



Sygn. akt V CSK 459/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Irena Gromska-Szuster

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa C. Spółdzielni Mieszkaniowej
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. O. 1-11
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 października 2012 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 8 lipca 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

C. Spółdzielnia Mieszkaniowa żądała uchylecia uchwał nr 1/2010 i nr 2/2010 podjętych w dniu 26 listopada 2010 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. O. nr 1-11 w C.

Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2011 r. oddalił powództwo. Ustalił, że C. Spółdzielnia Mieszkaniowa jest współwłaścicielem działki nr 164/3 o powierzchni 0,1156 ha położonej w C. przy ul. O., zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o numerach 1, 3, 5, 7, 9 i 11. Spółdzielnia ustanowiła w tym budynku odrębną własność 42 samodzielnych lokali mieszkalnych. Podstawą wyodrębnienia własności lokali był protokół uzgodnień z dnia 28 września 2007 r. W § 4 tego protokołu strony przewidziały, że zarząd nieruchomością wspólną powstałą w wyniku przeniesienia własności lokalu będzie sprawowała C. Spółdzielnia Mieszkaniowa. Nabywcy lokali zobowiązali się w § 4 umów zawartych w formie aktów notarialnych do ponoszenia wszelkich wydatków związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali, do utrzymywania ich w należyтым stanie, przestrzegania porządku domowego, uczestniczenia w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej. Notariusz pouczył strony m.in. o treści art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej „u.s.m.”). Pismem z dnia 2 listopada 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa zaprosiła właścicieli na zebranie w dniu 26 listopada 2010 r. Porządek zebrania przewidywał m.in. podjęcie uchwały nr 1/2010 o wprowadzeniu zarządzania nieruchomością wspólną według ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”) oraz uchwały nr 2/2010 w sprawie wyboru zarządu wspólnoty. W zebraniu wzięło udział 37 właścicieli lokali oraz 11 osób niebędących właścicielami lokali, lecz zamieszkujących w lokalach położonych w nieruchomości. C. Spółdzielnia Mieszkaniowa z udziałem 0,4541 była reprezentowana przez prezesa zarządu, obecny był także notariusz. Za podjęciem

uchwały nr 1/2010 zaprotokołowanej przez notariusza głosowało 36 właścicieli lokali, a przeciwko uchwale głosowała C. Spółdzielnia Mieszkaniowa. Po podjęciu uchwały nr 1/2010 zebranie opuścili notariusz i prezes Spółdzielni. Zgodnie z uchwałą nr 2/2010, sześć osób zostało wybranych w skład zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, który został upoważniony do wyboru jako zarządcy Centrum Zarządzania Nieruchomościami Spółki z o.o. oraz do zawarcia z tą Spółką stosownej umowy. Za podjęciem uchwały nr 2/2010 głosowało 34 właścicieli. Głosowanie odbyło się przez podniesienie rąk i podpisanie się na karcie do głosowania. Na karcie podpisało się 30 właścicieli oraz jedna osoba, której nie przysługuje prawo własności lokalu. Czterej właściciele lokali obecni na zebraniu nie podpisali karty do głosowania z powodu zamieszania panującego na zebraniu, mimo że oddali głos za przyjęciem uchwały. W dniu 2 grudnia 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd zawarła z Centrum Zarządzania Nieruchomościami Spółką z o.o. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 r.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem uchwała nr 1/2010 została podjęta zgodnie z art. 24¹ u.s.m. Z tej uchwały jednoznacznie wynika, że wolą właścicieli było poddanie zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali i odejście od stosowania w tym zakresie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W ocenie Sądu Okręgowego, uchwała nr 2/2010 r. o wyborze członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nie musiała być zaprotokołowana przez notariusza, ponieważ nie doszło do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Spółdzielnia sprawuje w tym zakresie zarząd nie umowny, ale powierzony, gdyż nie doszło do ustanowienia umownego zarządu w umowie o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu i przeniesieniu własności tego prawa.

Powódka wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego, w której zarzuciła naruszenie art. 24¹ i art. 27 ust. 2 u.s.m. oraz art. 18 ust. 1 i ust. 2a u.w.l., a także błędną i wadliwą ocenę materiału dowodowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 lipca 2011 r. oddalił apelację. Podzielił co do zasady zarzut powódki o nieprecyzyjnym sformułowaniu uchwały nr 1/2010. Uznał jednak, że wolą właścicieli lokali było podjęcie uchwały, o której mowa w art.

24¹ u.s.m. Podkreślił, że taka uchwała nie wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Przyjął, że faktycznie z protokołu wyników głosowania nad uchwałą nr 2/2010 wynika, iż suma oddanych za jej przyjęciem głosów jest niższa niż 50%. Podzielił jednakże ustalenie Sądu Okręgowego, że za podjęciem uchwały nr 2/2010 głosowało także 4 właściciele lokali, którzy nie złożyli na karcie głosowania własnoręcznych podpisów, co wynika z pisemnych oświadczeń tych osób. Sąd Apelacyjny stwierdził, że zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną w formie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza jest wymagana tylko wtedy, gdy zarząd nieruchomością wspólną został uprzednio powierzony określonej osobie bądź w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, bądź w umowie zawartej później przez właścicieli lokali w formie aktu notarialnego. Spółdzielnia wykonywała dotychczas zarząd nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., a nie na podstawie umowy zawartej przez właścicieli lokali. Sąd Apelacyjny podkreślił także, że § 2 uchwały nr 2/2010 jedynie upoważnia zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia umowy o administrowanie wspólną nieruchomością ze wskazaną Spółką jako swoistym pomocnikiem zarządu.

Powódka wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 24¹ i art. 27 ust. 2 u.s.m. oraz art. 18 ust. 1 i ust. 2a u.w.l., a także przepisu postępowania, mianowicie art. 233 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powódka w skardze kasacyjnej podniosła takie same zarzuty naruszenia prawa materialnego i przepisów postępowania, jak wcześniej w apelacji. Żaden z tych zarzutów nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 24¹ ust. 1 zdanie pierwsze u.s.m., większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Sformułowanie tego przepisu z pewnością jest nieprecyzyjne. Należy go jednak rozumieć jako umożliwienie większości właścicieli lokali utworzenie wspólnoty mieszkaniowej i zniesienie zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego

dotychczas przez spółdzielnię. Do podjęcia rozważanej uchwały stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz - zgodnie z odesłaniem zamieszczonym w art. 1 ust. 7 u.s.m. – przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.; dalej „pr. spółdz.”). Przepisy ustawy o własności lokali mają tu zastosowanie tylko w takim zakresie, w jakim odsyła do nich art. 24¹ ust. 1 u.s.m. Po pierwsze, większość właścicieli lokali oblicza się nie według zasady „jeden członek – jeden głos” (art. 36 § 2 pr. spółdz.), ale według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (zob. art. 23 ust. 2 u.w.l.). Po drugie, na podstawie art. 24¹ ust. 1 zdanie drugie u.s.m. stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 u.w.l. Nie stosuje się natomiast art. 18 ust. 2a u.w.l., stosownie do którego zmiana ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Udział notariusza przy podejmowaniu uchwały nr 1/2010 był zatem niepotrzebny, co trafnie podkreślił Sąd Apelacyjny.

Nie można też podzielić podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 27 ust. 2 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem, zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Artykuł 27 ust. 2 u.s.m. dwukrotnie więc odwołuje się do art. 18 ust. 1 u.w.l., według którego właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Odpowiednie stosowanie art. 18 ust. 1 u.w.l. oczywiście nie może być rozumiane jako przyznanie właścicielom lokali uprawnienia do pozbawienia spółdzielni wykonywania zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób niż wynikający z zastosowania art. 24¹ albo art. 26 u.s.m. Oznacza ono jedynie to, że zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1

u.w.l. Jednakże zarząd przysługujący spółdzielni powstaje i jest wykonywany *ex lege*, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 u.w.l. powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali. W szczególności więc właściciele lokali w okresie wykonywania zarządu przez spółdzielnię nie mogą go powierzyć innej osobie dopóty, dopóki nie będą do nich stosowane przepisy ustawy o własności lokali na podstawie art. 24¹ albo art. 26 u.s.m.

Artykuł 18 ust. 2a u.w.l. nie znajduje też zastosowania do uchwały nr 2/2010. Uchwała nr 1/2010 została podjęta, jak już wyjaśniono, na podstawie art. 24¹ ust. 1 zdanie pierwsze u.s.m. Podstawowym skutkiem jej podjęcia było powstanie wspólnoty mieszkaniowej. Uchwała nr 2/2010 została zatem podjęta przez właścicieli lokali na podstawie ustawy o własności lokali. Nie była to uchwała o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 18 ust. 2a u.w.l. z tego powodu, że wskutek podjęcia uchwały nr 1/2010 wygasło uprawnienie spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie nie podziela odmiennego w tym zakresie poglądu wypowiedzianego w wyroku z dnia 21 grudnia 2006 r., III CSK 218/06 (OSNC 2007, nr 11, poz. 173) w związku z wykładnią dawnego art. 25 ust. 1 u.s.m. Aprobata tego poglądu oznaczałaby, że mimo powstania wspólnoty mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa nadal wykonywałaby zarząd nieruchomością wspólną jak zarząd powierzony, i to w sposób trwały, co pozostawałoby w sprzeczności zarówno z celem art. 24¹ § 1 u.s.m., jak też z wyraźnym brzmieniem art. 27 ust. 2 u.s.m. Ostatnio wymieniony przepis przewiduje bowiem wykonywanie przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu nieruchomością wspólną jak zarządu powierzonego jedynie do chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 24¹ albo art. 26 u.s.m.

Uchwała nr 2/2010 dotyczyła wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej jako jej organu stosownie do art. 20 ust. 1 u.w.l. Zmiany zarządu w rozumieniu art. 18 ust. 2a u.w.l. nie oznaczało też postanowienie wspomnianej uchwały upoważniające wybrany zarząd do wyboru zarządcy nieruchomości. Nie może bowiem we wspólnocie mieszkaniowej jednocześnie funkcjonować zarówno zarząd, jak i zarządca, co trafnie dostrzegł Sąd Apelacyjny, który w niniejszej sprawie

traktuje owego „zarządcę” jako tzw. administratora, a więc osobę dokonującą wyłącznie czynności faktycznych, ale niebędącą zarządcą w rozumieniu ustawy o własności lokali. W tej sytuacji bezprzedmiotowe jest rozważanie, czy upoważnienie zarządu do zawarcia umowy z „zarządcą” stanowi zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną, która wymagałaby uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (zob. w tej kwestii uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, OSNC 2009, Nr 12, poz. 158; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r., II CZ 4/09, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 r., OSNC 2011, nr 4, poz. 48).

Nie można podzielić twierdzenia powódki, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 233 k.p.c. przez przyjęcie, że doszło do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną mimo niewłaściwej treści uchwały nr 1/2010 i brak istotnych elementów określonych w art. 24¹ u.s.m., oraz że uchwała nr 2/2010 została podjęta wymaganą większością głosów. Przede wszystkim należy podkreślić, że zgłoszenie w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. jest w ogóle niedopuszczalne, skoro taki zarzut dotyczy ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). Poza tym Sąd Apelacyjny trafnie wskazał, że uchwała nr 1/2010, mimo jej nieprecyzyjnego sformułowania, była niewątpliwie uchwałą, o której mowa w art. 24¹ ust. 1 u.s.m. Prawidłowo też przyjął, że uchwała nr 2/2010 została podjęta wymaganą większością głosów. Ustawa o własności lokali nie określa sposobu głosowania na zebraniu właścicieli lokali (zob. art. 23 u.w.l.). Uchwała może zatem być podjęta w głosowaniu jawnym przez podniesienie rąk, natomiast podpisanie się na karcie do głosowania miało w stanie faktycznym niniejszej sprawy wyłącznie znaczenie dowodowe.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.