

Uchwała z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

Sędzia SN Grzegorz Misiurek

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. B.Ś. nr 20 w S. przeciwko Rozalii R. i Marianowi R. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 21 stycznia 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 15 września 2008 r.:

„1. Czy w sytuacji, gdy w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną sprawowała komunalna jednostka organizacyjna-powierzenie zarządu osobie fizycznej lub prawnej może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli (art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali) czy też jedynie w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali)?

2. Czy reprezentacja wspólnoty przez zarządcę nieruchomości wspólnej w postępowaniu przed sądem wymaga szczególnego umocowania czy też uprawnienie do reprezentacji wynika z samego faktu powierzenia zarządu?”

podjął uchwałę:

1. Komunalna jednostka organizacyjna, sprawująca zarząd nieruchomością wspólną w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), może po tym dniu nadal zarządzać nieruchomością. Zmiana zarządcy wymaga podjęcia uchwały właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a).

2. Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy.

Uzasadnienie

W sprawie z powództwa wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. B.Ś. nr 20 w S. przeciwko Rozalii R. i Marianowi R. o zapłatę Sąd Rejonowy w Szczecinie zawiesił postępowanie i odmówił dopuszczenia do udziału w sprawie w charakterze pełnomocnika powoda radcy prawnego Hanny D. Pełnomocnik ustanowiony został przez prezesa zarządu "S.T.B.S.", sp. z o.o. w S., któremu – na podstawie uchwały zaprotokołowanej przez notariusza – powierzony został zarząd nieruchomością wspólną. Sąd Rejonowy uznał, że powierzenie tej spółce zarządu nastąpiło w niewłaściwej formie, z naruszeniem art.18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."), wymagało bowiem zawarcia przez właścicieli lokali umowy, a nie podjęcia uchwały. W konsekwencji powierzenie zarządu uchwałą stanowiło czynność prawną nieważną, co sprawia, że wspólnota nie ma osoby upoważnionej do jej reprezentowania i tym samym nie ma zdolności procesowej.

Przy rozpoznawaniu zażalenia Sąd Okręgowy w Szczecinie powziął poważne wątpliwości, przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

Zwrócił uwagę, że w dniu wejścia w życie ustawy o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną sprawowała komunalna jednostka organizacyjna, która, zgodnie z przepisami tej ustawy, utraciła status zarządcy. Ze względu na treść art. 40 ust.1 u.w.l. nie jest jednak jasne, czy skutek ten nastąpił w dniu wejścia ustawy w życie, czy w dniu jej ogłoszenia, a od rozstrzygnięcia tej kwestii zależy, czy ustanowienie nowego zarządcy następuje na podstawie art. 18 ust. 1, czy też ust. 2 u.w.l. Przyjęcie, że w dniu wejścia w życie ustawy zarządcy nie było, a komunalna jednostka organizacyjna mogła wykonywać tylko powierzone ustawą czynności, nakazywałoby określenie sposobu zarządu w drodze umowy (art. 18 u.w.l.); przyjęcie koncepcji przeciwnej oznacza, że zastosowanie ma art. 18 ust. 2a u.w.l. Zdaniem Sądu, pogląd, że komunalna jednostka organizacyjna sprawowała w dniu wejścia w życie ustawy zarząd powierzony, pozostaje w sprzeczności z art. 18 ust. 1, dopuszcza bowiem rozszerzenie kręgu podmiotów, którym zarząd taki może być powierzony.

Jeżeli okaże się, że powodowa wspólnota w należyтым trybie powierzyła zarząd nieruchomością "S.T.B.S.", sp. z o.o., pojawia się problem, czy uprawnienie do reprezentowania wspólnoty w postępowaniu przed sądem wymaga

szczególnego umocowania, czy też wynika z samego faktu powierzenia zarządu. Sąd Okręgowy przytoczył postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05 ("Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2006, nr 6, s. 35), z którego wynika, że gdy w umowie lub uchwale właścicieli pominięto kwestię reprezentacji, zastosowanie ma art. 33 w związku z art. 21 ust. 1 u.w.l., przesądzający istnienie takiego uprawnienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odrębna własność lokali w nieruchomości przy ul. B.Ś. nr 20 w S. została ustanowiona przed dniem wejścia w życie ustawy o własności lokali (1 stycznia 1995 r.), nastąpiło to zatem na podstawie art. 135-137 k.c., uchylonych z tym dniem. Ustanowienie odrębnej własności lokali wymagało zawarcia umowy notarialnej, która – jak wynikało z art. 137 § 2 pkt 3 k.c. – powinna określać sposób zarządu nieruchomością wspólną, a postanowienia w tym zakresie podlegały wpisowi do księgi wieczystej. Takie umowy zostały zawarte, a zarząd nieruchomością wspólną powierzono nich komunalnej jednostce organizacyjnej. Z ustawy o własności lokali wynika, że zarząd może być powierzony osobie fizycznej lub prawnej, która nie jest niemającą osobowości prawnej komunalną jednostką organizacyjną.

Zgodnie z art. 41, ustawa o własności lokali weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 r., z wyjątkiem art. 40 ust. 1, który wszedł w życie z dniem ogłoszenia, tj. z dniem 27 lipca 1994 r. Artykuł 40 ust. 1 stanowi, że państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, sprawujące na podstawie przepisów dotychczasowych zarząd nieruchomościami wspólnymi, były obowiązane zapewnić dla każdej z zarządzanych nieruchomości wspólnych ewidencję umożliwiającą najpóźniej od dnia 1 października 1994 r. ustalenie kosztów i przychodów dla każdej wspólnej nieruchomości oraz powiadomić współwłaścicieli, nie później niż do dnia 30 listopada 1994 r., o zmianach, jakie wprowadza ustawa co do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz co do ponoszenia jego kosztów. Z art. 40 ust. 2 wynika, że do czasu uregulowania tych spraw przez właścicieli do zarządu, o którym mowa w ust. 1, stosowano odpowiednio przepisy ustawy dotyczące zarządu zleconego przez właścicieli osobie fizycznej lub prawnej.

Powstaje pytanie, co oznacza zwrot „do czasu uregulowania tych spraw”, o którym mowa w art. 40 ust. 2 u.w.l. i czy w okresie przejściowym pomiędzy dniem ogłoszenia a dniem wejścia w życie ustawy kompetencje zarządcy, którym była

komunalna jednostka organizacyjna ograniczały się tylko do tych wskazanych w ust. 1. Nie można uznać, że zwrot „do czasu” odnosi się do dat określonych w ust. 1 tego przepisu, a więc odpowiednio do dnia 1 października 1994 r. oraz do dnia 30 listopada 1994 r., takie bowiem rozumienie przepisu oznaczałoby, że pomiędzy dniem 1 grudnia a dniem 31 grudnia 1994 r. wspólnota była pozbawiona zarządu. Trudno przyjąć, że celem ustawodawcy było pozostawienie wspólnot bez zarządcy, a zatem może chodzić jedynie o czas, w którym właściciele lokalu uregulują – po wejściu w życie ustawy – kwestię zarządu nieruchomością zgodnie z regułami w niej wskazanymi. Nie można też przyjąć, aby kompetencje takiej jednostki ograniczały się tylko do opracowania ewidencji i powiadomienia współwłaścicieli o zmianach wprowadzonych ustawą, gdyż oznaczałoby to, że aż do czasu wyboru zarządu albo powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej bieżące zarządzanie nieruchomością wspólną nie byłoby w żaden sposób uregulowane. Należy zatem przyjąć, że jeżeli w dniu wejścia w życie ustawy zarząd nieruchomością wspólną sprawowała komunalna jednostka organizacyjna, to po jej wejściu w życie zachowała status zarządcy, a konsekwencją braku zdolności prawnej takiej jednostki jest jedynie to, że umowa o zarząd nieruchomością wspólną powinna być – zarówno przed wejściem w życie ustawy, jak i po tym zdarzeniu – zawarta z gminą, którą taka jednostka może reprezentować. Wniosek ten wynika także z art. 26 ust. 2 u.w.l., który nie dotyczy takich wspólnot, w których przed wejściem w życie ustawy wszystkie lokale zostały już wyodrębnione. W takich zatem wspólnotach zarząd może sprawować dotychczasowy zarządca i nie ma podstaw do żądania ustanowienia przymusowego zarządcy przez sąd.

Prezentowany pogląd wspierają także reguły prawa intertemporalnego. Wyróżnia się dwa generalne sposoby rozwiązania kolizji przepisów: zasadę bezpośredniego działania ustawy nowej do skutków prawnych związanych ze stosunkiem prawnym powstałym pod rządem dawnej ustawy oraz zasadę dalszego stosowania ustawy dawnej. Odpowiedzi na pytanie dotyczące zastosowania jednej z tych dwóch zasad należy szukać w przepisach międzyczasowych zawartych w przepisach wprowadzających kodeks cywilny. (...)

Zgodnie z regułą zawartą w art. XLIX § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 – dalej: "p.w.k.c."), do zobowiązań, które powstały przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się przepisy tego kodeksu, jeżeli chodzi o skutki prawne zdarzeń, które

nastąpiły po dniu wejścia kodeksu w życie, a które nie są związane z istotą stosunku prawnego. W art. L p.w.k.c. ustawodawca wymienił umowy, do których stosuje się przepisy kodeksu, czyli przepisy ustawy nowej. Biorąc to pod uwagę należy stwierdzić, że w razie kolizji ustaw dotyczących stosunków obligacyjnych powstałych przed wejściem kodeksu cywilnego w życie, regułą jest stosowanie ustawy dawnej; ustawa nowa jest stosowana wówczas, gdy zdarzenia prawne nie są związane z istotą stosunku prawnego.

Rozważania te można również odnieść do wszelkich umów, w których powierzono zarząd komunalnym jednostkom organizacyjnym przed dniem 1 stycznia 1995 r., tym bardziej że stosunek prawny pomiędzy komunalną jednostką organizacyjną a właścicielami lokali powstały przed dniem 1 stycznia 1995 r. należy zaliczyć do grupy stosunków, które powinny cechować się trwałością.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, konsekwentnie przyjmuje się, że ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem „zarząd” w dwóch znaczeniach, tj. w znaczeniu funkcjonalnym i w znaczeniu podmiotowym (por. np. wyrok z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, nie publ., uchwała z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005, nr 1, poz. 6 lub postanowienie z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05). W pierwszym znaczeniu chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli o podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla jej utrzymania. Podmiotem podejmującym takie czynności jest zarządca będący osobą trzecią w stosunku do wspólnoty, któremu właściciele lokali zarząd powierzyli. W drugim znaczeniu chodzi o organ wspólnoty wchodzący w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego organu jest działaniem samej wspólnoty.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., 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. Umowa w formie aktu notarialnego zawierana jest pomiędzy właścicielami lokali, a nie pomiędzy nimi i zarządcą. Określenie sposobu zarządu może polegać na tym, że właściciele będą sprawować zarząd bezpośrednio, mogą powierzyć sprawowanie zarządu zarządcy albo ustanowią organ w postaci zarządu, który będzie zarządzał nieruchomością lub zleci to wybranemu zarządcy. Jeżeli zatem właściciele w umowie postanowili, że powierzą zarząd zarządcy, to tak właśnie określili sposób zarządu.

Przy ustanawianiu odrębnej własności poszczególnych lokali w nieruchomości, której dotyczy sprawa, w umowach zawartych w formie aktu notarialnego postanowiono, że zarząd zostanie powierzony komunalnej jednostce organizacyjnej. Sposób zarządu nieruchomością wspólną został już zatem określony, nie ma więc potrzeby dokonywania tego ponownie po wejściu w życie ustawy. Właściciele lokali mogą oczywiście zmienić sposób ustalonego zarządu, co wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a). Zmiana osoby zarządcy nie jest określeniem sposobu zarządu, nie wymaga zatem umowy właścicieli zawartej w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1). Niezależnie od tego, konieczność zawierania takiej umowy przy każdej zmianie podmiotu zarządzającego, zwłaszcza w dużych wspólnotach, liczących wielu właścicieli, byłaby bardzo uciążliwa, a nierzadko zawarcie takiej umowy byłoby w ogóle niemożliwe. Zmiana osoby zarządcy nie jest co prawda zmianą sposobu zarządu, biorąc jednak pod uwagę, że podmiot zarządzający podlega wpisowi do księgi wieczystej w dziale III, trzeba uznać, iż wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza i w tym wypadku znajduje zastosowanie art. 18 ust. 2a.

W konsekwencji należy uznać, że komunalna jednostka organizacyjna, sprawująca zarząd nieruchomością wspólną w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, może po tym dniu nadal zarządzać nieruchomością. Zmiana zarządcy wymaga podjęcia uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.

W orzecznictwie wyrażano zróżnicowane poglądy odnośnie do tego, czy zarządca, któremu powierzono zarząd wspólnoty, z mocy prawa może reprezentować wspólnotę przed sądem. W uzasadnieniu wyroku z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00 (OSNC 2002, nr 12, poz. 157) Sąd Najwyższy przyjął pogląd, nie uzasadniając go szerzej, że powierzenie zarządu osobie prawnej nie jest równoznaczne z udzieleniem pełnomocnictwa w rozumieniu art. 86 k.p.c., wobec czego występujący w procesie radca prawny powinien legitymować się pełnomocnictwem udzielonym przez wspólnotę, a nie przez zarządcę. Odmienne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w uzasadnieniu postanowienia z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, w myśl którego, jeżeli ustanowiono zarządcę na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 1994 r., to zagadnienie działania zarządcy (osoby prawnej lub fizycznej) w imieniu właścicieli lokali i zakresu takiego upoważnienia sprowadza się w istocie do treści postanowień umowy lub uchwały właścicieli,

przewidzianych w art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy. W razie braku stosownych postanowień zawartych w umowie lub uchwale właścicieli lokali, należy odwołać się do art. 33 u.w.l., a w konsekwencji nie ma przeszkód do stosowania do ustanowionego na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. zarządcy przepisu art. 21 ust. 1 u.w.l., który wskazuje na kompetencje zarządu do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej. Pogląd ten nie znalazł akceptacji w doktrynie, w której zgodnie prezentowane jest stanowisko, że zarządca ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 może występować w imieniu właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, jeżeli udzielili mu stosownego pełnomocnictwa. Podkreśla się, że zarządca nie może reprezentować wspólnoty przed sądem, jeżeli nie legitymuje się odpowiednim pełnomocnictwem albo też upoważnienie nie znalazło się w umowach, o których mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., lub w uchwale, o jakiej mowa w art. 18 ust. 2a.

Nie podzielając poglądu przedstawionego w przytoczonej uchwale należy stwierdzić, że nie ma podstaw do stosowania art. 21 ust. 1 u.w.l. do określenia kompetencji zarządcy, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ustawy. Uprawnienie zarządu w znaczeniu podmiotowym do reprezentowania wspólnoty płynie z samej uchwały powołującej ten organ i znajduje uzasadnienie w teorii organów osoby prawnej (art. 38 w związku z art. 33¹ k.c.), podczas gdy zarządca w rozumieniu art. 18 u.w.l. jest tylko przedstawicielem wspólnoty i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa (art. 96 k.c. oraz art. 86 i 87 k.p.c.). Ponadto w art. 33 u.w.l. zawierającym odesłanie do przepisów regulujących zarząd nieruchomością wspólną, w tym do art. 21 ust. 1, mowa jest o reprezentacji wspólnoty przy dokonywaniu czynności materialnoprawnych, nie dotyczy on natomiast przedstawicielstwa procesowego. Niezależnie od tego, z przepisu wynika jedynie, że zakres upoważnienia zarządcy do działania w imieniu wspólnoty obejmuje tylko sprawy zwykłego zarządu, samo jednak upoważnienie musi wynikać z umowy lub uchwały. Oznacza to, że w braku stosownych postanowień umowy lub uchwały nie można przy zastosowaniu art. 21 ust. 1 i art. 33 określić zakresu umocowania zarządcy. W konsekwencji należy zatem dojść do wniosku, że reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale o zmianie tej umowy.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c.).

