

## **Uchwała z dnia 7 października 2009 r., III CZP 60/09**

*Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Marian Kocon*

*Sędzia SN Marek Sychowicz (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Jolanty N.-M. i Marka M. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej przy ul. P. nr 64 w B. o uchylenie uchwały, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 7 października 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Katowicach postanowieniem z dnia 27 marca 2009 r.:

"1. Czy w przypadku, gdy właściciele lokali, tworzący tak zwaną małą wspólnotę mieszkaniową (liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, wynosi nie więcej niż siedem), nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną ani w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, ani w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez innego właściciela, dysponującego większością udziałów w nieruchomości wspólnej, na podstawie normy 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 ze zm.) do sądu okręgowego, czy też w takim przypadku norma art. 25 ust. 1 ustawy nie znajduje zastosowania?;

2. W przypadku odpowiedzi dopuszczającej zaskarżenie uchwały na podstawie normy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali kto winien taką wspólnotę reprezentować w postępowaniu sądowym?"

podjął uchwałę:

**Artykuł 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) nie ma zastosowania, jeżeli właściciele lokali tworzący tzw. małą wspólnotę mieszkaniową (art. 19 ustawy) nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub umowie zawartej później w formie aktu notarialnego.**

### **Uzasadnienie**

Jolanta N.-M. i Marek M. wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. P. nr 64 w B. z dnia 3 kwietnia 2008 r. w przedmiocie udzielenia pełnomocnictwa do reprezentowania wspólnoty przed sądami powszechnymi w sprawie przeciwko powodom i jako pozwanego wskazali wspólnotę. Wspólnota ta obejmuje powodów jako właścicieli jednego lokalu wyodrębnionego oraz Gminę B. – właściciela sześciu lokali niewyodrębnionych. Właściciele lokali nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu ani w umowie zawartej później. Zaskarżona uchwała podjęta została przez Gminę, która ma większość udziałów we wspólnocie.

Powodowie wezwani do usunięcia braku pozwu, polegającego na niewskazaniu adresu Gminy, braku tego nie usunęli w zakreślonym terminie, zatem przewodniczący w Sądzie Okręgowym w Katowicach zarządzeniem z dnia 4 grudnia 2008 r. zarządził zwrot pozwu. Przy rozpoznawaniu przez Sąd Apelacyjny w Katowicach zażalenia powodów na to zarządzenie powstało przytoczone na wstępie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nawiązał do występującej w piśmiennictwie rozbieżności poglądów co do dopuszczalności stosowania do tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."), przewidującego możliwość zaskarżenia do sądu uchwał właścicieli lokali. Wskazując na trudności w ustaleniu, kto powinien reprezentować taką wspólnotę mieszkaniową w postępowaniu wywołanym zaskarżeniem uchwały, opowiedział się za brakiem możliwości stosowania w takim wypadku wymienionego przepisu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 6 zdanie pierwsze u.w.l., ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, istniejącą z mocy prawa, gdy w skład nieruchomości wchodzi co najmniej dwa lokale będące własnością różnych osób. Według art. 18 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jeżeli zarządu w ten sposób nie określą, obowiązują zasady przewidziane w dalszych przepisach ustawy o własności lokali (art. 18 ust. 3 u.w.l.). Rozróżniają one sytuacje, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem i jest większa niż siedem (art. 19 i 20 ust. 1). W tym drugim przypadku, dotyczącym wspólnoty określanej jako „duża wspólnota mieszkaniowa”, stosownie do art. 20 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l., właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Nie ulega wątpliwości że mają wówczas zastosowanie kolejne przepisy ustawy o własności lokali, w tym przepisy dotyczące podejmowania uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust 2 i 4, art. 23 i 24) oraz art. 25 o zaskarżaniu tych uchwał do sądu. Jeżeli natomiast liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem (tzw. mała wspólnota mieszkaniowa), do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, czyli art. 199-209 k.c. oraz art. 611-616 k.p.c. (art. 19 u.w.l.).

Wymienione przepisy kodeksu cywilnego regulują zarząd rzeczą wspólną, będącą przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, jako zarząd wykonywany przez samych współwłaścicieli, który w odróżnieniu do zarządu pośredniego, sprawowanego przez odpowiedni organ, oraz zarządu powierniczego, określany jest mianem zarządu bezpośredniego (właścicielskiego). Uregulowanie zarządu rzeczą wspólną w art. 199-209 k.c. jest uregulowaniem kompletnym; Nie zawiera odesłania do innych przepisów i jest wystarczające do sprawowania zarządu bez potrzeby stosowania zasad określonych w innych, szczególnych przepisach dotyczących zarządu. W myśl tego uregulowania, sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się przez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych

przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. Przewiduje ono możliwość zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie w wypadkach, w których stosownie do tego uregulowania rozstrzygnięcie takie jest potrzebne dla zapewnienia prawidłowości zarządu. Do tego zarządu nie mają zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej (art. 20 i nast.), a więc ani przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 i 24), ani o zaskarżaniu uchwał do sądu (art. 25).

Zarząd nieruchomością wspólną w ramach wspólnoty mieszkaniowej ma szczególny charakter, gdyż służy nie tylko ochronie interesu indywidualnego współwłaścicieli, jak jest to w wypadku zwykłej współwłasności w częściach ułamkowych, lecz przede wszystkim ma zapewnić ochronę interesu zbiorowego wspólnoty. Jednakże z przepisów ustawy o własności lokali wynika, że ustawodawca uznał, iż mające realizować ten cel szczególne przepisy o sposobie zarządu zawarte w art. 20 i nast. u.w.l. mają zastosowanie jedynie do dużych wspólnot mieszkaniowych. Do zarządu nieruchomością wspólną w małych wspólnotach wystarczające jest odpowiednie stosowanie przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, co nie wyłącza możliwości innego określenia sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 u.w.l.). W razie zawarcia takiej umowy obowiązują co do sposobu zarządu zasady określone w umowie. Wówczas nie jest wyłączone określenie tych zasad w sposób przewidziany w art. 21 i nast. u.w.l., w tym w art. 25, lub przez odesłanie do tych przepisów. W takim wypadku – jeżeli umowa nie stanowi inaczej – uchwała właścicieli lokali może zostać zaskarżona do sądu, na zasadach przewidzianych w art. 25 u.w.l.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.