



Sygn. akt I CSK 355/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa P. T.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej W. w W.
o ustalenie uchwały za nieistniejącą ewentualnie o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 17 czerwca 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 29 sierpnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z 3 października 2012 r. oddalił powództwo P. T. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej W. w W. o uchylenie uchwały nr 12/2009 z 5 października 2009 r. o powołaniu zarządu Wspólnoty jak również oddalił roszczenie ewentualne o stwierdzenie nieistnienia tej uchwały z powodu braku wymaganej większości głosów.

Sąd Okręgowy ustalił między innymi, że 17 września 2009 r. na zebraniu pozwanej Wspólnoty zdecydowano, że zostanie powołany zarząd wieloosobowy a głosowanie nad wyborem członków zarządu odbędzie się w trybie indywidualnego zbierania głosów. W taki też sposób odbyło się głosowanie nad uchwałą nr 12/2009 podjętą 5 października 2009 r., powołującą 5-cioosobowy zarząd Wspólnoty. Za uchwałą głosowali właściciele posiadający 52,68% udziałów.

W budynku Wspólnoty są 3 hale garażowe, z których każda jest samodzielnym lokalem użytkowym, stanowiącym odrębną własność, mającym kilkudziesięciu współwłaścicieli. Ponieważ uzgodnienie - jako jednego głosu - wspólnego i jednomyślnego stanowiska wszystkich współwłaścicieli lokalu garażowego jest praktycznie niemożliwe, w pozwanej Wspólnocie przyjęto, iż każdy współwłaściciel lokalu garażowego może oddać głos nad uchwałami odrębnie i samodzielnie, niezależnie od pozostałych współwłaścicieli tego lokalu, a siła jego głosu jest określona udziałem jaki mu przysługuje we współwłasności nieruchomości lokalowej. W taki też sposób głosowali nad zaskarżoną uchwałą współwłaściciele lokali garażowych.

Sąd Okręgowy wskazując na istniejące w doktrynie i orzecznictwie rozbieżności co do sposobu głosowania nad uchwałami Wspólnoty współwłaścicieli odrębnych lokali użytkowych, którym w głosowaniu przysługuje jeden głos, uznał za prawidłowy sposób głosowania nad sporną uchwałą przyjętą w pozwanej Wspólnocie. Stwierdził, że skoro zajęcie jednomyślnego stanowiska przez wszystkich współwłaścicieli lokalu garażowego jest praktycznie niemożliwe, a zgodnie z art. 27 u.w.l. prawem i obowiązkiem każdego właściciela lokalu jest zarząd nieruchomością wspólną, dopuszczalne jest podzielenie udziału i oddanie

przez każdego współwłaściciela lokalu garażowego głosu niezależnie od pozostałych współwłaścicieli i ustalenie siły tego głosu przez pomnożenie wielkości jego udziału we współwłasności lokalu przez wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił też pozostałych zarzutów powoda zmierzających do wykazania zasadności żądania uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., co prowadziło do oddalenia powództwa zarówno co do roszczenia zasadniczego jak i ewentualnego.

W wyniku apelacji powoda Sąd Apelacyjny wyrokiem z 29 sierpnia 2013 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustalił nieistnienie zaskarżonej uchwały.

Sąd drugiej instancji nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego o dopuszczalności głosowania współwłaścicieli lokalu garażowego stanowiącego odrębną własność, przez udział udziału.

Uznał, że wybór członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną współwłaścicieli odrębnego lokalu garażowego i powołując się na utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego stwierdził, że współwłaścicielom odrębnego lokalu garażowego przysługuje, przy każdego rodzaju głosowaniu, niepodzielnie jeden wspólny głos, a ponieważ czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają jednomyślności współwłaścicieli, współwłaściciele lokalu garażowego powinni zająć jedno stanowisko w głosowaniu nad taką uchwałą, zaś w braku zgody zwrócić się o rozstrzygnięcie sądu. Sąd Apelacyjny wskazał, że zasady te wynikają z art. 199 i art. 201 k.c., do których odsyła u.w.l. i brak podstaw do odejścia od nich jedynie z powodu trudności w uzyskaniu jednolitości stanowiska współwłaścicieli.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska strony pozwanej, że sam akt głosowania nad uchwałą i ustalenia wspólnego głosu nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd wobec czego wspólny głos współwłaścicieli lokalu garażowego może być ustalony przez przegłosowanie zwykłą większością głosów współwłaścicieli. Stwierdził, że o tym, czy uchwała przekracza czy nie zakres zwykłego zarządu decyduje przedmiot uchwały, a nie sam akt głosowania nad nią, czy ustalenie sposobu oddania głosu nad uchwałą o powołaniu członków zarządu.

Wskazał, że przedmiotem zaskarżenia w sprawie była uchwała pozwanej Wspólnoty o wyborze członków zarządu, a nie decyzja współwłaścicieli lokalu użytkowego co do sposobu ustalenia jednego wspólnego głosu w głosowaniu nad tą uchwałą.

Sąd Apelacyjny stwierdził również, że naruszenie art. 199 k.c., do którego doszło przy głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą, miało wpływ na wynik głosowania, gdyż ustalona większość 52,81% głosów za uchwałą wynikała z niedopuszczalnego dodania do udziału z lokalu mieszkalnego częściowego udziału miejsca garażowego. Gdyby liczone głosy w sposób prawidłowy, z pominięciem nie uzgodnionych jednomyślnie głosów z lokali użytkowych, uchwała otrzymałaby jedynie 45,94% głosów za, a więc nie uzyskałaby wymaganej w art. 23 ust. 2 u.w.l. większości głosów, co sprawia, że jest to uchwała nieistniejąca. Zmieniając z tej przyczyny zaskarżony wyrok Sąd Apelacyjny uznał za zbędne rozpatrywanie pozostałych zarzutów apelacji zmierzających do wykazania zasadności roszczenia o uchylenie zaskarżonej uchwały na podstawie art. 25 ust.1 u.w.l.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie strona pozwana zarzuciła naruszenie art. 199 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 201 k.c. przez niezastosowanie i bezpodstawne przyjęcie, że ustalenie przez współwłaścicieli lokalu garażowego opisanego wyżej sposobu głosowania nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej o wyborze członków zarządu, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagającą zgody wszystkich współwłaścicieli, podczas gdy ustalenie sposobu głosowania nad taką uchwałą przez współwłaścicieli pozostaje w granicach zwykłego zarządu lokalem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, kwestia sposobu wykonywania prawa głosu we wspólnocie mieszkaniowej przez współwłaścicieli lokalu użytkowego stanowiącego odrębną własność, sporna w doktrynie i orzecznictwie sądów powszechnych, w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest rozwiązywana jednolicie, a ostatecznym wyrazem stanowiska tego Sądu jest uchwała z 12 grudnia 2012 r. III CZP 82/12 (OSNC 2013/6/75) stwierdzająca, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu

przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nieruchomości lokalowa jest niepodzielnym przedmiotem współwłasności, udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu, co w świetle art. 47 § 1 k.c. przemawia za uznaniem za niepodzielny także tego udziału. Z niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej wynika, że w razie głosowania według zasad przyjętych w art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l., jeden głos przysługuje współwłaścicielom wspólnie, skoro bowiem udział jest niepodzielny, to niepodzielne jest również wynikające z niego prawo głosu. Przyjęcie stanowiska, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje jeden głos prowadziłoby do nieuzasadnionego pomnożenia kompetencji decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej.

W konsekwencji należy przyjąć, że wszyscy współwłaściciele odrębnego lokalu użytkowego (garażu, miejsca postojowego) mają w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty tylko jeden wspólny głos. Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu i wynika z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione jest więc stosowanie do takiej decyzji przepisów o zarządzie rzeczą wspólną: art. 199 i art. 201 k.c. A zatem w zależności od tego co ma być przedmiotem głosowania (uchwały) - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l.: czy czynność zwykłego zarządu, czy przekraczająca zwykły zarząd – wykonanie prawa głosu przez współwłaścicieli lokalu użytkowego może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Wbrew stanowisku skarżącej, należy zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że o tym, czy uchwała wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu, czy przekracza zakres zwykłego zarządu decyduje przedmiot uchwały, a nie sam akt głosowania. Ustalenie sposobu głosowania nad uchwałą jest zdeterminowane przedmiotem uchwały: jeżeli uchwała dotyczy kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią należy stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna jest jednomyślność wszystkich współwłaścicieli. Natomiast jeżeli uchwała dotyczy czynności zwykłego zarządu, do jej podjęcia

wystarczy, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli, a więc głosowanie za jej podjęciem przez większość współwłaścicieli.

Przedmiotem zaskarżenia w rozpoznawanej sprawie była uchwała wspólnoty mieszkaniowej dotycząca wyboru członków zarządu wspólnoty. Rozważenia zatem wymagało, czy wybór członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu, czy też czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Sąd Apelacyjny bez głębszej analizy uznał tę czynność za przekraczającą zakres zwykłego zarządu powołując się jedynie na to, że wybór członków zarządu należy do kwestii istotnych z punktu widzenia kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowania jej na zewnątrz i opiera się na zaufaniu do wybieranych osób. Nie są to jednak okoliczności decydujące dla oceny, czy dana czynność współwłaścicieli należy do zwykłego zarządu rzeczą wspólną, czy zarząd taki przekracza.

Choć powszechnie przyjmuje się, że pojęcia te są względne, zależą od konkretnych okoliczności faktycznych i nie jest możliwe przyjęcie jednolitego kryterium do ich rozgraniczenia, to jednak literatura i orzecznictwo ukształtowały pewne ogólne wskazania pozwalające określić, co stanowi czynność zwykłego zarządu, a co jest jego przekroczeniem. Ogólnie uważa się za czynności zwykłego zarządu załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją i zarządzaniem (administrowaniem) rzeczą wspólną. Do czynności zwykłego zarządu zalicza się więc pobieranie pożytków i dochodów, konserwację, administrację i szeroko rozumianą ochronę rzeczy w postaci podejmowania czynności zachowawczych takich jak wytoczenie powództwa o ochronę własności, posiadania, o zapłatę czynszu itp., zawieranie umów z osobami trzecimi w tym zakresie, w tym także zawieranie umów związanych z zarządem i eksploatacją, a także ze sposobem korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 25 marca 1994 r. III CZP 182/93 (OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146), zmiany następujące w stosunkach społeczno-gospodarczych, a zwłaszcza rozszerzająca się sfera prywatnej działalności gospodarczej, mają wpływ na rozszerzanie zakresu czynności objętych pojęciem zwykłego zarządu i na jego elastyczne rozumienie.

Ustawodawca, choć nie zawarł w żadnym akcie prawnym ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd, to jednak niekiedy daje pewne wskazówki w tym przedmiocie, wymieniając przykładowo czynności zwykłego zarządu lub czynności przekraczające zwykły zarząd. Uczynił tak między innymi w art. 22 ust. 3 u.w.l., w którym wymienił przykładowo czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, na dokonanie których właściciele lokali muszą wyrazić zgodę podejmując stosowną uchwałę. Nie ma wśród tych czynności wyboru członków zarządu, choć wymieniono ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólną. W art. 22 ust. 1 i 2 wyraźnie natomiast stwierdzono, że zarząd może samodzielnie podejmować tylko czynności zwykłego zarządu, a do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest stosowna uchwała właścicieli oraz udzielenie zarządowi pełnomocnictwa.

Również na gruncie regulacji zawartych w art. 199, art. 201 i art. 203 k.c. przyjmuje się, że zarządca rzeczą wspólną może samodzielnie wykonywać tylko czynności zwykłego zarządu, a do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu musi mieć zgodę (jednomyślną) współwłaścicieli albo sądu (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2012 r. II CSK 141/11, niepubl.).

Skoro zatem zarządzanie i administrowanie rzeczą wspólną zalicza się do czynności zwykłego zarządu, a zarządca, w tym także zarząd wspólnoty mieszkaniowej, może samodzielnie podejmować wyłącznie czynności zwykłego zarządu, to wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć także do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną, nie ma bowiem żadnego racjonalnego powodu, by czynność tę uznać za przekraczającą zwykły zarząd. Za taką wykładnią przemawia również to, że wybór członków zarządu we wspólnocie mieszkaniowej powinien odbywać się szybko i sprawnie, by wspólnota nie pozostawała zbyt długo bez zarządu, który jest niezbędny do załatwiania bieżących spraw związanych z nieruchomością wspólną, a jak wskazano na wstępie podjęcie uchwały należącej do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu może napotykać przeszkody trudne do przezwyciężenia w postaci wymagania jednomyślności współwłaścicieli lokali

użytkowych. Taka wykładnia nie narusza też żadnych praw właścicieli, gdyż zawsze muszą oni wyrazić zgodę na podjęcie przez zarząd każdej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a więc każdej czynności istotnej z punktu widzenia ich praw i obowiązków jako współwłaścicieli nieruchomości wspólnej i właścicieli (lub współwłaścicieli) odrębnych lokali.

W konsekwencji należy zatem uznać, że uchwała o wyborze członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu, wobec czego wykonanie wspólnego prawa jednego głosu przysługującego niepodzielnie współwłaścicielom odrębnego lokalu użytkowego, wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej, przy głosowaniu nad taką uchwałą stanowi także czynność zwykłego zarządu i uzgodnienie treści tego głosu wymaga większości liczonej według wielkości udziałów albo według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos.

Kasacyjny zarzut naruszenia art. 199 i art. 201 k.c. okazał się więc skuteczny, choć z innych przyczyn, niż wskazała skarżąca.

Biorąc to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 par.1 i art. 398²¹ k.p.c., uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, gdyż merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy było niemożliwe z uwagi na nie rozpoznanie przez Sąd drugiej instancji zarzutów apelacyjnych związanych z żądaniem uchylenia zaskarżonej uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.