

Niezawiadomienie o zebraniu a ważność uchwał.

Wyrok SN z 16.10.2002, IV CKN 1351/00

Niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylecia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

Sędzia SN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

Sędzia SN Marek Sychowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Sylwii P.-K., Romana K., Doroty S., Stanisława S. i Rafała K. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej ul. N. nr 12 AB i 14 AB w G. o uchylenie uchwały, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 16 października 2002 r. na rozprawie kasacji pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 22 grudnia 1999 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu w instancji kasacyjnej.

Oddalając zaskarżonym wyrokiem apelację pozwaną wspólnoty mieszkaniowej w sprawie o uchylenie uchwały nr 13 z dnia 4 września 1997 r., Sąd Apelacyjny wskazał, że sformułowanie orzeczenia wydanego na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 - dalej: "u.w.l.") jako "uchylecia" bądź "unieważnienia" ma drugorzędne znaczenie, ponieważ jego celem jest niedopuszczenie do wywołania zamierzonych w uchwale skutków. Nie ma jednak podstaw do wykluczenia, aby orzeczenie sądu zawierało sformułowanie o uchyleniu zaskarżonej uchwały.

Nie dostrzegł Sąd Apelacyjny podstaw do uznania, że naruszenie art. 32 u.w.l. przez stosowanie jego brzmienia nieobowiązującego w dniu podjęcia uchwały miało wpływ na treść wyroku. Obowiązujący w tym dniu przepis - zawierający proceduralne gwarancje praw członków wspólnoty - stanowił, że o terminie i proponowanym porządku zebrania właściciele powinni być powiadomieni na piśmie, a według prawidłowych ustaleń Sądu pierwszej instancji, powodowie nie otrzymali pisemnych zawiadomień o zebraniu oraz nie otrzymali na piśmie porządku obrad. Również członkowie wspólnoty będący osobami prawnymi nie otrzymali zawiadomień o obradach. Poza tym, protokół zebrania w dniu 4 września 1997 r. nie zawiera informacji o przeprowadzeniu głosowania. Naruszenie zasad podejmowania uchwał wspólnoty stanowi wystarczającą podstawę uchylenia uchwały wymienionej na wstępie.

W kasacji pozwanej, opartej na obydwu podstawach zarzucono naruszenie przepisów postępowania - art. 233 § 1 w związku z art. 391 k.p.c. przez dowolne ustalenie daty podjęcia uchwały, oraz naruszenie art. 224 § 1 i art. 316 § 1 w związku z art. 391 k.p.c. przez wydanie wyroku bez rozpoznania i wyjaśnienia zasadności wszystkich zarzutów pozwanej zawartych w jej apelacji. Naruszenie prawa materialnego polegało, zdaniem skarżącej, na bezpodstawnym przyjęciu istnienia normy prawnej nakazującej dokumentowanie przebiegu głosowania zebrania członków wspólnoty i niewłaściwym zastosowaniu art. 25 u.w.l., dlatego skarżąca wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Właściciele lokali liczących razem nie więcej niż siedem mogą sprawować zarząd bezpośredni, odpowiadający rodzajowi kontaktów w małych wspólnotach, natomiast wspólnoty większe obowiązane są wybrać zarząd (art. 19 i 20 u.w.l.).

Samodzielność tego organu jest ograniczona w sprawach wymagających podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, w takich wypadkach potrzebna jest bowiem 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 (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Przepisy ustawy dotyczące postępowania przy podejmowaniu uchwał są lakoniczne. Skoro ustawodawca nie uznał za stosowne ingerować w szczegóły proceduralne, to znaczy, że uznał je za mniej istotne i pozostawił regulacji wewnętrznej. Zapatrywanie takie usprawiedliwia lokalny charakter uchwał, wymaganych poza tym tylko dla czynności ważniejszych, wykraczających poza granice zwykłego zarządu. **Kryterium pozwalającym przypisać im moc wiążącą wszystkich członków wspólnoty stanowi wola większości i zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami.**

Ustawa o własności lokali chroni nie tylko partykularne interesy członków wspólnoty, ale i dobro wspólne, dlatego przyznaje się zarządcy uprawnienie do przełamywania woli większości na drodze sądowej (art. 19 u.w.l.). Z kolei, zgodnie z art. 25 u.w.l., każdy właściciel lokalu ma prawo zaskarżenia do sądu uchwały podjętej również z jego udziałem, jeżeli jest niezgodna z przepisami prawa, umową, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Z art. 23 ust. 1 u.w.l. wynika, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Według niepodważonych ustaleń Sądu pierwszej instancji, ten właśnie sposób przyjęto podczas podejmowania uchwały nr 13. W takim przypadku powstają wątpliwości, jakie znaczenie należy przypisać treści protokołu głosowania na zebraniu oraz wadliwości zawiadomienia o zebraniu, a także według jakich kryteriów określać datę uchwały.

Trzeba zwrócić uwagę na charakter zmiany art. 32 u.w.l. Zgodnie z pierwotnym brzmieniem obowiązującym do dnia 25 września 1997 r., o terminie i proponowanym porządku zebrania właściciele powinni być powiadomieni na piśmie, przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania, a w zawiadomieniu należy podać czas, miejsce i porządek obrad. Wobec ustalenia przez Sąd Apelacyjny, że powodowie w ogóle nie otrzymali pisemnych zawiadomień o zebraniu zwołanym na dzień 4 września 1997 r., ustalenie daty uchwały - wbrew twierdzeniom pozwanej - nie ma wpływu na wynik rozpoznawanej sprawy, chociaż trzeba stwierdzić, że uchwały podjętej w wyniku zastosowania trybu mieszanego nie można - wbrew faktom - uważać za podjętą na zebraniu, ponieważ głosy oddane na zebraniu oraz zebrane indywidualnie mają takie same znaczenie, a uchwała jest podjęta po złożeniu ostatniego głosu i dopiero wówczas można przystąpić do ustalania woli większości. Skarżąca nie wskazała, jaki wpływ na treść rozstrzygnięcia wywarłoby odmienne ustalenie tej daty.

Nie można natomiast odmówić trafności zarzutom niewłaściwego zastosowania przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. W świetle art. 32 ustawy nie ulega wątpliwości obowiązek zarządu (zarządcy) powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty, jednak ustawa nie wskazuje sankcji za naruszenie tego obowiązku, a treść przepisu art. 25 ust. 1 nie daje podstaw do wykładni, według której w każdym przypadku niepowiadomienia uprawnionych uchwała powinna być uchylona. Przepisy proceduralne o zasadniczym znaczeniu dla praw i wolności jednostki, wprowadzające sankcje za pozbawienie możliwości obrony swych praw, określają szczegółowo sposoby doręczenia. Jest oczywiste, że ustawa o własności lokali takich unormowań nie zawiera i nie ma potrzeby ich wprowadzania. W takim razie **wyprowadzanie z art. 32 w związku z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Ustawodawca dał temu wyraz, odnosząc naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie.**

Uchwała podjęta w trybie mieszanym stwarza ponadto możliwości naprawienia uchybień w zakresie powiadamiania o zebraniu, dlatego należy stwierdzić, że brak powiadomienia o zebraniu właścicieli może stanowić podstawę uchylenia uchwały wspólnoty wówczas, gdy zostanie wykazane, że nieobecność członka mogła mieć wpływ na jej treść w zakresie objętym art. 25 ust. 1 u.w.l. Umożliwienie pominiętych członkom oddania głosu w trybie zbierania podpisów z reguły wykluczy istnienie takiego wpływu.

Nie można odmówić trafności zarzutom skarżącej, że przepisy ustawy nie dają podstaw do żądania, aby z zebrania był sporządzony protokół określonej treści. Dokument ten jest wymagany w art. 18 i 29 u.w.l., co przekonuje, że brak odpowiedniej regulacji dotyczącej zebrania jest celowym powstrzymaniem się prawodawcy z ingerencją w zagadnienia szczegółowe mniejszej wagi. Protokołowanie zebrania i wyników głosowania jest w takim razie wymaganiem praktycznym, a wynik głosowania może być wykazywany w razie sporu wszelkimi dowodami.

Naruszenie pozostałych przepisów postępowania przez Sąd Apelacyjny nie zostało w kasacji wykazane ale błędne zastosowanie art. 25 ust. 1 u.w.l. bez rozpoznania istoty żądania powodów, kwestionujących zgodność z prawem uchwały zobowiązującej właścicieli lokali do pokrywania kosztów inwestycyjnych budynku, w którym nabyli lokale stanowiące odrębną własność finansowania inwestycji, uzasadnia rozstrzygnięcie przewidziane w art. 393(13) § 1 k.p.c.

Źródło:

http://pub.sn.pl/ow3_ic.n...6C?OpenDocument

<http://www.wspolnota.net.pl/viewtopic.php?p=51434#51434>

Przeczytaj koniecznie:

1) Ustawa o własności lokali <http://www.lex.com.pl/bap...000.80.903.html>

2) Przepisy o współwłasności: art. 195-221 Kodeksu cywilnego <http://je.pl/3pup>