



Sygn. akt III CSK 184/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Grzegorza J.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 9 lutego 2012 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 2 marca 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu pozostawiając temu sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 2 marca 2011 r., Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda Grzegorza J. od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 29 października 2010 r., oddalającego powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. P. o ustalenie nieistnienia ewentualnie o uchylenie uchwały nr 1/2010 z dnia 17 lutego 2010 r. podjętej przez właścicieli lokali tej Wspólnoty.

Sąd Apelacyjny uznał za nieuzasadnione zarzuty naruszenia przepisów procesowych, podzielił dotychczasowe ustalenia faktyczne i przyjął je za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Według tych ustaleń, Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 9 listopada 2009 r., I Ns 71/08, zniósł współwłasność nieruchomości objętej Księgą wieczystą nr/.../, stanowiącej działkę nr 1911/2 o pow. 0,2011 ha, położonej przy ul. P., zabudowanej budynkami mieszkalnymi /.../ przez ustanowienie odrębnej własności lokali, z których trzy, znajdujące się w budynku „C.”, przyznane zostały powodowi wraz z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej. W pkt XXXIII postanowienia Sąd Rejonowy określił, że zarząd częściami wspólnymi w budynkach „C.”, „P.” i „G.” i urządzeniami nie służącymi do wyłącznego użytku właścicieli wydzielonych lokali oraz działką nr 1911/2 wykonywać będą: 1) właściciele lokali wydzielonych w budynku „C.” w częściach wspólnych i urządzeniach w tym budynku, (...) natomiast: 4) wszyscy właściciele lokali wydzielonych w budynkach „C.”, „P.” i „G.” zobowiązani są do zarządu działką nr 1911/2. W dniu 29 grudnia 2009 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym nie doszło do wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na wątpliwości natury prawnej. W dniu 10 lutego 2010 r. odbyło się kolejne zebranie, na którym obecni byli wszyscy właściciele osobiście lub przez pełnomocników. Ustalono wówczas, że w dniu 17 lutego 2010 r. odbędzie się kolejne zebranie, bez odrębnych wezwań, którego przedmiotem będzie m.in. sprawa przekazania rozliczeń profesjonalnemu podmiotowi. Na kolejnym zebraniu w dniu 17 lutego 2010 r., właściciele lokali w budynkach „C.”, „G.” i „P.”, jako Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. P., podjęli na podstawie art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali uchwałę nr 1/2010 w sprawie prowadzenia ewidencji kosztów oraz rozliczeń z

urzędami zgodnie z obowiązującymi przepisami. W treści uchwały właściciele lokali zlecili prowadzenie wymienionej dokumentacji na podstawie umowy cywilnoprawnej z Biurem Zarządzania Nieruchomościami Jerzego P. przy ul. P. za wynagrodzeniem w wysokości 0,5 zł za m² powierzchni całkowitej budynków, z wyłączeniem powierzchni części wspólnych. Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele mający łącznie 82,411% udziałów. Powód uczestniczył w zebraniu, zapoznał się z treścią uchwały i odmówił jej podpisu. Poprosił Jerzego P. o przesłanie projektu umowy. Powód otrzymał tekst uchwały przyjętej przez wspólnotę w dniu 23 marca 2010 r. Wynagrodzenie Jerzego P. za obsługę trzech budynków wynosi około 400 zł miesięcznie, a zajmuje się on przyjmowaniem faktur, rejestrowaniem ich w dokumentacji księgowej, wnoszeniem opłat, ewidencjonowaniem przychodów wspólnoty w postaci zaliczek, rozliczaniem opłat, rozliczeniami z ZUS i urzędem skarbowym. W dniu podejmowania uchwały zarząd wspólnoty ani zarządca nie byli powołani. Zarząd został wybrany dopiero na zebraniu w dniu 26 kwietnia 2010 r., a uchwała w tym przedmiocie została zaskarżona przez powoda.

Sąd Okręgowy uznał za niezasadne żądanie ustalenia nieistnienia wspomnianej uchwały nr 1/2010 albowiem została ona podjęta przez właścicieli lokali reprezentujących ponad 80% udziałów, a nieprawidłowe zwołanie zebrania i nie powołanie zarządu nie miało wpływu na istnienie tej uchwały. Niezasadne było także według sądu żądanie uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej – „u.w.l.”), który uzależnia skuteczność powództwa od niezgodności uchwały z przepisami prawa, umową właścicieli, od naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub innego naruszenia interesu właścicieli. W ocenie Sądu Okręgowego nawet jeżeli zebranie, na którym podjęto uchwałę, zostało zwołane nieprawidłowo, nie prowadzi to do uznania uchwały za niezgodną z prawem, bowiem naruszenie prawa, jako podstawa uchylenia uchwały, nie odnosi się do postępowania poprzedzającego jej podjęcie, a nieprawidłowości z tym związane mogą uzasadniać uchylenie uchwały jedynie wówczas, gdy skarżący wykaże, że miały one wpływ na jej treść. Natomiast w niniejszej sprawie członkowie

wspólnoty wiedzieli o zebraniu mającym miejsce w dniu 17 lutego 2010 r., mimo braku jego formalnego zwołania, mogli zająć stanowisko głosując na tym zebraniu lub w trybie obiegowym, a głos powoda nie miał wpływu na podjęcie uchwały, ponieważ był w mniejszości. Następnie Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powoda, że uchwały powinny być podejmowane jednomyślnie, skoro członków wspólnoty wiązał sposób zarządu określony we wspomnianym postanowieniu Sądu Rejonowego z dnia 9 listopada 2009 r. W ocenie Sądu Okręgowego określenie przez sąd znoszący współwłasność nieruchomości, że prawo do zarządu posiadają wszyscy właściciele mieszkań na działce nr 1911/2, na której posadowione są budynki wspólnoty, nie stanowi określenia zarządu w myśl art. 18 u.w.l. Powołując się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., sygn. IV CKN 8/00 (nie publ.), Sąd Okręgowy przyjął, że orzeczenie w przedmiocie zarządu częściami wspólnymi nieruchomości poprzez odesłanie do przepisów Kodeksu cywilnego nie jest sądowym uregulowaniem tej kwestii, gdyż przepisy Kodeksu cywilnego obowiązują niezależnie od postanowienia sądu. Sąd Okręgowy wskazał, że wspólnota jako osoba prawna istniała już od momentu prawomocnego zniesienia współwłasności, choć nie posiadała jeszcze wyodrębnionego organu w postaci zarządu lub zarządcy. Nie oznacza to jednak, iż wspólnota nie mogła podejmować żadnych działań. Skoro nie było powołanego zarządu, zastosowanie znajdowały przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności. W ocenie Sądu Okręgowego powierzenie czynności z zakresu rozliczeń finansowych stanowiło czynność zwykłego zarządu, stąd do podjęcia zaskarżonej uchwały, zgodnie z art. 201 k.c., wymagana była większość głosów, a nie jednomyślność, tak jak w przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd. Umowa z Jerzym P. nie stanowiła umowy o powierzenie wykonywania czynności zarządcy, bowiem zakres jego obowiązków był znacznie węższy. Sąd Okręgowy podkreślił, że gdyby uznać stanowisko powoda, wszystkie uchwały wspólnoty do chwili zmiany sposobu zarządu określonego w postanowieniu działowym musiałyby być podejmowane jednomyślnie, co utrudniałoby funkcjonowanie wspólnoty.

Rozpoznając apelację powoda Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia i wnioski Sądu Okręgowego. Wskazał, że z art. 1 ust. 2 u.w.l. wynika, że przepisy Kodeksu cywilnego znajdują zastosowanie jedynie w kwestiach nieuregulowanych u.w.l.,

a na podstawie art. 19 u.w.l. stosuje się je także do zarządu nieruchomością wspólną w przypadku, gdy liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących do dotychczasowego właściciela, jest większa niż siedem. Tylko wówczas decyzje właścicieli muszą być podejmowane jednomyślnie. Natomiast w przypadku wspólnot liczących więcej niż siedem lokali, tak jak to ma miejsce w niniejszej sprawie, Sąd Apelacyjny podkreślił, że właściciele lokali, o ile nie skorzystali z możliwości uregulowania sposobu zarządu lub powierzenia zarządu w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, zobowiązani są do podjęcia uchwały o wyborze zarządu i do stosowania art. 20-33 u.w.l., dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Chociaż wszyscy właściciele mają możliwość podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej, poprzez głosowanie w formie uchwał na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ust. 1 u.w.l., to nie można od nich wymagać jednomyślności. Sąd Apelacyjny wskazał, że art. 22 ust. 2 u.w.l. przewiduje podejmowanie uchwał przez właścicieli jedynie w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu i jeśli właściciele bezpośrednio zarządzają nieruchomością wspólną, to zgoda wszystkich właścicieli dotyczyć musi wyłącznie kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, natomiast w granicach zwykłego zarządu, wymagana jest większość głosów. W ocenie Sądu Apelacyjnego przedmiot zaskarżonej uchwały, polegający na powierzeniu osobie trzeciej prowadzenia ewidencji kosztów i rozliczeń, został prawidłowo zakwalifikowany przez Sąd Okręgowy jako czynność zwykłego zarządu, co oznacza, że nawet w przypadku sprawowania bezpośredniego zarządu nieruchomością wspólną przez ogół właścicieli, wola większości z nich była wystarczająca. Sąd Apelacyjny przyjął też, że treść zaskarżonej uchwały nie uchybia sposobowi zarządu nieruchomością wspólną określonemu w postanowieniu Sądu Rejonowego, bowiem powierzenie osobie trzeciej czynności księgowych, o charakterze technicznym, nie zakładających podejmowania jakichkolwiek decyzji, nie stanowi zmiany sposobu zarządu w rozumieniu art. 18 u.w.l. i brak jest przeszkód, aby właściciele powierzyli tego typu czynności specjalistom.

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego. W ramach podstawy przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucił naruszenie art. 18 ust. 3

w zw. z art. 11 ust. 1 u.w.l., art. 20 ust. 1 u.w.l., art. 25 ust. 1 u.w.l., art. 58 § 1 k.c. oraz art. 199, 201 i 202 k.c. Z kolei w ramach podstawy przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. podniósł naruszenie art. 233 w zw. z art. 391 k.p.c. oraz naruszenie 365 § 1 k.p.c. Na tych podstawach powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie rozstrzygnięcia wymagają podniesione w skardze zarzuty naruszenia przepisów postępowania, z których przedmiotem rozpoznania może być jedynie naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. Drugi z zarzutów sformułowanych przez skarżącego w ramach tej samej podstawy, dotyczący naruszenia art. 233 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., polega na kwestionowaniu dokonanej przez Sąd Apelacyjny oceny dowodów, co ze względu na treść art. 398³ § 3 k.p.c. nie może stanowić skutecznej podstawy skargi kasacyjnej. Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd Apelacyjny nie dopuścił się naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. polegającego na zanegowaniu związania wskazanym wyżej prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 9 listopada 2009 r. w części dotyczącej pkt XXXIII, określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku jednoznacznie wynika, że Sąd Apelacyjny przyjął, iż treść zaskarżonej uchwały nie uchybia sposobowi zarządu nieruchomością wspólną określonemu we wskazanym wyżej postanowieniu Sądu Rejonowego. To z kolei prowadzi do wniosku, że Sąd Apelacyjny zaakceptował sposób zarządu nieruchomością wspólną określony postanowieniem Sądu Rejonowego.

Według art. 18 ust. 1 u.w.l., sposób zarządu nieruchomością wspólną może zostać określony przez właścicieli lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. W art. 11 ust. 1 przewidziano zaś, że przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się odpowiednio do wyodrębnienia własności lokali z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Przepis ten, ulokowany w rozdziale 2 u.w.l., zatytułowanym „Ustanowienie własności lokalu”, odczytywać należy w powiązaniu z art. 8 ust. 2, znajdującym się w tym samym

rozdziale, według którego w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu współwłaściciele mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną. Z treści tych przepisów można wyprowadzić wniosek, że sąd w postanowieniu znoszącym współwłasność przez ustanowienie odrębnej własności lokali może określić sposób zarządu nieruchomością wspólną. Podobnie na gruncie obowiązującego przed dniem 1 stycznia 1995 r. art. 137 § 2 pkt 3 k.c., zgodnie z którym w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinien zostać określony sposób zarządu nieruchomością wspólną, w judykaturze Sądu Najwyższego uznawano kompetencję sądu dokonującego zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali do określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 1974 r., III CZP 31/74, OSNCP 1975, nr 9, poz. 128). Biorąc pod uwagę wskazane okoliczności należało uznać za skuteczne uregulowanie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., zawarte w pkt XXXIII postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 9 listopada 2009 r.

Jak zostało wskazane, Sąd Apelacyjny treść zaskarżonej uchwały odniósł do sposobu zarządu nieruchomością wspólną określonego w postanowieniu Sądu Rejonowego, a następnie uznał, iż zaskarżona uchwała sposobu tego nie narusza. Wniosek ten nie może być jednak uznany za prawidłowy. Z treści zaskarżonej uchwały, podjętej w imieniu wszystkich właścicieli lokali, jednoznacznie wynika, że dotyczy ona całej nieruchomości wspólnej w obrębie pozwanej Wspólnoty, natomiast w pkt XXXIII postanowienia Sądu Rejonowego przewidziana została kompetencja do zarządu nieruchomością wspólną w zakresie każdego z budynków jedynie dla właścicieli lokali znajdujących się w tym budynku, a dla wszystkich właścicieli – tylko w pozostałym zakresie. Przyjęty w uchwale globalny sposób rozliczenia kosztów i to przez osobę trzecią, która została jednocześnie upoważniona do wnoszenia i rozliczania opłat z podmiotami zewnętrznymi narusza sposób zarządzania nieruchomością wspólną ustalony postanowieniem Sądu Rejonowego, (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, nie publ.). Z tego względu zaskarżona uchwała, podjęta bez uprzedniej zmiany sposobu zarządzania wspólną, podlega uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. jako niezgodna ze sposobem

zarządzania ustalonym w orzeczeniu sądu znoszącego współwłasność, a właściwie ze względu na treść art. 11 ust. 1 u.w.l. – jako niezgodna z umową właścicieli lokali. Nie ma jednocześnie racji skarżący zarzucając niezastosowanie art. 58 § 1 k.c. ze skutkiem polegającym na stwierdzeniu nieważności uchwały.

Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną jest dopuszczalna niezależnie od tego, czy zarząd ten został wcześniej określony w wymagającej jednomyślności umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, czy też w postanowieniu sądu znoszącego współwłasność. Wymaga to jednak podjęcia uchwały wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a u.w.l. zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, nie publ. oraz co do formy protokołu sporządzonego przez notariusza - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2008 r., V CSK 91/08, OSNC-ZD 2009/1/24). Właściciele lokali realizując przewidziane w art. 18 ust. 2a u.w.l. uprawnienie do zmiany sposobu zarządu nieruchomością nie naruszają treści art. 365 § 1 k.p.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ zd. pierwsze k.p.c., orzekł jak w sentencji.