

Sygn. akt I ACa 730/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Sędziowie:	SA Andrzej Lewandowski SR del. Beata Błaszczyk
Protokolant:	stażysta Lazar Nota

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R. i T. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Al. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 11 lipca 2018 r., sygn. akt XV C 64/18

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSR del. Beata Błaszczyk SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Andrzej Lewandowski

Sygn. akt I ACa 730/18

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 11 lipca 2018 r. w sprawie z powództwa A. R., T. R. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Al. (...) w S. oddalił powództwo o uchylenie uchwały i zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego mieszczącego się w suterenie budynku położonego przy Al. (...) w S., dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zarządcą przedmiotowej nieruchomości budynkowej jest H. J. prowadząca jednoosobową działalność gospodarczą. We wniosku z dnia 11 października 2017 roku powodowie zwrócili się do zarządcy o przygotowanie uchwały Wspólnoty wyrażającej zgodę na wykonanie w częściach wspólnych prac związanych z doprowadzeniem instalacji gazowej do ich mieszkania, załączając jednocześnie opinię kominiarską oraz projekt przebiegu prac instalacyjnych.

W protokole nr (...) kominiarze stwierdzili nieprawidłowości w przewodach kominowych, które nie obejmowały przewodu kominowego, do którego miałyby zostać podłączona instalacja gazowa znajdująca się w mieszkaniu powodów.

W decyzji z dnia 5 grudnia 2011 roku Prezydent Miasta S. zatwierdził projekt budowlany i zezwolił na użycie w celu podłączenia instalacji centralnego ogrzewania kanału kominowego nr 29 znajdującego się w przedmiotowym budynku mieszkalnym, w lokalu mieszkalnym nr (...). Pozwana wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na przedmiotowe prace w uchwałach nr(...) oraz (...).

Od 30 października 2017 roku została poddana pod głosowanie trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała, której treścią było w pkt 1 wyrażenie zgody na montaż wkładu kwasoodpornego w wyznaczonym przewodzie kominowym dla lokalu w suterenie oraz montaż wentylacji. W pkt 2 wyrażono zgodę na wykonanie instalacji gazowej dla lokalu w suterenie zgodnie z projektem stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały. W pkt 3 oświadczone, że wszystkie prace zostaną wykonane na koszt właścicieli lokalu w suterenie. W pkt 4 oświadczone, że wszystkie prace zostaną wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami pod nadzorem osób uprawnionych, zgodnie z opinią kominiarską nr (...) z dnia 13 września 2017 roku stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

Za przyjęciem uchwały zagłosowali właściciele, których udziały stanowiły 8% wszystkich udziałów, przeciwko uchwale zagłosowali właściciele, których udziały wynosiły 53% sumy wszystkich udziałów. Oddany został także głos wstrzymujący się przez właściciela posiadającego 9% sumy wszystkich udziałów.

W protokole nr (...) sporządzonym 9 maja 2018 roku mistrz kominiarski stwierdził, że stan techniczny przewodów kominowych jest dobry. Przewody kominowe pozostawały drożne, nadawały się do eksploatacji. Aktualny stan podłączeń do przewodów kominowych został przez mistrza kominiarskiego określony w szkicu z opisem.

Lokale mieszkalne gminne nr (...) są ogrzewane urządzeniami zasilanymi prądem.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się wyłącznie na złożonych przez strony dokumentach, natomiast oddalił pozostałe wnioski dowodowe, w tym wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie urządzeń grzewczo-kominowych oraz wniosek o przesłuchanie stron, gdyż o bezzasadności powództwa zdecydowały okoliczności niezwiązane z treścią poddanej pod głosowanie uchwały. Sąd pierwszej instancji nie badał merytorycznie przesłanek uchylenia uchwały, uznając, że powodowie nie mogą zaskarżyć uchwały nieistniejącej.

Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może zostać wytoczone na podstawie art. 25 ust. 1-2 ustawy z dnia 24 czerwca 2004 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2018 roku, poz. 716 ze zm. – dalej jako „ustawa”), w myśl którego 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 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 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 Okręgowego, strona pozwana nie wykazała, jakoby powodowie nie dotrzymali terminu do zaskarżenia uchwały do Sądu. Ciężar dowodu co do skutecznego poinformowania członków wspólnoty mieszkaniowej o treści podjętych uchwał zawsze spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej, która chciałaby w ten sposób uzyskać pozytywne dla

siebie rozstrzygnięcie w postaci oddalenia powództwa o uchylenie uchwały. W aktach sprawy brak jest potwierdzenia zawiadomienia powodów o treści uchwał, takich informacji nie zawierają prezentaty ani data podpisu powódki pod treścią uchwały. Złożenie podpisu pod treścią uchwały jest aktem głosowania, nie wyznacza natomiast daty zawiadomienia o treści uchwały, od której winno się liczyć termin do jej zaskarżenia. Z wyjaśnień powodów wynika, że odpis treści uchwały otrzymali pod koniec listopada 2017 r., co koreluje z datą 21 listopada 2017 r. potwierdzenia za zgodność przez administratora przesłanej powodom kopii. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji przyjął, że powodowie zaskarżyli przedmiotową uchwałę w określonym ustawą terminie.

Powództwo nie zasługiwało jednakże na uwzględnienie z uwagi na to, że brak jest możliwości zaskarżenia uchwały, która nie została podjęta.

Jak wskazał Sąd a quo, kwestia dopuszczalności zaskarżenia uchwały negatywnej – rozumianej jako uchwały, która nie uzyskała wymaganej większości głosów „za”, nie jest rozstrzygana w orzecznictwie sądów powszechnych jednolicie.

Niektóre sądy uznają, że zaskarżenie takiej uchwały jest dopuszczalne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23 stycznia 2014 r. sygn. akt. I ACa 679/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 6 kwietnia 2011 r. I Aca 103/11). Przyjęcie tego założenia opiera się na wykładni 25 ustawy, zgodnie z którą decyzje wspólnoty mieszkaniowej zapadają w formie uchwał. Skoro większość właścicieli wypowiedziała się przeciwko treści pozytywnej uchwały - to oznacza, że została przyjęta uchwała o treści negatywnej. Taka uchwała podlegałaby wówczas kontroli w trybie określonym w art. 25 ustawy. Sądy popierające ten kierunek wykładni nie wskazują jednak, w jaki sposób poprzez uchylenie uchwały negatywnej jest zapewniona ochrona interesu skarżącego. Oczywistym jest, że uchylenie uchwały negatywnej nie zastępuje uchwały pozytywnej – upoważniającej zarząd do dokonania czynności.

Druga grupa prezentowanych w orzecznictwie poglądów, do której Sąd Okręgowy się przychylił, sprowadza się do tego, że skoro większość głosów była oddana przeciwko uchwale, to uchwała nie została podjęta i jako taka nie może być zaskarżona. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 7 czerwca 2016 r. I ACa 307/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 13 września 2016 r. I Aca 296/16)

Polemizując w pierwszym z przedstawionych poglądów Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził, że stanowisko o istnieniu „uchwały negatywnej” bazuje na swoistym domniemaniu podjęcia uchwały o przeciwnej treści niż uchwała głosowana - do czego nie ma podstaw. Jak bowiem wynika z art. 23 ust. 2 ustawy, uchwały zapadają większością głosów oddanych za uchwałą. Istotą podjęcia uchwały jest uzyskanie przez nią w głosowaniu większości głosów.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że odmowa lub niepodjęcie decyzji co do nieruchomości wspólnej zarówno w tzw. małych wspólnotach mieszkaniowych jak i dużych wspólnotach podlega kontroli sądu w trybie postępowania nieprocesowego. W małych wspólnotach mieszkaniowych w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd właściciele dysponujący łącznie ponad połową udziałów mogą żądać wydanie orzeczenia przez sąd zastępującego zgodę wszystkich współwłaścicieli. Postępowanie toczy się w trybie nieprocesowym. (art. 199 k.c. w zw. z art. 616 k.p.c.)

Z kolei w przypadku wspólnoty mieszkaniowej uprawnienie do złożenia wniosku o rozstrzygnięcie w razie braku zgody większości współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu uprawnienie do żądania rozstrzygnięcia przez sąd przysługuje zarządowi lub zarządcy (art. 24 ustawy). Taka sprawa również toczy się w postępowaniu nieprocesowym. Przepisy nie przewidują uprawnienia współwłaściciela do złożenia stosownego wniosku do sądu.

Regulacja art. 24 ustawy w zakresie, w jakim pomija uprawnienia właściciela do złożenia wniosku w postępowaniu nieprocesowym o rozstrzygnięcie przez sąd co do obowiązku dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu stanowi istotne ograniczenie w prawa własności oraz prawa do sądu. Budzi istotne wątpliwości co do zgodności z art. 64 i art. 45 ut.1 Konstytucji RP. Toteż zdaniem Sądu pierwszej instancji właściciele lokalu, którzy zamierzając poddać weryfikacji sądowej brak zgody wspólnoty na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego

zarządu, winni poszukiwać ochrony na gruncie art. 24 ustawy – przy zastosowaniu prokonstytucyjnej wykładni tego przepisu, w postępowaniu nieprocesowym.

Wobec powyższego, na podstawie cytowanych przepisów, Sąd a quo orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku, a o kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie drugim sentencji wyroku na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 zdanie 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest art. 386 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. i art. 25 ust. 1 u.w.l.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący domagali się uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz o rozpoznanie na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu Okręgowego oddalającego wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego oraz oddalające go wnioski o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron i zarządcy pozwanej wspólnoty. Wnieśli nadto o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji na koszt strony powodowej.

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

Zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, bowiem słuszne okazały się zarzuty apelujących o nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd Okręgowy.

Wykładnia pojęcia nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. nakazuje przyjąć, że jest to brak rozstrzygnięcia co do przedmiotu sprawy, wyznaczonego treścią i materialno-prawną podstawą żądania powoda, materialno-prawnymi, bądź będącymi ich następstwem, procesowymi zarzutami pozwanego. Do tak rozumianego nierozpoznania dochodzi zatem wówczas, gdy sąd zaniechał ich zbadania bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. Ma to miejsce m.in., gdy sąd bezpodstawnie odmawia dalszego prowadzenia sprawy przyjmując brak legitymacji procesowej stron, skuteczność twierdzenia lub zarzutu wygaśnięcia bądź umorzenia zobowiązania, upływ terminów zawitych, przedwczesność powództwa czy też nie rozpoznał żądań w aspekcie wszystkich twierdzeń powoda lub zarzutów pozwanego bezpodstawnie przyjmując, że nie zostały one zgłoszone lub zostały zgłoszone, ale są objęte prekluzją procesową (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2017 r., II CZ 86/16, LEX nr 2114485).

Warto również dodać, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi także w przypadku dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej żądania bez ustalenia podstawy faktycznej, co wymagałoby poczynienia kluczowych ustaleń po raz pierwszy w instancji odwoławczej; w takiej sytuacji uzasadnione jest uchylenie orzeczenia ze względu na respektowanie uprawnień stron wynikających z zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, OSNC 2013/5/68 i z dnia 23 września 2016 r., II CZ 73/16, niepublikowane, z dnia 22 lutego 2017 r., IV CZ 112/16, LEX nr 2269093 z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CZ 18/17, LEX nr 2340603).

Sąd pierwszej instancji stawiając tezę, iż pozwana wspólnota mieszkaniowa nie podjęła uchwały, a wobec tego niemożliwym jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.w.l., przyjął założenie, że w sytuacji gdy większość właścicieli opowiada się przeciwko kwestii będącej przedmiotem uchwały, to uchwała taka nie zostaje podjęta. Uchwały wspólnoty mieszkaniowej zapadają bowiem większością głosów, o czym stanowi przepis art. 23 u.w.l., a uzyskanie w głosowaniu większości głosów stanowi istotę podjęcia uchwały.

Sąd Okręgowy odwołał się przy tym do niejednorodnych poglądów wyrażonych w orzecznictwie sądów powszechnych dotyczących tzw. uchwał negatywnych, opowiadając się za poglądem, iż uchwał negatywnych nie można zaskarżyć na drodze sądowej; zdaniem Sądu Okręgowego, odmowa lub niepodjęcie decyzji co do nieruchomości wspólnej winno podlegać sądowej w trybie postępowania nieprocesowego (art. 24 u.w.l.) także w przypadku, gdy ze stosownym

wnioskiem do sądu wystąpi sam właściciel, nieusatisfakcjonowany stanowiskiem wspólnoty wyrażonym poprzez niepodjęcie uchwały.

Sąd Apelacyjny wskazuje zatem, iż kwestia tzw. uchwał negatywnych dotyczy nie tylko wspólnot mieszkaniowych, ale także innych organów kolegialnych, które wyrażają swoją wolę poprzez uchwały podlegające następnie kontroli sądowej. Są to np. uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni czy też walnego zgromadzenia spółek kapitałowych.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dostrzegalne są rozbieżne stanowiska i według jednego z poglądów w sytuacji, gdy przedstawiony projekt uchwały nie uzyskuje akceptacji większości, uchwała nie zostaje podjęta, a skoro tak – to nie ma substratu zaskarżenia. Natomiast wedle drugiego poglądu w takim przypadku dochodzi do podjęcia uchwały o treści przeciwnej do ujętej w projekcie, bo głosowanie akcjonariuszy (wspólników) zmierza do osiągnięcia określonych skutków i takie skutki wywołuje. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 czerwca 2015 r. (V CSK 592/14, LEX nr 1729657) opowiedział się za tym ostatnim poglądem stwierdzając jednocześnie, że nie jest możliwe generalne stwierdzenie, że każda uchwała niepodjęta w przedstawionej sytuacji jest uchwałą negatywną, konieczna jest bowiem w każdym przypadku analiza konkretnych okoliczności faktycznych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, takie stanowisko harmoniuje z wcześniejszym wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2012 r. (II CSK 221/12, LEX nr 1288632), w którym Sąd ten stwierdził, że do uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni należy odpowiednio stosować przepisy o czynnościach prawnych, a zatem niewątpliwie przy ich wykładni należy sięgnąć do art. 65 k.c. Zgodnie zaś z tym przepisem, w uchwałach należy badać zamiar osób podejmujących uchwałę oraz cel uchwały, a nie opierać się tylko na jej dosłownym brzmieniu.

Dla niniejszej sprawy oznacza to tyle, że skoro za projektem uchwały dotyczącej zgody na montaż wkładu kwasoodpornego w jednym z przewodów kominowych i na montaż wentylacji (na koszt powodów) opowiedzieli się właściciele dysponujący 8% wszystkich udziałów, a przeciwko – właściciele dysponujący 53% wszystkich udziałów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie sposób inaczej odczytać tego jako woli wspólnoty co do utrzymania dotychczasowego status quo. Uchwała ta nie ma wprawdzie wymiernego skutku, rozumianego jako zauważalna zmiana, niemniej jednak wyraża ona jasno negatywne stanowisko wobec prac planowanych przez właścicieli jednego z lokali, które to prace ingerowałyby w części nieruchomości wspólnej. Tym bardziej, że stanowisko pozwanej przed procesem, jak i stanowisko zajęte w odpowiedzi na pozew nie wskazywało na żadne wątpliwości wspólnoty co do podjęcia przez nią uchwały o treści niekorzystnej dla powodów. Pozwana podejmowała bowiem działania celem doręczenia uchwały, a w odpowiedzi na pozew poza kwestionowaniem zachowania terminu na wytoczenie powództwa, odniosła się także merytorycznie do jej treści pod kątem przesłanek z art. 25 u.w.l.

Oczywistym winno być, że skoro przeciw projektowi uchwały głosowali właściciele mający w sumie 53% głosów, to właśnie w ten sposób wspólnota opowiedziała się za pozostawieniem dotychczasowego stanu.

Wobec powyższego zachodzą podstawy do uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, a ponownie rozpoznając sprawę rzeczą Sądu Okręgowego będzie poczynienie ustaleń faktycznych w przedmiocie zachowania terminu na wniesienie pozwu w niniejszej sprawie, o ile pozwana będzie podtrzymywała dotychczasowe stanowisko w tej kwestii, gdyż pogląd Sądu a quo wypowiedziany w uzasadnieniu wyroku opiera się na oświadczeniach powódki złożonych na rozprawie.

W przypadku zaś stwierdzenia, że powództwo zostało wytoczone w ustawowym terminie, koniecznym będzie zbadanie uchwały pod kątem zarzutów stawianych jej przez powodów w kontekście przesłanek z art. 25 u.w.l., w oparciu o dowody zaoferowane przez powodów. Nie można w związku z tym wykluczyć celowości dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu urządzeń grzewczo – kominowych celem zbadania zgodności planowanego montażu wkładu w przewodzie kominowym z obowiązującymi w tej kwestii przepisami.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 4 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku pozostawiając Sądowi pierwszej instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.

SSR del. Beata Błaszcyk SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Andrzej Lewandowski