

## Wyrok z dnia 29 września 2010 r., V CSK 52/10

**Zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządcę).**

*Sędzia SN Lech Walentynowicz (przewodniczący)*

*Sędzia SN Barbara Myszk*

*Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Romana T. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. H. nr 9 w Z. o uchylenie uchwał, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 września 2010 r. skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 21 października 2009 r.

oddalił skargę kasacyjną, oddalił wniosek pozwanej o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Roman T. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w Z. przy ul. H. nr 9 powództwo o uchylenie uchwał podjętych dnia 30 czerwca 2008 r. przez właścicieli lokali.

Sąd Okręgowy w Legnicy wyrokiem z dnia 10 lipca 2009 r. oddalił powództwo, ustalając, że pozwana wspólnota składa się z 54 właścicieli lokali. Zgodnie z uchwałą z dnia 22 lutego 2003 r., właściciele lokali podejmują uchwały w trybie jeden właściciel – jeden głos. Na zebraniu dnia 19 czerwca 2008 r., zwołanym przez zarządcę w porozumieniu z zarządem, było obecnych 21 właścicieli. Zebranie to zostało przerwane i wyznaczono nowy termin na dzień 30 czerwca 2008 r. W porządku obrad umieszczono m.in. sprawy wypowiedzenia umowy dotychczasowemu zarządcy, wyboru nowego zarządcy i składu zarządu. Na zebraniu dnia 30 czerwca 2008 r. byli obecni właściciele 12 lokali i Gmina Z., współwłaściciel czterech lokali. Właściciele 11 lokali byli reprezentowani przez

trzech pełnomocników. Ponadto jeden pełnomocnik reprezentował współwłaściciela jednego lokalu oraz był obecny jeden ze współwłaścicieli czterech lokali. Łącznie było reprezentowanych 31 właścicieli (65,3% udziałów). Powód, będący członkiem zarządu wspólnoty, i zarządca nieruchomości nie byli obecni na zebraniu. Podjęto większością 31 głosów uchwały o odwołaniu zarządu, o wyborze nowego zarządu, o wypowiedzeniu w trybie natychmiastowym umowy o zarządzanie nieruchomością przez dotychczasowego zarządcę, o wyborze na zarządcę "R.P.K.", spółki z o.o. w Z. oraz o ubezpieczeniu nieruchomości wspólnej od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wspólnoty. Wcześniej dotychczasowy zarządca wspólnoty zwołał zebranie właścicieli na dzień 4 lipca 2008 r., które nie odbyło się ze względu na małą liczbę osób obecnych.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powództwo jest nieuzasadnione. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów formalnych związanych ze zwołaniem zebrania w dniu 30 czerwca 2008 r. przez osoby nieuprawnione. Zebranie w dniu 19 czerwca 2008 r. zostało zwołane bez wątplenia przez osoby uprawnione, następnie zostało przerwane z określeniem nowego terminu na dzień 30 czerwca 2008 r. Sąd Okręgowy podkreślił, że ustawa 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.") nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do podejmowania uchwał od zachowania procedury jego zwołania. Uchybienia w tym zakresie mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w wtedy, gdy miały znaczenie dla treści podjętych uchwał. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca, skoro za uchwałami głosowała większość właścicieli lokali. Sąd Okręgowy nie podzielił też zarzutów związanych z nieprawidłowym udzieleniem pełnomocnictw i brakiem pełnomocnictw od małżonków właścicieli lokali (art. 36 § 2 k.r.o.), gdyż art. 37 k.r.o. wymienia wyczerpująco czynności prawne wymagające zgody współmałżonka.

Wyrokiem z dnia 13 października 2009 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację powoda. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji zgromadził wystarczający materiał dowodowy, należycie go ocenił i na tej podstawie ustalił wszelkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Według art. 25 ust. 1a u.w.l., prekluzyjny termin sześciotygodniowy do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali wyłącza późniejsze, dokonywane z jego przekroczeniem, przytaczanie dodatkowych przyczyn zaskarżenia. Niezależnie od tego, nie naruszono art. 18 ust. 2a u.w.l., gdyż nie następowała zmiana ustalonego w trybie

ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną, ale zmiana składu osobowego zarządu i zarządcy (administratora). Chybione są też, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zarzuty dotyczące oceny zebranego materiału dowodowego i ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy stwierdził wprawdzie uchybienia dotyczące zwołania i obradowania właścicieli lokali na zebraniu w dniu 30 czerwca 2008 r., trafnie natomiast podkreślił, że nie stanowią one według art. 25 ust. 1 u.w.l. podstawy uchylenia zaskarżonych uchwał.

Powód w skardze kasacyjnej zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie art. 18 ust. 2a, art. 25 ust. 1a oraz art. 32 ust. 1 i 2 i art. 31 lit. a w związku z art. 25 ust. 1 u.w.l.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 18 ust. 2a u.w.l. jest nietrafny. Zgodnie z tym przepisem, zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza, według zaś art. 18 ust. 1 u.w.l., określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego oraz może w szczególności polegać na powierzeniu zarządu osobie fizycznej albo prawnej. W okolicznościach niniejszej sprawy we wspólnocie doszło zarówno do wyboru zarządu jako jej organu (art. 19 i nast. u.w.l.), jak i do powierzenia zarządu osobie prawnej, co stanowi wyraźną sprzeczność. Przepisy art. 19 i nast. u.w.l. mają charakter względnie obowiązujący, stosuje się je bowiem tylko wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego bądź w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 3 u.w.l.). Nie może zatem we wspólnocie mieszkaniowej jednocześnie funkcjonować zarząd, jak i zarządca, co trafnie dostrzegł Sąd Apelacyjny, który w niniejszej sprawie traktuje „zarządcę” jako tzw. administratora, a więc osobę dokonującą wyłącznie czynności faktycznych, ale niebędącą zarządcą w rozumieniu ustawy o własności lokali. W tej sytuacji bezprzedmiotowe jest rozważanie, czy zmiana wyłącznie osoby zarządcy stanowi zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną, która wymagałaby uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, OSNC 2009, nr 12, poz.

158 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r., II CZ 4/09, nie publ.).

Zarzut naruszenia art. 25 ust. 1a oraz art. 32 ust. 1 i 2 i art. 31 lit. a w związku z art. 25 ust. 1 u.w.l. wymaga rozważenia dwóch zagadnień. Po pierwsze, czy posiedzenie właścicieli lokali, na którym w dniu 30 czerwca 2008 r. podjęto zaskarżone uchwały, stanowiło kontynuację posiedzenia zwołanego na dzień 19 czerwca 2008 r., czy też było posiedzeniem zwołanym nieformalnie przez nieuprawnioną do tego osobę. Po drugie, czy porządkiem obrad posiedzenia w dniu 30 czerwca 2008 r. można było objąć sprawy, które nie były umieszczone w porządku obrad posiedzenia zwołanego na dzień 19 czerwca 2008 r.

Nie budzi wątpliwości, że zebranie właścicieli lokali, zwołane na określony dzień, może podjąć uchwałę o kontynuacji obrad w innym (późniejszym) dniu, mimo braku stosownej regulacji w ustawie o własności lokali. Taka jest np. powszechna praktyka przyjęta w spółdzielniach mieszkaniowych, mimo braku wyraźnej w tym zakresie regulacji również w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz.") lub w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Przeniesienie przez zebranie właścicieli lokali posiedzenia na inny dzień nie może być zatem traktowane jako zwołanie nowego zebrania, nie jest więc trafny zarzut naruszenia art. 31 lit. a w związku z art. 25 ust. 1 u.w.l.

Porządku obrad zebrania właścicieli lokali dotyczy jedynie art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.w.l., według którego w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. Nie ma natomiast w szczególności takiej regulacji, jak np. w art. 41 § 1 Pr.spółdz., zgodnie z którym walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określonych w statucie. Przepisy ustawy o własności lokali w ogóle zresztą nie zawierają rygorystycznych reguł dotyczących zwoływania zebrania właścicieli lokali i obradowania na takim zebraniu (zob. w szczególności wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132 i z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, "Monitor Prawniczy" 2007, nr 4, s. 173). *Lege non distinguente* należy zatem przyjąć, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały

również w sprawach, które – jak w niniejszej sprawie – nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządcę). Nie ma zatem istotnego znaczenia okoliczność, że zebranie właścicieli samo uzupełniło porządek obrad w dniu 30 czerwca 2008 r. W konsekwencji nie są więc trafne zarzuty naruszenia art. 25 ust. 1a oraz art. 32 ust. 1 i 2 w związku z art. 25 ust. 1 u.w.l.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.