

Analiza orzeczeń sądów powszechnych w sprawach dotyczących uchwał spółdzielni i wspólnot wskazuje, że można spotkać się z poglądem, że w przypadku gdy w głosowaniu projekt uchwały nie uzyskał większości głosów „za”, to dochodzi do podjęcia uchwały o treści przeciwnej do ujętej w treści projektu.

Czy istnieją uchwały negatywne?

W praktyce z podjęciem uchwały mamy do czynienia wówczas, gdy proponowana jej treść uzyska akceptację wymaganej większości głosujących. W przypadku nieuzyskania większości głosów uchwała nie zapada, co oznacza, że uprawnieni nie poparli głosowanej kwestii. Nie wpływa to na zmianę stanu prawnego, a co za tym idzie – nie istnieje substrat zaskarżenia i nie można skutecznie wytaczać powództwa o uchylenie bądź stwierdzenie nieważności uchwały.

Te oczywiste stwierdzenia zdawałoby się w zasadzie wyczerpują kwestię istnienia tzw. uchwał negatywnych. Jednak analiza orzeczeń sądów powszechnych w sprawach dotyczących uchwał spółdzielni i wspólnot wskazuje, że można spotkać się z poglądem, że w przypadku gdy w głosowaniu projekt uchwały nie uzyskał większości głosów „za”, to dochodzi do podjęcia uchwały o treści przeciwnej do ujętej w treści projektu, bo głosowanie zmierza do osiągnięcia określonych skutków i takie skutki wywołuje. Skoro głosami oddanymi w głosowaniu są głosy oddane „za”, „przeciw” lub „wstrzymujący się”, to nie ma podstaw prawnych do ich różnicowania i mają one taki sam charakter prawny.

Prześledźmy, jak sądy podchodzą do tego zagadnienia w orzecznictwie dotyczącym spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Spółdzielnie mieszkaniowe

Zgodnie z art. 41 § 2 Prawa spółdzielczego (dalej Pr.spł.) uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.

Z kolei z art. 8³ ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.) wynika, iż walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

Art. 8³ ust. 9 u.s.m. stanowi, że uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą wypowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Przepis ten odnosi się co prawda wprost do sytuacji, w której walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej podzielone jest na części, niemniej można wywieść z niego ogólną regułę, że uchwała może zostać uznana za podjętą, jeżeli spełniły się dwie konieczne przesłanki: po pierwsze została poddana pod głosowanie walnego zgromadzenia, a po drugie uzyskała wymaganą większość głosów.

Nie ma uchwał negatywnych

Sąd Okręgowy w Gliwicach (wyrok z 10 marca 2015r. sygn. akt I C 161/14) rozpoznawał pozwy o uchylenie uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni, które nie zostały podjęte. Projekty uchwał w głosowaniach nie otrzymały większości gło-

sów „za”. Powodowie argumentowali, że uchwały są sprzeczne z postanowieniami statutu, a ich celem jest pokrzywdzenie członków, gdyż zmusi to ich do wydatkowania środków w trybie i czasie, który został narzucony przez spółdzielnię.

Sąd oddalił powództwo, a w uzasadnieniu wskazał, że nie sposób przyjąć, że uchwały zostały przegłosowane większością głosów, skoro uzyskały one mniej głosów za, a więcej głosów przeciw, przy wskazywanej liczbie głosów wstrzymujących. W tej sytuacji sąd uznał, że uchwały nie zostały podjęte.

Podobne stanowisko dotyczące kwestii podjęcia i istnienia uchwały wyrażone zostało również w komentarzach do art. 42 Prawa spółdzielczego (A. Stefaniak, Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Oficyna Wydawnicza Spółdzielni Pracy „Delta”, Warszawa 2009 oraz System Informacji Prawnej Lex Omega 44/2015, stan prawny na 7.01.2015), gdzie wyrażony został pogląd, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy występują takie podstawowe uchybienia w zakresie elementów konstytucyjnych

uchwały, jak np. brak wymaganej w ustawie lub statucie większości głosów do podjęcia uchwały.

Ustawodawca nie przewidział konstrukcji „uchwały negatywnej”, tj. uchwały przegłosowanej negatywnie, a w ocenie sądu konstrukcja taka nie istnieje.

Uchwała jako akt wiążący członków spółdzielni i jej organy musi mieć określoną treść, natomiast „uchwała negatywna” w istocie takiej treści nie ma. Nie sposób przyjąć, że treścią „uchwały negatywnej” jest negacja projektu uchwały poddanej pod głosowanie, albowiem negacja projektu nie była przedmiotem głosowania, a więc nie może stanowić wyrazu woli walnego zgromadzenia (...)

W tej sytuacji należy przyjąć, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte w rozumieniu przepisów art. 41 § 2 Pr.spł., 8³ ust. 9 u.s.m. nie mają żadnej treści, a co za tym idzie zaskarżone uchwały nie istnieją. W konsekwencji nie mogą być one podstawą żądania zgłoszonego w trybie art. 42 § 3 prawa spółdzielczego, co skutkowało oddaleniem powództw.

Firmy hydrauliczne współpracujące z Cechem Instalatorów Sanitarnych ustalają straty wody technicznej w budynkach oraz sporządzają raport końcowy.

Telefony kontaktowe: 22 851 50 96, 785 300 691, 603 674 570

CECH INSTALATORÓW SANITARNYCH m. st. Warszawy



Zrzesza rzemieślników, którzy wykonują:

- ◆ instalacje sanitarne, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, gazowe
- ◆ prace ogólnobudowlane, elektryczne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i mieszkaniach prywatnych
- ◆ Przeglądy techniczne 5-letnie i gazowe 1-roczone

- Rzemieślnicy zrzeszeni w Cechu zajmują się konserwacją w w/w branżach budynków, węzłów cieplnych,
- Wymieniamy wodomierze po atrakcyjnych cenach (gwarancja 5 lat).

Jeden z rzemieślników prowadzi sklep z artykułami hydraulicznymi w atrakcyjnych cenach:
Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8B, tel. 22 851 50 99

Kontakt z Cechem Instalatorów Sanitarnych
Kierownik Cechu: Tadeusz Stelmaszczyk, tel. 603 674 570
oraz Członek Cechu: Waldemar Samsel tel. 785 300 691

BIURO CECHU:

Warszawa, ul. Spacerowa 18, tel. 22 646-22-93, czynne we wtorki od godz. 14.30 do 16.30. e-mail: cech.sanitarny@wp.pl

Podobne stanowisko, negujące istnienie uchwał negatywnych, można znaleźć w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 8 sierpnia 2014 r. (sygn. akt I ACa 536/14).

Są uchwały negatywne

Inaczej do tematu podszedł Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 5 lutego 2013r. (sygn. akt I ACa 482/12). W sprawie tej członek spółdzielni wniósł powództwo o uchylenie uchwały (ew. stwierdzenie nieważności) walnego zgromadzenia. Spośród uprawnionych do głosowania za przyjęciem tej uchwały na walnym zgromadzeniu głosowało 11 członków, przeciw było 72, w związku z czym uchwała nie została podjęta. W pierwszej instancji Sąd Okręgowy oddalił powództwo (wyrok z 03.01.2012r., sygn. akt II C 1179/10). Uzasadniając wyrok wskazał, że „żądanie uchylenia lub ustalenia nieważności uchwały może dotyczyć jedynie uchwał, które zostały podjęte w sensie pozytywnego wyniku głosowania członków spółdzielni uczestniczących w obradach walnego zgromadzenia spółdzielni. Jeżeli uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów (została odrzucona), to nie może być mowy o jej uchyleniu bowiem uchwała ta w ogóle nie istnieje. (...) Nie może budzić wątpliwości, że uchwała nie istnieje, jeżeli nie została przyjęta większością głosów. W tym wypadku możemy mówić co najwyżej o projekcie uchwały, który nie uzyskał akceptacji zgromadzenia, a zatem nie stanowi oświadczenia woli najwyższego organu spółdzielni, jakim jest walne zgromadzenie. (...) W ocenie sądu I instancji nie znajduje uzasadnienia żądanie uchylenia lub ustalenia nieważności uchwały, która nie istnieje w porządku prawnym.”

Apelację od wyroku I instancji wniósł członek spółdzielni. Wskazał on na naruszenie przepisów k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego przyjęcie, że uchwała,

która nie uzyskała wymaganej większości głosów nie stanowi uchwały, a zarazem oświadczenia woli głosujących nad nią członków. Ponadto zanegował przyjęcie założenia, że żądanie uchylenia uchwały może dotyczyć tylko uchwał przegłosowanych pozytywnie.

Sąd Apelacyjny uznał apelację za uzasadnioną, o ile przedstawia zarzut błędnej wykładni przepisów art. 42 §1 w zw. z art. 41 §1 i 2 Prawa spółdzielczego W orzeczeniu powołał się na przepisy k.c. dotyczące oświadczeń woli – ”uchwały organów spółdzielni są czynnościami prawnymi w rozumieniu prawa cywilnego. Stanowią one oświadczenie woli podlegające regułom wykładni wskazanych w przepisie art. 65 k.c., który nakazuje badać rzeczywisty sens oświadczenia woli z uwzględnieniem okoliczności jego wyrażenia. Jest poza sporem, że powód odwołał się od uchwały rady nadzorczej do walnego zgromadzenia – stosownie do treści art. 38 § 1 pkt 9 prawa spółdzielczego. Niekwestionowanym celem takiej czynności było doprowadzenie do tego, by organ spółdzielni, jakim jest walne zgromadzenie, rozpoznał odwołanie od uchwały innego organu – rady

Gdy w głosowaniu projekt uchwały nie uzyskał większości głosów „za”, to dochodzi do podjęcia uchwały o treści przeciwnej do ujętej w treści projektu.

nadzorczej. (...). Takie też znaczenie złożonemu odwołaniu zostało przypisane przez pozwaną spółdzielnię, czego wyrazem było zamieszczenie w porządku obrad walnego zgromadzenia członków spółdzielni punktu podjęcia uchwały w sprawie złożonego odwołania od uchwały rady nadzorczej. Zatem obie strony procesu – powód jako członek spółdzielni i pozwana spółdzielnia działająca przez swoje organy – podejmowały czynności zmierzające do podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały, rozpoznającej odwołanie członka spółdzielni od uchwały rady nadzorczej. (...) Treść tego projektu jest sporządzona błędnie, gdyż w istocie zakłada, że odwołanie zostanie uwzględnione. W sytuacji zatem, gdy większość głosujących głosowała przeciwko zasadności odwołania – treść podjętej uchwały jest mało czytelna.

Przedstawione wyżej okoliczności pozwalają na niebudzącą wątpliwości wykładnię, że podczas walnego zgromadzenia członków pozwanej spółdzielni dnia 16 września 2010 r., uprawnieni do głosowania podjęli uchwałę, której istotą było nieuwzględnienie odwołania powoda. Nie jest zatem uzasadniona ocena, że tego dnia nie została podjęta uchwała walnego zgromadzenia, rozpoznająca odwołanie członka spółdzielni od uchwały rady nadzorczej.”

Mając to na względzie, Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Wspólnoty mieszkaniowe

Przepisy ustawy o własności lokali (dalej uwl) w części dotyczącej zaskarżenia uchwał wspólnoty (art. 25 uwl) wiążą prawo zaskarżenia uchwały wspólnoty z jej istnieniem.

Wynika to przede wszystkim z redakcji ust. 1 powołanego wyżej artykułu uwl, w którym ustawodawca, stanowiąc, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę, przesądził o konieczności jej istnienia.

Zaskarżenie uchwały (prawo zaskarżenia) jest zatem nierozzerwalnie związane z istnieniem substratu zaskarżenia, a tym jest uchwała formalnie podjęta przez wspólnotę. Jest tak, ponieważ w ust.2 tego przepisu, wyznaczając termin zaskarżenia uchwały, wiąże go z faktem jej podjęcia, ustalając początek biegu terminu na dzień jej podjęcia.

W sprawie, którą rozpatrywał Sąd Apelacyjny w Lublinie (wyrok z 6 kwietnia 2011r., sygn. akt ACa 103/11), członek wspólnoty w pozwie domagał się uchylenia uchwały wspólnoty odmawiającej wyrażenia zgody na remont instalacji elektrycznej w części wspólnej budynku. Za zaskarżoną uchwałą opowiedzieli się współwłaściciele posiadający 23,12 proc. udziałów we współwłasności nieruchomości, przeciw głosowało 56,71 proc., wstrzymało się 3,75 proc.

Sąd pierwszej instancji uznał powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty za niezasadne.

Od tego wyroku powódka złożyła apelację, zarzucając m.in. naruszenie art. 25 ust.1 uwl przez przyjęcie, że zaskarżeniu do sądu podlega tylko uchwała wspólnoty rozstrzygająca daną sprawę w sposób pozytywny.

Są uchwały negatywne

Sąd II instancji w wyroku z 06.04.2011 uznał apelację za zasadną.

W uzasadnieniu wskazał, że art. 25 uwl nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem. Wszystkie decyzje współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, dotyczące tej nieruchomości, podejmowane są w formie uchwał, a zatem również decyzja o odmowie wyrażenia powódce zgody na remont instalacji elektrycznej została podjęta w formie uchwały i podlega zaskarżeniu.

Pogląd Sądu Apelacyjnego w Lublinie podzielił jeden ze składów orzekających Sądu Apelacyjnego w Gdańsku. W wyroku z 23 stycznia 2014r. (sygn. akt I ACa 679/13) wskazał on, że „nie można się zgodzić z poglądem sądu I instancji według którego uchwała, przeciwko której głosowali właściciele

lokali reprezentujący ponad 50 proc. udziałów w nieruchomości wspólnej, jest uchwałą nieistniejącą, a przepis art. 25 ust.1 uwl dotyczy wyłącznie uchwał podjętych, to jest takich, za którymi opowiedzieli się właściciele lokali reprezentujący ponad 50 proc. udziałów w nie-

ruchomości wspólnej. Uchwała, przeciwko której głosowali właściciele lokali reprezentujący ponad 50 proc. udziałów w nieruchomości wspólnej, jeśli, tak jak w rozstrzyganym przypadku, nie było szczególnych wymagań co do quorum, a w zebraniu brały udział osoby uprawnione, jest uchwałą skutecznie podjętą, istniejącą i podlegającą zaskarżeniu w trybie art. 25 ust.1 uwl. Pozytywny lub negatywny sposób sformułowania uchwały przez

*Art. 25 uwl nie ogranicza
prawa zaskarżania uchwał
jedynie do tych, które
pozytywnie rozstrzygają
dany problem.*

wnioskodawcę lub zarząd wspólnoty nie ma żadnego wpływu na przyjęcie oceny dotyczącej skutecznego podjęcia uchwały. (...) Taka wykładnia cytowanego przepisu oznacza, że jeżeli przeciwko uchwale sformułowanej „zgoda na zainstalowanie anteny krótkofalowej na dachu budynku przez P. N.” głosowali właściciele reprezentujący ponad 50 proc. udziałów w nieruchomości wspólnej, to w istocie podjęli oni uchwałę o braku zgody na instalację takiej anteny w miejscu wskazanym przez powoda. Przyjęcie wykładni proponowanej przez Sąd Okręgowy prowadziłoby w rezultacie do pozbawienia ochrony tych właścicieli, którzy domagają się podjęcia przez zebranie właścicieli uchwały sformułowanej w sposób pozytywny, np. co do wyrażenia zgody na podjęcie określonej czynności.”

Nie ma uchwał negatywnych

Inny pogląd na sprawę znajdziemy w wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z 24 września 2014 r. (sygn. akt XV C 529/13). Powód domagał się uchylecia uchwały w przedmiocie wyboru biegłego, który miał sporządzić ekspertyzę usterek na nieruchomości wspólnej, oraz uchwały w przedmiocie odmowy podjęcia uchwały dotyczącej pozyскиwania większej ilości ofert biegłych sądowych.

Sąd oddalił powództwo, a w jego ocenie ustawodawca w ogóle nie przewidział możliwości podejmowania tzw. uchwał negatywnych, czyli polegających na odmowie podjęcia uchwały o określonej treści. „Z art. 23 ust. 2 uwl wynika, 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. Przepis ten interpretowany jest w ten sposób, że o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli zatem nie doszło do uzyskania większości głosów za, to uchwała nie została podjęta, niezależnie od ilości głosów negatywnych. Nie ma bowiem żadnego oparcia w przepisach uwl rozróżnienie sytuacji, w której uchwała nie uzyskuje

większości głosów „za” z powodu braku głosów jak i głosów przeciwnych. Ustawodawca milczy w ogóle na temat głosów przeciw i wstrzymujących się i przewiduje jedynie przypadek braku zgody wyrażonej w uchwale (por. art. 22 ust. 4 u.w.l.) Skoro zaś ustawodawca nie rozróżnia sytuacji kiedy uchwała nie zapada z powodu braku głosów czy głosów przeciwnych i nie przewiduje wprost istnienia uchwał oddalających wnioski, nie ma podstaw, by czynił to sąd i tworzył konstrukcję uchwał negatywnych. Po drugie, przy założeniu, że uchwały negatywne występują jednak w obrocie prawnym, trudno sobie wyobrazić, jaki cel stałyby za ich kwestionowaniem przed sądem. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę, niezależnie od jej treści ma tylko skutek konstytutywny negatywny, tj. eliminuje uchwałę z obrotu prawnego.”

Stanowisko negujące istnienie uchwał negatywnych znajdziemy również w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 21 stycznia 2015 (sygn. akt I ACa 1036/14). Wskazał on, że w przypadku gdy uchwała nie uzyskała większości głosów za, to nie stanowi ona wyrażenia woli zebrania właścicieli lokali, a zatem winna być zakwalifikowana jako uchwała nieistniejąca, co uzasadnił treścią art. 23 ust.2 uwl, zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. Nie może być mowy o uchwale podjętej niezgodnie z przepisami prawa lub naruszającej interes skarżącego, gdyż o niezgodności w takim znaczeniu sąd może orzekać tylko wówczas, gdy uchwała została skutecznie podjęta. Jeśli natomiast uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, to należy uznać ją za uchwałę (czynność) nieistniejącą.

W takich przypadkach nie można powoływać się skutecznie na art. 25 ust. 1 uwl, albowiem nie można skutecznie zaskarżyć uchwały, która nie zaistniała w obrocie prawnym.

Rafał Ostrowski