.p.c.