

UCHWAŁA

Dnia 8 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa A. sp. z o.o. z siedzibą w W.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. W.
w W.

o ustalenie nieistnienia uchwały,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 8 października 2015 r.
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w W.
postanowieniem z dnia 17 października 2014 r.,

"Czy w sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, Wspólnota Mieszkaniowa może być reprezentowana przez zarząd, w którego skład wchodzi osoba będąca jednocześnie członkiem organu zarządzającego podmiotu skarżącego tę uchwałę, a jeżeli nie, to czy skutkuje to koniecznością powołania przez Wspólnotę Mieszkaniową pełnomocnika do reprezentowania jej w tym sporze?"

podjął uchwałę:

W sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej pozwana wspólnota mieszkaniowa nie może być reprezentowana przez członka jej jednoosobowego zarządu będącego jednocześnie członkiem zarządu osoby prawnej, która zaskarżyła uchwałę. W takiej sytuacji wspólnotę mieszkaniową reprezentuje pełnomocnik powołany uchwałą właścicieli lokali.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2014 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo „A.” spółki z o.o. w W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. W. o ustalenie nieistnienia uchwały nr [...] z dnia 5 sierpnia 2013 roku w przedmiocie uzupełnienia składu zarządu strony pozwanej.

Sąd ustalił, że powodowa spółka jest członkiem pozwanej Wspólnoty; przysługuje jej udział 70,9% w prawie własności nieruchomości wspólnej. W dniu 5 sierpnia 2013 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali, o którym zostali poinformowani we właściwy sposób wszyscy członkowie Wspólnoty. Po odczytaniu przez pełnomocnika spółki „A.” porządku obrad zebrania, jeden z członków Wspólnoty – M. K. zgłosił wniosek o uzupełnienie jednoosobowego dotychczas składu zarządu wspólnoty o osobę reprezentującą pozostałych pięciu właścicieli lokali oraz wniosek o zmianę sposobu głosowania nad uchwałami będącymi przedmiotem zebrania Wspólnoty- z zasady głosowania udziałami na zasadę „jeden właściciel - jeden głos”. Za wnioskiem co do zmiany sposobu głosowania nad uchwałami zebrania opowiedzieli się właściciele lokali reprezentujący 21,3% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko był powód reprezentujący 70,9% udziałów. M. K. zgłosił następnie wniosek o uzupełnienie porządku obrad zebrania o podjęcie uchwały w sprawie poszerzenia składu zarządu przez wybór jej dodatkowego członka, który to wniosek został przegłosowany 4 głosami właścicieli lokali „za”. Uchwałą nr [...] podjętą przy 4 głosach „za” i 1 głosie „przeciw” (powoda), drugim członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty został wybrany M. K.

W świetle tych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo spółki oparte na art.189 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem uchwała w przedmiocie poszerzenia składu zarządu pozwanej Wspólnoty istnieje, została podjęta większością głosów właścicieli lokali w sposób zgodny z przepisami ustawy o własności lokali i nie narusza prawa. Sąd pierwszej instancji wskazał przy tym, że wprawdzie zarząd pozwanej Wspólnoty uznał powództwo spółki, ale w świetle art. 213 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy nie był związany tym uznaniem z uwagi na jego sprzeczność z prawem.

Przy rozpoznaniu apelacji powoda wniesionej od tego wyroku, Sąd Apelacyjny powziął wątpliwość prawną, sformułowaną w zagadnieniu prawnym przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 k.p.c. Wskazał, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa była w toku postępowania przed Sądem Okręgowym reprezentowana przez jej jednoosobowy zarząd w osobie R. M. (z uwagi na wstrzymanie przez Sąd wykonania zaskarżonej uchwały o wyborze drugiego członka zarządu Wspólnoty – M. K.). R. M. jest jednocześnie wiceprezesem dwuosobowego zarządu powodowej spółki „A.” sp. z o.o.. W rozpatrywanej sprawie R. M. reprezentował więc obie strony sporu, co w ocenie Sądu Apelacyjnego oznacza niedopuszczalną kolizję interesów stron i rodzi zagadnienie sposobu jej rozwiązania na gruncie obowiązujących przepisów. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że ustawa o własności lokali nie zawiera unormowań regulujących taką sytuację, stąd zachodzi potrzeba rozważenia zastosowania w drodze analogii unormowań kodeksu spółek handlowych lub prawa spółdzielczego dotyczących reprezentacji spółki lub spółdzielni w sporze sądowym z członkiem jej zarządu. Podniesiona kwestia ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy z uwagi na to, że Sąd drugiej instancji ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu ewentualną nieważność postępowania przed Sądem pierwszej instancji spowodowaną przyczynami, o których mowa w art. 379 pkt 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wątpliwości prawne Sądu drugiej instancji wiążą się z zagadnieniem prawidłowej reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej w procesie o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczonym przeciwko wspólnocie przez właściciela lokalu, będącego osobą prawną (spółką z o.o.) w sytuacji, w której jedynym członkiem zarządu pozwanej wspólnoty jest osoba fizyczna, wchodząca jednocześnie w skład zarządu powodowej spółki. Zagadnienie to ma jednakże walor szerszy, ponieważ podobny problem procesowy może powstać, gdyby powodem w podobnej sprawie dotyczącej uchwał wspólnoty, była osoba fizyczna – właściciel lokalu, będący jednocześnie jedynym członkiem zarządu pozwanej wspólnoty.

W ustawowym modelu zarządzania w tzw. dużej wspólnocie mieszkaniowej, w której liczba lokali - wyodrębnionych i niewyodrębnionych - jest większa niż

siedem, powołanie zarządu (jednoosobowego lub wieloosobowego) na podstawie uchwały o jego wyborze, podjętej przez właścicieli lokali, jest obowiązkowe, jeżeli właściciele lokali na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.903 ze zm.- dalej u.w.l.) nie określili odmiennie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w później zawartej umowie w formie aktu notarialnego lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza. Stosownie do art.20 ust.1 u.w.l., członkiem zarządu może być tylko osoba fizyczna, wybrana spośród właścicieli lokali należących do wspólnoty lub spoza ich grona.

W orzecznictwie i piśmiennictwie przeważa pogląd, że wspólnota mieszkaniowa jest ustawową („ułamną”) osobą prawną w rozumieniu art. 33¹ § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Zarząd powołany uchwałą właścicieli lokali na podstawie art. 20 u.w.l. jest uważany za organ wspólnoty mieszkaniowej, wchodzący w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu, oparte na uprawnieniu wynikającym wprost z przepisów art. 21 i 22 u.w.l., jest w istocie działaniem samej wspólnoty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, nie publ., uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 roku, III CZP 96/11, OSNC 2012, Nr 7-8, poz.88).

Stosownie do art. 21 ust.1 u.w.l., zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, w tym także w sporach sądowych i postępowaniu administracyjnym.

W rozpoznawanej sprawie, R. M. stanowiący jednoosobowy zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest jednocześnie członkiem dwuosobowego zarządu „A.” sp. z o.o. - osoby prawnej będącej członkiem tej wspólnoty i powodem. W świetle przepisów kodeksu spółek handlowych, zarząd spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest jej organem wykonawczo-zarządzającym, w skład którego wchodzi członkowie (piastuni) powołani uchwałą zgromadzenia wspólników lub w inny sposób przewidziany przez umowę spółki (art. 201 § 4 k.s.h.). Z chwilą

powołania zarządu pomiędzy nim a spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, jako osobą prawną typu korporacyjnego, dochodzi do powstania stosunków (więzi) organizacyjnych niemających jednak charakteru stosunków cywilnoprawnych. Treść tych stosunków stanowią kompetencje do działania organu na rzecz osoby prawnej, który został wyodrębniony w ramach jej struktury organizacyjnej. Podejmowane przez zarząd działania w zakresie przyznanej mu kompetencji do prowadzenia spraw spółki i jej reprezentacji (art. 201 § 1 k.s.h.) są, z jurydycznego punktu widzenia, traktowane jako działania samej spółki, a nie osób wchodzących w jego skład, co stanowi wyraz funkcjonującej na gruncie prawa polskiego tzw. teorii organów (art. 38 k.c.). W myśl tej teorii, wola organu, stanowiąca z psychologicznego punktu widzenia wolę jednostki lub zespołu ludzi wchodzących w skład organu, powinna być utożsamiana z wolą osoby prawnej, gdyż przez organ osoba ta uzewnętrznia swoją wolę.

W procesie wytoczonym przez spółkę „A.” o ustalenie nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty, spółkę reprezentowali, stosownie do art.201 § 1 k.s.h., dwaj członkowie jej zarządu – A. K. i R. M., którzy udzielili pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu. Jednocześnie R. M. jako jedyny członek zarządu pozwanej Wspólnoty, z uwagi na wstrzymanie przez Sąd wykonania zaskarżonej uchwały o wyborze drugiego członka zarządu wspólnoty, reprezentował osobiście pozwaną Wspólnotę na podstawie art. 21 ust. 1 u.w.l., składając odpowiedź na pozew, w której uznał w całości powództwo spółki.

Nie ulega wątpliwości, że w sytuacji, w której pozew przeciwko wspólnocie mieszkaniowej składa osoba prawna będąca właścicielem lokalu (lokali), której członkiem zarządu jest osoba fizyczna wchodząca jednocześnie w skład jednoosobowego zarządu pozwanej wspólnoty, dochodzi do niedopuszczalnego konfliktu interesów stron zagrażającego interesom wspólnoty, czego przykładem jest właśnie rozpoznawana sprawa. Uznanie powództwa przez zarząd wspólnoty leżało w interesie powoda, zmierzało bowiem do uniemożliwienia poszerzenia składu zarządu wspólnoty o osobę wybraną przez właścicieli lokali.

Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają unormowań rozstrzygających tego rodzaju kolizję poprzez wskazanie sposobu reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej w podobnych przypadkach.

Z uwagi na odesłanie zawarte w art. 33¹ k.c. celowe i dopuszczalne jest, zdaniem Sądu Najwyższego, odwołanie się, w drodze analogii, do przepisów regulujących podobne sytuacje procesowe w aktach prawnych dotyczących osób prawnych. Stosownie do art. 210 § 1 kodeksu spółek handlowych, w umowie między spółką a członkiem zarządu oraz w sporze z nim, spółkę reprezentuje rada nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą zgromadzenia wspólników. Przez „spór”, o którym mowa w art. 210 § 1 k.s.h., należy rozumieć wszelkie postępowania sądowe, zarówno procesowe, jak i nieprocesowe, w przypadku zaś postępowania procesowego – sytuację, gdy spółka i członek jej zarządu występują po przeciwnych stronach (powoda i pozwanego). Stosownie zaś do art. 253 § 1 k.s.h., w sporze dotyczącym uchylecia lub stwierdzenia nieważności uchwały wspólników, pozwaną spółkę reprezentuje zarząd, jeżeli na mocy uchwały wspólników nie został ustanowiony w tym celu pełnomocnik.

W orzecznictwie i doktrynie zwraca się uwagę, że na gruncie przepisów kodeksu spółek handlowych ustawodawca dostrzegł możliwość wystąpienia kolizji pomiędzy interesem indywidualnym członka zarządu a interesem spółki, preferując ochronę interesu spółki (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 129/03, nie publ., z dnia 18 sierpnia 2005 r., V CK 104/05, nie publ., z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 88/07, nie publ.). Cel tych przepisów sprowadza się do ochrony spółki przed nadużyciami związanymi z kierowaniem się przez członków zarządu własnym interesem, mogącym pozostawać nawet w ewidentnej sprzeczności z interesem spółki. Należy zwrócić uwagę, że przepisy te nie wymagają, aby sprzeczność taka rzeczywiście występowała, chodzi bowiem o potencjalną kolizję indywidualnych interesów piastunów zarządu z interesem samej spółki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r., IV CKN 1903/00, OSNC 2002, nr 11, poz. 137). Uwagi te można odnieść odpowiednio do wspólnoty mieszkaniowej oraz członka jej jednoosobowego zarządu.

Gdyby na miejsce „spółki”, o której mowa w art.210 § 1 k.s.h., podstawić wspólnotę mieszkaniową, zaś w miejsce „członka zarządu spółki” – członka jej jednoosobowego zarządu, to uprawniony jest, zdaniem Sądu Najwyższego, pogląd, że w sporze sądowym między wspólnotą mieszkaniową, a członkiem zarządu wspólnoty, wspólnota powinna być reprezentowana przez pełnomocnika powołanego uchwałą właścicieli lokali tworzących wspólnotę. To rozwiązanie wzorowane na art. 210 § 1 k.s.h. w należyty sposób gwarantuje interesy wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniu sądowym; jest ponadto rozwiązaniem racjonalnym i nie powodującym nadmiernych trudności w funkcjonowaniu wspólnoty. Pogląd ten odnosi się przy tym zarówno do sytuacji, w której po jednej stronie występuje wspólnota mieszkaniowa, a po drugiej osoba fizyczna będąca członkiem jej jednoosobowego zarządu, jak i do sytuacji, w której osoba fizyczna będąca członkiem jednoosobowego zarządu wspólnoty, jest jednocześnie piastunem organu osoby prawnej- przeciwnika procesowego wspólnoty. W każdej bowiem z tych sytuacji zachodzi sprzeczność interesów stron, co wyłącza dopuszczalność reprezentowania jednocześnie powoda i pozwanego przez tę samą osobę fizyczną.

Ze wskazanych przyczyn Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).

kc