

***Sygn. akt I ACa 329/16***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 28 kwietnia 2017 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SO (del.) Alicja Fronczyk

Protokolant: protokolant sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa E. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 22 grudnia 2015 r., sygn. akt I C 520/15

***I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę nr (...) z 10 marca 2015 r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W. i zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz E. S. kwotę 397 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;***

***II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz E. S. kwotę 335 zł (trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.***

Alicja Fronczyk Przemysław Kurzawa Ewa Kaniok

***Sygn. akt I ACa 329/16***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 kwietnia 2015 r. E. S. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. z dnia 10 marca 2015 r. w sprawie powoływania na członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wyłącznie właścicieli lokali.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż w jej ocenie zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem art. 18 i art. 20 ustawy o własności lokali poprzez ustalenie, że poza właścicielami lokali żaden inny podmiot trzeci, w szczególności najemca lokalu komunalnego, osoba prawna lub pełnomocnik właściciela, nie może pełnić funkcji członka zarządu, a zdaniem powódki powyższe przepisy umożliwiają powierzenie zarządu osobom prywatnym (ustanowienie zarządcy) lub wybór przez Wspólnotę organu wewnętrznego z uszanowaniem uprawnień do członkostwa w zarządzie przez osoby niebędące właścicielami lokalu.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

**Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy Warszawa # Praga w Warszawie** w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim zasądził od E. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że E. S. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...). W dniu 10 marca 2015 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie powoływania na członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wyłącznie właścicieli lokali. Głosowanie nad powyższą uchwałą odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 52,82 głosów, zaś przeciwko niej - 19,77. Zaskarżona uchwała przewidywała, że do składu zarządu mogą być wybierane wyłącznie osoby będące właścicielami lokalu, z wykluczeniem najemców lokali komunalnych, osób prawnych i pełnomocników właścicieli.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powódka - jako właściciel lokalu wchodzącego w skład nieruchomości objętej Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w W. - na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali może przed sądem dochodzić uchylecia uchwały.

Pozew został wniesiony w terminie ustawowym, zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Powódka otrzymała informację o podjęciu uchwały nr (...) w dniu 26 marca 2015 r., zaś powództwo zostało przez nią wniesione w dniu 7 maja 2015 r.

Jak wskazuje doktryna, niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne (wyr. SN z dnia 8.07.2004 r., IV CK 543/03).

W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała, aby uchwała nr (...) była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo - żeby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy skarżącej.

Ustawa o własności lokali stoi na gruncie swobody kształtowania sposobu zarządu. Może być on powierzony w trybie art. 18 ust.1 ustawy o własności lokali osobie fizycznej albo prawnej, w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (tzw. zarząd powierzony).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Jeżeli jednak sposobu zarządu nie określono w umowie lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w art. 19 – 33 tej ustawy (ust.3). Przepisy art. 18 ustawy pozostawiają zatem wybór co do sposobu zarządu nieruchomością wspólną właścicielom lokali, przyznając im w tym zakresie pierwszeństwo przed postanowieniami ustawy. Ustalenie takie nie jest jednak obligatoryjne, a brak stosownej umowy automatycznie skutkuje zastosowaniem reżimu ustawowego. W przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej zarząd wybierany jest przez właścicieli lokali w drodze uchwały zgodnie z art. 20 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy (tzw. zarząd właścicielski), a w przypadku wspólnot mniejszych - zarządem wybierany jest zgodnie z zasadami wynikającymi z kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 ustawy).

Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, ani w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, to w tzw. „dużych” wspólnotach przepis art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali staje się normą obowiązującą i właściciele lokali zobligowani są do wyboru zarządu składającego się z jednej lub kilku osób fizycznych (wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona), który będzie kierował sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej, reprezentował ją na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W ustawowym modelu zarządzania w tzw. „dużej” wspólnotie powołanie zarządu (jednoosobowego lub wieloosobowego) jest obowiązkowe.

Pozwana należy do tzw. wspólnot „dużych”.

Dokonując wykładni literalnej art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali niewątpliwie członkiem zarządu może być osoba fizyczna wybrana również spoza grona właścicieli lokali. Oznacza to, że ustawodawca nie ogranicza właścicielom lokali możliwości decydowania o składzie zarządu wspólnoty (poza ustawowym zakazem wyboru na te stanowiska osób prawnych) wskazując wyłącznie na to, że powinna to być osoba fizyczna bez względu na to, czy jest ona właścicielem lokalu, czy też nie. W konsekwencji członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą wyrazić zarówno zgodę na powierzenie funkcji członka zarządu osobie legitymującej się prawem własności do lokalu, jak i takiej, która posiada inny niż własność tytuł prawny do lokalu lub osobie trzeciej nie posiadającej jakichkolwiek praw do danej nieruchomości. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą zatem swobodnie wybrać, komu (spośród osób fizycznych) zostanie powierzony zarząd nieruchomością wspólną. Skoro ustawa daje właścicielom lokali swobodę wyboru członków zarządu spośród szerokiego grona osób fizycznych, to niewątpliwie należy uznać, iż nie ma przeszkód, aby właściciele ograniczyli ten krąg. W art. 20 ustawy o własności lokali ustawodawca bowiem wskazał wyłącznie na pewne uprawnienie właścicieli lokali i nie ma przeszkód do tego, aby nie mogli oni samodzielnie (zgodnie z wolą większości) ograniczyć to prawo. Trudne do zaakceptowania z punktu widzenia uprawnień właścicielskich określonych w art. 140 k.c. i przy braku jednoznacznego ich ograniczenia w ustawie, byłoby aprobowanie stanowiska powódki, zdaniem której działania pozwanej prowadzą do naruszenia przepisów prawa. Podejmując uchwałę nr (...) członkowie wspólnoty przy ul. (...) realizowali wyłącznie własne uprawnienia właścicielskie, co w żaden sposób nie uchybiało przepisom zawartym w art. 18 i art. 20 ustawy o własności lokali. Okoliczność, iż przepisy te dopuszczają osoby będące spoza grona właścicieli lokali do pełnienia funkcji członka zarządu, nie ogranicza tym samym uprawnień członków wspólnoty do podejmowania decyzji o nieprzedstawianiu w przyszłości kandydatury osób trzecich podczas poddania pod głosowanie określonych uchwał. Takie działanie członków wspólnoty nie stoi w opozycji do przepisów prawa. W przypadku stosowania art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali osoby prawne zarządu nie mogą sprawować. Dopuszczalne jest to w oparciu o art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, którego stosowania skarżona uchwała nie wyłączyła – właściciele w każdej chwili mogą w drodze stosownej uchwały powierzyć zarząd osobie prawnej. Skoro osobie prawnej zarząd może być powierzony wyłącznie w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, to z oczywistych względów skarżona uchwała nie jest sprzeczna z art. 18 ustawy o własności lokali i w konsekwencji nie sposób uznać, aby uchwała zakazująca wyboru osób prawnych do składu zarządu pozwanej była niezgodna z prawem.

Mając to na uwadze Sąd I instancji oddalił powództwo. Powódka nie wskazywała na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani też nie wykazała, aby zaskarżona uchwała naruszała jakikolwiek jej interes jako właściciela lokalu.

Sąd rozstrzygnął o kosztach w oparciu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

**Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka** zaskarżając go w całości i zarzuciła naruszenie:

1. art. 328 §2 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego,
2. art. 20 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że Wspólnota w drodze uchwały może wykluczyć pewną kategorię kandydatów na członka zarządu wspólnoty.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Pozwana** wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki kosztów za drugą instancję.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacja jest uzasadniona.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje jej za własne.

Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. oraz art. 328 par. 2 k.p.c. jest chybiony. Strony nie pozostawały w sporze co do faktów, a przedstawione dowody nie budziły wątpliwości co do ich wiarygodności.

Trafny jest zarzut naruszenia art. 20 w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Prawo decydowania przez właściciela nieruchomości w kwestiach związanych ze sposobem zarządzania nieruchomością należy do podstawowych atrybutów prawa własności. Przepisy art. 18 ust. 1 i 3 u.w.l. pozostawiają wybór co do sposobu zarządu nieruchomością wspólną właścicielom lokali, przyznając im w tym zakresie pierwszeństwo przed postanowieniami ustawy, z tym jednak, że ustanowienie zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym na podstawie art. 18 u.w.l. wyłącza możliwość utworzenia zarządu w znaczeniu podmiotowym na podstawie art. 20 u.w.l. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05).

Wybór przez współwłaścicieli nieruchomości członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej stanowi czynność zwykłego zarządu rzeczą wspólną (zob. wyrok SN z 17.06.2015r. I CSK 355/14).

W przypadku zarządu (zarządcy) wybranego na podstawie art. 18 u.w.l. mamy do czynienia z reprezentacją powierniczą, która polega na powierzeniu osobie trzeciej kompetencji do składania oświadczeń woli we własnym imieniu, ale ze skutkiem prawnym dla wspólnoty mieszkaniowej, ustanowiony w ten sposób zarządca nie jest organem wspólnoty, lecz odrębnym wobec niej podmiotem, a podstawą prawną reprezentacji jest instytucja przedstawicielstwa. Natomiast w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej na podstawie art. 20 ust. 1 u.w.l. osoba ta staje się organem wspólnoty i dokonuje czynności w imieniu wspólnoty, a nie w imieniu własnym, jej upoważnienie do reprezentacji wspólnoty i kompetencje wynikają wprost z przepisów ustawy.

A zatem, o ile samą organizację i sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną ustawodawca powierza przede wszystkim właścicielom lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (w odpowiedniej umowie w formie aktu notarialnego lub w uchwale właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza; art. 18 ust. 1 i art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali.), o tyle w sytuacji, gdy właściciele nie skorzystali z takiego uprawnienia (nie ustanowili zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym), mają zastosowanie odpowiednie zasady organizacji i wykonywania zarządu przewidziane w art. 19-33 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 20. 1. ustawy o własności lokali, jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

Z powyższego przepisu, mającego charakter normy bezwzględnie obowiązującej, wynika że do kompetencji właścicieli lokali należy wybór członków zarządu a nie wskazywanie kto może być wybrany, bo tę kwestię uregulowała ustawa i nie pozostawiono tej kwestii do odmiennej regulacji przez samą wspólnotę.

Zaskarżona uchwała narusza więc art. 20 ust. 1 u.w.l., dotyczy bowiem materii uregulowanej ustawą i nie należącej do kompetencji współwłaścicieli. Niedopuszczalne jest podjęcie przez współwłaścicieli tworzących tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową uchwały zakazującej wybierania do zarządu wspólnoty najemców lokali komunalnych i innych kategorii

osób fizycznych (pełnomocników właścicieli). Decyzja o tym kto zostanie wybrany na członka zarządu wspólnoty ( czy osoby z grona współwłaścicieli czy spoza tego grona), może być wyłącznie wynikiem aktu głosowania w przedmiocie wyboru członków zarządu spośród kandydatów ( osób fizycznych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona) ubiegających się o taki wybór. Zakazanie wybierania do zarządu określonych kategorii osób fizycznych stanowi niedopuszczalną ingerencję współwłaścicieli w indywidualny akt głosowania w przedmiocie wyboru członków zarządu. Każdy ze współwłaścicieli ma bowiem ustawowe prawo oddania głosu za lub przeciwko określonemu kandydatowi ubiegającemu się o stanowisko członka zarządu ( należącego do kręgu kandydatów dopuszczonych treścią art. 20 ust. 1 u.w.l.) i brak jest podstaw do przyjęcia, że prawo to może zostać ograniczone przez współwłaścicieli w drodze uchwały zakazującej głosowania na określonego kandydata.

Na gruncie przytoczonych obowiązujących rozwiązań prawnych właściciele lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową mają możliwość - bez potrzeby szerokiego ingerowania przez ustawę w sferę ich praw - zapewnienia sobie wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na najwyższym profesjonalnym poziomie w drodze swobodnego wyboru członków zarządu, przy czym celem regulacji zawartej w art. 20 ust. 1 u.w.l. jest między innymi zapobieżenie sytuacji, w której dokonanie wyboru członków zarządu przez współwłaścicieli tworzących wspólnotę mogłoby nie być możliwe z uwagi na brak kandydatów spośród właścicieli lokali.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny przyjął, że zaskarżona uchwała narusza art. 20 ust.1 u.w.l., który jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i uchylił uchwałę nr (...) podjętą przez pozwaną wspólnotę w dniu 10.03.2015r. Ustawodawca nie upoważnił bowiem wspólnoty do decydowania o kręgu kandydatów do zarządu wspólnoty.

O kosztach procesu za I i II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. Na koszty te złożyła się opłata sądowa i wynagrodzenie pełnomocnika.

Ewa Kaniok Przemysław Kurzawa Alicja Fronczyk