

Sygn. akt IV CZ 74/06

POSTANOWIENIE

Dnia 5 października 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa S.R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w B.

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 października 2006 r.,

zażalenia powoda

na postanowienie Sądu Okręgowego w B.

z dnia 21 lipca 2006 r., sygn. akt [...],

oddala zażalenie.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy odrzucił postanowieniem z 21 lipca 2006 r. skargę kasacyjną powoda od wyroku oddalającego powództwo przeciw Wspólnocie Mieszkaniowej w B. o uchylenia uchwały w sprawie wyboru zarządu. Sąd uznał, że sprawa ma charakter majątkowy, a ponieważ wartość przedmiotu zaskarżenia wynosi 200 zł, skarga nie spełnia wymagania określonego w art. 398² § 1 k.p.c. i podlega odrzuceniu. Sąd Okręgowy powołał się na wykładnię prawa przyjętą w podobnej sprawie przez Sąd Najwyższy w uchwale z 9 grudnia 2005 r. sygn. III CZP 111/05, wyjaśniającej, że sprawy o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej podjętych w trybie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), których przedmiotem są: zmiana sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, udzielenie absolutorium zarządcy są sprawami o prawa majątkowe.

Uzasadniając swe postanowienie Sąd Okręgowy stwierdził, że przedmiot uchwały, tj. wybór nowego zarządu w miejsce poprzedniego, jest ściśle związany z prawami majątkowymi współwłaścicieli lokali, ponieważ dotyczy zmiany zarządu rzeczą będącą przedmiotem współwłasności wszystkich współwłaścicieli, a czynności zarządu w przeważającej mierze mają charakter majątkowy.

Postanowienie to zaskarżył pełnomocnik powoda. W zażaleniu wskazał na treść przytoczonego w skardze kasacyjnej wniosku o przyjęcie jej do rozpoznania. Były tam wskazane zagadnienia prawne dotyczące majątkowego charakteru uchwały wspólnoty w przedmiocie wyboru zarządu oraz możliwości podejmowania przez wspólnotę uchwał na innej podstawie niż art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Zasadniczo, podtrzymywał jednak swój pogląd wyrażony już w skardze, o niemajątkowym charakterze uchwały - uzasadniony naruszeniem prawa powoda do informacji o porządku obrad oraz wykonywania biernego i czynnego prawa wyborczego. Powództwo w ocenie skarżącego dotyczyło ukształtowania prawa lub stosunku prawnego, analogicznie jak w wypadku unieważnienia uchwał

zgromadzenia wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością rozstrzyganego postanowieniem Sądu Najwyższego z 24 lutego 1999 r., III CZ 3/99 (publ. OSNC 1999/9/154). Antycypując zastrzeżenia wobec prezentowanego poglądu prawnego skarżący wskazywał, że w rozpoznawanej sprawie chodziło wyłącznie o wybór członków zarządu, dlatego nie ma zastosowania uchwała III CZP 111/05.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawodawca pozostawił praktyce sądowej wyjaśnienie - budzącego wątpliwości - pojęcia spraw majątkowych. Brak definicji ustawowej wymaga rozstrzygnięcia każdego przypadku przy stosowaniu kryteriów przyjmowanych w praktyce. Odnośnie do spraw dotyczących zarządu wspólnoty, argumenty przemawiające za zaliczeniem do kategorii majątkowych przytoczył Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26 stycznia 2006 r sygn. sygn. akt V CSK 53/05 (nie publ.), wskazując przede wszystkim na utrwalony pogląd, iż o majątkowym lub niemajątkowym charakterze takiej sprawy decyduje przedmiot uchwały (por. postanowienie z dnia 27 lutego 2001 r. V CZ 4/01 – OSNC 2001, nr 7 – 8, poz. 124, postanowienie z dnia 11 lutego 2003 r. V CZ 2 08/02 – nie publ., uchwała z dnia 7 stycznia 2004 r. III CZP 100/03 – OSNC 2005, nr 2, poz. 29, uchwałą z dnia 9 grudnia 2005 r. III CZP 111/05 – dotychczas nie publ.). Zgodnie z tym poglądem, nie ma jednego, wspólnego dla wszystkich uchwał wspólnoty mieszkaniowej, kryterium rozstrzygającego o majątkowym bądź niemajątkowym charakterze spraw dotyczących uchylenia, uznania za nieistniejące lub ustalenia nieważności tych uchwał lecz w każdym indywidualnym przypadku należy badać jakich praw podmiotowych uchwała dotyczy – majątkowych czy niemajątkowych i stosownie do wyniku tego badania kwalifikować rozpoznawaną sprawę.

Prawami majątkowymi są prawa wywodzące się bezpośrednio ze stosunków obejmujących ekonomiczne interesy stron, a niemajątkowymi są prawa służące ochronie dóbr osobistych oraz stosunków rodzinnych pomiędzy małżonkami, krewnymi, powinowatymi. Niekiedy do praw niemajątkowych zalicza się także, tzw. prawa organizacyjne, wynikające z przynależności do korporacji o charakterze gospodarczym.

Przechodząc do spraw związanych z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkańców, Sąd Najwyższy wskazał na jej ścisły związek z własnością lokali (art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903). Sprawami wspólnoty kieruje zarząd, a przedmiotem zarządu jest wspólna rzecz, do której prawa przysługujące właścicielom mają oczywisty charakter majątkowy. Dlatego czynności podejmowane przez zarząd, wymienione w art. 22 ustawy, z natury dotyczą interesu ekonomicznego właścicieli lokali, a nie osobistych praw członków zarządu. Członkowi zarządu nie przysługuje podmiotowe prawo w tym zakresie, ponieważ jego status wynika z sytuacji faktycznej ukształtowanej wolą większości wyrażoną w uchwale. Podejmując działania zaczepne lub obronne dotyczące zmiany w składzie zarządu, członek zarządu lub inny właściciel zmierza do utrzymania lub zmiany dotychczasowego stanu, ze względu na kierowanie przez nią sprawami wspólnoty. U podstaw działania leży więc interes ekonomiczny ogółu właścicieli lokali i ten interes, a nie realizacja abstrakcyjnych praw członka wspólnoty, określa charakter sprawy o uchylenie, ustalenie nie istnienia lub nieważności uchwały o wykluczeniu, jako sprawy o prawa majątkowe.

Podzielając trafność przytoczonego wyводу należy uznać, że w rozpoznawanej sprawie przesłanką dopuszczalności skargi kasacyjnej była również wartość przedmiotu zaskarżenia. Wyżej stwierdzono, że nie osiągała ona najniższego progu zaskarżenia wynoszącego 50 000 zł. Dlatego zaskarżone postanowienie odpowiadało prawu (art. 398⁶ § 2 k.p.c.), a zażalenie winno być oddalone na podstawie art. 394¹ § 1 i 3 k.p.c., w związku z art. 398¹⁴ k.p.c.