

UCHWAŁA

Dnia 7 października 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Jolanty M.. i Marka M.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy P. [...] w B.
o uchylenie uchwały,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 7 października 2009 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Apelacyjny w K.
postanowieniem z dnia 27 marca 2009 r., sygn. akt I ACz 111/09,:

"1. Czy w przypadku, gdy właściciele lokali, tworzący tak zwaną małą wspólnotę mieszkaniową (liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, wynosi nie więcej niż siedem), nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną ani w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, ani w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez innego właściciela, dysponującego większością udziałów w nieruchomości wspólnej, na podstawie normy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) do sądu okręgowego, czy też w takim przypadku norma art. 25 ust. 1 ustawy nie znajduje zastosowania?;

2. W przypadku odpowiedzi dopuszczającej zaskarżenie uchwały na podstawie normy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali kto winien taką wspólnotę reprezentować w postępowaniu sądowym?"

podjął uchwałę:

Artykuł 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) nie ma zastosowania, jeżeli właściciele lokali tworzący tzw. małą wspólnotę mieszkaniową (art. 19 ustawy) nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub umowie zawartej później w formie aktu notarialnego.

Uzasadnienie

Jolanta M. i Marek M. wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. P. [...] w B. z dnia 3 kwietnia 2008 r. w przedmiocie udzielenia pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty przed sądami powszechnymi w sprawie przeciwko powodom i jako pozwanego wskazali Wspólnotę. Wspólnota ta obejmuje powodów jako właścicieli jednego lokalu wyodrębnionego oraz Gminę B. jako właściciela sześciu lokali niewyodrębnionych. Właściciele lokali nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu ani w umowie zawartej później. Zaskarżona uchwała podjęta została przez Gminę, która posiada większość udziałów we Wspólnocie. Ponieważ powodowie wezwani do usunięcia braku pozwu, polegającego na niewskazaniu adresu Gminy, braku tego nie usunęli w określonym terminie, Przewodniczący w Sądzie Okręgowym w K. zarządzeniem z dnia 4 grudnia 2008 r. zarządził zwrot pozwu. Przy rozpoznawaniu przez Sąd Apelacyjny w K. zażalenia powodów na to zarządzenie powstało przytoczone w sentencji zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, które Sąd ten, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia. W uzasadnieniu postanowienia, którym przedstawione zostało zagadnienie, Sąd Apelacyjny nawiązał do występującej w piśmiennictwie prawniczym rozbieżności poglądów co do dopuszczalności stosowania do tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej – „u.w.l.”), przewidującego możliwość zaskarżenia do sądu uchwał właścicieli lokali. Wskazując na trudności w ustaleniu, kto powinien reprezentować taką wspólnotę mieszkaniową w

postępowaniu wywołanym zaskarżeniem uchwały, opowiedział się za brakiem możliwości stosowania w takim wypadku art. 25 u.w.l.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 6 zd. pierwsze u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa istnieje zatem z mocy prawa w każdym wypadku, gdy w skład nieruchomości wchodzi co najmniej dwa lokale, którymi właścicielami są różne osoby. Według art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w dalszych przepisach ustawy o własności lokali (art. 18 ust. 3 u.w.l.). Te dalsze przepisy przede wszystkim rozróżniają sytuacje, gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem i jest większa niż siedem (art. 19 i 20 ust. 1). W tym drugim przypadku, dotyczącym wspólnoty określanej jako „duża wspólnota mieszkaniowa”, stosownie do art. 20 ust. 1 zd. pierwsze u.w.l. właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Nie ulega wątpliwości że mają wówczas zastosowanie kolejne przepisy ustawy o własności lokali, w tym przepisy dotyczące podejmowania uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust 2 i 4, art. 23 i 24) oraz art. 25 o zaskarżaniu tych uchwał do sądu. Natomiast jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem (tzw. „mała wspólnota mieszkaniowa”), według art. 19 u.w.l. do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Oznacza to odesłanie do przepisów art. 199–209 k.c. oraz art. 611–616 k.p.c. Wymienione przepisy Kodeksu cywilnego regulują zarząd rzeczą wspólną (będącą przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych) jako zarząd wykonywany przez samych współwłaścicieli, który w odróżnieniu do zarządu pośredniego, sprawowanego przez odpowiedni organ i zarządu powierniczego, określany jest mianem zarządu bezpośredniego

(właścicielskiego). Uregulowanie zarządu rzeczą wspólną w art. 199–209 k.c. jest uregulowaniem kompletnym. Nie zawiera odesłania do innych przepisów i jest wystarczające do sprawowania zarządu bez potrzeby stosowania zasad określonych w innych, szczególnych przepisach dotyczących zarządu. W myśl tego uregulowania sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się poprzez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. Przewiduje ono możliwość zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie w wypadkach, w których stosownie do tego uregulowania rozstrzygnięcie takie jest potrzebne dla zapewnienia prawidłowości zarządu. Do zarządu tego nie znajdują zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej (art. 20 i nast.), a więc ani przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust 2 i 4, art. 23 i 24), ani art. 25 tej ustawy o zaskarżaniu uchwał do sądu.

Zarząd nieruchomością wspólną w ramach wspólnoty mieszkaniowej ma szczególny charakter, gdyż służy nie tylko ochronie interesu indywidualnego współwłaścicieli, jak jest to w wypadku zwykłej współwłasności w częściach ułamkowych, lecz przede wszystkim ma zapewnić ochronę interesu zbiorowego wspólnoty. Jednakże z przepisów ustawy o własności lokali wynika, że ustawodawca uznał, iż mające realizować ten cel szczególne przepisy o sposobie zarządu zawarte w art. 20 i nast. u.w.l. mają zastosowanie jedynie do dużych wspólnot mieszkaniowych. Do zarządu nieruchomością wspólną w małych wspólnotach wystarczające jest odpowiednie stosowanie przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego, co nie wyłącza możliwości innego określenia sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 u.w.l.). W razie zawarcia takiej umowy obowiązują co do sposobu zarządu zasady określone w umowie. Wówczas nie jest wyłączone określenie tych zasad tak jak określone one zostały w art. 21 i nast. u.w.l., w tym w jej art. 25, lub przez odesłanie do tych przepisów. W takim wypadku uchwała właścicieli lokali może zostać zaskarżona do sądu, na zasadach – jeżeli umowa nie stanowi inaczej – przewidzianych w art. 25 u.w.l.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak w sentencji.

/tp/