

Sygn. akt IV CZ 72/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 września 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "T."

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 września 2013 r.,

zażalenia strony pozwanej

na wyrok Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 9 kwietnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2013 r., Sąd Apelacyjny na skutek apelacji powoda J. P. uchylił wyrok Sądu Okręgowego w L. oddalający powództwo o uchylenie uchwały nr 23/2011 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „T.”, zniósł postępowanie przed Sądem pierwszej instancji w całości i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Apelacyjny wskazał, że postępowanie przed Sądem pierwszej instancji dotknięte było nieważnością, której przyczyną był brak należytej reprezentacji pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Ta bowiem nie dokonała wyboru zarządu, co spowodowało także, iż pełnomocnictwo procesowe zostało podpisane przez osoby nieuprawnione.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości zażaleniem wniesionym w trybie art. 394<sup>1</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c., żądając jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie art. 67 § 1, 68, 86, 89, 233 § 1 k.p.c. oraz art. 20 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. - dalej „u.w.l.”).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postępowaniu toczącym się na skutek zażalenia wniesionego na podstawie art. 394<sup>1</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c. na orzeczenie o uchyleniu wyroku sądu pierwszej instancji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, Sąd Najwyższy poddaje kontroli prawidłowość stwierdzenia nieważności postępowania przez sąd drugiej instancji (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2012 r., III CZ 77/12, OSNC 2013, nr 4, poz. 54 oraz z dnia 15 lutego 2013 r., I CZ 5/13, nie publ.).

Z ustalonych w sprawie okoliczności wynika, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podejmowała naprzemiennie uchwały powołujące zarząd oraz uchwały uchylające te uchwały. W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że jeżeli odwołano wszystkich członków zarządu pozwanej nie była skuteczna uchwała tej Wspólnoty z dnia 14 marca 2011 r. nr 15/2011, którą jedynie uzupełniono skład zarządu o wymienione w nim osoby: D. S. i T. S. Nie można bowiem uzupełnić

czegoś, co nie istnieje. W takiej sytuacji możliwe było jedynie powołanie nowego zarządu, a dopiero wtedy ewentualne jego uzupełnienie.

Przedstawione wyżej stanowisko Sądu drugiej instancji uznać należy za niezasadne. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l., jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Spełnia wymagania tego przepisu uchwała nr 15/2011, z której wynika jednoznacznie wola właścicieli lokali powołania wymienionych w nim osób fizycznych do zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Uwzględniając powyższe skuteczności tej uchwały nie pozbawia użycie w niej sformułowania o „uzupełnieniu składu zarządu”. Tym bardziej, że powołany wyżej przepis nie rozróżnia uchwał o powołaniu zarządu oraz o uzupełnieniu zarządu. Decydujące znaczenie należy więc nadać celowi podjętej uchwały, którym było to, aby wymienione w niej osoby pełniły funkcje członków zarządu. Treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.). Te przemawiają za tym, aby od treści uchwał podejmowanych przez nieprofesjonalnych uczestników obrotu nie wymagać profesjonalizmu właściwego prawnikom w doborze odpowiednich do celu uchwał określeń.

Ubocznie tylko należy podnieść, że dokonując oceny uchwały nr 15/2011, Sąd Apelacyjny nie uwzględnił okoliczności, zgodnie podnoszonej przez obie strony na etapie przed Sądem pierwszej i drugiej instancji, iż na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 30 marca 2007 r. podjęto uchwałę nr 17/III/2007 - która nie została później uchylona - powołującą do zarządu Wspólnoty L. C. Wprawdzie obie strony inaczej oceniały skuteczność prawną tej uchwały, jednakże co do istnienia i skuteczności uchwały powołującej L. C. do zarządu Wspólnoty w ogóle nie odniósł się Sąd Apelacyjny. W razie zaś przyjęcia istnienia tej uchwały tym bardziej byłaby czytelna użyta w uchwale nr 15/2011 z dnia 14 marca 2011 r. formuła o uzupełnieniu składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Z tych względów uzasadnione były zarzuty naruszenia art. 67 § 1, 68, 86, 89 oraz art. 20 ust. 1 u.w.l. na skutek przyjęcia, że pozwana nie miała organu uprawnionego do jej reprezentowania, a pełnomocnik procesowy przedłożył pełnomocnictwo procesowe podpisane przez osoby nieuprawnione do jej reprezentacji. Pozbawiona znaczenia była przy tym okoliczność, że pełnomocnik procesowy dla wykazania prawidłowej reprezentacji pozwanej powołał się także na treść uchwały nr 14A/II/2006 z dnia 29 lipca 2006 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a nie - jak błędnie podał Sąd drugiej instancji (str. 4 uzasadnienia) - zarządu, która została uchylona uchwałą nr 13/2011. Błędne przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że postępowanie przed Sądem pierwszej instancji było dotknięte nieważnością z przyczyny wymienionej w art. 379 pkt 2 k.p.c., spowodowało nieprawidłowe uznanie, że zachodziły przesłanki do wydania orzeczenia na podstawie art. 386 § 2 k.p.c.

Uwzględniając powyższe, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398 § 1 zd. 1 w zw. z art. 394<sup>1</sup> § 3 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.