

## **Uchwała z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11**

*Sędzia SN Kazimierz Zawada (przewodniczący)*

*Sędzia SN Iwona Koper (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Dariusz Zawistowski*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. N. nr 43 w G. przeciwko Stanisławowi O. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 16 lutego 2012 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 2 grudnia 2011 r.:

"Czy ważny jest wybór na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości osoby nie będącej właścicielem lokalu należącego do tej wspólnoty, jeśli nie legitymuje się ona tytułem licencjonowanego zarządcy w rozumieniu art. 184 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651)?"

podjął uchwałę:

**Wynikające z art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651) wymaganie posiadania licencji zarządcy nie dotyczy członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej wybranego spoza grona właścicieli lokali.**

### **Uzasadnienie**

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu przez Sąd Okręgowy w Szczecinie apelacji

pozwanego Stanisława O. od wyroku Sądu Rejonowego w Gryficach z dnia 14 kwietnia 2011 r., zasądającego od niego na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. N. nr 43 w G. kwoty 1219,84 zł z tytułu opłat za użytkowanie lokalu. Pozwany, który jest członkiem powodowej wspólnoty, liczącej więcej niż siedem lokali, bronił się w sprawie zarzutem nieważności postępowania z powodu braku po stronie powodowej organu powołanego do jej reprezentowania (art. 379 pkt 2 k.p.c.). W związku z tym zarzutem Sądy orzekające w sprawie ustaliły, że ogół właścicieli lokali powodowej wspólnoty uchwałą dokonał wyboru zarządu, w skład którego weszli m.in. reprezentujący powódkę w niniejszym postępowaniu Apolinary S. i Zenon S. Osoby te wchodziły w skład jej zarządu już wcześniej na podstawie uchwały z 1998 r. Zenon S. nie jest właścicielem lokalu wchodzącego w skład powodowej wspólnoty i nie posiada licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy w Gryficach uznał Zenona S. za winnego czynu określonego w art. 198 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej: "u.g.n."), polegającego na prowadzeniu w okresie od września 2004 r. do stycznia 2008 r. działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami należącymi do powodowej wspólnoty bez wymaganej licencji zawodowej i odstąpił od wymierzenia mu za to wykroczenie kary.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy powziął wątpliwość co do tego, czy ważny jest wybór w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej osoby niebędącej właścicielem lokalu należącego do tej wspólnoty, jeśli nie legitymuje się ona tytułem licencjonowanego zarządcy w rozumieniu art. 184 i nast. u.g.n. Wątpliwość ta dotyczy w istocie ważności wyboru jako czynności prawnej, którą jest uchwała właścicieli powołująca na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej osobę niebędącą właścicielem lokalu należącego do wspólnoty, nielegitymującą się tytułem licencjonowanego zarządcy nieruchomości i niebędącą członkiem zarządu w innych wspólnotach. Sąd Okręgowy wskazał, że w piśmiennictwie dominuje pogląd o konieczności posiadania przez takiego członka zarządu licencji. Tego poglądu nie podzielił Sąd Rejonowy, jednak rygoryzm jego stanowiska może budzić zastrzeżenia jako zbyt daleko idący i nieuzasadniony.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Punktem wyjścia dla rozstrzygnięcia przedstawionego Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego jest kwestia, czy wynikające z art. 184 -190 u.g.n. wymaganie posiadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości dotyczy także członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej niebędących właścicielami lokalu wchodzącego w skład wspólnoty, dopiero bowiem w razie pozytywnej odpowiedzi na to pytanie może powstać wątpliwość, czy niedopełnienie obowiązku dysponowania licencją przez taką osobę, wybraną w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej, rzutuje na ważność samej uchwały o powołaniu zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego nie ma wypowiedzi odnoszących się bezpośrednio do obu wskazanych kwestii. Odnotować można tylko pogląd wyrażony przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 października 2010 r., II GSK 917/09 (nie publ.), opowiadający się za koniecznością posiadania licencji zawodowej zarządcy przez właściciela lokalu powołanego do zarządu wspólnoty i wykonującego w jego ramach czynności zarządu.

Zasady prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami określa ustawa o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 184 u.g.n., zarządzanie cudzą nieruchomością jest działalnością zawodową, którą mogą wykonywać jedynie osoby fizyczne posiadające licencję zawodową zarządcy nieruchomości albo przedsiębiorcy zatrudniający licencjonowanych zarządców nieruchomości. Czynności zarządu nieruchomościami mogą być prowadzone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby posiadające stosowną licencję zawodową. Przepis art. 186 ust. 1 u.g.n. zobowiązuje zarządcę nieruchomości do wykonywania czynności zarządzania nieruchomością zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Zarządca jest zobowiązany do stałego doskonalenia zawodowego oraz podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku wykonywaniem działalności zawodowej (art. 186 ust. 3 u.g.n.).

Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami, stosownie do art. 1 ust. 1 pkt 1, określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu

Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. W tym zakresie jej stosowanie jest ograniczone do nieruchomości wymienionych podmiotów publicznych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 69/07 (OSNC 2008, nr 9, poz. 99), kwestia zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność innych podmiotów jest objęta działaniem ustawy jedynie pośrednio w związku z unormowaniem działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dają podstaw do przyjęcia, że także właściciele innych nieruchomości, niestanowiących zasobu Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w ujęciu art. 20 tej ustawy, mają obowiązek powierzenia zarządzania nieruchomością licencjonowanemu zarządcy. Właściciel takiej nieruchomości, który nie zarządza nią bezpośrednio może więc kwestię gospodarowania swoją nieruchomością uregulować według swojego wyboru, np. udzielając pełnomocnictwa do czynności prawnych, a w zakresie czynności faktycznych zawierając umowę podobną do umowy zlecenia. Jeżeli jednak powierza wykonywanie zarządu nieruchomością ze skutkami, jakie wynikają z art. 185 i nast. u.g.n., musi zawrzeć umowę z licencjonowanym zarządcą nieruchomości.

Przepis art. 190 u.g.n. zwalnia właścicieli nieruchomości zarządzających bezpośrednio swoimi nieruchomościami i podmioty działające w stosunku do nieruchomości jak właściciele z obowiązku posiadania licencji zarządcy. Obowiązku takiego nie mają więc właściciele lokali sprawujący bezpośrednio zarząd nieruchomością wspólną w tzw. małej wspólnotie mieszkaniowej, a także wybrani do zarządu wspólnoty zgodnie z art. 20 u.g.n. właściciele lokali wchodzących w jej skład.

Prezentowany w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 października 2010 r., II GSK 917/09, odmienny pogląd odnośnie do wykładni tego przepisu, sformułowany wyłącznie na podstawie argumentów wykładni językowej, należy ocenić jako zbyt daleko idący. Trudne do zaakceptowania z punktu widzenia uprawnień właściciela określonych w art. 140 k.c. i przy braku jednoznacznego ich ograniczenia w ustawie jest wynikające z niego znaczące zróżnicowanie uprawnień właścicieli do zarządzania swoimi nieruchomościami w zależności od wielkości wspólnoty mieszkaniowej jaką tworzą, o ile bowiem w świetle stanowiska tego wyroku w małych wspólnotach mieszkaniowych właściciele mogą dokonywać

czynności zarządu nieruchomościami bez posiadania licencji zawodowej zarządcy, o tyle w przypadku dużych wspólnot, gdzie w sytuacji określonej w art. 20 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.") istnieje obowiązek prawny powołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej, właściciele chcąc samodzielnie zarządzać nieruchomościami wchodzącymi w skład wspólnoty zobligowani byłiby do jej uzyskania. Powołanie właściciela lokalu do zarządu wspólnoty i dokonywanie w ramach działalności organu czynności zarządu nad nieruchomościami powoduje – w nietrafnej ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego – że zarząd traci cechę bezpośredniości w znaczeniu użytym w art. 190 u.g.n.

Należy podzielić pogląd, że tak samo jak wybranych do zarządu wspólnoty właścicieli lokali, których nie obciąża obowiązek legitymowania się licencją profesjonalnego zarządcy nieruchomości, traktować trzeba osoby wybrane do zarządu wspólnoty mieszkaniowej spoza grona właścicieli lokali, sprawujące tę funkcję w zastępstwie właścicieli lokali, tak jakby sami właściciele zarządzali swoją nieruchomością.

Ustawa o własności lokali używa pojęcia „zarządu” w znaczeniu funkcjonalnym (art. 18 u.w.l.) oraz w znaczeniu podmiotowym (art. 20 u.g.n.), z którym wiąże się przedstawione do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnienie. W rozpoznawanym przypadku chodzi o zarząd jako organ wspólnoty, powoływany na podstawie uchwały o jego wyborze, podjętej przez właścicieli lokali tworzących tzw. dużą wspólnotę, w której liczba lokali – wyodrębnionych i niewyodrębnionych – jest większa niż siedem, przy czym wspólnota ta nie obejmuje lokali wymienionych w art. 20 u.g.n. należących do zasobu. W ustawowym modelu zarządzania w tzw. dużej wspólnocie powołanie zarządu – jednoosobowego lub wieloosobowego – jest obowiązkowe, jeżeli właściciele lokali na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2a u.g.n. nie określili odmiennie sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w później zawartej umowie w formie aktu notarialnego lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza. Członkiem zarządu może być tylko osoba fizyczna, wybrana spośród właścicieli lokali należących do wspólnoty lub spoza ich grona. Zarząd powołany uchwałą właścicieli lokali na podstawie art. 20 u.g.n. jest organem wewnętrznym wspólnoty, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o organach osoby prawnej (art. 33<sup>1</sup> k.c.). Jego

działanie, oparte na uprawnieniu wynikającym wprost z przepisów art. 21 i 22 u.g.n. – odmiennie niż działanie zarządcy – jest działaniem samej wspólnoty, a nie osoby trzeciej w stosunku do niej. W takiej sytuacji zarząd nieruchomością wspólną w imieniu wspólnoty sprawowany jest przez zarząd, który – jeśli jest wieloosobowy – działa kolegialnie. Członek zarządu wspólny wykonujący czynności zarządu nieruchomością wspólną jako piastun organu wspólnoty, w następstwie włączenia do jej struktury organizacyjnej nie występuje jako odrębny, zewnętrzny w stosunku do niej podmiot.

Prawo decydowania przez właściciela nieruchomości w kwestiach związanych ze sposobem zarządzania nieruchomością należy do podstawowych atrybutów prawa własności. Przepisy art. 18 ust. 1 i 3 u.w.l. pozostawiają wybór co do sposobu zarządu nieruchomością wspólną właścicielom lokali, przyznając im w tym zakresie pierwszeństwo przed postanowieniami ustawy, z tym jednak, że ustanowienie zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym na podstawie art. 18 u.w.l. wyłącza możliwość utworzenia zarządu w znaczeniu podmiotowym na podstawie art. 20 u.w.l. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2006, nr 6, s. 35).

Możliwość określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie stanowi obowiązku, lecz prawo wspólnoty mieszkaniowej, która może zarządzać nieruchomością wspólną samodzielnie lub zlecić go innej osobie, w zależności od tego, którą z form zarządzania uzna za korzystniejszą, także ze względu na odpowiedzialność ponoszoną przez członków wspólnoty za jej zobowiązania. Pozostawiony do decyzji właścicieli lokali w dużej wspólnocie mieszkaniowej wybór między możliwościami, jakie dają przepisy art. 18 ust. 1 i art. 20 u.g.n., odnosi się nie tylko do osób zarządzających, ale i pośrednio do zasad odpowiedzialności za szkody wyrządzone wspólnocie przy sprawowaniu zarządu. Osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną na podstawie umowy o powierzeniu zarządu osobie fizycznej lub prawnej (art. 18 ust. 1 lub ust. 2a u.w.l.) ponoszą odpowiedzialność za szkodę wynikłą z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na podstawie art. 471 k.c., zgodnie z treścią łączącej strony umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, przy czym zarządca profesjonalny odpowiada za niezachowanie należytej staranności właściwej dla zawodowego charakteru jego działalności. Wybrany przez właścicieli lokali zarząd wspólnoty lub

jego poszczególni członkowie odpowiadają wobec wspólnoty za szkodę wyrządzoną swoim działaniem lub zaniechaniem na podstawie art. 415 k.c. Jeżeli natomiast członek zarządu wspólnoty niebędący właścicielem lokalu łączy ze wspólnotą stosunek pracy, odpowiada on wobec wspólnoty za wyrządzoną jej szkodę na podstawie przepisów kodeksu pracy. W razie zawarcia przez zarząd wspólnoty, wybrany na podstawie art. 20 u.w.l., umowy o wykonywanie czynności związanych z wykonywaniem zarządu z określonym zarządcą, za szkody wyrządzone wspólnocie działaniem lub zaniechaniem takiego zarządcy, zarząd wspólnoty ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 429 k.c., sam zaś zarządca na podstawie zasad odpowiedzialności kontraktowej, zgodnie z postanowieniami i charakterem zawartej ze wspólnotą umowy.

Wprowadzenie ustawą o gospodarce nieruchomościami wymagania posiadania stosownych kwalifikacji zawodowych, poświadczonych uzyskaną licencją i wpisem do rejestru zarządców nieruchomości, stanowi wyraz dążenia ustawodawcy do tego, aby czynności zarządu nieruchomościami były prowadzone przez wykwalifikowane podmioty, zawodowo prowadzące działalność w tym zakresie, co ma szczególną doniosłość w przypadku nieruchomości publicznych stanowiących zasoby w rozumieniu art. 20 u.g.n. Względy te, uzasadniające ograniczenie kręgu osób, którym może być powierzona zarządzanie zasobami (art. 189 u.g.n.), nie stanowią jednak dostatecznej podstawy do ograniczania – także w drodze wykładni przepisów ustawy – uprawnień właścicieli nieruchomości prywatnych do podejmowania czynności w tym zakresie, w stosunku do przedmiotu swojej własności. Na gruncie przytoczonych obowiązujących rozwiązań prawnych właściciele lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową mają możliwość – bez potrzeby szerokiego ingerowania przez ustawę w sferę ich praw – zapewnienia sobie wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na najwyższym profesjonalnym poziomie w drodze swobodnego wyboru osoby zarządcy i powierzenia zarządu podmiotowi wykonującemu zawodowo działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Z tych przyczyn podjęto uchwałę, jak na wstępie.