

Sygn. akt V ACa 196/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2008 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kołaczyk (spr.)
Sędziowie :	SA Urszula Bożałkińska SA Anna Tabak
Protokolant :	Barbara Wójtowicz

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2008 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul . (...) w Z.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 7 lutego 2008 r., sygn. akt I C 433/07

uchyla zaskarżony wyrok i znosząc postępowanie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 196/08

UZASADNIENIE

Powódka, K. S., wniosła skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul . (...) w Z. powództwo o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 14 maja 2007 roku, oraz o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2008 roku Sąd Okręgowy w Gliwicach stwierdził swą niewłaściwość w zakresie rozpoznania wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego i w tym zakresie przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zabrze (k. 72).

Oddalając powództwo o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia:

Dnia 14 maja 2007 roku Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) podjęła uchwałę w sprawie żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu nr (...), stanowiącego przedmiot własności K. S., w drodze licytacji, według przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, ze względu na długotrwałe zaleganie z zapłatą należnych opłat za lokal. Uchwałę podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów, przy czym ogółem i za podjęciem uchwały głosowało(...)właściciele lokali, co stanowi 90,80 % udziałów. W głosowaniu nie uczestniczyła powódka – K. S..

Powyższy stan faktyczny nie był w toku postępowania kwestionowany przez strony.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwałe z zapłatą należnych od niego opłat (...) wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Wedle orzecznictwa, warunkiem wystąpienia przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego jest podjęcie przez wspólnotę stosownej uchwały (wyrok sądu apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 listopada 2001 r., I ACa 841/2001).

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy właścicielowi lokalu przysługuje prawo zaskarżenia uchwały z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, jak również w sytuacji, gdy uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu.

Sporna uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Z. podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów, przy czym nie zwrócono się do powódki o oddanie głosu w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z treścią art. 6 ustawy o własności lokali wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, a zatem bezsporne jest, że powódce, jako członkini wspólnoty mieszkaniowej, przysługiwało prawo głosu także w przedmiocie uchwały dotyczącej jej praw czy obowiązków. W związku z powyższym pominięcie powódki przy głosowaniu może być uznane za przesłankę zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wedle jednak ugruntowanego już orzecznictwa (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu (I ACa 589/2006) zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że wadliwość mogła mieć lub miała wpływ na treść uchwały.

W sytuacji, gdy w rozpoznawanej sprawie za uchwałą w sprawie żądania sprzedaży lokalu powódki w drodze licytacji, opowiedzieli się wszyscy – poza powódką – członkowie wspólnoty mieszkaniowej, nie ma żadnych przekonujących podstaw do wnioskowania, że omawiane uchybienia proceduralne miały wpływ na treść uchwały, albowiem nawet w wypadku oddania głosu przez powódkę byłyby to jedyny głos przeciw rzeczonyj uchwał, przy czym uchwała zostałaby podjęta w obecnym brzmieniu wskutek uzyskania większości właścicieli lokali.

Zarzut powódki dotyczący nie uzyskania uprzedniego orzeczenia sądu potwierdzającego fakt zalegania z opłatami na rzecz wspólnoty nie zasługuje na uwzględnienie. W świetle przepisu art. 16 ust. 1 powołanej ustawy warunkiem wystąpienia przez wspólnotę mieszkaniową z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji jest fakt zalegania z opłatami na rzecz wspólnoty, przy czym ustawa nie wymaga potwierdzenia tego faktu orzeczeniem sądowym. Zasadność takiego żądania stanie się dopiero przedmiotem badania przez sąd w procesie, o ile stosowne powództwo istotnie zostanie wniesione. Sąd rozpoznając niniejszą sprawę ustalił, że treść uchwały sama w sobie nie narusza prawa, została podjęta w oparciu o obowiązujące przepisy powołanej wyżej ustawy, wobec czego brak jest podstaw uchylenia zaskarżonej uchwały, co skutkowało musiało oddaleniem powództwa.

Od powyższego wyroku wniosła apelację powódka, wskazując jako pozwanych właścicieli poszczególnych lokali.

Zarzucała naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 6 k.c. poprzez pominięcie zasady, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne,
- art. 58 1 i 2 k.c. poprzez pominięcie zasady, że czynność prawna sprzeczna z ustawą jak też z zasadami współżycia społecznego jest nieważna,
- art. 25 pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez uznanie przez Sąd Okręgowy w Gliwicach, że skoro większość członków wspólnoty mieszkaniowej opowiedziała się za sprzedażą mieszkań powódki, to przesądza jako jedyna kwestia ocenna o prawidłowości podjęcia i tym samym ważności skarżonej przez powódkę uchwały.

Podnosząc powyższy zarzut powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w kierunku uwzględnienia powództwa, ewentualnie uchylecia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje

Powódka w pozwie jako stronę pozwaną wskazała Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w Z., a jednocześnie podając, że zarząd Wspólnoty nie istnieje uznała, że w miejsce nieistniejącego zarządu Wspólnotę reprezentują właściciele lokali, których wymieniła i tak też przyjął Sąd I instancji prowadząc postępowanie z udziałem właścicieli lokali. W pozwie zawarty był nadto wniosek o ustanowienie zarządu przymusowego wyłączony do osobnego rozpoznania.

Zaskarżony wyrok został wydany przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy braku prawidłowej reprezentacji, o ustalenie, której nie zadbał Sąd I instancji, bezkrytycznie przyjmując twierdzenia powódki o nieistnieniu zarządu oparte li tylko na tym, że zarząd nie reaguje na jej pisma interwencyjne i nie wypełnia swoich obowiązków, nie czyniąc w tej mierze żadnych wyjaśnień.

Wspólnota Mieszkaniowa stanowi jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w art. 6 zd. drugim (tekst jedn. Dz.U. z 2000r. nr 80 poz. 903 ze zm dalej u.w.l.) przyznaje zdolność prawną i sądową stanowiąc, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną (por. postanowienie SN z 20 grudnia 2004 r. III CSK 55/04, OSNC 2005 nr 12, poz. 212.). Wspólnotę tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (zdanie pierwsze art. 6 u.w.l.).

Jak podkreśla się w doktrynie i judykaturze do wspólnoty mieszkaniowej odnosi się również pojęcie „osoba ustawowa”, do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych. Konsekwentnie to wspólnota, a nie jej członkowie, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązanie, pozywać i być pozywaną, co oznacza również, że członkowie wspólnoty w żadnym wypadku nie mogą mieć pozycji strony pozwanej w procesie.

Ustawodawca uregulował bowiem tę konstrukcję prawną odmiennie niż pozostałe instytucje tworzące zespoły osób (jak np. spółka cywilna). Za takim stanowiskiem przemawiają uregulowania zawarte w art. 6, 17 i 21 u.w.l. Wynika z nich przede wszystkim odrębność wspólnoty w stosunku do jej członków oraz jej podmiotowość. Jako ułomna osoba prawna wspólnota mieszkaniowa ma pewne atrybuty osobowości prawnej, gdy ma ona między innymi taką typową cechą osobowości prawnej jaką jest struktura organizacyjna.

Przepisy ustawy o własności lokali przewidują określoną strukturę powstałej ex lege wspólnoty. Po pierwsze, jest ona oznaczona (zindywidualizowana), gdyż powszechnie oznacza się wspólnotę mieszkaniową adresem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z wyodrębnionymi lokalami. Ta, zindywidualizowana wspólnota ma także swój organ w postaci zarządu, który między innymi, na co wskazuje zapis art. 21 ust. 1 u.w.l., reprezentuje tę wspólnotę na zewnątrz.

Zgodnie zaś z art. 33¹ § 1 k.p.c. do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych, zatem również dotyczące zdolności sądowej i procesowej, w tym i dotyczące czuwania nad prawidłową reprezentacją strony w procesie (art. 67 i nast. k.p.c.), której brak skutkuje nieważnością postępowania (art. 379 pkt 2 k.p.c.). Obowiązkiem sądu jest badanie z urzędu na każdym etapie postępowania, czy strona jest prawidłowo reprezentowana w procesie. W przypadku podmiotów nie będących osobami fizycznymi, kwestia wskazania właściwych dla każdego podmiotu organów uprawnionych do reprezentowania opierać się musi na przepisach regulujących ich strukturę i działalność.

Ustawa o własności lokali zawiera odrębne przepisy dotyczące zarządu nieruchomością wspólną zawarte w jej rozdziale 4. Zasadą na gruncie tej ustawy jest pozostawienie określenia sposobu zarządu właścicielom lokali, którzy w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 u.w.l.). Jeżeli zaś sposób zarządu nie został określony w tym trybie, zarząd nieruchomością wspólną podlega regułom ustalonym w ustawie (art. 18 ust. 3 u.w.l.). Zgodnie zaś z art. 19 ustawy, jedynie do tzw. małych wspólnot mieszkaniowych tj. takich w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, w braku odmiennych postanowień umownych w grę wchodzi odpowiednie stosowanie przepisów Kodeksu cywilnego (art. 195-212) oraz kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 611-616), a co za tym idzie tzw. zarząd bezpośredni właścicielski, który to przepis w stanie rozpoznawanej sprawy nie ma zastosowania, z uwagi na wskazywaną liczbę lokali wspólnoty większą niż siedem.

W przypadku zaś wspólnot w których liczba lokali jest większa niż siedem w grę wchodzi tzw. zarząd pośredni wykonywany przez zarząd wspólnoty określony w trybie art. 18, bądź w trybie ustawowym uregulowanym w art. 20 ustawy tj. wybrany w trybie uchwały właścicieli lokali.

W przypadku zaś objętym regulacją art. 26 ustawy może być powołany zarząd sądowy (zarządca przymusowy).

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej stanowi odpowiednik organu osoby prawnej, z mocy ustawy upoważniony do kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej oraz reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 u.w.l.).

Fakt, że wspólnota mieszkaniowa, mimo, iż stanowi ją z mocy prawa ogół właścicieli lokali, jest w pewnych sytuacjach osobą trzecią w stosunku do swoich członków, a tak jest w przypadku powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty o którym mowa w art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l. oznacza w świetle wskazanych wyżej regulacji prawnych, że ci członkowie nie mogą jej reprezentować w procesie ani zastępować jej organu w postaci zarządu wspólnoty (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 20 lipca 1999 r. III CZP 19/99, OSNC 2000, nr 2, poz. 23).

Tak zaś „usiłował”, działaniami członków Wspólnoty, wykreować Sąd Okręgowy jej reprezentację w postaci członków Wspólnoty – jako reprezentantów Wspólnoty, co nie może być uznane za prawidłowe.

Spowodowało to, gdy pozwana Wspólnota nie miała w procesie prawidłowej reprezentacji, kwestia ta pozostała całkowicie poza zainteresowaniem Sądu I instancji, który nie wyjaśnił jaki sposób zarządzania obowiązywał pozwanej w czasie zawisłego sporu – w pozwanej Wspólnocie, nieważność postępowania na podstawie art. 379 pkt 2 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 lutego 2001 r. II PKN 266/00, OSNP 2002, nr 22, poz. 544), niezależnie od nieważności postępowania branej również pod uwagę z urzędu (art. 378 § 1 k.p.c.) w postaci pozbawienia pozwanej Wspólnoty możliwości obrony swych praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.).

Wskazać należy, że poza zarzutami apelacji, sąd drugiej instancji bada czy postępowanie poprzedzające zaskarżone orzeczenie nie jest nieważne z uwzględnieniem każdej z przyczyn wyszczególnionych w art. 379 k.p.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy

w wyroku z dnia 13 lutego 2004 r. IV CK 269/02. Lex 151640) uchybienia sądu prowadzące do nieważności postępowania zostały uznane przez ustawodawcę za tak istotne, że dla ich uwzględnienia nie ma znaczenia, czy

zostały zgłoszone przez stronę skarżącą, dotyczą jej, czy też strony przeciwnej, w tym i pozbawienie strony przeciwnej możliwości obrony jej praw, jak i czy strona której dotyczą przesłanki nieważności przegrała czy wygrała proces.

Interes prawny strony skarżącej wymaga by sprawa została rozpoznana przy zachowaniu wszelkich wymogów proceduralnych. Jednocześnie w orzeczeniu tym, jak i w wyroku z dnia 22 maja 1997 r., II CKN 70/97, Lex 50795 Sąd Najwyższy podkreślił, że przy wystąpieniu uchybień procesowych prowadzących do nieważności postępowania zbędne jest wykazywanie, że miało one albo mogły mieć wpływ na wynik sprawy. Stwierdzenie zaistnienia przyczyny skutkującej nieważnością postępowania jest niezależne od wpływu tej wady na wynik sprawy, bowiem każda taka wada niweczy walor prawny dotychczasowego postępowania, powoduje, że wydane w takich warunkach orzeczenie uchyla się spod kontroli merytorycznej.

Niezależnie od powyższego nawet przy przyjęciu przez Sąd Okręgowy reprezentacji w osobach właścicieli. Sąd ten dopuścił się uchybień proceduralnych, gdy o rozprawie z 7 lutego 2008 r. poprzedzającej wydanie zaskarżonego wyroku nie zawiadomił właścicieli lokali, którzy nie stawili się na poprzedniej rozprawie, ani też nie dokonał, uznanym za powódką reprezentantom Wspólnoty, doręczenia pisma powódki z 28 I 2008 r. (k. 79) poza Gminą Miejską Z., która uznawała się sama za stronę pozwaną (k. 74) i tak ją zdaje się potraktował Sąd Okręgowy orzekając o kosztach procesu. Pomimo to, w protokole rozprawy z 7 lutego 2008 r. odnotowano, że stawili się członek pozwanej Wspólnoty - C. S., pozostali zaś członkowie Wspólnoty zawiadomieni prawidłowo nie stawili się. W takim stanie rozprawa została zamknięta, po czym został wydany przedmiotowy wyrok.

Z powyższych względów zaskarżony wyrok nie mógł się ostać i podlegał uchyleniu, sprawa zaś przekazaniu Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, z zapewnieniem prawidłowej reprezentacji pozwanej, przy zniesieniu postępowania poczynając od rozprawy w dniu 24 stycznia 2008 r. (art. 386 § 2 k.p.c.), to zaś, że stwierdzone uchybienia powodują, iż sprawa nie podlega merytorycznej ocenie, uchyla konieczność odnoszenia się do zarzutów apelacji odnoszących się do rozstrzygnięcia Sądu i jego podstawy faktycznej, oceny prawidłowości poczynionych ustaleń.