



Sygn. akt IV CSK 680/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Anna Owczarek
SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa K. P. i J. P.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "D." przy ul. K.
w J.
o uchylenie uchwał,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 lipca 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 26 marca 2015 r.,

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

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w G. uwzględnił powództwo K. P. i M. P. o uchylenie uchwały nr 3/2013 z dnia 15 czerwca 2013 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „D.”, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 26 marca 2015 r. oddalił apelację strony pozwanej od tej części wyroku Sądu pierwszej instancji.

W sprawie ustalone zostało między innymi, że w dniu 2 grudnia 2006 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr 4/XI/2006 o wyrażeniu zgody na dokonanie nadbudowy (rozbudowy) nieruchomości Wspólnoty polegającej na powiększeniu Hotelu SPA poprzez wybudowanie nowych pomieszczeń o pow. około 1 000 m.kw wraz z ciągami komunikacyjnymi nad niecką basenu, które wejdą w skład Hotelu SPA jako odrębne lokale i będą stanowić wyłączną własność Hotelu SPA. Jednocześnie wyrażono zgodę na odpowiednią zmianę wysokości udziałów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej bez wynagrodzenia na rzecz właścicieli lokali. Udzielono też zarządcy pełnomocnictwa do wykonania uchwały. Uchwałę zaprotokołowano w zwykłej formie pisemnej i nie została ona zaskarżona.

Na dzień 15 czerwca 2013r. zostało zwołane zebranie pozwanej Wspólnoty, w którego porządku obrad podanym w zawiadomieniu członkom wskazano, że obejmuje on między innymi informację zarządcy w przedmiocie nadbudowy (rozbudowy) nieruchomości Wspólnoty, głosowanie nad uchwałą nr 3/2013 ze zwięzłym określeniem jej przedmiotu oraz głosowanie nad pozostałymi uchwałami. Do zawiadomienia załączono projekty uchwał oraz informację, że zebranie zostanie zaprotokołowane przez notariusza.

W dniu 15 czerwca 2013 r. na zebraniu pozwanej Wspólnoty właściciele lokali, po wysłuchaniu informacji w sprawie nadbudowy (rozbudowy) nieruchomości wspólnej, podjęli między innymi uchwałę nr 3/2013, w której:

- 1) w nawiązaniu do uchwały nr 4/XI/2006 zaakceptowali wykonanie pierwszego etapu nadbudowy (rozbudowy) obejmującego powiększenie lokalu Hotelu SPA poprzez wybudowanie nowych pomieszczeń wraz z ciągami komunikacyjnymi o łącznej powierzchni użytkowej 712,7 m.kw nad niecką basenu

na poziomie 13,67 oraz wybudowanie nowych pomieszczeń wraz z ciągami komunikacyjnymi o powierzchni 289 m.kw., które wejdą w skład Hotelu SPA jako odrębnego lokalu, a także wyrazili zgodę na wykonanie drugiego etapu rozbudowy D. obejmującego przebudowę istniejącej w budynku lokalu Hotelu SPA kawiarni na restaurację i zwiększenie jej powierzchni o około 300 m.kw.

2) w związku z tym wyrazili zgodę na zmianę wysokości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom we współwłasności nieruchomości wspólnej bez wynagrodzenia na rzecz właścicieli lokali i stwierdzili, że zmiana udziałów może nastąpić dwuetapowo- zarówno po wykonaniu pierwszego etapu jak i po zakończeniu drugiego etapu rozbudowy;

3) w związku z dokonaną rozbudową wyrazili zgodę na podział powstałego wskutek nadbudowy (rozbudowy) lokalu Hotelu SPA przez wyodrębnienie z niego lokalu o powierzchni około 20,3 m.kw i ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na rzecz właściciela Hotelu SPA;

4) udzielili zarządcy: D. sp. zoo w G. pełnomocnictwa do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania uchwały w przedmiocie udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej, w tym do zawarcia stosownej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

W formie aktu notarialnego została zaprotokołowana część uchwały o udzieleniu przez właścicieli lokali pełnomocnictwa dla zarządcy do składania oświadczeń i podejmowania czynności, o których mowa w punkcie 4 uchwały, pozostała część uchwały została zaprotokołowana w formie pisemnej.

Sądy obu instancji uznały roszczenie o uchylenie powyższej uchwały za uzasadnione na podstawie art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 2, art. 22 ust. 3 pkt 5 i art. 7 ust. 2 u.w.l., stwierdziły bowiem, że w świetle wykładni językowej i systemowej art. 22 ust. 2 u.w.l., zawarte w nim wymaganie podjęcie przez właścicieli lokali uchwały „w formie prawem przewidzianej” dotyczy obu uchwał, o których mowa w tym przepisie, a więc zarówno uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego

zarządu jak i uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Wynika to, zdaniem Sądów, z zastosowania w omawianym przepisie właściwego dla koniunkcji spójnika „oraz”, co oznacza, że koniunkcją objęto obie wymienione w przepisie uchwały, a więc zastrzeżenie „formy prawem przewidzianej” dotyczy nie tylko drugiej uchwały o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa lecz także pierwszej uchwały o wyrażeniu zgody na dokonanie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Skoro zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. czynnością przekraczającą zwykły zarząd jest udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w jej następstwie i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, a zgodnie z art. 7 ust. 2 u.w.l. umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, to zgodnie z art. 22 ust. 2 zarówno uchwała wyrażająca zgodę na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub rozbudowanego, jak i uchwała o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do dokonania tych czynności wymagają formy aktu notarialnego.

Ponieważ zaskarżona uchwała nr 3/2013 miała formę aktu notarialnego tylko w zakresie udzielonego zarządowi pełnomocnictwa na dokonanie przekraczających zwykły zarząd czynności wynikających z rozbudowy nieruchomości wspólnej, a nie zachowała takiej formy w zakresie wyrażenia zgody na dokonanie przez zarząd tych czynności, Sądy obu instancji uznały uchwałę za sprzeczną z prawem w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., jako podjętą bez zachowania formy aktu notarialnego i stwierdzając, że w świetle art. 58 § 3 k.c. nie było możliwe uchylenia jej tylko w części, uchyliły uchwałę w całości

Sądy podzieliły też zarzut powódek, że zaskarżona uchwała narusza także interesy powódek jako współwłaścicielek lokalu, co również uzasadnia jej uchylenie

na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Uznały bowiem, że jest zbyt ogólnikowa w zakresie wyrażenia zgody przez Wspólnotę na drugi etap nadbudowy, a tym samym wprowadza niepewność dla interesów powódek, przede wszystkim w sferze majątkowej. Zdaniem Sądów uchwała powinna być tak sprecyzowana, aby nie budził wątpliwości jej przedmiot, w tym zakres prac drugiego etapu nadbudowy, a nie spełnia tego warunku nieprecyzyjne wskazanie, iż etap ten będzie obejmował przebudowę istniejącej kawiarni na restaurację i zwiększenie jej powierzchni o około 300 m.kw. Uchwała tak nieprecyzyjna nie daje możliwości oceny rzeczywistego zakresu robót i ich kosztów. W treści takiej uchwały powinien być zawarty szczegółowy opis inwestycji albo odesłanie do konkretnej dokumentacji technicznej a także wskazanie terminów wykonania prac oraz innych szczegółów inwestycji.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie strona pozwana zarzuciła naruszenie art. 22 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5 oraz w zw. z art. 7 ust. 2 u.w.l. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że obie uchwały, o których mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l. wymagają zachowanie prawem przewidzianej formy tj. formy aktu notarialnego, podczas gdy zachowania takiej formy wymaga tylko uchwała o udzieleniu pełnomocnictwa do dokonania przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu; art. 58 § 1 i art. 73 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku bezpodstawnego przyjęcia, że niezachowanie formy aktu notarialnego powoduje nieważność uchwały o wyrażeniu przez właścicieli lokali zgody na dokonanie przez zarząd wspólnoty czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz art. 25 ust. 1 u.w.l. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku bezpodstawnego przyjęcia, że uchwała nr 3/2013 podjęta została z naruszeniem przepisów prawa oraz z naruszeniem interesów powódek jako właścicielek lokalu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stanowiące przedmiot sporu w sprawie zagadnienie, czy przewidziane w art. 22 ust. 2 u.w.l. wymaganie zachowania „formy prawem przewidzianej” dotyczy tylko uchwały właścicieli lokali udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego

zarządu, czy także uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie była przedmiotem pogłębionych wypowiedzi doktryny ani orzecznictwa. W literaturze wyrażane są w tym przedmiocie dwa przeciwstawne poglądy, bez szerszego uzasadnienia.

Natomiast Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lutego 2010 r. III CZP 127/09 OSNC-ZD 2010/3/96, dotyczącej zagadnienia, czy wspólnota mieszkaniowa może na podstawie art. 21 ust. 3 u.w.l. udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej, udzielając odpowiedzi przeczącej, nie zajmował się szczegółowo wykładnią art. 22 ust. 2 u.w.l. we wskazanym zakresie, jednak stwierdził, że w sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu- zgodnie z art. 22 ust. 2 - zarząd wspólnoty musi uzyskać zgodę właścicieli lokali wyrażoną w formie uchwały oraz pełnomocnictwo do zawarcia umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, przy czym pełnomocnictwo powinno być udzielone w takiej samej formie, jakiej wymaga umowa. Stanowisko to zostało powtórzone także w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2011 r. II CSK 23/11 (nie publ.). Z tych krótkich wypowiedzi zdaje się wynikać, że Sąd Najwyższy uznał, iż podjęcie przewidzianej w art. 22 ust. 2 u.w.l. uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu następuje w zwykłej formie zaprotokołowanej pisemnie, a jedynie podjęcie uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do dokonania takich czynności wymaga prawem przewidzianej formy, a więc w wypadkach prawem przewidzianych formy aktu notarialnego.

Stanowisko to należy uznać za uzasadnione.

Dokonując wykładni art. 22 ust. 2 u.w.l. w tym zakresie trzeba na wstępie odwołać się do wykładni historycznej i wskazać, że do chwili nowelizacji tego przepisu dokonanej z dniem 19 maja 2000 r. na podstawie ustawy z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29, poz. 355) przepis ten stanowił: „Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej

czynności”. Nie zawierał zatem wymagania, by uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu miała formę przewidzianą prawem dla takiej czynności. Od dnia 19 maja 2000 r. do tak sformułowanego przepisu ustawodawca dodał nowe wymaganie używając spójnika „oraz”, w konsekwencji czego powstała norma prawna o brzmieniu: „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”. Takie sformułowanie zmienionego przepisu oznacza, że nowe wymaganie zachowania „formy prawem przewidzianej” odnosi się tylko do także nowego, dodatkowego wymagania podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Kierując się wykładnią językową należy wskazać, że spójnik „oraz” użyty został w art. 22 ust. 2 do stwierdzenia, iż dokonanie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga zarówno podjęcia uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności, jak i podjęcia uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Spójnik „oraz” odnosi się zatem jedynie do konieczności podjęcia dwóch uchwał, a nie do wymagania dla nich obu „formy prawem przewidzianej”. Nie oznacza więc, że obie te uchwały powinny mieć „formę prawem przewidzianą”.

Taka wykładnia znajduje potwierdzenie także w wykładni systemowej. Zgodnie bowiem z art. 99 § 1 k.c. pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej powinno być udzielone w tej samej formie szczególnej, jakiej wymaga ustawa do ważności tej czynności prawnej. Natomiast do wyrażenia przez współwłaścicieli przewidzianej w art. 199 k.c. zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ustawa nie wymaga żadnej szczególnej formy, niezależnie od tego jaka forma jest wymagana do dokonania przez współwłaścicieli samej takiej czynności. Forma szczególna może być zatem wymagana tylko do zawarcia przez wszystkich współwłaścicieli samej umowy przekraczającej zakres

zwykłego zarządu np. umowy sprzedaży nieruchomości, nie jest natomiast wymagana do wyrażenia przez nich zgody na zawarcie takiej umowy. Współwłaściciele - co oczywiste - nie dotyczą przepis art. 63 § 2 k.c., odnoszący się do szczególnej formy zgody osoby trzeciej na dokonanie czynności prawnej.

Również względy celowościowe i funkcjonalne przemawiają za wskazaną wyżej wykładnią art. 22 ust. 2 u.w.l. Nie można bowiem pominąć, że wprowadzenie dodatkowych wymagań formalnych koniecznych dla ważności uchwał wspólnoty mieszkaniowej musi mieć racjonalne podstawy i jest uzasadnione tylko wtedy, gdy spełnia ważne cele społeczne i chroni uzasadnione interesy wspólnoty, jej członków lub innych podmiotów. Takie zaś względy nie istnieją w omawianym przypadku. Dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego - co z reguły jest powodem wprowadzenia ustawowego wymagania szczególnej formy czynności prawnej - wystarczające jest bowiem wymaganie, by uchwała udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu była podjęta w formie prawem przewidzianej dla tej czynności. Zabezpiecza to także w dostateczny sposób interesy właścicieli lokali. Trudno więc znaleźć racjonalne powody, które mogłyby uzasadniać dodatkowe wymaganie, by również uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie przez zarząd takich czynności zapadała w formie przewidzianej dla nich prawem.

Z tych wszystkich względów nie można podzielić wykładni art. 22 ust. 2 u.w.l. dokonanej przez Sądy obu instancji i należy uznać, że zawarte w tym przepisie wymaganie podjęcia przez właścicieli lokali uchwały „w formie prawem przewidzianej” dotyczy tylko uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, nie dotyczy zaś uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd takiej czynności. Innymi słowy jedynie uchwała właścicieli lokali udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu powinna być podjęta w formie przewidzianej prawem dla takiej umowy, natomiast uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu może być podjęta w zwykłej formie uchwały zaprotokołowanej pisemnie.

Nie ma też wystarczających podstaw do uznania, że - jak stwierdziły Sądy obu instancji- zaskarżona uchwała, ze względu na swoją ogólnikowość w zakresie zgody na drugi etap rozbudowy, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powódek. Należy bowiem uwzględnić, że była to już druga uchwała w przedmiocie rozbudowy, której pierwszy etap został zakończony i jego efekt był widoczny dla wszystkich członków wspólnoty, podobnie jak jego skutki. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały członek zarządu wyjaśnił kwestie związane z rozbudową oraz wskazał, że dokumentacja jest do wglądu u dyrektora SPA. Każdy właściciel lokalu mógł więc zapoznać się z dokumentacją drugiego etapu rozbudowy, jej przewidywaną skalą, terminami i kosztami. Mógł także żądać wyjaśnienia wątpliwości, jeżeli je miał oraz doprecyzowania szczegółów, jak również poszerzenia uchwały o określone dane techniczne, terminy i koszty wykonania prac. Nikt jednak nie zgłosił żadnych wątpliwości, zastrzeżeń ani wniosków w tym zakresie. Nie uczyniły tego także powódki, co pozwala przyjąć, że nie miały wątpliwości co do zakresu rozbudowy, terminów wykonania, kosztów oraz innych szczegółów inwestycji.

Uznając, że uchwała narusza interesy majątkowe powódek, Sąd Apelacyjny nie sprecyzował, o jakie konkretne interesy chodzi i w jaki sposób zaskarżona uchwała je narusza, co nie pozwala na merytoryczną ocenę trafności tego stanowiska, a tym samym zasadności uchylenia uchwały z tej przyczyny na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

jw

kc