

Sygn. akt I ACa 382/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.) SSO del. Małgorzata Mikos - Bednarz
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2019 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. D., D. G., J. W., I. P., M. B., I. K., U. K., E. M., I. Z., M. K., T. J. (1), M. W. i U. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej B. przy ul. (...) w B.**

**o ustalenie nieistnienia uchwały lub o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 13 lutego 2019 r. sygn. akt I C 2057/18

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i stwierdza, że nie istnieje uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej B. przy ulicy (...) w B. w sprawie zbycia części nieruchomości na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w B., podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 2-10 listopada 2016 r.;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz Z. D. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

(...)

**Sygn. akt I ACa 382/19**

## UZASADNIENIE

J. W., I. P., M. B., Z. D., D. G., I. K., U. K., E. M., I. Z., M. K., T. J. (1), M. W. i U. S. wnosili o ustalenie, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. w sprawie zbycia części nieruchomości na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. M. w B., nie istnieje w obrocie prawnym z uwagi na brak oddanych na nią wymaganej ustawą o własności lokali

większości ważnych głosów, ewentualnie o uchylenie uchwały nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B. w sprawie zbycia części nieruchomości na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. M. w B..

W uzasadnieniu swojego stanowiska podnieśli, iż co najmniej cztery głosy są nieważne: za małżeństwo Bielenia podpis złożyła matka, za zmarłych małżonków K. podpis złożył J. K., za M. J. podpis złożyła matka, a za małżonków B. podpis złożyła inna osoba. Nadto nie wszyscy właściciele otrzymali karty do głosowania. Zarząd udostępnił karty tylko wybranym właścicielom, którzy z dużym prawdopodobieństwem oddaliby głos za uchwałą. W przypadku uznania, że uchwała istnieje w obrocie prawnym, powodowie wniesli o jej uchylenie z racji na rażące naruszenie zasad zarządu oraz interesów wszystkich właścicieli.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w B. ostatecznie stwierdziła że z uwagi na uprawomocnienie się wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 18 września 2017 r. w sprawie o sygn. akt XI C 2151/16 jest skłonny uznać powództwo, albowiem nawet wyrok uwzględniający powództwo w sprawie niniejszej nie wpłynie na treść wyroku Sądu Rejonowego. Wniósł jednak o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo – punkt I oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda Z. D. kwotę 260 złotych oraz na rzecz powódki J. W. kwotę 40 złotych tytułem kosztów procesu – punkt II.

Sąd ustalił, że w dniach 2 – 10 listopada 2016 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa B. przy ulicy (...) w B. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zbycia części nieruchomości na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. M. w B.. W uchwale wyrażono zgodę na nieodpłatne zbycie przez Wspólnotę na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w B. prawa własności części nieruchomości o powierzchni 78m<sup>2</sup> będącej częścią działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), na której to działce Spółdzielnia posadowiła część swojego budynku mieszkalnego, pod warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię na rzecz Wspólnoty i każdorazowego właściciela lokalu wchodzącego w zasób Wspólnoty, nieodpłatnej służebności korzystania z parkingu położonego na nieruchomości Spółdzielni pomiędzy ulicami (...) i J.K. B. w B. oraz pod warunkiem odnowienia przez Spółdzielnię zobowiązań wobec Wspólnoty wynikających z umowy stron z dnia 23 września 1998 r., a związanych z prawem Wspólnoty do nieodpłatnego korzystania z pomieszczeń świetlicowych Spółdzielni oraz ustawienia pojemników na śmieci Wspólnoty na granicy nieruchomości Wspólnoty i Spółdzielni.

Wyrokiem z dnia 18 września 2017 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku w sprawie o sygn. akt XI C 2151/16 zobowiązał pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) w B. przy ul. (...) do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. przy ulicy (...) przenosi bez wynagrodzenia na powódkę Spółdzielnię Mieszkaniową im. (...) w B. prawo własności nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) o powierzchni 78m<sup>2</sup>, wydzielonej z dotychczasowej działki oznaczonej nr geodezyjny (...) o powierzchni 1.693m<sup>2</sup> położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) – zgodnie z projektem podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji T. J. (2)”.

Powyższy wyrok uprawomocnił się w dniu 10 października 2017 r.

Podstawą uwzględnienia powództwa w sprawie XI C 2151/16 była umowa z dnia 23 września 1998 r. zawarta przez Wspólnotę ze Spółdzielnią Mieszkaniową im. A. M. w B., której ważność nie była kwestionowana przez Wspólnotę. Do przejścia własności nieruchomości nie jest potrzebna zgoda Wspólnoty wyrażona w zaskarżonej uchwale.

W tak ustalonym stanie faktycznych Sąd odwołał się do regulacji art. 189 k.p.c., w świetle którego powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd wskazał, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Interes prawny zachodzi zatem

wówczas, gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych.

Następnie Sąd wskazał, że w myśl art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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.

Biorąc pod uwagę treść tego wyroku Sąd doszedł do wniosku, że wyeliminowanie z obrotu zaskarżonej uchwały nr (...) nie wywarłoby oczekiwanego przez powodów skutku i nie doprowadziłoby do utrzymania własności nieruchomości przez powodową Wspólnotę. Wyrok wydany w niniejszej sprawie nie może bowiem zmienić prawomocnego orzeczenia zapadłego przed Sądem Rejonowym. W ocenie Sądu, w sprawie jest oczywiste, iż powodowie na moment orzekania nie posiadają interesu prawnego w ustaleniu, iż zaskarżona uchwała nie istnieje w obrocie prawnym. Nawet ustalenie nieistnienia uchwały w sprawie niniejszej nie zapewniłoby powodom ochrony ich interesów.

W tym stanie rzeczy Sąd nie rozpatrywał alternatywnego roszczenia powodów o uchylenie uchwały, albowiem w świetle żądania pozwu aktualizowałyby się one jedynie w przypadku stwierdzenia, że uchwała została podjęta.

W świetle powyższego Sąd oddalił wnioski strony powodowej o przesłuchanie świadków, albowiem w świetle art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Tymczasem stan faktyczny i prawny sprawy, związany z prawomocnością wyroku Sądu Rejonowego wydanego w sprawie sygn. akt XI C 2151/16, nie uległby zmianie bez względu na treść zeznań zgłoszonych w sprawie świadków.

Niezależnie od powyższego Sąd ocenił zasadność żądania powodów na potrzeby rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Podzielił twierdzenia powodów, że uchwała zapadła z naruszeniem wymogów formalnych tj. bez wymaganej większości głosów, w szczególności ze względu na fakt, że w głosowaniu brały udział przynajmniej cztery osoby nieuprawnione oraz, że zarząd nie udostępnił kart do głosowania osobom jawnie sprzeciwiającym się treści uchwały. Wskazał, że pozwany nie zaprzeczył tym twierdzeniom powodów, a jednocześnie na dowód prawidłowości głosowania przedłożył jedynie niepoświadczone za zgodność z oryginałem kopie kart do głosowania. W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 230 k.p.c., Sąd uznał, że w momencie wniesienia powództwa było ono uzasadnione, co determinowało rozstrzygnięcie o kosztach procesu w oparciu o art. 98 k.p.c. Powództwo podlegało oddaleniu z przyczyn obiektywnych i niezależnych od strony powodowej, a zatem powodom należał się zwrot kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w punkcie I i zarzucając:

- naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie,
- naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na rozstrzygnięcie sprawy tj. pominięcie skutków czynności procesowej pozwanej w postaci uznania powództwa, co pozbawiło powodów możliwości uzyskania orzeczenia, że zaskarżona uchwała nie istnieje w obrocie prawnym,
- błędną ocenę materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że powodowie nie posiadają interesu prawnego w ustaleniu, że zaskarżona uchwała nie istnieje w obrocie prawnym.

Mając powyższe na uwadze powodowie wnieśli o zmianę punktu I i ustalenie, że uchwała nr (...) nie istnieje w obrocie prawnym, z uwagi na brak oddanych na nią wymaganej ustawą o własności lokali większości ważnych głosów. W ramach wniosku ewentualnego apelacja wносиła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Powodowie wnieśli też o zasądzenie na ich rzecz solidarnie kosztów procesu związanych z postępowaniem apelacyjnym.

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

### **Apelacja okazała się zasadna.**

Spór w przedmiotowej sprawie na etapie postępowania apelacyjnego sprowadzał się do oceny, czy powodom, jako członkom Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. przysługiwał interes prawny we wniesieniu powództwa o ustalenie, że uchwała nr (...)wskazanej Wspólnoty nie istnieje. Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są bowiem prawidłowe, nie były też kwestionowane w apelacji i zasługują na pełną aprobatę Sądu Apelacyjnego. Wymaga zaznaczenia, że także na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym, strona pozwana nie negocjowała zaprezentowanego przez powodów stanu faktycznego, w tym także podawanych przez nich okoliczności dotyczących sposobu w jaki wskazana uchwała była podejmowana tj. że w głosowaniu udział brały osoby nieuprawnione, jak też, że karty do głosowania nie zostały udostępnione osobom, które jawnie się sprzeciwiały jej podjęciu. W konsekwencji okolicznością bezsporną tej sprawy był fakt, że uchwała zapadła bez wymaganej większości głosów.

Przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym przez Sąd Okręgowy, niekwestionowanym przez strony i bezspornym, Sąd Apelacyjny wyraża odmienną ocenę prawną sprawy. Nie można bowiem podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, iż interes prawny powodom w ustaleniu nieistnienia uchwały nie przysługiwał.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W judykaturze wskazano, iż o występowaniu interesu prawnego w żądaniu ustalenia świadczy możliwość stanowczego zakończenia w tym postępowaniu sporu między stronami, natomiast przeciwko jego istnieniu – możliwość uzyskania przez powoda pełniejszej ochrony w drodze innego powództwa. Interes ten należy rozumieć zatem szeroko. Pojęcie to powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądu w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej, której nie można się domagać w drodze innego powództwa (wyrok SN z dnia 15 maja 2014 r., III CSK 254/12, LEX nr 1353202, wyrok SN z dnia 31 stycznia 2008 r., II CSK 378/07, LEX nr 863958). Podkreśla się też, że ocena istnienia interesu musi uwzględniać, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości co do danego stosunku prawnego i czy definitywnie zakończy spór na wszystkich płaszczyznach tego stosunku lub mu zapobiegnie, a zatem czy sytuacja powoda zostanie jednoznacznie określona. Oczywiście, obiektywny charakter interesu prawnego nie może być wyabstrahowany od okoliczności sprawy, gdyż podstawą niepewności co do stanu prawnego są konkretne okoliczności faktyczne, które miały wpływ na ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 5 czerwca 2019 r., I ACa 185/18, Lex nr 2691197).

W okolicznościach tej sprawy szczególnego podkreślenia wymaga, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego możliwość wytoczenia przez członków wspólnoty mieszkaniowej powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały jej uchwały w oparciu o art. 189 k.p.c. jest przesądzona i nie wzbudza kontrowersji. W wyroku z dnia 20 września 2015 r. I CSK 773/14 (OSNC 2016/9/104, z glosą aprobująca E. Gniewka, opubl. Rejent 2017/1/80-88), Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą wytoczyć powództwo o ustalenie nieistnienia jej uchwały, korzystając z art. 189 kodeksu postępowania cywilnego. Wskazał, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1984 r. o własności lokali i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. 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. Dodatkowo Sąd Najwyższy podkreślił, że powództwo w trybie art. 189 k.p.c. może być wytoczone w dowolnym czasie.

Odnosić trzeba, że w uzasadnieniu wskazanego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że źródłem interesu prawnego powodów, będącego materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., jest

stosunek członkostwa we wspólnocie. Ten status powodów przesądza ich związanie uchwałą podjętą przez organ wspólnoty mieszkaniowej aż do chwili prawomocnego ustalenia jej nieistnienia. Zamiar eliminacji przez powodów stanu niepewności co do ich związania lub braku związania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przesądza istnienie ich interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały. Potwierdzeniem uznania stosunku członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych za źródło interesu prawnego ich członków w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest konsekwentne stanowisko judykatury (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, nie publ., i z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, OSNC-ZD 2013, nr D, poz. 80), a nie ma racjonalnych argumentów negujących trafność tego stanowiska w odniesieniu do stosunku członkostwa we wspólnotach mieszkaniowych.

We wskazanej glosie aprobującej do wyżej przedstawionego wyroku zwrócono uwagę, że nie można aprobować skutków „rzekomych uchwał” właścicieli lokali. Do stwierdzenia istnienia uchwały nie wystarczy bowiem sam akt głosowania, natomiast konieczne jest dochowanie istotnych wymagań konstytutywnych, dotyczących przede wszystkim niezbędnej większości głosów. Podkreślono, że nie stanowi uchwały niewystarczający wynik aktu głosowania lokali właścicieli oraz, że uchwała nie istnieje wówczas, gdy nie została podjęta wskutek braku wymaganego statutem quorum lub wymaganej większości głosów.

Sąd Apelacyjny aprobuje powyższe poglądy i stwierdza, że interes prawny powodów w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) jest niewątpliwy, gdyż do jego przyjęcia wystarczający jest stosunek członkostwa we wspólnocie.

Tego interesu powodów nie niweczy okoliczność wydania przez Sąd Rejonowy w Białymstoku w dniu 18 września 2017 r. wyroku w sprawie o sygn. XI C 2151/16 o treści szczegółowo przytoczonej przez Sąd Okręgowy, w którym zobowiązano Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w B. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na Spółdzielnię Mieszkaniową im. A. M. w B. prawa własności określonej nieruchomości. Okoliczność wydania tego wyroku nie wpływa w żaden sposób na uchwałę (...), która formalnie funkcjonuje, a która zapadła z naruszeniem istotnych wymogów w zakresie jej podejmowania.

Sąd Okręgowy dokonał merytorycznej oceny treści uchwały (...) i przyjął, że jej eliminacja z obrotu nie wyrwie oczekiwanego skutku przez powodów, gdyż nie doprowadzi do utrzymania własności nieruchomości przez Wspólnotę. Rzecz jednak w tym, że prawomocny wyrok zapadły w sprawie XI C 2151/16, nie wpływa na uchwałę(...). Uchwała ta niezależnie od tego wyroku nadal nie spełnia warunku uzyskania większości głosów. Uchwała ta nie istnieje, gdyż nie została podjęta wskutek bezspornych wadliwości dotyczących głosowania nad nią. Nie powinna zatem funkcjonować w obrocie prawnym, a Wspólnota nie powinna mieć możliwości odwoływania się do niej i chociaż prawomocny wyrok Sądu Rejonowego z dnia 18 września 2017 r. rozwiązał spór istniejący między Wspólnotą Mieszkaniową (...) w B. przy ul. (...) i Spółdzielnią Mieszkaniową im (...) w B. dotyczący działki nr (...) położonej przy ul. (...), to uchwała nr (...) podjęta z naruszeniem wymaganej większości głosów, nie może funkcjonować w obrocie prawnym i to niezależnie od jej merytorycznej treści.

W apelacji zwraca się uwagę, że zarząd Wspólnoty powoływał się na przedmiotową uchwałę, przedkładał ją do akt sądowych, jak i odnosił się do niej w różnych okolicznościach. Wskazuje się też, że istnieje ryzyko dalszego powoływania się na tę uchwałę jako dowód złożenia przez członków Wspólnoty określonych oświadczeń woli. Taka argumentacja jest przekonująca i należy się zgodzić z apelującymi, że dopiero przedmiotowe powództwo jest w stanie usunąć stan niepewności w zakresie tej uchwały. Ustalenie nieistnienia uchwały oznacza bowiem brak możliwości powoływania się na nią przez Wspólnotę i temu właśnie zapobiega. Uchwała podjęta wbrew bezwzględnie obowiązującym przepisom art. 25 u.o.w.l. z naruszeniem wymogu wymaganej większości, gdy głosowały nad nią osoby nieuprawnione, a części osobom uprawnionym nie wręczono kart do głosowania, nie istnieje i w istocie uchwały nie stanowi. Podlega ona eliminacji z obrotu.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd Apelacyjny, na mocy art. 386 § 1 k.p.c.m orzekł jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Apelacja została opłacona przez powoda Z. D. kwotą 200 zł. Wobec wyniku sprawy kwota ta powinna zostać zwrócona wskazanemu powodowi przez stronę pozwaną.

(...)