



Sygn. akt II CSK 817/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 września 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa R. Z. i A. K.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości [...] o ustalenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 8 września 2016 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]  
z dnia 9 lipca 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

**1) uchyla zaskarżony wyrok w zakresie ustalenia nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy [...] nr 2/2010 z dnia 25 marca 2010 r. i w tej części oddala apelację, a w pozostałym zakresie oddala skargę kasacyjną;**

**2) nie obciąża powodów kosztami postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie domagali się ustalenia, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. [...] podjęta w dniu 25 marca 2010 r., o udzieleniu pełnomocnictwa S. M. i D. M. do dysponowania środkami Wspólnoty nie istnieje oraz, że nie istnieje uchwała tej Wspólnoty z dnia 23 maja 2012 r. o wyborze zarządu w osobach S. M. i D. Ł.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 24 września 2014 r. oddalił powództwo.

Podstawę faktyczną rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

W 2010 r. w budynku usytuowanym na nieruchomości będącej własnością Wspólnoty było sześć samodzielnych lokali, z których trzy stanowiły odrębne własności. Pozostałe lokale były własnością Gminy G. i nie zostały wyodrębnione. Powodowie są właścicielami lokalu oznaczonego nr 4. Od kwietnia 2012 r. w budynku znajduje się osiem samodzielnych lokali, ponieważ właściciele lokalu numer 1 - małżonkowie M. utworzyli z niego dwa samodzielne lokale (1 i 1a) oraz właściciel lokalu nr 2 – D. Ł. w miejsce swojego lokalu utworzył dwa samodzielne lokale (2a i 2b). W obu przypadkach nie doszło do wyodrębnienia nowoutworzonych lokali. Dokonany został wpis tych lokali do księgi wieczystej.

W dniu 31 lipca 2008 r. Wspólnota reprezentowana przez wszystkich członków powierzyła powodowi administrowanie nieruchomością wspólną i upoważniła go do podejmowania czynności z zakresu zwykłego zarządu, poza wymienionymi w § 4. Do rozporządzania środkami zgromadzonymi na rachunku bankowym Wspólnoty upoważnieni zostali L. K. (pracownik Gminy) lub osoba przez nią wskazana oraz jeden z właścicieli, D. Ł. lub S. M. W związku z brakiem kontaktu z O. K., która nie była już pracownikiem Gminy i nieuzyskaniem porozumienia pomiędzy członkami Wspólnoty oraz Bankiem, utracony został dostęp do rachunku bankowego. Powód w ramach swojego rachunku utworzył subkonto dla środków Wspólnoty, ale bieżące wpływy nie były wystarczające do pokrycia kosztów. W dniu 3 listopada 2009 r. powód wypowiedział umowę o administrowanie nieruchomością wspólną. W marcu 2010 r., po upływie okresu wypowiedzenia została podpisana umowa o zarządzanie z A. sp. z o.o. w G..

Propozycja uchwały z dnia 25 marca 2010 r. udzielającej na czas nieokreślony pełnomocnictwa S. M. i D.Ł. do zawarcia umowy rachunku bankowego i dysponowania środkami na nim gromadzonymi, w celu dokonywania płatności obciążających Wspólnotę, nie została zaakceptowana jedynie przez powodów. Gminę reprezentował jej pełnomocnik P. J. Na nowoutworzony rachunek w Banku Pocztowym przekazane zostały środki z zablokowanego rachunku, który został zamknięty.

W dniu 23 maja 2012 r. na zebraniu Wspólnoty została podjęta uchwała o ustaleniu i powołaniu wieloosobowego zarządu w osobach S. M. i D. Ł. oraz o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do zawierania w imieniu wspólnoty umów w wymienionych sprawach, w tym do otwarcia rachunku bankowego i dysponowania środkami finansowymi na nim zgromadzonymi z przeznaczeniem na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości. W imieniu Gminy podpis złożyła I. O. Powodowie byli na zebraniu, ale nie podpisali uchwały. Utrzymywali, że uchwała nie istnieje, ponieważ nie było zgody wszystkich współwłaścicieli, a z uwagi na to, że jest to mała wspólnota, to brak zgody wszystkich, powodował konieczność rozstrzygnięcia tej kwestii przez sąd w trybie przepisów o współwłasności.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwana Wspólnota w dniu 23 maja 2012 r. nie należała już do małych wspólnot i do podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd wystarczała zgoda większości, liczonej zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. Stwierdził, że w nieruchomości znajdowało się osiem samodzielnych lokali. Nie każdy samodzielny lokal musi być odrębną własnością (art. 2 ust. 2). Nie podzielił twierdzenia powodów, że utworzenie nowych samodzielnych lokali jest dla nich krzywdzące, a na podział własnego lokalu przez właściciela nie była potrzebna zgoda innych podmiotów. Możliwość zaskarżenia uchwały z dnia 23 maja 2012 r. została przewidziana w art. 25 u.w.l., ale powodowie nie skorzystali z niej.

W odniesieniu do uchwały z dnia 25 marca 2010 r., zaznaczył, że w tym czasie wspólnota była małą wspólnotą mieszkaniową, a zatem na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd, wymagana była zgoda wszystkich właścicieli. Uznał jednak, że nie ma potrzeby wyeliminowania jej z obrotu, ponieważ

faktycznie już nie funkcjonuje, bo zastąpiła ją uchwała z dnia 23 maja 2012 r. Powodowie nie mają interesu prawnego do zgłoszonego żądania, skoro nie ma potrzeby utrzymywania dwóch rachunków bankowych.

Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony przez powodów wyrok i uwzględnił powództwo przez ustalenie, że uchwały Wspólnoty z dnia 25 marca 2010 r. i z dnia 23 maja 2012 r. nie istnieją. Stwierdził, że sposób zarządu nieruchomością wspólną uzależniony jest od ilości lokali znajdujących się w budynku położonym na nieruchomości wspólnej. Nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, że każdy lokal spełniający warunki techniczne, umożliwiające wyodrębnienie, powinien być traktowany jako samodzielny lokal. Z art. 19 u.w.l. wynika, że liczbę lokali decydującą o sposobie zarządu nieruchomością wspólną tworzą lokale już wyodrębnione oraz lokale jeszcze niewyodrębnione, które należą do dotychczasowego właściciela. Zastrzeżenie przynależności tych lokali do wskazanego właściciela należy odnieść do pojęcia właściciela użytego w art. 3 i 4 u.w.l., które jest konsekwentnie używane w ustawie. Nie można zatem do samodzielnych lokali zaliczyć lokali powstałych z podziału innego lokalu, stanowiącego już przedmiot odrębnej własności. Oznacza to, że podział lokalu i utworzenie z niego dwóch lokali niewyodrębnionych, nie wpływa na zwiększenie liczby lokali w nieruchomości, ponieważ w dalszym ciągu ten podzielony lokal należy traktować jako jedną nieruchomość lokalową. Zaznaczył, iż podział lokalu prowadzący do powstania wyodrębnionych lokali wymaga zgody właścicieli, stosownie do art. 22 ust. 4 u.w.l., znajdującego zastosowanie także w małych wspólnotach. W dniu 23 maja 2012 r. w nieruchomości Wspólnoty znajdowało się osiem lokali, z tym że wyodrębnione były jedynie trzy oraz trzy lokale niewyodrębnione należały do pierwotnego właściciela.

Do podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd wymagana była zgoda wszystkich właścicieli, która mogła przybrać postać uchwały. Nie było takiej zgody w odniesieniu do przedmiotu uchwały z dnia 23 maja 2012 r. Nie opowiedziała się za nią także Gmina, z uwagi na brak właściwego umocowania zarówno P.J., jak i I. O., które nie wyszczególniało wyrażania zgody na zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wybór zarządu. Zgodnie z art. 98 k.c., wymagane było pełnomocnictwo rodzajowe. Uchwałę podjętą mniejszością głosów

należy ocenić jako nieistniejącą. Powodowie posiadali interes prawny w żądaniu nieistnienia obu uchwał. Także uchwałę z dnia 25 marca 2010 r. należało uznać za nieistniejącą, ponieważ na jej podjęcie nie wyrazili zgody wszyscy właściciele.

Pozwana w skardze kasacyjnej powołała podstawę naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.). Podniosła zarzut błędnej wykładni art. 19 u.w.l. przez przyjęcie, że utworzone w wyniku podziału lokali nr 1 i 2, samodzielne lokale mieszkalne nie wpływają na powiększenie liczby lokali decydujących o sposobie sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto przez uznanie, że samodzielne lokale nie wyczerpują znamion lokali niewyodrębnionych, należących do dotychczasowego właściciela, ponieważ pojęcie dotychczasowego właściciela należy odnosić do pierwotnego właściciela nieruchomości. Błędna wykładnia art. 22 ust. 4 u.w.l. polegała na uznaniu, że na podział wyodrębnionych lokali przez ich właścicieli na cztery samodzielne, w tym dwa niewyodrębnione lokale, wymagana była zgoda wszystkich właścicieli. Niezastosowanie art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l. spowodowało przyznanie właścicielom wyodrębnionych lokali mieszkalnych uprawnień do części nieruchomości niewchodzącej w skład nieruchomości wspólnej. Skarżąca domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wspólnotę mieszkaniową tworzy, stosownie do art. 6 zdanie pierwsze u.w.l., ogół właścicieli, których lokale znajdują się w budynku wzniesionym na określonej nieruchomości objętej współwłasnością. Powstaje ona z mocy prawa, gdy w skład nieruchomości wchodzi co najmniej dwa lokale będące własnością różnych osób. Sposób zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., może być określony w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie później zawartej w formie aktu notarialnego. Jeżeli nie doszło do określenia sposobu zarządu według tych reguł, to znajdują zastosowanie dalsze przepisy rozdziału czwartego ustawy o własności lokali (art. 18 ust. 3), które uzależniają określenie tego sposobu od liczby lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących do dotychczasowego właściciela. Z art. 19 u.w.l. wynika, że jeżeli liczba tych lokali nie jest większa niż siedem, to do zarządu

nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. W odniesieniu do wspólnoty dużej, w której liczba lokali jest większa niż siedem, stosownie do art. 20 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Sprawowanie tego zarządu regulowane jest dalszymi przepisami wymienionego rozdziału.

Odesłanie przewidziane w art. 19 u.w.l. w zakresie zarządu małą wspólnotą mieszkaniową dotyczy art. 199 do 209 k.c. i art. 606 do 609 oraz 611 do 616 k.p.c. W uchwale z dnia 7 października 2009 r., III CZP 60/90 (OSNC 2010, nr 4, poz. 50) Sąd Najwyższy przyjął, że odniesienie to oznacza, iż zarząd ten ma charakter zarządu właścicielskiego (bezpośredniego), wykonywanego przez samych właścicieli. Uregulowanie art. 199 do 209 k.c. jest kompletne i nie wymaga sięgania do innych zasad określonych w przepisach szczególnych, odnoszących się do zarządu. Sprawowanie tego zarządu polega na podejmowaniu czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. Uwzględnia także możliwość zwrócenia się do sądu w wypadkach, w których jest to potrzebne dla zapewnienia prawidłowości zarządu. Nie mają zatem zastosowania do tego zarządu przepisy dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie, także związane z podejmowaniem uchwał i ich zaskarżaniem. Nie wyłącza to możliwości innego określenia sposobu zarządu (art. 18 ust. 1 u.w.l.), w tym stosowania przepisów przewidzianych dla dużych wspólnot mieszkaniowych (art. 21 i nast. u.w.l.). W takim przypadku zastosowanie będzie miał także art. 25 u.w.l. przewidujący zaskarżanie uchwał. Zapatrywanie to podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną.

Wiążące w postępowaniu kasacyjnym ustalenia Sądu drugiej instancji (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.) nie dają podstaw do przyjęcia, że sposób zarządu nieruchomością wspólną w 2010 r. został określony stosownie do reguł objętych art. 18 ust. 1 u.w.l., a zatem miały do niego zastosowanie przepisy art. 199 do 209 k.c. Podjęcie decyzji przez członków tej wspólnoty w formie uchwały nie jest równoznaczne z tym, że jest to uchwała wspólnoty podlegająca zaskarżeniu na podstawie art. 25 u.w.l., czy też na podstawie art. 189 k.p.c. jako nieistniejąca.

Przedmiotem zaskarżenia może być jedynie taka czynność (uchwała) podjęta przez podmiot, w którego kompetencji leży podejmowanie czynności w takiej formie. Uchwałę podjętą w dniu 25 marca 2010 r. należy ocenić jako uzgodnienie kwestii związanej z zarządem, do którego mają zastosowanie wymienione przepisy kodeksu cywilnego. Żądanie ustalenia nieistnienia uchwały jest w istocie żądaniem ustalenia nieistnienia prawa wymienionych osób do działania w imieniu Wspólnoty. Zostało ono zgłoszone z obejściem drogi wskazanej w przepisach regulujących zarząd rzeczą wspólną (art. 203 k.c.). Nie ma zatem podstaw do uznania, że powodowie wykazali istnienie interesu prawnego, przewidzianego w art. 189 k.p.c. Z kompletności uregulowania zarządu w przepisach art. 199 do 209 k.c. wynika możliwość skorzystania z ochrony tam przewidzianej, a zatem bezzasadne jest twierdzenie, że istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa, wymagająca sięgania po ochronę przewidzianą w art. 189 k.p.c.

Nie zasługiwało na podzielenie orzeczenie Sądu Apelacyjnego uwzględniające powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały Wspólnoty z dnia 26 marca 2010 r.

Do dużych wspólnot zaliczane są te, które obejmują, stosownie do art. 20 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l., lokale wyodrębnione i niewyodrębnione w łącznej liczbie większej niż siedem. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi w tych wspólnotach prowadzone jest za pośrednictwem jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, wybranego uchwałą podjętą przez właścicieli lokali (art. 20 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.). Liczbę lokali, od której uzależniony jest sposób zarządu nieruchomością wspólną tworzą wszystkie samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 u.w.l., znajdujące się w budynku. Z przepisu art. 2 ust. 1 u.w.l. wynika, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. W uchwale z dnia 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99 (OSNC 2000, nr 2, poz. 104) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że do lokali „należących do dotychczasowego właściciela” w rozumieniu art. 19 u.w.l. zalicza się wszystkie lokale mogące, w myśl art. 2 ust. 1 tej ustawy, stanowić odrębne nieruchomości w przyszłości, bez względu na to, na jakiej podstawie prawnej oddane zostały we władanie innym osobom. Metoda sumowania lokali w nieruchomości wspólnej nie obejmuje kryterium własnościowego. Sąd Najwyższy

w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną pogląd ten podziela. Nie oznacza to jednak, że nie może dojść do zmiany liczby lokali w następstwie czynności podjętych przez właścicieli lokali wyodrębnionych, w drodze połączenia lokali albo podziału pierwotnego lokalu. Dopuszczalne jest wydzielenie z lokalu wyodrębnionego lokalu samodzielne bez jednoczesnego ustanowienia odrębnej jego własności. Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.w.l. istotne jest, żeby mógł on w przyszłości stanowić odrębną nieruchomość (art. 2 ust. 1 u.w.l.). Nie ma znaczenia na tym etapie, że wyodrębnienie lokalu w późniejszym czasie jest mało prawdopodobne, ponieważ może dojść do zmiany okoliczności. Taki lokal wpływa na liczbę lokali, od której uzależniony został sposób zarządu nieruchomością wspólną. W dużej wspólnocie wyodrębnienie samodzielnego lokalu wymaga, zgodnie z art. 22 ust. 4 u.w.l., zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. W razie braku zgody, zainteresowany wyodrębnieniem może zwrócić się o rozstrzygnięcie tej kwestii przez sąd. Poza tym lokal powinien spełniać wymagania przewidziane w art. 2 ust. 2 u.w.l., potwierdzone zaświadczeniem, o jakim mowa w art. 2 ust. 3 u.w.l. i być wpisany do księgi wieczystej. W małej wspólnocie zgodę powinni wyrazić wszyscy właściciele, a niewyrażenie jej, może być poddane kontroli sądu zgodnie z zasadami zarządu właścicielskiego. Wymagania co do samodzielności wydzielonego lokalu są takie same.

Nie ma racji skarżąca, że wyodrębnienie samodzielnego lokalu nie wymaga akceptacji ze strony właścicieli. Jeżeli z powstaniem samodzielnego lokalu wiąże się możliwość ustanowienia odrębnej nieruchomości, to nie można wykluczyć prawdopodobieństwa naruszenia interesów właścicieli wszystkich lokali. Brak podstaw do uznania, że wymaganie zgody prowadzi do przyznania właścicielom uprawnień w stosunku do części nieruchomości, która nie stanowi nieruchomości wspólnej. Chodzi bowiem o interesy wspólnoty, których naruszenie powinno być skonkretyzowane przez jej członków – pozostałych właścicieli. Zarzut naruszenia art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l. był nieuzasadniony. Czynności związane z wyodrębnieniem lokali były podjęte w czasie, kiedy Wspólnota należała do małych wspólnot, ponieważ dopiero z wyodrębnieniem drugiego z nich, liczba lokali wzrosła do ośmiu. Powodowie, jak i pozostali właściciele lokali wiedzieli o wyodrębnieniu



tych lokali, nie zakwestionowali podjętych czynności, nie zaskarżyli wpisu ich do księgi wieczystej.

Nie można jednak odmówić słuszności twierdzeniu powodów, że uchwała z dnia 23 maja 2012 r. została podjęta bez wymaganej większości, przewidzianej w art. 23 ust. 2 u.w.l., ponieważ pełnomocnik Gminy nie był umocowany do podjęcia uchwały o powołaniu zarządu Wspólnoty. Stanowisko Sądu Apelacyjnego stwierdzające konieczność legitymowania się przez pełnomocnika Gminy pełnomocnictwem rodzajowym, stosownie do art. 98 zdanie drugie k.c., nie zostało zakwestionowane przez skarżącą. Treść pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta G. – P.J., a także przez niego dalszego pełnomocnictwa I. O., nie wyszczególnia upoważnienia do wyrażenia zgody na zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wybór zarządu. Trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, że kwestie te nie były objęte sprawami zwykłego zarządu. Przy podejmowaniu uchwały doszło zatem do szczególnych wadliwości, które wskazują na to, iż trudno mówić o wyrażeniu woli przez uprawniony podmiot. Nie został skutecznie oddany głos przez Gminę, nie poparli jej powodowie, a zatem uchwała nie została podjęta wymaganą większością głosów. Prowadzi to do uznania, że kwestionowana uchwała była tzw. „uchwałą nieistniejącą”, która nie mogła doprowadzić do skutecznego określenia sposobu zarządu i przyznać wymienionym w niej osobom przymiotu zarządców. Powodowie mieli interes prawny w domaganiu się ustalenia, że wymieniona uchwała nie istnieje, co było przyczyną uwzględnienia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w odniesieniu do uchwały z dnia 25 marca 2010 r. i oddalił apelację powodów, a z mocy art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną pozwanej, co do uchwały z dnia 23 maja 2012 r.

jw

kc

