

Sygn. akt V ACa 687/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Przewodniczący: | SSA Maria Sokołowska (spr.)     |
| Sędziowie:      | SA Irma Kul<br>SA Renata Artska |
| Protokolant:    | stażysta Joanna Trociewicz      |

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2012 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miasta (...) - Administracji Zasobów Mieszkaniowych we (...)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we (...)

o stwierdzenie nieważności uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Włocławku

z dnia 17 kwietnia 2012 r. sygn. akt I C 17/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że powództwo oddala,

2. w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 165 (sto sześćdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Włocławku kwotę 170 (sto siedemdziesiąt) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto (...) wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 1 grudnia 2011 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) we (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielem 4-ech lokali mieszkalnych w nieruchomości położonej we (...) przy ul. (...), której właściciele tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, a powódka posiada w niej 19,79%.

W dniu 1 grudnia 2011 r. została podjęta przez właścicieli w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd pozwanej Wspólnoty uchwała nr (...), w której właściciele wyrazili zgodę na głosowanie nad wszystkimi podejmowanymi uchwałami na zebraniach oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Zdaniem powódki uchwała ta narusza bezwzględnie obowiązujący art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) we (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że za przyjęciem uchwały nr (...) głosowało 53,23% udziałów członków Wspólnoty wobec czego jest ona zgodna z przepisami i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Nadto podkreśliła, że powódka została zawiadomiona o treści podjętej uchwały w dniu 16 grudnia 2011 r., a powództwo o jej uchylenie powódka wytoczyła w dniu 31 stycznia 2012 r. Tymczasem termin zawity do jej zaskarżenia upłynął dla powódki w dniu 27 stycznia 2012 r.

W piśmie procesowym z dnia 6 marca 2012 r. powódka zmieniła żądanie domagając się stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) z dnia 1 grudnia 2011 r. i wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka przyznała, że nie dochowała 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały.

Uchwała ta jednak narusza normy prawne w postaci art. 204 k.c. i art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2012 r. pozwana wniosła o oddalenie tak zmienionego roszczenia i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy we Włocławku stwierdził nieważność uchwały nr (...) z dnia 1 grudnia 2011 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we (...) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, iż w dniu 1 grudnia 2011 r. podjęta została przez właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) we (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwała nr (...).

Mocą tej uchwały właściciele lokali nieruchomości przy ulicy (...) we (...) wyrazili zgodę na głosowanie nad wszystkimi podejmowanymi uchwałami na zebraniach oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Uchwała została podjęta większością 559/1051 udziałów, a przeciwko głosowało 58/1051 udziałów właścicieli.

O treści tej uchwały powódka będąca właścicielem 4-ech lokali mieszkalnych w pozwanej Wspólnocie została poinformowana w dniu 16 grudnia 2011 r.

Sąd Okręgowy zważył, iż zgodnie z art. 23 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000 r., nr 80, poz. 903 j.t.) uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, jednakże z wyjątkiem sytuacji, kiedy: w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos, albo też jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Podstawową zasadą, wskazaną zarówno w art. 204 k.c., jak i w art. 23 ust. 2 powołanej ustawy jest przede wszystkim zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji a ich udziałem we współwłasności.

Zatem – w ocenie Sądu Okręgowego – podjęta w dniu 1 grudnia 2011 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty jest sprzeczna z powołanym przepisem ustawy o własności lokali.

Nie została ona w określonym terminie 6 tygodni zaskarżona przez jednego z członków Wspólnoty – Gminę Miasto (...), ale mimo jej niezaskarżenia w tym trybie sąd ma obowiązek poddać ją kontroli i ocenie z punktu widzenia jej ważności jako czynności prawnej. Na poparcie swego stanowiska Sąd Okręgowy powołał pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 sierpnia 1992 r. I CRN 113/92 (OSNC 1993 r. nr 5, poz. 86).

Z kolei w wyroku z dnia 10 lipca 2009 r. III CSK 83/09 Sąd Najwyższy stwierdził jednoznacznie, że „niedopuszczalne jest ustanowienie we wspólnocie mieszkaniowej zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły „jeden właściciel – jeden głos”. Uchwała przewidująca taką zasadę jest nieważna”. (OSNC-ZD 2010r., nr 2, poz. 50).

Podjęcie zatem przez pozwaną Wspólnotę uchwały nr (...) r. było – w ocenie Sądu I instancji – prawnie niedopuszczalne i nieskuteczne.

We wniesionej apelacji pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we (...) zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Skarżąca zarzuciła:

1) naruszenie art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że pomimo upływu sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały możliwe jest jej wyeliminowanie z obrotu prawnego poprzez stwierdzenie nieważności uchwały na podstawie art. 58 kc, w sytuacji gdy wskazany w powołanym przepisie termin ma charakter prekluzyjny, zaś po jego upływie uchwały z mocy prawa podlegają konwalidacji, chociażby były niezgodne z przepisami prawa.

2) naruszenie art. 189 kpc w zw. z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że upływ sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały uprawnia do żądania stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 kpc, w sytuacji gdy powód pierwotnie wnoszący o uchylenie uchwały w trybie art. 25, następnie po podniesieniu przez przeciwnika procesowego zarzutu zaskarżenia uchwały z przekroczeniem ustawowego terminu wyczerpał przysługujący mu interes prawny w podważeniu uchwały na drodze sądowej z uwagi na fakt, że jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie i terminie wskazanym w art. 25 ustawy.

W odpowiedzi na apelację powódka Gmina Miasta (...) domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty jest uzasadniona.

Podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Tak jest między innymi ze wspólnotami mieszkaniowymi, którym ustawodawca przyznał zdolność prawną, mimo niewyposażenia ich w osobowość prawną (art. 33<sup>1</sup> § 1 kc). Podstawowe znaczenie we wspólnocie mieszkaniowej mają uchwały właścicieli lokali podejmowane bądź na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów albo w drodze kombinacji tych metod.

Przepisy regulujące działalność podmiotów prawa typu korporacyjnego zawierają szczególne unormowania dotyczące wadliwości oświadczeń woli wyrażonych w formie uchwały (np. art. 42 prawa spółdzielczego, art. 249, art. 251, art. 252, art. 422, art. 424 i art. 425 k.s.h. W odniesieniu do uchwał właścicieli lokali kwestia ta uregulowana jest w art.

25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokali może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jej interesy. Powództwo, o którym mowa może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W związku z treścią przytoczonego wyżej uregulowania, wyłania się problem jego stosunku do unormowań dotyczących wadliwości czynności prawnych zawartych w kodeksie cywilnym.

W szczególności rozstrzygnięcia wymaga kwestia, czy w przypadku sprzeczności uchwały z przepisami prawa właściciel lokalu może ją zaskarżyć do sądu jedynie w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, czy też niezależnie od tego uregulowania może wystąpić w powództwach o ustalenie nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 kc (art. 189 kpc).

W myśl art. 58 § 1 czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy, jest nieważna, chyba że właściwy przepis powoduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Sprzeczność z ustawą oznacza sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa zawartymi w aktach prawnych rangi ustawowej. Nieważność, o której mowa w art. 58 § 1 kc jest nieważnością bezwzględną, co oznacza że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej i istnieje od początku dokonania czynności (ex tunc). Może powołać się na nią każdy, kto ma w tym interes prawny, jak również może dochodzić ustalenia nieważności czynności prawnej na drodze sądowej na podstawie art. 189 kpc.

Nie każda jednak sprzeczność czynności prawnej z ustawą powoduje jej nieważność bezwzględną. Zgodnie bowiem z art. 58 § 1 in fine sytuacja taka nie zachodzi, jeżeli właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

W doktrynie przyjmuje się, iż pomimo użycia w omawianym przepisie określenia „właściwy przepis”, ów inny niż nieważność bezwzględna skutek sprzeczności czynności prawnej z ustawą nie musi być wyrażony *expressis verbis*, lecz może być ustalony także na podstawie ogólnych reguł wykładni (por. Z. Radwański „System prawa prywatnego”, t.2, 2002, s.238).

Nie powinno też budzić wątpliwości, że „inny skutek” w rozumieniu art. 58 § 1 kc, to nie tylko wejście w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej odpowiednich przepisów ustawy ale także zastosowanie do tych postanowień łagodniejszego skutku niż nieważność bezwzględna tj. nieważności względnej lub bezskuteczności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, taka właśnie sytuacja zachodzi na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali.

W myśl tego przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, a zatem także w razie sprzeczności z ustawą – o czym mówi art. 58 § 1 kc. Pojęcie „niezgodności z przepisami prawa” obejmuje bowiem pojęcie „sprzeczności z ustawą”. Zatem w sytuacji gdy uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest sprzeczna z przepisami ustawy (w tym bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali), właściciel lokalu może wystąpić z powództwem z art. 25 ust. 1 ustawy, w którym zawiera się także powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały.

W świetle art. 25 ust. 1 uchwały sprzeczne z ustawą (czy szerzej niezgodne z przepisami prawa) nie są więc bezwzględnie nieważne, lecz podlegają unieważnieniu przez Sąd, o ile zostaną we właściwym czasie zaskarżone przez uprawnione do tego podmioty. Ustawodawca zastosował zatem wobec uchwał wspólnoty mieszkaniowej sprzecznych z ustawą łagodniejszy skutek niż nieważność bezwzględna w postaci nieważności względnej (tzw. wzruszalnej), której

istota polega na tym, że mimo swej wadliwości uchwała obowiązuje dopóty dopóki sąd wyrokiem konstytutywnym nie orzeknie o jej nieważności.

Kwestia charakteru nieważności uchwał, wspólnoty mieszkaniowej była już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego między innymi w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie I CK 336/05. (niepublik., LEX nr 424423), w którym przyjęto, że na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali ustawodawca, przedkładając pewność obrotu nad formalną zgodnością uchwał z prawem, zastąpił nieważność bezwzględną, nieważnością względną, wzruszalną. Także Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 marca 2007 r. w sprawie TS 75/06 (OTK-B 2007/3/116) wydanego na skutek skargi konstytucyjnej zarzucającej niezgodność z Konstytucją art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali ze względu na wykluczenie możliwości ustalenia nieważności czynności prawnej po upływie terminów oraz w trybie innym niż przewidziany w kwestionowanym przepisie stwierdził, iż (cyt.) „ustawodawca nie jest związany Konstytucją w zakresie kształtowania instytucji nieważności, może zatem przewidzieć w odniesieniu do niektórych czynności nieważność względną, charakteryzującą się obowiązkiem podjęcia przez zainteresowanego określonych działań, np. złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem określonych wad oświadczenia woli, czy wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności czynności prawnej. Przesłanki powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej (niezgodność z prawem, umowa właścicieli, naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, naruszenie interesu właściciela lokalu) ukształtowane zostały szeroko, pozwalając zainteresowanym na pełną ochronę ich interesów, a termin 6 tygodni od dnia jej podjęcia lub od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów jest wystarczająco długi, by uprawnieni mogli rozważyć treść uchwały i podjąć stosowne działania”.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni podziela przytoczony wyżej pogląd, i w konsekwencji uznaje, że jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej z powodu jej niezgodności z prawem (w tym sprzeczności z ustawą) jest zaskarżenie jej w trybie art. 25<sup>4</sup> § 1 ustawy o własności lokali. Powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy).

Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały ma charakter terminu zawitego, którego upływ powoduje wygaśnięcie prawa do zaskarżenia uchwały, choćby pozostawała ona w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali. Uchwała taka, wskutek niezaskarżenia w terminie ulega sanowaniu.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że powódka uchybiła sześciotygodniowemu terminowi do zaskarżenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we (...).

Uchybienie to dotyczyło nie tylko pierwotnie zgłoszonego w pozwie żądania uchylenia uchwały ale także zmienionego żądania stwierdzenia nieważności uchwały. W pojęciu „zaskarżenia” o jakim mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali mieści się bowiem także żądanie stwierdzenia nieważności uchwały niezgodnej z przepisami prawa. Właścicielowi lokalu nie przysługuje odrębne powództwo z art. 189 kpc o ustalenie nieważności uchwały nieobwarowane żadnym terminem. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do niedopuszczalnego obejścia art. 25 ustawy o własności lokali, który – w ocenie Sądu Apelacyjnego – wyłącza stosowanie art. 189 kpc.

Mając powyższe względy na uwadze Sąd Apelacyjny, na mocy art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił.

Merytoryczna zmiana rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku spowodowała też konieczność zmiany orzeczenia w przedmiocie zwrotu kosztów procesu. Stroną ostatecznie przegrywającą sprawę jest powódka, wobec czego - stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc – zobowiązana jest zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu, zamykające się w kosztach zastępstwa procesowego, ustalonych co do wysokości w oparciu o § 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 391 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc oraz § 12 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 5 i § 10 ust. 1 pkt. 1 w/w rozporządzenia.

Na podstawie art. 130<sup>3</sup> § 2 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc orzeczono o obowiązku uiszczenia przez powódkę brakującej części opłaty od apelacji.