

UCHWAŁA

Dnia 9 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S.
przeciwko B. M.
o zapłatę,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 9 lutego 2017 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w S.
postanowieniem z dnia 19 września 2016 r., sygn. akt II Cz (...),

"Czy osoba, której powierzono zarząd nieruchomością wspólną w trybie określonym w art. 18 ust. 1 lub art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) jest z mocy art. 21 ust. 1 w związku z art. 33 tejże ustawy poprzez sam fakt powierzenia zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych?"

ewentualnie, w przypadku negatywnej odpowiedzi na powyższe zagadnienie:

"Czy uchwała właścicieli lokali udzielająca pełnomocnictwa do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych osobie, której powierzono zarząd nieruchomością wspólną w trybie określonym w art. 18 ust. 1 lub art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892), wymaga zaprotokołowania przez notariusza?"

podjął uchwałę:

W braku odmiennego zastrzeżenia osoba, której właściciele lokali w umowie lub w uchwale (art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U.

2015.1892) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych.

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. wniosła pozew przeciwko B. M. o zapłatę 11.464,82 zł - kwoty zaległych należności tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Pozew w imieniu Wspólnoty złożyła „Administracja (...)”, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.; a dokładniej, osoba reprezentująca tę spółkę jako zarządcę nieruchomości wspólnej. Wspólnota uchwałą nr (...) z dnia 11 czerwca 2001 r. powierzyła w trybie określonym w art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U.2015.1892 ze zm. - dalej: „u.w.l.”) zarząd nieruchomością wspólną Spółce. Uchwała ta nie zawierała postanowienia w przedmiocie upoważnienia Spółki do reprezentowania Wspólnoty przed sądami. Przewodniczący wezwał pełnomocnika procesowego, który podpisał pozew, aby w określonym terminie przedłożył pełnomocnictwo udzielone zarządcy, tj. Spółce, przez Wspólnotę do jej reprezentowania w sprawie. Termin upłynął bezskutecznie. Przewodniczący nie nadał sprawie biegu. Zwrócił pozew.

Wspólnota złożyła zażalenie na zarządzenie przewodniczącego o zwrocie pozwu. W uzasadnieniu zażalenia odwołała się m.in. do poglądu, że osoba sprawująca zarząd powierzony nieruchomością wspólną jest z mocy samego powierzenia zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych w sprawach wchodzących w zakres powierzonego zarządu.

Sąd Okręgowy rozpoznając zażalenie dostrzegł rozbieżność w orzecznictwie co do zakresu kompetencji osoby sprawującej zarząd powierzony do reprezentowania wspólnoty w postępowaniach sądowych. Według postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, osoba sprawująca zarząd powierzony nieruchomością wspólną jest z samego tylko tego tytułu umocowana do reprezentowania wspólnoty przed sądami. Wniosek taki został w uzasadnieniu tego postanowienia wywiedziony z art. 33 u.w.l., z przewidzianego

w nim odesłania do stosowania do zarządu powierzonego w trybie określonym w art. 18 u.w.l. przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną zawartych w rozdziale 4 tej ustawy. Inne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08. Przyjął w niej, że reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale o zmianie tej umowy, ponieważ nie ma podstaw do stosowania art. 21 ust. 1 u.w.l. do określenia kompetencji zarządcy, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 tej ustawy.

Dostrzeżona przez Sąd Okręgowy w orzecznictwie, a występująca także w piśmiennictwie, rozbieżność poglądów co od zakresu kompetencji osoby sprawującej zarząd powierzony do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych stała się źródłem poważnych wątpliwości tego Sądu, którym dał on wyraz w przedstawionym zagadnieniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa pozostawia w bardzo szerokim zakresie samym właścicielom lokali określenie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną.

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, w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Zgodnie z art. 18 ust. 2a u.w.l., zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza; uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Dopiero wtedy gdy sposobu zarządu nie określono tak, jak wyżej wskazano, w umowie lub uchwale, mają, w myśl art. 18 ust. 3 u.w.l., zastosowanie zasady określone w przepisach rozdziału ustawy o zarządzie nieruchomością wspólną (rozdział 4, art. 18-33).

Wynikająca z art. 18 u.w.l. swoboda właścicieli lokali w określeniu w umowie lub uchwale sposobu zarządu nieruchomością wspólną dotyczy zarówno oznaczenia, kto ma sprawować zarząd, jak i ustalenia zasad zarządzania. W umowie lub uchwale podjętej na podstawie art. 18 u.w.l. właściciele lokali

mogą w szczególności postanowić, że sami będą bezpośrednio zarządzać nieruchomością wspólną lub że zarządzać nieruchomością wspólną będzie wybrany przez nich zarząd (zarząd wspólnoty) albo - jak wyraźnie przewiduje art. 18 ust. 1 *in fine* u.w.l. - określona osoba fizyczna lub prawna, zwana zarządcą; zarządzanie nieruchomością wspólną przez określoną osobę fizyczną lub prawną nazywane bywa często, w uproszczeniu, zarządem powierzonym.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej może oczywiście posługiwać się przy wykonywaniu czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną innymi osobami, zawierając z nimi odpowiednie umowy. Jednak przypadków posługiwania się innymi osobami przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej przy wykonywaniu czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną nie można utożsamiać z powierzeniem przez właścicieli lokali zarządzania nieruchomością wspólną zarządcy, czyli z zarządem powierzonym. We wspólnocie mieszkaniowej nie może jednocześnie funkcjonować zarządzanie nieruchomością wspólną przez zarządcę i przez zarząd wspólnoty (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 r., V CSK 52/10).

Zgodnie z art. 33 u.w.l., w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1 - tj. na podstawie umowy, stosownie do art. 18 ust. 1, lub na podstawie uchwały, stosownie do art. 18 ust. 2a - w braku odmiennych postanowień umowy lub, rzecz jasna, uchwały (choć o tym w art. 33 nie ma wyraźnej wzmianki) - stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4 ustawy. Chodzi o znajdujące się w tym rozdziale przepisy normujące zarządzanie nieruchomością wspólną na użytek przypadków, w których - tak jak wskazuje art. 18 ust. 3 u.w.l. - sposób zarządu nieruchomością wspólną nie został określony przez właścicieli lokali w umowie lub uchwale.

Z punktu widzenia zagadnienia prawnego przedstawionego do rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy, zasadnicze znaczenie ma odpowiedź na pytanie o możliwość stosowania na podstawie odesłania przewidzianego w art. 33 do zarządcy w rozumieniu art. 18 u.w.l. przepisów art. 21 i 22, regulujących prowadzenie spraw wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowanie jej przez zarząd

wspólnoty. Artykuł 21 ust. 1 stanowi, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, zaś art. 22 przewiduje, w ust. 1, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, a w ust. 2, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej; z kolei ust. 3 wymienia przykładowo czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Nie ulega wątpliwości, że w świetle przytoczonych przepisów zarząd wspólnoty jest w ramach zarządzania nieruchomością wspólną z tytułu samej tylko przysługującej mu do tego kompetencji i w jej granicach umocowany do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych. Możliwość samodzielnego podejmowania czynności zwykłego zarządu obejmuje zatem także działania związane z reprezentowaniem wspólnoty przed sądem w sprawach dotyczących takich czynności. W przypadku natomiast spraw dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, podejmowanie przez zarząd wspólnoty działań związanych z jej reprezentowaniem przed sądem jest uzależnione od spełnienia wymagań określonych w art. 22 ust. 2 u.w.l. (w związku z tym zob. np. art. 22 ust. 3 pkt 7). Dochodzenie - również w postępowaniu sądowym - należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 i 15 u.w.l.), których dotyczy niniejsza sprawa, jest w praktyce sądowej kwalifikowane jako czynność zwykłego zarządu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r., III CZP 42/13).

Wyrażony w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, pogląd sprzeciwiający się stosowaniu w ramach odesłania przewidzianego w art. 33 u.w.l. do zarządcy przepisów regulujących zarządzanie nieruchomością wspólną przez zarząd wspólnoty - przyjęcie, że wykluczone jest określenie kompetencji zarządcy z odwołaniem się do art. 21 ust. 1 u.w.l., wobec czego reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale o zmianie tej

umowy - poparto trzema argumentami. Powołano się, po pierwsze, na różny status prawny zarządu wspólnoty i zarządcy; wskazano, że uprawnienie zarządu w znaczeniu podmiotowym do reprezentowania wspólnoty płynie z samej uchwały powołującej ten organ i znajduje uzasadnienie w teorii organów osoby prawnej (art. 38 w związku z art. 33¹ k.c.), a zarządca w rozumieniu art. 18 u.w.l. jest tylko przedstawicielem wspólnoty i do umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa (art. 96 k.c.). Po drugie, powołano się na ograniczenie odesłania w art. 33 u.w.l., w zakresie dotyczącym reprezentacji wspólnoty, jedynie do czynności materialnoprawnych - nieobjęcie zatem nim przedstawicielstwa procesowego. Po trzecie, powołano się na wynikające z ustawy ograniczenie zakresu reprezentacji wspólnoty przez zarząd do czynności zwykłego zarządu i wiążącą się z tym niemożność określenia pełnego zakresu umocowania zarządcy bez stosownych postanowień umowy lub uchwały.

Argumentacja ta nie przekonuje. Niewątpliwie według ugruntowanego w orzecznictwie stanowiska (zob. w szczególności uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07), wspólnota mieszkaniowa jest ułomną osobą prawną (art. 6 u.w.l. w związku z art. 33¹), a zarząd wybrany przez właścicieli lokali, tworzących wspólnotę, organem wspólnoty (odpowiednikiem organu osoby prawnej w rozumieniu art. 38 k.c.). Można też rozpatrywać, tak jak to uczynił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej w kategoriach przedstawicielstwa (art. 95 k.c.). Za uznaniem tej osoby za pełnomocnika, którego umocowanie wynika z umowy lub uchwały, może przemawiać to, że jest ona osobą trzecią w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej. Jednocześnie jednak jej pozycja prawna wykazuje istotne różnice w porównaniu z pozycją prawną pełnomocnika w modelowym kształcie instytucji pełnomocnictwa. Działanie pełnomocnika dotyczy sfery zewnętrznej mocodawcy. Istotą działania przedstawiciela jest dokonywanie czynności prawnych w imieniu reprezentowanego, a osoba, której powierzono zarząd nieruchomością wspólną, działa niewątpliwie także w sferze wewnętrznej, dotyczącej prowadzenia spraw wspólnoty mieszkaniowej (przykładem mogą być czynności wymienione w art. 29-32 u.w.l.), co istotnie upodabnia pozycję

prawną takiego zarządcy do pozycji prawnej zarządu wspólnoty; zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją (art. 21 ust. 1). Ze względu właśnie na to istotne podobieństwo zarządcy i zarządu, we wspólnocie mieszkaniowej nie może jednocześnie funkcjonować zarządzanie nieruchomością wspólną przez zarządcę i przez zarząd. Jeżeli więc nawet zarządcę uznaje się nie - jak w niektórych wypowiedziach piśmiennictwa - za „quasi organ” wspólnoty mieszkaniowej, lecz - jak przyjęto w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 - za jej przedstawiciela, to także przy tym założeniu wskazane podobieństwo przemawia za stosowaniem na podstawie odesłania przewidzianego w art. 33 do zarządcy w całej rozciągłości przepisów art. 21 i 22 regulujących prowadzenie spraw wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowanie jej przez zarząd wspólnoty. Skoro zarząd w zakresie spraw wspólnoty, które prowadzi lub którymi, innymi słowy, kieruje, jest umocowany do reprezentowania wspólnoty na określonych w tych przepisach zasadach także przed sądami, to wobec tego podobieństwa nie byłoby zasadne wyłączenie takiej możliwości w odniesieniu do zarządcy. W konsekwencji również zarządca w zakresie spraw wspólnoty, które prowadzi w ramach powierzonego mu zarządu, jest umocowany, choćby postanowienia umowy lub uchwały w przedmiocie powierzenia zarządu tego nie przewidywały, do reprezentowania wspólnoty przed sądami na zasadach określonych w przepisach art. 21 i 22 u.w.l., stosowanych na podstawie odesłania zawartego w art. 33 tej ustawy. Reprezentowanie wspólnoty w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących czynności zwykłego zarządu wchodzi w zakres wynikającej z art. 22 ust. 1 w związku z art. 33 u.w.l. kompetencji zarządcy do samodzielnego działania w tych sprawach. W sprawach dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przez zarządcę w postępowaniach sądowych jest uzależnione od spełnienia wymagań wynikających z art. 22 ust. 2 w związku z art. 33 u.w.l.

Nie ma też uzasadnionych podstaw drugi argument. Artykuł art. 33 u.w.l. nie zastrzega wyraźnie ograniczenia przewidzianego w nim odesłania w zakresie dotyczącym reprezentacji wspólnoty jedynie do czynności materialnoprawnych, a jak wynika z wcześniejszych wyjaśnień wszelkie inne racje przemawiają za

możliwie jednakowym kształtem pozycji prawnej zarządu wspólnoty i zarządcy ze względu na podobieństwo pełnionych funkcji.

Podobnie brak podstaw do przyjęcia, że ustawa ogranicza zakres reprezentacji wspólnoty przez zarząd do czynności zwykłego zarządu. Z art. 21 i 22 u.w.l. wynika, że do zarządu należy prowadzenie wszelkich spraw wspólnoty i odpowiednio do tego reprezentowania jej we wszelkich sprawach. Inne są tylko zasady prowadzenia spraw i reprezentacji wspólnoty przez zarząd w zależności od tego, czy sprawa dotyczy czynności zwykłego zarządu, czy też czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu; w pierwszych zarząd działa samodzielnie, w drugich jego działanie jest uzależnione od spełnienia wymagań określonych w art. 22 ust. 2 u.w.l. Tym samym nietrafny okazał się punkt wyjścia trzeciego argumentu i w konsekwencji sam ten argument.

Z przedstawionych przyczyn w odpowiedzi na pierwsze pytanie podjęto na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. uchwałę jak w sentencji. Treść tej uchwały czyniła zbyteczną odpowiedź na drugie pytanie.

jw

r.g.