

Sygn. akt I A Cz 191/18

POSTANOWIENIE

Dnia 5 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Robert Jurga SSA Józef Wąsik (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2018 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K.

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek zażalenia strony pozwanej na postanowienie

Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 13 listopada 2017 r. sygn. akt I C 864/16

w przedmiocie zawieszenia postępowania

p o s t a n a w i a:

uchylić zaskarżone postanowienie.

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Rygiel SSA Robert Jurga

Sygn. akt I A Cz 191/18

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zawiesił postępowanie w sprawie z powództwa S. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynków przy ul. (...) w K. o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o jej uchylenie.

W uzasadnieniu podano, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie powołała zarządu, co uniemożliwia jej działanie w postępowaniu. Sąd Okręgowy zakwestionował przedłożone przez stronę pozwaną dokumenty w postaci umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 30 października 2013 r. i protokołu z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22 stycznia 2014 r., na którym podjęto m. in. uchwały nr(...).

W odniesieniu do umowy z dnia 30 października 2013 r. Sąd Okręgowy wskazał, że została ona sporządzona przed dniem powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (co wynika z zapisów protokołu z dnia 22 stycznia 2014 r.). Jej stroną nie jest strona pozwana reprezentowana przez zarząd. Umowa została bowiem zawarta między (...) sp. z o. o. sp. k.-

a. z siedzibą w W. i (...)s.j. z siedzibą w K.. W związku z tym pełnomocnictwo udzielone w oparciu o § (...) ust. (...) powołanej umowy (z daty wcześniejszej niż sama umowa) do samodzielnego dokonywania czynności związanych z reprezentowaniem spółki (...) z o. o. sp. k.-a. z siedzibą w W. nie upoważniało J. H. do reprezentowania pozwanej Wspólnoty.

Co do uchwał podjętych w dniu 22 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy zakwestionował, by określały ona sposób zarządu, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 t. j.) – dalej: u.w.l. Sąd Okręgowy wskazał, że zarząd nie został wybrany także w trybie art. 20 u.w.l. Nawet, gdyby przyjąć, że uchwała nr (...) podjęta na zebraniu w dniu 22 stycznia 2014 r. jest, wbrew powołanej podstawie (w uchwale jako podstawę wskazano art. 18 ust. 1 u.w.l.), uchwałą w trybie art. 20 u.w.l. to wybór zarządu składającego się z osoby prawnej byłby nieważny jako sprzeczny z ustawą. W odniesieniu do uchwały nr 2 podjętej na zebraniu w dniu 22 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy wskazał, że uchwałą tą Wspólnota wyraziła zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z podmiotem, któremu wcześniej powierzyła zarząd nieruchomością. Z uchwały tej nie wynika natomiast komu zgoda została wyrażona.

Sąd powołał się również na stanowisko Sądu Apelacyjnego zawarte w postanowieniu z dnia 23 marca 2017r.

Strona pozwana wniosła zażalenia na powyższe postanowienie. Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie w szczególności art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: uwl) w zw. z §(...)ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 22 stycznia 2014r, Rep. Nr (...) w zw. z uchwałą nr (...) z dnia 2 stycznia 2014r poprzez uznanie, że zarząd nieruchomością wspólną został powierzony w sposób nieprawidłowy.

Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zażalenia strony pozwanej zasługiwało na uwzględnienie, albowiem po dacie wydania poprzednich postanowień strona pozwana dołączyła przy piśmie z dnia 7 lipca 2017r nowe istotne dowody dające podstawę do odmiennej oceny prawnej skuteczności uchwały nr (...) z dnia 2 stycznia 2014r. W szczególności dołączono odpis aktu notarialnego nr (...)z dnia 22 stycznia 2014r zawierającego między innymi pierwszą umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego w przedmiotowej Wspólnocie.

Ponieważ wspólnota mieszkaniowa powstaje albo wskutek zawarcia odrębnej umowy w formie aktu notarialnego albo z momentem ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego dołączony akt notarialny pełni w istocie rolę statutu dla pozwanej Wspólnoty. Niedołączenie tego aktu przez żadną ze stron niniejszego postępowania na wcześniejszym etapie należy uznać za wyłączną przyczynę powstałego w sprawie opóźnienia.

Zgodnie z § (...) przedmiotowego aktu „Przedstawiciele Spółki oraz J. i R. małżonkowie M. oświadczają, iż w związku z zawarciem niniejszej umowy, powstaje Wspólnota Mieszkaniowa, wobec czego postanawiają, że sposób zarządu nieruchomością wspólną zostanie określony zgodnie z rozdziałem 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, **na podstawie stosownych uchwał podjętych przez Wspólnotę** Mieszkaniową Budynków przy ul. (...) w K.”.

Tego samego dnia, tj. 22 stycznia 2014 roku w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...) przed notariuszem mgr W. S. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków przy ul. (...) w K. oraz podjęto m. in. uchwałę nr(...) o następującym brzmieniu: „Wspólnota Mieszkaniowa Budynków przy ul. (...)w K. - która powstała z mocy samego prawa na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., w związku z wyodrębnieniem i zbyciem nabywcy w dniu 22 stycznia 2014 r. pierwszego lokalu w budynku nr (...) - powierza na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali - zarząd nieruchomością wspólną budynków, położonych w K. przy ul.(...) spółce pod firmą (...) spółka jawna z siedziba w K., adres: (...)-(...) K., ul. (...) (KRS: (...), NIP:(...)

Jeżeli zatem strony umowy w pierwszym akcie notarialnym umówiły się co do sposobu określenia zarządu, delegując uprawnienie do powołania zarządu na rzecz właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, a następnie osoba zarządcy została wskazana w drodze uchwały tych właścicieli, to taki sposób powołania zarządu nie pozostaje w sprzeczności z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali ani z przepisami prawa i nie godzi również w interesy współwłaścicieli w ramach wspólnoty.

Należy uznać, że skoro przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu dwóch pierwszych współwłaścicieli może ustanowić zarząd lub umówić się w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. co do sposobu zarządu i tak ustalony sposób zarządu będzie wiążący dla każdego kolejnego współwłaściciela to także dwaj pierwsi współwłaściciele są uprawnieni delegować swoje uprawnienie do wyboru zarządu w drodze umowy zebraniu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej, aby ci mogli podjąć decyzję co do wyboru zarządu w drodze uchwały.

Dokonując wykładni przepisów ustawy o własności lokali należy unikać nadmiernego formalizmu pamiętając, że normując sposób zarządu nieruchomością wspólną, ustawodawca kierował się przede wszystkim tym, iż zarząd ten powinni kształtować właściciele lokali, a także i tą okolicznością, iż zależy on od liczby uczestników wspólnoty mieszkaniowej.

Jak to podnoszone jest w nauce prawa, ustawa o własności lokali stoi na gruncie swobody kształtowania sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Zasada ta została wyeksponowana już w pierwszym przepisie dotyczącym zarządzania nieruchomością wspólną, czyli w art. 18 ust. 1 u.w.l. (por. Dzięciecki Roman, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VII).

Ostateczne wątpliwości rozstrzygnął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 9 lutego 2017r., III CZP 106/16, opublikowanej w OSNCP 2017, nr 12, poz. 135, stwierdzając, że „W braku odmiennego zastrzeżenia osoba, której właściciele lokali w umowie lub w uchwale (art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych.”

Powierzenie zatem zarządu nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. spółce (...) spółka jawna z siedzibą w K., której następcą prawnym jest spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w K., które nastąpiło na podstawie jednomyślnej uchwały nr (...) z dnia 22 stycznia 2014 r. pojętej przez Wspólnotę Mieszkaniową w formie aktu notarialnego, przed notariuszem W. S. w Kancelarii Notarialnej w K., repertorium (...) nr (...) należy uznać za skuteczne.

Treść § (...) umowy z dnia 22 stycznia 2014 roku. Rep. (...) nr (...) należy interpretować łącznie z uchwałą nr (...) podjętą na zebraniu wspólnoty dnia 22 stycznia 2014 r.. Rep.(...) nr (...), tym bardziej, iż oba akty prawne zostały sporządzone tego samego dnia, przed tym samym notariuszem i zostały podjęte przez te same osoby. Podjęcie uchwały z dnia 22 stycznia 2014 r. w przedmiocie powierzenia zarządu nieruchomością wspólną budynków, położonych w K. przy ul. (...) spółce (...) spółka jawna, której następcą prawnym jest spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, nastąpiło tuż po zawarciu umowy z dnia 22 stycznia 2014 r. w przedmiocie m.in. ustanowienia odrębnej własności lokalu, gdzie w § (...) była mowa o zarządzie nieruchomością wspólną.

Mając na względzie powyższe argumenty Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżone postanowienie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

SSA Robert Jurga SSA Paweł Rygiel SSA Józef Wąsik