



IV.7211.279.2019.AK

**Sąd Najwyższy
Izba Cywilna
Pl. Krasińskich 2/4/6
00-951 Warszawa**

Sygn. III CZP 59/19

**Pismo procesowe Rzecznika Praw Obywatelskich
- zgłoszenie udziału w postępowaniu przed Sądem Najwyższym**

W związku z zawiadomieniem Rzecznika Praw Obywatelskich o przedstawieniu Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego, działając na podstawie art. 14 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2018 r. poz. 2179 ze zm.) zgłaszam udział w postępowaniu przed Sądem Najwyższym – w zakresie rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego i przedstawiam następujące stanowisko w sprawie:

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, która uzyskała wymaganą ustawowo większość głosów, jest skuteczna i wiąże ogół właścicieli lokali. Niezapewnienie wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu przeprowadzonym w trybie indywidualnego zbierania głosów, może stanowić podstawę uchylenia uchwały, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na treść uchwały.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 7 maja 2019 r. (sygn. akt I ACa 682/18) Sąd Apelacyjny w Gdańsku, działając na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne: „czy niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą członków wspólnoty mieszkaniowej w trybie indywidualnego zbierania głosów, wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, narusza przepisy art. 23 ust. 1 i 2 w zw. z art. 6 zdanie pierwsze i art. 27 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz.737) w taki sposób, że uchwały tej nie można uznać za podjętą przez ogół właścicieli?”.

Zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku apelacji pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku, który w dniu 25 maja 2018 r. uwzględnił powództwo o uchylenie dwóch uchwał wspólnoty mieszkaniowej, podjętych w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących wyrażenia zgody na sprzedaż napoi alkoholowych w lokalach użytkowych (sygn. akt XVC 1133/17). Rozstrzygnięcie zapadło na tle następującego stanu faktycznego, a mianowicie członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej, a jednocześnie właściciel jednego z lokali użytkowych, wynajmowanych na działalność związaną ze sprzedażą alkoholu, przygotował projekty uchwał i uzyskał upoważnienie od trzech pozostałych członków zarządu do zbierania głosów pod przedmiotowymi uchwałami. Telefonował do niektórych członków wspólnoty z prośbą o ich poparcie, a następnie przysyłał mailowo tym osobom projekty uchwał wraz z kartą do głosowania i prośbą o jej wypełnienie. We wspólnocie obowiązywała zasada mailowego głosowania nad uchwałami. Korespondencja mailowa dotycząca w/w uchwał nie została skierowana do wszystkich członków wspólnoty, a jedynie do tych, którzy zostali uprzedzeni o jej otrzymaniu. Powód nie odebrał telefonu. Na jego adres mailowy została wysłana wiadomość zawierająca dwie uchwały z kartą do głosowania z prośbą o oddanie głosu oraz przesłanie zeskanowanej, podpisanej karty. Powód nie zapoznał się z treścią wiadomości elektronicznej. Procedura zbierania głosów trwała około 10 dni i zakończyła się po uzyskaniu większości głosów. Za przyjęciem uchwały opowiedziało się 59,17% udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwały zostały rozesłane do członków wspólnoty. Również powód otrzymał wiadomość elektroniczną z informacją o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów. Następnie odbyło się zebranie wspólnoty mieszkaniowej poświęcone wyjaśnieniu zgłaszanych przez właścicieli wątpliwości dotyczących podjętych uchwał, na którym mimo wcześniejszego zawiadomienia, powód nie był obecny.

Sąd I instancji uwzględniając powództwo stwierdził, że powód wykazał, że w konkretnych okolicznościach i stosunkach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej doszło do

tego rodzaju naruszenia procedur podejmowania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów, które muszą skutkować uchynieniem uchwał. Z przeprowadzonego bowiem postępowania dowodowego wprost wynika, że pomimo istnienia listy mailingowej, nie do wszystkich właścicieli dotarł email z kartą do głosowania. Według Sądu I instancji oznacza to, że uchwała nie została poddana pod głosowanie wszystkich uprawnionych. Głosy zbierane były przez jednego z członków zarządu posiadającego upoważnienie w trybie indywidualnego zbierania głosów, który jednak był osobiście zainteresowany wynikiem głosowania. Zadbał on o to, aby uchwały poddać pod głosowanie jedynie tych członków Wspólnoty, którzy oddaliby głos „za”. Zdaniem Sądu I instancji intencją pewnego grona współwłaścicieli pozostawało przyspieszenie sprawy, aby zabezpieczyć interes ekonomiczny dwóch właścicieli lokali użytkowych oraz najemców tychże lokali. Taki sposób głosowania stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością. Przede wszystkim wszyscy współwłaściciele powinni mieć możliwość swobodnego oddania głosu. Podjęcie uchwały w kwestii dość istotnej dla wspólnoty, którą pozostaje sprzedaż alkoholu, powinno się odbywać po szerokiej dyskusji. Proces podejmowania decyzji powinien zabezpieczać interes wszystkich współwłaścicieli. Mając na uwadze w/w okoliczności faktyczne Sąd I instancji uchylił zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd II instancji uznając za bezsporne, że zarząd wspólnoty nie dał możliwości oddania głosu na przedmiotowe uchwały wszystkim członkom wspólnoty, powziął wątpliwość czy podjęcie uchwały przez członków wspólnoty mieszkaniowej w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos, może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli.

Sąd pytający zarysował dwa przeciwstawne poglądy pojawiające się w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych oraz przedstawił istotne argumenty, które są podnoszone na ich poparcie. Jeden z tych poglądów sprowadza się do tezy, że niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, narusza przepisy art. 23 ust. 1 i 2 w zw. z art. 6 zdanie pierwsze i art. 27 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz, że taka uchwała nie może być uznana za podjętą przez ogół właścicieli. Określony w ustawie sposób głosowania indywidualnego oznacza bowiem, że niezbędne jest, aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się on od głosu. Z art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 6 zd. 1 i art. 27 ustawy o własności lokali wynika, że wola większości członków wspólnoty jest wiążąca dla wszystkich tylko w sytuacji, gdy nie doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. W konsekwencji, podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za

uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Tylko w razie wykazania, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli (art. 6 u.w.l.), czyli wspólnota.

Pogląd ten został zaprezentowany przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2014 r. (sygn. IV CSK 727/13, LEX nr 1540649) i był kontynuowany w orzecznictwie sądów niższych instancji (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 kwietnia 2016 r., sygn. I ACa 1835/15, LEX nr 204844; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16 lutego 2016 r., sygn. I ACa 971/15, LEX nr 2362037; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 12 października 2018 r., sygn. A Ca 609/17, LEX nr 2606417, jak też wyrok Sądu Apelacyjnego we Katowicach z dnia 4 lutego 2016 r., sygn. I ACa 789/15, *vide* Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych; wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 17 października 2017 r. sygn. IC 9/17, *vide* Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych).

Do przedstawionego wyżej poglądu przychyła się również Sąd, który sformułował cytowane na wstępie zagadnienie prawne.

Natomiast w ocenie Rzecznika istnieją prawne i racjonalne argumenty, przemawiające za uznaniem, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, która uzyskała wymaganą ustawowo większość głosów, jest skuteczna i wiąże ogół właścicieli lokali, nawet jeżeli nie wszystkim właścicielom zapewniono udział w głosowaniu przeprowadzonym w trybie indywidualnego zbierania głosów. Rzecznik stoi na stanowisku, że niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą procedowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów nie narusza przepisów art. 23 ust. 1 i 2 w zw. z art. 6 zdanie pierwsze i art. 27 ustawy o własności lokali w sposób, który uzasadniałby uchylenie uchwały, bez oceny merytorycznych przesłanek zaskarżenia uchwały i wpływu tego uchybienia na treść uchwały.

W ocenie Rzecznika analiza przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz.737) prowadzi do wniosku, że ustawa ta dla skuteczności uchwały procedowanej w trybie indywidualnego zbierania głosów nie wymaga dla jej skutecznego podjęcia udziału w głosowaniu wszystkich właścicieli lokali. W myśl art. 6 ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Stosownie do art. 22 ust. 1 tej ustawy do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Uchwała, o której mowa w art. 22 ust. 1 w/w ustawy – w ocenie Rzecznika – to uchwała, za której przyjęciem głosowała większość właścicieli lokali, zaś okoliczność że

nie zapewniono wszystkim właścicielom lokali udziału w głosowaniu przeprowadzonym w trybie indywidualnego zbierania głosów, choć stanowi uchybienie formalne, to pozostaje bez wpływu na ważność i skuteczność uchwały i nie daje podstaw do uchylecia uchwały, jeżeli nie wpłynęło na jej treść.

Za trafnością tego stanowiska przemawia treść art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.), który stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Z przepisu tego wynika zatem, że również w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość właścicieli lokali. Ustawa o własności lokali nie wiąże ważności i skuteczności uchwały z zapewnieniem udziału właścicielom lokali w głosowaniu nad uchwałami, ale daje w tej kwestii prymat woli większości właścicieli lokali, co znajduje wyraz w liczbie głosów oddanych za przyjęciem określonej uchwały.

Analiza dalszych przepisów ustawy o własności lokali prowadzi do wniosku, że ustawodawca nie określił szczegółowo procedury głosowania, jak też nie wprowadził regulacji, z której wynikałoby, że w głosowaniach wspólnoty mieszkaniowej muszą zawsze wziąć udział wszyscy właściciele lokali, jak też nie wprowadził obowiązku kontynuowania głosowania odbywającego się w trybie indywidualnego zbierania głosów do chwili oddania głosu przez wszystkich właścicieli lokali. W praktyce funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych stosuje się zasadę, że głosowanie indywidualne kończy się z upływem określonego terminu, nawet jeżeli nie wszyscy właściciele oddali głos, bądź też właśnie z chwilą uzyskania wymaganej większości głosów za uchwałą. Nie sposób przy tym nie zwrócić uwagi, że w każdym z trybów głosowania – zgodnie z literalnym brzmieniem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali - uchwała zapada z chwilą uzyskania wymaganej większości głosów i już z tą chwilą zostaje wprowadzona do obrotu prawnego. W kwestii tej zajął stanowisko Sąd Najwyższy, który określił moment podjęcia uchwały procedowanej w trybie indywidualnego zbierania głosów wskazując, że data podjęcia uchwały w „udziałowym” systemie głosowania powinna z reguły odpowiadać dacie wyrażenia woli przez ostatniego z właścicieli uprawnionych do głosowania, chyba że ilość dotychczas głosujących właścicieli opowiedziała się za uchwałą o określonej treści, a głosy pozostałych właścicieli nie miały już istotnego znaczenia (wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2008 r., sygn. II CSK 605/07, Legalis).

Z powyższego można w konsekwencji wnioskować, że nie poinformowanie wszystkich właścicieli lokali o głosowaniu indywidualnym, nieprzedstawienie im projektu uchwały do zapoznania, co skutkuje niezapewnieniem wszystkim właścicielom udziału w

głosowaniu, nie może mieć wpływu na ocenę skuteczności podjęcia uchwały, albowiem w tym trybie – zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali – zapada ona z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości. Skoro żaden przepis ustawy o własności lokali nie przewiduje, że w głosowaniu przeprowadzonym zarówno na zebraniu właścicieli lokali, jak też w trybie indywidualnego zbierania głosów, muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali, to uzyskanie stanowiska od właścicieli reprezentujących większość głosów/udziałów za przyjęciem uchwały i odstąpienie od zebrania głosów od pozostałych właścicieli nie niweczy bytu prawnego uchwały. Skoro nie ma przepisu, który określałby sankcję nieważności uchwały w takich przypadkach nie można zatem stwierdzić, że ważność podjętej w tym trybie uchwały warunkowana jest udziałem w głosowaniu wszystkich właścicieli lokali czy też co najmniej umożliwieniem właścicielom takiego udziału. Oznacza to, że uchwała, która uzyskała większość ważnych głosów jest skutecznie podjęta i funkcjonuje w obrocie prawnym, dopóki nie zostanie uchylona na mocy prawomocnego orzeczenia sądu.

Należy w tym miejscu wyraźnie zaznaczyć, że w ocenie Rzecznika każdy właściciel lokalu jest uprawniony do udziału w zebraniach właścicieli lokali, jak też w głosowaniach nad wszystkimi uchwałami, zarówno na zebraniu, jak też w trybie indywidualnego głosowania. Z całą stanowczością należy stwierdzić, że zarząd/ zarządca nieruchomości wspólnej powinien dołożyć wszelkich starań, aby właściciele mogli w pełni realizować uprawnienia, jakie przyznaje im ustawa o własności lokali, zaś wszelkie odstępstwa od w/w powinności powinny stanowić uzasadniony wyjątek, gdyż prowadzą do uchybień proceduralnych, ograniczających właścicieli w ich uprawnieniach do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.

Art. 27 ustawy o własności lokali stanowi, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1.

W doktrynie prawa przyjmuje się, że przepis art. 27 ustawy o własności lokali „statuuje uprawnienie i obowiązek każdego właściciela lokalu do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Prawo to przejawia się w szczególności we współdecydowaniu o wyborze zarządu lub jego odwołaniu, który umocowany jest do podejmowania czynności z zakresu zwykłego zarządu, jak również we współdecydowaniu we wszystkich najważniejszych z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty sprawach. Obowiązek zaś powinien być realizowany w szczególności przez uczestniczenie w głosowaniach nad uchwałami. Niestety dość często zdarza się, że właściciele lokali przyjmują bierną postawę wobec spraw dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Skutkiem tego jest problem z uzyskaniem wymaganej większości pod poddanymi pod głosowanie uchwałami, co powoduje z kolei, że sprawne zarządzanie wspólnotą mieszkaniową jest znacznie utrudnione. Głosowania przeciągane są bowiem ponad

niezbędny okres, a wykonanie uchwał, jeśli ostatecznie uzyskają wymaganą większość, jest opóźnione w czasie. Skutkiem nieuczestniczenia we współzarządzaniu wspólnotą mieszkaniową może być także ograniczenie uprawnień właścicielskich przez sąd w trybie art. 24 lub art. 26 u.w.l.” (Kamil Buliński, [w:] Izdebski Hubert (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz. WKP 2019).

Nierzadko zdarza się, że poszczególni właściciele lokali w danej wspólnocie mieszkaniowej nie wykazują zainteresowania sprawami dotyczącymi wspólnoty mieszkaniowej, np. nie uczestnicząc w zebraniach właścicieli. Ustawa nie przewiduje możliwości zastosowania jakichkolwiek sankcji wobec właścicieli lokali niewspółdziałających w zarządzie nieruchomością wspólną, a także nie wprowadza żadnych środków przymusu w celu ich zaktywizowania (Małgorzata Balwicka-Szczyrba, Komentarz do niektórych przepisów ustawy o własności lokali, [w:] Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz, WK z 2016 r.).

Niewątpliwie zaś wspólnym celem właścicieli lokali powinno być zapewnienie sprawnego i racjonalnego zarządzania nieruchomością wspólną, co w sprawach ważnych następuje poprzez podejmowanie uchwał. Uwarunkowania formalnoprawne dotyczące procesu podejmowania uchwał mają przede wszystkim doprowadzić do podjęcia uchwały przez właścicieli lokali. Uchybienia w tym zakresie nie powinny przesłonić istoty głosowania, którą jest uzyskanie stanowiska właścicieli lokali w sprawie ważnej dla funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Najwyższy wypowiadając się w tej kwestii zwrócił uwagę, że interpretacja wymogów formalnych nie może prowadzić do istotnych utrudnień funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty, lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132; podobnie Sąd Najwyższy w/w wyroku z dnia 16 października 2002 r., sygn. IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40). Celem tym jest zazwyczaj uzyskanie stanowiska właścicieli lokali w sprawach ważnych dla funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Jednocześnie należy stanąć na stanowisku, że ustawodawca dał prymat woli większości właścicieli lokali, stawiając ją ponad formalizm w procesie podejmowania uchwał.

Skoro bowiem ustawodawca nie sformułował żadnych sankcji, związanych z uchybieniami w procedurze podejmowania uchwał, to wnosić z tego można, że uchybieniom w tym zakresie nie nadał znaczenia nadrzędnego nad wyrażoną w uchwale wolą większości właścicieli lokali. Wniosek ten znajduje potwierdzenie także w treści art. 25 ustawy o własności lokali, który formułuje przesłanki zaskarżenia i podstawy uchylenia

uchwały, do których przepis ten zalicza niezgodność uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali czy też naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób. Wymaga w tym miejscu podkreślenia, że wszystkie przesłanki uzasadniające uchylenie uchwały odnoszą się wprost do samej uchwały, a więc do jej treści i skutków jakie wywołuje, a nie do procedury jej podejmowania, co również skłania do tego, aby nie nadawać uchybieniom formalnym decydującego znaczenia, dopóki nie zostanie wykazane, że miały one wpływ na samą uchwałę.

Warto zauważyć, że ustawodawca wyraźnie uregulował w ustawie o własności lokali obowiązki zarządu/zarządcy nieruchomości, które odnoszą się do k a ż d e g o właściciela lokalu. Stanowią o tym przepisy art. 32 oraz art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali, które odpowiednio przewidują obowiązek zawiadomienia każdego właściciela lokalu o zebraniu ogółu właścicieli lokali na piśmie (wraz z podaniem dnia, godziny, miejsca i porządku obrad) przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania, jak też obowiązek powiadomienia na piśmie każdego właściciela o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie. W ustawie o własności lokali brak jest regulacji określających sankcje związane z niewykonaniem w/w obowiązków. Bez wątpienia naruszenie art. 32 ustawy o własności lokali, do którego dochodzi przed podjęciem uchwały, prowadzi do uchybień proceduralnych, które mogą zostać podniesione w postępowaniu sądowym w sprawie o uchylenie uchwały i – w uzasadnionych przypadkach - mogą doprowadzić do jej uchylenia. W obowiązującym stanie prawnym brak jest jednak podstaw do formułowania dalej idących sankcji związanych z niezawiadomieniem wszystkich właścicieli lokali o zebraniu. W szczególności nie jest uprawnione twierdzenie, że podjęta na zebraniu w warunkach braku zawiadomienia choćby jednego właściciela lokalu o zebraniu uchwała, która otrzymała wymaganą większość głosów, jest obarczona wadą nieważności. Nie sposób uznać, że uchwała ta nie została skutecznie podjęta przez wspólnotę mieszkaniową w sytuacji, gdy – zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali - głosowała za jej przyjęciem większość właścicieli lokali. Wyprowadzenie z art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego zawiadomienia członka wspólnoty jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną (wyrok Sądu Najwyższego z 5 listopada 2011 r., sygn. IV CSK 664/10; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 31 stycznia 2013 r., sygn. I ACa 1380/12). W pełni zaś uzasadniona jest teza, że niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (w/w wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. IV CKN 1351/00). Podobne stanowisko w kwestii uchybienia formalnego zajął Sąd Najwyższy w/w wyroku z dnia 8

lipca 2004 r. (sygn. IV CK 543/03), który stwierdził, że: „Podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 ustawy) nie ma wpływu na jej skuteczność, gdyż w tym trybie uchwała zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości. Niepowiadomienie powoduje natomiast, że dla właściciela, który go nie uzyskał, nie rozpoczyna się bieg terminu do zaskarżenia uchwały. (...)”

Wobec różnorodnych i licznych uchybień formalnych, które – jak wskazuje orzecznictwo sądów powszechnych - występują w procesie podejmowania uchwały we wspólnocie mieszkaniowej, nie wydaje się zasadne przyjmowanie dla nich rygorystycznego skutku, który miałby wprost przekładać się na wadliwość samej uchwały. Wprost przeciwnie, na akceptację zasługuje koncepcja, która wiąże kryterium oceny uchybienia formalnego z punktu widzenia jego wpływu na treść uchwały. Jest ona prezentowana zarówno w wyżej wymienionych orzeczeniach Sądu Najwyższego, jak też znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów powszechnych (np. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 lutego 2013 r., sygn. I ACa 1370/12, LEX nr 1286652; Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 17 lipca 2014 r., sygn. I ACa 288/14, LEX nr 1488696; Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 24 kwietnia 2015 r., sygn. I ACa 1572/14, LEX nr 1712682; Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 9 czerwca 2016 r., LEX nr 2111363; Sąd Apelacyjny w Krakowie z dnia 23 czerwca 2016 r., sygn. I ACa 290/16, LEX nr 2073880; Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 22 maja 2017 r., sygn. I ACa 1434/16, LEX nr 2310629; Sąd Okręgowy w Świdnicy z dnia 23 lipca 2019 r., sygn. I C 643/19, LEX nr 2722421; Sąd Okręgowy w Olsztynie w wyroku z dnia 28 czerwca 2019 r., sygn. IC 729/18, LEX nr 2724516; Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyroku z dnia 12 czerwca 2019 r., sygn. XII C 1226/18, LEX nr 2682862). Koncepcja ta nawiązuje do utrwalonego w judykaturze i doktrynie stanowiska dotyczącego art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. 2018 r. poz. 1285 ze zm.), na którym był wzorowany art. 25 ustawy o własności lokali, określający tryb kwestionowania uchwały wspólnoty mieszkaniowej na drodze sądowej. Wprawdzie wymienione kryterium nie znajduje podstawy normatywnej w ustawie o własności lokali, taka samo jak w prawie spółdzielczym, mimo tego zarówno w doktrynie, jak też w orzecznictwie, konieczność jego stosowania nie jest kwestionowana. Opiera się ona na założeniu, że wymogi formalne zostały ustalone, aby ułatwić podejmowanie uchwał, nie zaś po to, aby wspólnotę nimi krępować, a zarazem ułatwić kwestionowanie ważności uchwał z powołaniem się na te okoliczności (A.Sikorska-Lewandowska, Uchwały właścicieli lokali – Studium prawne, C.H. Beck 2017 r., s. 208).

Zaznaczyć trzeba, że również w doktrynie zgodnie wyrażane jest stanowisko, że naruszenie norm proceduralnych może być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali, jeżeli naruszenie tych norm mogło mieć wpływ na treść uchwały (M. Nazar, Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne, Lublin 1995; s. 87; A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Warszawa, 2015, s. 739; R. Dziczek, Własność lokali. Komentarz, Wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa, 2012, s. 224; A. Turlej [w:] Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2015, s. 639).

Nie bez znaczenia dla przedstawionego wyżej stanowiska, za którym opowiada się również Rzecznik Praw Obywatelskich, są względy praktyczne związane ze specyfiką wspólnot mieszkaniowych. Nie można bowiem pomijać faktu, że prawidłowe funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych nierzadko wiąże się z koniecznością podejmowania uchwał w sprawach pilnych w krótkim okresie czasu. Przyjęcie rygorystycznej koncepcji, iż dla skuteczności podjęcia uchwały konieczne jest zawsze przedstawienie jej wszystkim członkom wspólnoty, może utrudnić, a niekiedy nawet uniemożliwić prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną, co pozostaje w sprzeczności zarówno z interesem wspólnoty, jak też z *ratio legis* przepisów o własności lokali określających sposób funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Tym bardziej, że zarządcy nieruchomości podnoszą, że właściciele lokali nie biorą udziału w zebraniach, jak też w głosowaniach w trybie indywidualnego zbierania głosów. Głosowania trwają miesiącami, bowiem brak jest środków prawnych, które służyłyby zdyscyplinowaniu właścicieli, którzy nie wyrażają woli współdecydowania o sprawach istotnych dla wspólnoty. Na ogół problematyczne jest uzyskanie głosów większości właścicieli lokali, zaś uzyskanie głosów wszystkich właścicieli jest w praktyce niemal niemożliwe. Problem ten jest szczególnie widoczny w sytuacji, gdy wspólnota liczy wielu członków, którzy nie zawsze zamieszkują w swoich lokalach i kontakt z nimi jest utrudniony. Aktywności w sprawach wspólnoty nie wykazują zwykle właściciele, którzy zaniedbują inne ciężące na nich obowiązki wobec wspólnoty np. finansowe, jak też właściciele pozostający w konflikcie z zarządem/zarządcą nieruchomości wspólnej, kwestionujący sposób zarządzania. Zdarza się także, że następcy prawni właściciela lokalu nie przeprowadzają postępowania spadkowego i nie ujawniają swoich praw, co przekłada się na brak wiedzy zarządu o ich personaliach, adresach i zakresie uprawnień, co determinuje szereg problemów w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej.

W ocenie Rzecznika, również wyżej sygnalizowany praktyczny aspekt, powinien być uwzględniony w rozważaniach nad problemem będącym przedmiotem zagadnienia prawnego. Tym bardziej, że przyjęcie, popieranej przez Rzecznika interpretacji przepisów ustawy o własności lokali – co warto podkreślić - nie niesie zagrożenia dla praw i interesów właścicieli lokali. Mogą oni bowiem zakwestionować uchwałę przed sądem i przytaczać zarówno zarzuty merytoryczne, jak też wskazywać na uchybienia formalne, szczególnie te

które miały wpływ na jej treść. Jednak trzeba stanąć na stanowisku, że uchybienia formalne, które wystąpiły w trakcie głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, nie prowadzą do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a tym samym nie mogą wywoływać dalej idących skutków, niż możliwość zaskarżenia uchwały – na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Wówczas otwiera się etap kontroli sądowej, która – o ile powód wskazuje na uchybienia formalne - powinna objąć ocenę wpływu uchybienia na treść uchwały.

Każdy bowiem właściciel lokalu, również ten, który został pominięty w procesie głosowania nad uchwałą, ma możliwość jej zaskarżenia w trybie art. 25 ustawy o własności lokali i wykazania przesłanek uzasadniających jej uchylenie. Dla właściciela, którego zarząd/zarządca nieruchomości – wbrew ustawowemu obowiązkowi – nie powiadomił o treści uchwały procedowanej w trybie indywidualnego zbierania głosów, 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały rozpoczyna się dopiero z chwilą uzyskania wiadomości o podjęciu uchwały (*vide w/w wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. IV CK 543/03*). Należy zgodzić się z interpretacją art. 25 ustawy o własności lokali, zaprezentowaną przez Sąd Najwyższy, który stwierdził, że przepis ten 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 (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., sygn. I CSK 773/14, OSNC 2016/9/104). Przy czym – jak już wyżej wskazano – owa niezgodność z prawem odnosi się do samej uchwały, a nie do uchybień, który wystąpiły przy jej podejmowaniu.

Wobec przywołanej wyżej argumentacji, zarówno natury prawnej, jak też z uwagi na względy celowości, Rzecznik Praw Obywatelskich opowiada się za stanowiskiem, które zakłada, że uchybienia formalne w przebiegu głosowania członków wspólnoty mieszkaniowej, stanowią podstawę do uchylenia uchwały, jeżeli miały bądź też mogły mieć wpływ na jej treść. Dlatego też, zdaniem Rzecznika, uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, która uzyskała wymaganą ustawowo większość głosów, jest skuteczna i wiąże ogół właścicieli lokali, nawet jeżeli nie wszystkim właścicielom zapewniono udział w głosowaniu, przeprowadzonym w trybie indywidualnego zbierania głosów. W takim przypadku, należy przyjąć, że mimo, że uchwała została podjęta z uchybieniem formalnym, jest skuteczna i wiąże ogół właścicieli lokali.

Nie sposób zaś zgodzić się z poglądem przeciwnym i bardzo restrykcyjną linią orzeczniczą, która opowiada się za skutkiem w postaci uchylenia uchwały tylko z powodu uchybień w procesie głosowania nad uchwałą.

W ocenie Rzecznika nie jest celowa i uzasadniona nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej. Nadanie nadrzędnego znaczenia wymogom formalnym – bez wątpienia – może doprowadzić do istotnego utrudnienia w zarządzaniu nieruchomością wspólną, a nawet do paraliżu w funkcjonowaniu wspólnoty, co szczególnie dotknie duże wspólnoty mieszkaniowe. Dotychczasowa praktyka dotycząca dużych wspólnot mieszkaniowych wskazuje, że sprostanie wszelkim wymogom formalnym przez zarząd/zarządcę nie jest zazwyczaj możliwe z uwagi na fakt, że część właścicieli nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty, a ponadto zdarza się, że dotarcie do wszystkich właścicieli napotyka na poważne przeszkody.

Biorąc wszystkie wymienione wyżej aspekty pod uwagę – zdaniem Rzecznika - w procesie oceny zaskarżonych uchwał decydujące znaczenie powinna mieć wola wyrażona przez większość członków wspólnoty mieszkaniowej, zaś ocena wszelkich uchybień o charakterze formalnym powinna odbywać się z uwzględnieniem kryterium wpływu uchybień na treść uchwały.

Z wyżej przytoczonych względów, mając na uwadze, że liczba wspólnot mieszkaniowych liczy obecnie kilka milionów (około 5 milionów wg danych podanych na portalu www.money.pl w artykule z dnia 28.07.2019 K. Kalus pt. „Wspólnota mieszkaniowa. Długa lista obowiązków. Lepiej o nich wiedzieć”), a przedstawione zagadnienie prawne dotyka istotnej kwestii dla ich sprawnego funkcjonowania - Rzecznik Praw Obywatelskich przedstawił swoje stanowisko w sprawie będącej przedmiotem zagadnienia prawnego.

Załączniki:

3 odpisy pisma