

Sygn. akt: I ACa 1131/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Idasiak – Grodzińska

SA Małgorzata Zwierzyńska

Protokolant: stażysta Lazar Nota

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. U.

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

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej K. K.

o ustalenie nieważności uchwały ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie

o uchylenie uchwały nr(...) z dnia 2 lipca 2007 r.

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 19 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 567/15

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że uchyła uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 2 lipca 2007 r.,

b) w punkcie IV (czwartym) przez jego uchylenie,

2) nie obciąża pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Małgorzata Idasiak – Grodzińska SSA Marek Machnij

Sygn. akt: I ACa 1131/17

## UZASADNIENIE

(dotyczy wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 15 października 2018 r.)

W pozwie z dnia 3 lipca 2015 r. powódka B. U. wniosła o stwierdzenie nieważności lub ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 2 lipca 2007 r., podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, z którą zapoznała się ona dopiero w dniu 22 maja 2015 r., w sprawie użyczenia K. K., jako członkowi zarządu pozwanej wspólnoty, dwóch pomieszczeń, stanowiących część nieruchomości wspólnej. Powódka twierdziła, że zaskarżona przez nią uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, a mianowicie z art. 22 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 716 z późn. zm., powoływanej dalej jako „u.w.l.”) w zw. z art. 23 ust. 1 i 2, art. 6 zd. 1 i art. 27 u.w.l. oraz z art. 65 § 1 k.c., art. 713 k.c., art. 5 k.c., art. 58 k.c. i art. 206 k.c. w zw. z art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes powódki.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, zarzucając, że powódka nie zachowała terminu do zaskarżenia powyższej uchwały, a ponadto zaprzeczyła, aby zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interes powódki.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 19 grudnia 2017 r. oddalił powództwo w zakresie wszystkich żądań powódki i zasądził od niej na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z uzasadnieniu w/w wyroku wynika, że Sąd Okręgowy – odmiennie niż w sprawie I C 66/15 rozstrzyganej przez inny skład orzekający tego Sądu – uznał, że dla ważności uchwały nr (...) z dnia 2 lipca 2007 r., która została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, nie ma istotnego znaczenia okoliczność, że opowiedziała się za nią tylko część (stanowiąca większość) właścicieli lokali, choć nie wszyscy z nich, w tym powódka, mieli możliwość oddania swego głosu, a ponadto nie powiadomiono powódki o treści podjętej uchwały.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie ma podstaw normatywnych do stwierdzenia nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej w razie jej niezgodności z przepisami prawa, ponieważ zagadnienie to jest objęte treścią art. 25 ust. 1 u.w.l., którego uregulowanie jest zupełne i wyczerpujące w tym sensie, że w razie sprzeczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej z przepisami prawa nie następuje bezwzględna nieważność uchwały, lecz wchodzi w rachubę nieważność względna w postaci wzruszalności uchwały, bowiem w takim wypadku może ona zostać uchylona przez sąd. Przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. ma więc charakter szczególny wobec przepisu art. 58 § 1 k.c., gdyż w odmienny sposób reguluje skutek sprzeczności czynności prawnej (tj. uchwały wspólnoty mieszkaniowej) z ustawą lub zasadami współżycia społecznego.

Nie było także podstaw do ustalenia nieistnienia powyższej uchwały, ponieważ mogłoby to nastąpić jedynie w razie tak rażących uchybień przy jej podejmowaniu, że w ogóle nie można byłoby mówić, że doszło do wyrażenia woli przez podmiot, jakim jest wspólnota mieszkaniowa, np. z powodu braku quorum lub wymaganej większości głosów. Żądanie ustalenia nieistnienia uchwały z zasady wyklucza się przy tym z żądaniem uchylenia uchwały, wobec czego nie mogą być one oparte na tych samych podstawach faktycznych. Powództwo o uchylenie uchwały zmierza bowiem do wyeliminowania uchwały, która wprawdzie została podjęta, a zatem jest istniejąca, ale jest niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu.

Sąd Okręgowy nie podzielił także stanowiska powódki, opartego m. in. na wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 r. sygn. akt IV CSK 727/13 (LEX nr 1540640), według którego niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali możliwości udziału w głosowaniu nad uchwałą, wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, narusza przepisy ustawy o własności lokali i powoduje, że nie może ona zostać uznana za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Zdaniem Sądu Okręgowego, orzekającego w tej sprawie, takie uchybienia nie mogą doprowadzić do uchylenia zaskarżonej uchwały. Sąd ten nie podzielił w tym zakresie w/w poglądu Sądu Najwyższego i innych sądów, uznając, że był on sprzeczny z dorobkiem judykatury przyjmującej, że odstępianie od dalszego głosowania nad uchwałą wspólnoty po osiągnięciu wymaganej większości stanowi uchybienie mogące uzasadniać uchylenie uchwały tylko wtedy, jeżeli miało ono lub mogło mieć wpływ na jej treść.

Pomimo więc, że z dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych wynikało, że procedura głosowania nad powyższą uchwałą rzeczywiście nie była prawidłowa, ponieważ po uzyskaniu wymaganej większości głosów odstąpiono od ich dalszego zbierania, pozbawiając tym samym część właścicieli lokali, w tym powódkę, prawa wypowiedzenia się w kwestii objętej głosowaniem, to jednak skoro za podjęciem tej uchwały głosowała większość właścicieli lokali, to Sąd ten, takie uchybienie nie miało wpływu na skuteczność podjętej uchwały. Powódka nie zdołała bowiem wykazać, że uchybienia formalne przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały miały lub mogły mieć wpływ na jej treść.

Według Sądu Okręgowego nie było także podstaw do uchylenia tej uchwały z powodu jej niezgodności ze wskazanymi przez powódkę przepisami kodeksu cywilnego lub ustawy o własności lokali albo z powodu sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością lub z interesem powódki.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w powyższej sprawie nie mogło zostać uwzględnione w zakresie któregośkolwiek ze zgłoszonych w nim żądań.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją przez powódkę w części oddalającej żądanie uchylenia przedmiotowej uchwały w oparciu o zarzuty:

1) naruszenia przepisów prawa materialnego:

a) art. 23 ust. 1 i 2 w zw. z art. 6 i art. 27 u.w.l. przez błędne uznanie, że uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem się tylko do właścicieli oddających głos pozytywny – przy jednoczesnym pominięciu pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej i uniemożliwieniu im uczestnictwa w procedurze odwoławczej od chwili uzyskania przez uchwałę większości głosów – może zostać uznana za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli i że takie ograniczenie i pominięcie osób uprawnionych nie powoduje uchylenia uchwały, podczas gdy zarzucony sposób prowadzenia procedury uchwałodawczej stanowi rażące naruszenie wymienionych przepisów prawa, powodując stan iluzoryczności przysługującej na mocy art. 27 u.w.l. ustawowej kompetencji każdego członka wspólnoty mieszkaniowej do uczestniczenia w zarządzaniu nieruchomością wspólną, co prowadzi do wniosku, że taka uchwała nie jest uchwałą ogółu właścicieli będącego podmiotem, o którym mowa w art. 6 u.w.l., pozostając wyłącznie oświadczeniem większości członków wspólnoty, która nie stanowi odrębnego podmiotu, a odmienny pogląd Sądu pierwszej instancji jest sprzeczny z ugruntowaną już linią orzeczniczą, zapoczątkowaną przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2014 r., sygn. akt: IV CSK 727/13, zaaprobowaną i przyjętą także przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku (wyrok z dnia 15 września 2016 r., sygn. akt: V ACa 53/16), Sąd Okręgowy w Gdańsku (wyrok z dnia 26 czerwca 2017 r., sygn. akt: I C 66/15, niepubl.), Sąd Apelacyjny w Poznaniu (wyrok z dnia 16 lutego 2016 r., sygn. akt: I ACa 971/15), Sąd Apelacyjny w Katowicach (wyrok z dnia 4 lutego 2016 r., sygn. akt: I ACa 789/15), Sąd Okręgowy we Wrocławiu (wyrok z dnia 8 kwietnia 2016 r., sygn. akt: I C 397/15), Sąd Okręgowy w Suwałkach (wyrok z dnia 30 grudnia 2016 r., sygn. akt: I C 308/16), Sąd Okręgowy w Słupsku (wyrok z dnia 30 czerwca 2016 r., sygn. akt: I C 97/16),

b) art. 22 ust. 2 u.w.l. przez przyjęcie, że dla uznania uchwały, wyrażającej zgodę na podjęcie czynności przekraczającej zwykły zarząd, za zgodną z prawem nie jest konieczne podjęcie uchwały o udzieleniu zarządowi dodatkowego pełnomocnictwa do dokonania tej czynności, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu, wynikająca z jego literalnego brzmienia prowadzić powinna do uznania, że skuteczność uchwały o wyrażeniu zgody jest zależna od istnienia uchwały o udzieleniu pełnomocnictwa na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd,

2) nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie:

a) zarzutu sprzeczności zaskarżonej uchwały z art. 22 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 715 k.c., art. 76 k.c. i art. 387 § 1 k.c., który został podniesiony przez powódkę m. in. w piśmie z dnia 27 listopada 2015 r.,

b) zarzutu sprzeczności spornej uchwały z art. 108 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. i art. 21 ust. 2 u.w.l., który został podniesiony przez powódkę m. in. w piśmie z dnia 27 listopada 2015 r.,

c) zarzutu sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami art. 22 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 i art. 27 u.w.l. w zw. z art. 65 § 1 i art. 713 k.c., a także zarzutu sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l. w zw. z art. 5 w zw. z art. 58 w zw. z art. 206 k.c. w zw. z art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l.,

3) naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie przy ocenie treści dowodów z protokołów zdawczo – odbiorczych z 1995 r. obu spornych pomieszczeń, z treści których wynika, że były one ogrzewane, wyposażone w oświetlenie i energię elektryczną oraz posiadały dostęp do ujęcia wody, generując zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonych obciążających z mocy ustawy, tj. art. 713 k.c. biorącego do używania oraz przez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego obejmującego treść przesłuchania stron i dokumentów: zaskarżonej uchwały, umów użyczenia z dnia 10 września 1995 r. i z dnia 27 września 1995 r. oraz umów użyczenia z dnia 2 sierpnia 2007 r. przez uznanie, że oddanie części nieruchomości wspólnej do bezpłatnego używania jednemu z członków zarządu pozwanej, przy konieczności jednoczesnego ponoszenia kosztów eksploatacyjnych przez wszystkich członków wspólnoty, jest zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie stanowi naruszenia interesów członków Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym powódki, podczas gdy prawidłowa ocena materiału dowodowego zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego powinna prowadzić do uznania, że oddanie pomieszczeń wspólnych do bezpłatnego i wyłącznego użytkowania jednemu z członków wspólnoty nie spełnia żadnego gospodarczego lub pozagospodarczego celu ani funkcji wobec ogółu współwłaścicieli, w szczególności w warunkach dodatkowego obciążenia wszystkich właścicieli kosztami utrzymania użyczonych nieruchomości wbrew art. 713 k.c. (w tym powódki posiadającej 10,49 % udziałów w nieruchomości wspólnej i w takim zakresie partycypującej w kosztach utrzymania tych pomieszczeń), a tym samym, że uchwała ta jest oczywiście sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesem wszystkich współwłaścicieli, w tym powódki, co doprowadziło do błędów w ustaleniach faktycznych, wyrażającego się w przekonaniu o tym, że zaskarżona uchwała odpowiada zasadzie gospodarności, nie naruszając interesu powódki.

Na tych podstawach powódka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez uwzględnienie powództwa w tym zakresie oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana na rozprawie apelacyjnej w dniu 15 października 2018 r. wniosła o uwzględnienie apelacji i oświadczyła, że nie domaga się w tej sprawie zasądzenia od powódki kosztów postępowania apelacyjnego:

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Przed merytoryczną oceną podniesionych w apelacji zarzutów wyjaśnić najpierw należy, że po wydaniu zaskarżonego wyroku doszło do podjęcia uchwał o odwołaniu zarządu pozwanej i o powołaniu jej nowego zarządu. W związku z tym K. K., który był jednym z członków odwołanego zarządu, złożył m. in. w tej sprawie interwencję uboczną po stronie pozwanej, a ponadto złożył odpowiedź na apelację powódki, domagając się jej oddalenia. Powyższa sprawa została początkowo zarejestrowana pod sygn. akt I ACa 364/18, ale Sąd Apelacyjny w Gdańsku postanowieniem z dnia 5 września 2018 r. na podstawie art. 219 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. połączył ją do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą z powództwa B. U. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. o ustalenie nieważności uchwały ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 13 listopada 2014 r., która była rozpoznawana przez Sąd Okręgowy w Gdańsku pod sygn. akt I C 66/15, w związku z czym obecnie obie sprawy były rozpoznawane pod sygn. akt I ACa 1131/17, ale ostatecznie konieczne było wydanie odrębnych orzeczeń w każdej z tych spraw z uwagi na odmienny sposób ich zakończenia, wobec czego w odniesieniu do tej sprawy wydano wyrok z przyczyn, o których mowa w dalszej części uzasadnienia.

Wziąć trzeba ponadto pod uwagę, że wbrew stanowisku interwenienta ubocznego nie było podstaw do kwestionowania uprawnień nowo powołanego zarządu wspólnoty do reprezentowania pozwanej i do udzielenia pełnomocnictwa procesowego nowemu pełnomocnikowi w osobie adw. M. K.. Nie ulega wprawdzie wątpliwości – jak wynika z dokumentów, zwłaszcza odpisu pozwu z prezentatą biura podawczego Sądu Okręgowego w Gdańsku – że interwenient uboczny zaskarżył uchwały pozwanej wspólnoty, na mocy których odwołano poprzedni zarząd (w tym interwenienta) i powołano nowy zarząd wspólnoty w osobach E. S. i M. C., w związku z czym obecnie toczy się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku postępowanie z jego powództwa w sprawie zarejestrowanej pod sygnaturą akt I C 206/18. Nie jest też sporne, że w powyższej sprawie interwenient uboczny domagał się udzielenia zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał o odwołaniu poprzedniego zarządu i powołaniu nowego zarządu, ale jego wniosek został oddalony.

W związku z tym wskazać należy, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej są czynnościami prawnymi o charakterze materialnoprawnym, wobec czego stają się skuteczne i wykonalne już z chwilą ich podjęcia, ponieważ – odmiennie niż w wypadku czynności o charakterze procesowym – nie podlegają one uprawomocnieniu. Skutek taki następuje nawet w razie zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Potwierdza to treść art. 25 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do chwili zakończenia sprawy. Skoro zatem interwenient uboczny przyznał, że w wytoczonej przez niego sprawie nie uzyskał zabezpieczenia powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał, to nie ma uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że nowo wybrany zarząd wspólnoty nie jest obecnie umocowany do reprezentowania pozwanej przed sądami, w tym do udzielenia pełnomocnictwa procesowego.

Podkreślić należy, że ewentualne uchylene – o ile w ogóle do tego dojdzie – zaskarżonych przez interwenienta ubocznego uchwał może nastąpić dopiero na mocy orzeczenia, jakie zostanie wydane w sprawie I C 206/18 Sądu Okręgowego w Gdańsku i będzie miało skutek *ex nunc*. Do chwili uchylenia tych uchwał są więc one skuteczne, a także wykonalne, skoro nie doszło do wstrzymania ich wykonania. W ramach niniejszej sprawy nie jest natomiast ani dopuszczalne, ani konieczne samodzielne rozważanie, czy kwestionowane przez interwenienta ubocznego w innej sprawie uchwały pozwanej podlegają uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Nie można także obecnie antycypować, czy i jaki wpływ na rozpoznanie niniejszej sprawy i wydane w niej rozstrzygnięcie może mieć orzeczenie, jakie zostanie wydane w przyszłości w sprawie I C 206/18 Sądu Okręgowego w Gdańsku.

Wyjaśnić następnie należy, że chociaż w piśmie procesowym z dnia 11 lipca 2018 r. (k. 755 akt sprawy I ACa 364/18) pozwana poinformowała, że strony doszły w tej sprawie do porozumienia i zamierzają zawrzeć ugody sądową na rozprawie apelacyjnej, to ostatecznie nie doszło do zawarcia takiej ugody, natomiast stanowisko pozwanej zmierzało do pojednania się z powódką i zakończenia wszelkich spraw sądowych między stronami, w związku z czym wniosła o uwzględnienie apelacji w niniejszej sprawie. Z kolei interwenient uboczny na rozprawie apelacyjnej konsekwentnie sprzeciwiał się stanowisku pozwanej, domagając się oddalenia apelacji wniesionej przez powódkę.

W tym kontekście zauważyć należy, że chociaż stanowisko pozwanej co do uwzględnienia apelacji nie było wiążące dla Sądu Apelacyjnego i nie zwalniało od dokonania merytorycznej oceny zasadności apelacji, to jednocześnie wskazać wypada, że nie miało istotnego znaczenia także przeciwnie stanowisko interwenienta ubocznego, który nie zgadzał się z apelacją powódki i wnosił o jej oddalenie.

Przede wszystkim wziąć trzeba pod uwagę, że zgodnie z art. 79 zd. 2 k.p.c. czynności procesowe interwenienta ubocznego nie mogą postawać w sprzeczności z czynnościami i oświadczeniami strony, do której przystąpił. Odmienny wniosek mógłby zostać przyjęty jedynie wtedy, gdyby K. K., jako interwenient uboczny, miał charakter interwenienta samoistnego w rozumieniu art. 81 k.p.c., z którego wynika, że jeżeli z istoty spornego stosunku lub z przepisu ustawy wynika, że wyrok w sprawie ma odnieść bezpośredni skutek między interwenientem a przeciwnikiem procesowym strony, do której interwenient uboczny przystąpił, to wówczas do stanowiska interwenienta w procesie stosuje się przepisy o współuczestnictwie jednolitym. Oznaczałoby to, że po myśli art. 73 § 2 zd. 2 k.p.c. *m. in.* do zawarcia przez strony ugody sądowej wymagane byłoby uzyskanie zgody interwenienta ubocznego.

W tym kontekście wziąć trzeba pod uwagę, że w sporze toczącym się w niniejszej sprawie chodziło o ustalenie nieważności lub ustalenie nieistnienia lub o uchylenie bliżej wskazanej uchwały pozwanej wspólnoty. Wydany w tej sprawie wyrok rozstrzygałby zatem spór istniejący między pozwaną wspólnotą mieszkaniową a powódką, jako jej członkiem, co do istnienia, ważności i zgodności z prawem zaskarżonej uchwały. Taki wyrok mógłby mieć znaczenie także dla innych członków pozwanej wspólnoty, ponieważ w razie uwzględnienia powództwa również wobec nich wiążąco rozstrzygałby on kwestię istnienia, ważności i zgodności z prawem tej uchwały. Dotyczyłoby to również K. K., jako interwenienta ubocznego, ale jedynie wtedy, gdyby zgłosił on swój udział po stronie powodowej, a nie po stronie pozwanej. Wyrok wydany z jego udziałem w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej odnosiłby zatem bezpośredni skutek prawny także w stosunku prawnym między interwenientem ubocznym a pozwaną, czyli również wobec niego wiążąco przesądzałby kwestię prawidłowości zaskarżonej uchwały.

W tej sprawie miała jednak miejsce zupełnie inna sytuacja procesowa, ponieważ K. K. przystąpił do tej sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej. Nie negując, że subiektywnie mógł on być zainteresowany wydaniem wyroku, który byłby korzystny dla pozwanej, a nie dla powódki, stwierdzić należy, że wyrok rozstrzygający spór między stronami, zwłaszcza wyrok oddalający powództwo, nie rozstrzygałby żadnego sporu prawnego istniejącego bezpośrednio między interwenientem ubocznym a powódką, czyli przeciwnikiem strony, do której interwenient przystąpił. Można co najwyżej dostrzec, że interwenient uboczny miał faktyczny interes w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść pozwanej, ponieważ prezentuje on całkowicie odmienne niż powódka stanowisko co do zgodności z prawem zaskarżonej uchwały oraz generalnie pozostaje on w sporze z powódką, nie tylko na tle także innych uchwał, ale również innych kwestii związanych z jej lokalem. Takie okoliczności nie oznaczają jednak, że wyrok w tej sprawie odniósł bezpośredni skutek prawny również w stosunku prawnym istniejącym między interwenientem a powódką. Taki stosunek prawny między nimi, o ile w ogóle istnieje, nie był bowiem bezpośrednio przedmiotem niniejszego postępowania, w którym chodziło wyłącznie o stosunek prawny między pozwaną a powódką i ewentualnie pozostałymi członkami wspólnoty.

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny zasadności zarzutów apelacyjnych, wskazać jeszcze należy, że Sąd Okręgowy trafnie uznał, że nie ma normatywnych podstaw do stwierdzenia nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej w razie jej niezgodności z przepisami prawa, ponieważ zagadnienie to jest wyczerpująco uregulowane w art. 25 ust. 1 u.w.l., w związku z czym – co do zasady – nawet w razie sprzeczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej z przepisami prawa nie następuje jej bezwzględna nieważność, lecz może ona jedynie zostać uchylona przez sąd, a zatem zachodzi w takim wypadku nieważność względna rozumiana jako możliwość wzruszalności uchwały, ale wyłącznie na mocy orzeczenia sądowego. Na akceptację zasługuje także stanowisko Sądu Okręgowego, że w ustalonych w sprawie okolicznościach faktycznych nie było również podstaw do ustalenia nieistnienia przedmiotowej uchwały, ponieważ mogłoby to nastąpić jedynie w razie tak rażących uchybień przy jej podejmowaniu, że w ogóle nie można byłoby mówić, że doszło do wyrażenia woli przez podmiot, jakim jest wspólnota mieszkaniowa.

W tej sytuacji powódka słusznie ograniczyła zaskarżenie wyroku Sądu Okręgowego z dnia 19 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 567/15 jedynie do orzeczenia, w którym nastąpiło oddalenie jednego z jej żądań ewentualnych, a mianowicie żądania uchylenia uchwały nr (...) z dnia 2 lipca 2007 r.

W tym zakresie wskazać należy z jednej strony, że okoliczności faktyczne, odnoszące się do powyższego żądania, co do zasady nie są sporne między stronami i nie są kwestionowane w apelacji. Wobec tego Sąd Apelacyjny, uwzględniając także dokonaną zgodnie z art. 382 k.p.c. samodzielną analizę całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, doszedł do wniosku, że może aprobować i przyjąć za własne ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku. Z drugiej strony zauważyć należy, że decydujące znaczenie dla korzystnej dla skarżącej oceny wniesionej przez nią apelacji, miały zarzuty związane z trybem przeprowadzenia głosowania nad zaskarżoną uchwałą, ponieważ – niezależnie od pozostałych okoliczności, o których mowa w zarzutach apelacyjnych – wystarczająco przesądzają one o zasadności apelacji. W związku z tym bezprzedmiotowe stało się szczegółowe analizowanie i omawianie pozostałych zarzutów apelacyjnych.

W odniesieniu do powyższego zagadnienia zwrócić można uwagę, że także Sąd pierwszej instancji dostrzegł, że odstąpienie od dalszego głosowania nad uchwałą wspólnoty po osiągnięciu wymaganej większości co do zasady stanowiło uchybienie mogące uzasadniać uchylenie uchwały, ale uznał, że mogłoby to nastąpić tylko wtedy, jeśli miałyby ono lub mogło mieć wpływ na jej treść. W ślad za tym Sąd ten stwierdził, że w tym wypadku nie można mówić o istnieniu zależności między zakwestionowanym przez powódkę trybem podjęcia zaskarżonej uchwały a jej treścią.

Wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, wskazać należy, że nie jest wcale takie oczywiste, że nie było jakiegokolwiek zależności między ustalonym w tej sprawie sposobem głosowania nad zaskarżoną uchwałą (ściślej: sposobem indywidualnego zbierania głosów) a jej podjęciem i przyjętą w niej treścią. W tym zakresie zauważyć należy, że w świetle art. 23 ust. 1 u.w.l. dopuszczalne jest podjęcie uchwały przez właścicieli lokali, tworzących po myśli art. 6 u.w.l. – jako ogół – wspólnotę mieszkaniową zarówno na zebraniu, jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a nawet w drodze częściowego oddania głosów na zebraniu, a częściowo w drodze ich indywidualnego zbierania. Sposób podejmowania uchwał, zwłaszcza w drodze indywidualnego zbierania głosów – jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji – nie został przy tym szerzej uregulowany w przepisach ustawy o własności lokali. Nie oznacza to jednak, że istnieje w tym zakresie całkowita dowolność lub że – w drodze wykładni – w ogóle nie można ustalić jakichkolwiek zasad, dotyczących takiego trybu podejmowania uchwał przez wspólnotę.

Przede wszystkim zauważyć można, że na aprobatę zasługują takie poglądy, które akcentują konieczność umożliwienia udziału w głosowaniu wszystkim członkom wspólnoty, z czym łączy się konieczność poinformowania ich o zbieraniu głosów w celu podjęcia określonej uchwały oraz umożliwienia im zapoznania się z jej treścią i podjęcia decyzji, czy i w jaki sposób zechcą wziąć udział w głosowaniu.

Przemawiają za tym co najmniej dwie kwestie.

Po pierwsze, wziąć trzeba pod uwagę, że o ile podczas podejmowania uchwał na zebraniu wspólnoty przynajmniej formalnie (teoretycznie) możliwe jest przeprowadzenie, przed przystąpieniem do głosowania, dyskusji nad proponowaną uchwałą i podczas takiej dyskusji możliwe jest przedstawienie się przez wszystkich zainteresowanych swojego stanowiska i argumentów za lub przeciw podjęciu uchwały, a także przekonywanie innych właścicieli lokali do swojego stanowiska, o tyle podczas podejmowania uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów taka możliwość jest generalnie wyłączona lub co najmniej znacznie ograniczona, ponieważ w takim wypadku – nie licząc osób zbierających głosy – w zasadzie nie ma możliwości szerszego zaprezentowania swojego stanowiska oraz przekonywania innych właścicieli do jego akceptacji. Z tego względu niezwykle istotne jest umożliwienie wszystkim właścicielom lokali, wchodzących w skład konkretnej wspólnoty, nie tylko oddania głosu, ale i zapoznania się z treścią uchwały podejmowanej w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wymaga to przy tym rzetelnego poinformowania wszystkich właścicieli, że uchwała o określonej będzie procedowana w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jest to bowiem niezmiernie istotne zarówno dla podjęcia decyzji, czy wziąć udział w głosowaniu nad tą uchwałą i w jaki sposób głosować, jak i dla ewentualnej możliwości podjęcia próby przekonania innych właścicieli do oddania głosu za lub przeciw tej uchwale (z uwagi na to, że nie możliwości przeprowadzenia dyskusji, która mogłaby odbyć się, gdyby uchwała była podejmowana na zebraniu).

Po wtóre, nie można pominąć ewentualnego wpływu określonego sposobu głosowania przez niektórych właścicieli na sposób głosowania przez innych właścicieli. W świetle zasad doświadczenia życiowego nie można zaprzeczyć, że niekiedy podjęcie decyzji o tym, czy i w jaki sposób zagłosować jest uzależnione od decyzji, jaką podjęły inne osoby uprawnione do głosowania. Może to wynikać w szczególności czy to z sugestii, czy to z autorytetu posiadanego przez inne osoby lub z jakichkolwiek innych przyczyn, np. sympatii lub antypatii między różnymi członkami wspólnoty.

Jednocześnie nie można wykluczyć, że powyższe okoliczności są doskonale znane osobom zbierającym głosy (choćby z racji wieloletniego zamieszkiwania w danek wspólnocie lub pełnienia funkcji w jej zarządzie). Może to ponadto prowadzić do celowego doboru (przez osoby zbierające głosy) właścicieli zainteresowanych podjęciem określonej uchwały lub niezorientowanych co do jej przedmiotu i znaczenia z jednoczesnym pominięciem innych właścicieli, co do których można spodziewać się, że będą głosować przeciwko podjęciu danej uchwały.

Prowadzi to do wniosku, że umożliwienie wszystkim członkom wspólnoty oddania głosu nad uchwałą podejmowaną w drodze indywidualnego zbierania głosów nie ma jedynie formalnego znaczenia, ale ma bardzo istotny wymiar merytoryczny. Zapewnia to bowiem nie tylko wypowiedzenie się przez wszystkich zainteresowanych w kwestii przyjęcia lub nieprzyjęcia uchwały, ale także zabezpiecza przed ewentualnymi nieprawidłowościami lub wręcz nadużyciami przy podejmowaniu konkretnej uchwały. O tym, że takie zagadnienie nie ma jedynie znaczenia hipotetycznego i teoretycznego, przekonują dobitnie m. in. okoliczności, w jakich doszło do podjęcia uchwały nr (...) z dnia 2 lipca 2007 r., o jaką chodzi w niniejszej sprawie, a także uchwały nr (...) z dnia 13 listopada 2014 r., której dotyczyła sprawa I C 66/15 Sądu Okręgowego. Wziąć zwłaszcza trzeba pod uwagę, że przedmiotem zarzutów w tych sprawach, i to z obu stron w zależności od tego, na czyją korzyść miałyby to przemawiać, było m. in. to, że kwestionowane uchwały nie zostały przedstawione wszystkim członkom wspólnoty, a zbieranie głosów zostało zakończone już z chwilą zebrania niezbędnej (wystarczającej) większości.

Konkludując, zdaniem orzekającego w tej sprawie składu Sądu Apelacyjnego – w przeciwieństwie do stanowiska Sądu pierwszej instancji – na aprobatę zasługuje pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 r. sygn. akt IV CSK 727/13 oraz w powołanych w apelacji orzeczeniach innych sądów, według którego podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem się tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Ponadto z powyższego wyroku Sądu Najwyższego wynika, że w takim wypadku uchwała podlega uchyleniu z powodu niezgodności z przepisami prawa. Powódka trafnie podnosiła zatem, że w takiej sytuacji nie było podstaw do stwierdzenia (ustalenia) nieważności uchwały – tak jak błędnie orzekł Sąd Okręgowy w sprawie I C 66/15 – lecz należało ją uchylić.

Dodać można, że Sąd Apelacyjny orzekający w niniejszej sprawie ma pełną świadomość, że przedstawiony wyżej sposób podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów może napotykać na trudności, niekiedy nawet bardzo poważne, zwłaszcza w dużych wspólnotach mieszkaniowych. Ważąc jednak ewentualne trudności lub niedogodności związane z koniecznością przedstawienia uchwały i umożliwienia oddania głosu wszystkim właścicielom z argumentami przemawiającymi za powyższą koniecznością, uznać należy, że decydujące znaczenie nadać należy tym drugim. Nie można bowiem zaakceptować pozbawienia części właścicieli uprawnienia do decydowania w sprawach wspólnoty w drodze udziału w podejmowaniu uchwał, kierując się względami na wygodę osób zbierających głosy lub trudności z ich zebraniem.

Podkreślić należy, że w świetle poglądu Sądu Najwyższego, wyrażonego w powyższym wyroku, niekiedy można zaakceptować sytuacje, w których wyjątkowo nastąpi rezygnacja z uzyskania głosów od wszystkich właścicieli lokali. Musi to jednak wynikać ze szczególnie uzasadnionych okoliczności, przemawiających za uznaniem, że uzyskanie głosów od wszystkich właścicieli było niemożliwe lub połączone z nadmiernymi trudnościami (nienadającymi się do pokonania). Z tego zaś punktu widzenia zauważyć należy, że w rozstrzyganej sprawie nie zostało przez pozwaną wykazane, że osoby zbierające głosy za zaskarżoną uchwałą nr (...) z dnia 2 lipca 2007 r. podjęły z należytą starannością wszelkie możliwe działania w celu uzyskania głosów od wszystkich właścicieli lokali, ale mimo ich starań nie było możliwości zebrania głosów od wszystkich właścicieli.

Na koniec wskazać jeszcze należy, że przedmiotem rozstrzygnięcia w tej sprawie nie była ocena, czy i jaki wpływ będzie miało uchylenie powyższej uchwały na ważność i istnienie umowy użyczenia zawartej na podstawie tej uchwały przez pozwaną z interwenientem ubocznym. W związku z tym Sąd Apelacyjny nie wyjaśniał i nie analizował przedstawianych przez interwenienta twierdzeń i okoliczności dotyczących bezprawnego, jego zdaniem, wtargnięcia członków nowego zarządu pozwanej do pomieszczeń oddanych mu w użyczenie i pozbawienia go posiadania tych pomieszczeń. Zagadnienia te mogą bowiem stanowić przedmiot ewentualnych innych postępowań sądowych między stronami.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił wyrok w zaskarżonej części przez uchylenie uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty z dnia 2 lipca 2007 r., a także przez uchylenie rozstrzygnięcia o



obciążeniu pozwanej kosztami procesu za pierwszą instancję, ponieważ powódka oświadczyła, że mimo wygrania sprawy rezygnuje z ich żądania. Z tych samych przyczyn nie obciążono pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Marek Machnij SSA Małgorzata Idasiak – Grodzińska