

Sygn. akt I CZ 4/17

POSTANOWIENIE

Dnia 26 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa A. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości [...] o uchylenie uchwał,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 stycznia 2017 r.,

zażalenia strony pozwanej na wyrok Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 21 lipca 2016 r., sygn. akt VI ACa .../15,

**uchyla zaskarżony wyrok i pozostawia rozstrzygnięcie
o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu
kończącym postępowanie w sprawie.**

UZASADNIENIE

Powódka A. M. domagała się uchylenia następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. G.: nr 1/2013 z dnia 20 lutego 2013 r. w sprawie wyboru do zarządu K. B.; nr 1/2014 z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz udzielenia absolutorium zarządowi oraz nr 2/2014 z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 i zatwierdzenia zaliczek miesięcznych na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz koszty mediów lokali.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w [...] oddalił powództwo i obciążył powódkę kosztami procesu. Rozpoznając apelację powódki Sąd Apelacyjny stwierdził nieważność postępowania i wyrokiem z dnia 21 lipca 2016 r. uchylił zaskarżone orzeczenie oraz przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu swojego orzeczenia Sąd drugiej instancji wskazał na okoliczności, które nie zostały rozważone przez Sąd Okręgowy. W sprawie niesporne było, że w dniu 24 listopada 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym poddano pod głosowanie uchwałę o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Zebranie to było protokołowane przez notariusza i jak wynika z treści tego protokołu przed dniem 24 listopada 2012 r. zarządcą pozwanej wspólnoty była L. sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w [...], której zarząd nieruchomością wspólną został powierzony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (u.w.l.).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego na tym zebraniu nie została podjęta uchwała o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną ponieważ za uchwałą tą głosowali jedynie właściciele reprezentujący 30,83% udziałów w nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Brak podstaw do przyjęcia, że na zebraniu w dniu 24 listopada 2012 r. przyjęto skutecznie inny sposób głosowania niż według wielkości udziałów. W konsekwencji przedmiotowa uchwała o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie uzyskała zatem większości głosów.

Zdaniem Sądu drugiej instancji okoliczność ta powinna rzutować na ocenę skutków prawnych uchwały podjęte w sprawie wyboru jednoosobowego zarządu pozwanej Wspólnoty w osobie K. B. W tej kwestii zostały podjęte dwie kolejne uchwały. Pierwsza w dniu 24 listopada 2012 r. oraz druga nr 1/2013 w dniu 20 lutego 2013 r. Za pierwszą z tych uchwał głosowali właściciele reprezentujący 167582/494650 udziałów. Zatem również i ta uchwała nie została podjęta, ponieważ nie uzyskała większości głosów. Natomiast, za drugą z tych uchwał głosowali właściciele reprezentujący 72,72% udziałów. Ta uchwała została więc w świetle art. 23 ust. 2 u.w.l. podjęta.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, uchwała ta jest jednak bezwzględnie nieważna. Jako uchwała zmieniająca sposób zarządu powinna być ona bowiem zgodnie z art. 18 ust. 2a u.w.l. zaprotokołowana przez notariusza. Ponieważ przedmiotowa uchwała nie została zaprotokołowana przez notariusza, to ze względu na niezachowanie formy przewidzianej w art. 18 ust. 2a u.w.l. uchwała ta jest według art. 73 § 2 k.c. nieważna. Co więcej, również z uwagi na niedopuszczalność powołania zarządu we wspólnocie, w której zarząd został powierzony zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. uchwała nr 1/2103 musi być uznana za bezwzględnie nieważną, jako sprzeczna z art. 18 u.w.l.

Z tego względu należy przyjąć, że K. B. nie został skutecznie wybrany jako członek zarządu pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej. Tym samym, K. B. nie jest uprawniony do reprezentacji strony pozwanej. Pozwana wspólnota nie była więc w toku całego postępowania należycie reprezentowana - działała bowiem w jej imieniu osoba nieuprawniona. W konsekwencji doprowadziło to do pozbawienia pozwanej możliwości obrony jej praw i skutkowało nieważnością postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.). którą sąd drugiej instancji bierze, w granicach zaskarżenia, pod uwagę z urzędu (art. 378 § 1 k.p.c.). Mając to na względzie Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 2 k.p.c., uchylił wyrok sądu pierwszej instancji, zniósł postępowanie w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaskarżyła w całości ww. wyrok Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 21 lipca 2016 r. zarzucając Sądowi drugiej instancji naruszenie art. 386 § 2 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 2 i 5 k.p.c., na skutek nietrafnego

przyjęcia, że postępowanie przed Sądem pierwszej instancji było dotknięte nieważnością z uwagi na nienależytą reprezentację pozwanej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 zd. pierwsze 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. Zarząd taki, będący organem wspólnoty mieszkaniowej (zarząd w znaczeniu podmiotowym), na podstawie art. 21 ust. 1 u.w.l. kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Podkreślenia przy tym wymaga, że zarząd przewidziany w art. 20 u.w.l. może występować w tej samej wspólnotcie obok zarządu w znaczeniu funkcjonalnym, o którym mowa w art. 18 ust. 1 tej ustawy i który jest podmiotem w stosunku do wspólnoty zewnętrznym, realizującym czynności związane z bieżącą administracją.

Wskazać także należy, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie zawierają żadnych postanowień, które ograniczałyby lub wręcz wyłączałyby możliwość powołania zarządu w znaczeniu podmiotowym, jeżeli wcześniej doszło do powierzenia zarządu w jego funkcjonalnym znaczeniu. Wprawdzie art. 18 ust. 3 u.w.l. utrzymuje obowiązek wyboru zarządu w rozumieniu art. 20 u.w.l. wyłącznie wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono w umowie ani w późniejszej uchwale, jednak nie oznacza to, że taki zarząd z woli członków wspólnoty nie może zostać wybrany.

W niniejszej sprawie niesporne jest, że za uchwałą nr 1/2013 podjętą w dniu 20 lutego 2013 r., w której postanowiono, że zarząd pozwanej będzie jednoosobowy oraz, że do zarządu powołuje się K. B., głosowali właściciele reprezentujący 72,72% udziałów. Skoro zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwała ta została ważnie podjęta, to należy przyjąć, że K. B. został skutecznie wybrany jako jednoosobowy zarząd pozwanej. W konsekwencji był on uprawniony do reprezentowania pozwanej wspólnoty mieszkaniowej i w sprawie nie zachodzi nieważność postępowania.

W tym stanie rzeczy, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i pozostawił rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie - art. 398¹⁵ w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c.

aj

kc