

III CZP 42/13, Wystąpienie przez wspólnotę przeciwko jej członkowi o zapłatę sumy na rzecz wspólnoty jako czynność zwykłego zarządu. - Uchwała Sądu Najwyższego

Opublikowano: OSNC 2014/6/60, LEX nr 1385887

Uchwała

Sądu Najwyższego

z dnia 18 października 2013 r.

III CZP 42/13

Wystąpienie przez wspólnotę przeciwko jej członkowi o zapłatę sumy na rzecz wspólnoty jako czynność zwykłego zarządu.

TEZA aktualna

Wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 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.).

TEZA aktualna

Złożenie pozwu o wydanie nakazu zapłaty z tytułu zaległości w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ustawy o własności lokali.

PUBLIKACJE

Granice samodzielności działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej

UZASADNIENIE

Skład orzekający

Sędzia SN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

Sędzia SN Marta Romańska

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa wspólnoty mieszkaniowej "K. 2" w L. przeciwko Krystianowi M. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 18 października 2013 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Legnicy postanowieniem z dnia 21 marca 2013 r.:

"Czy wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, wynikających z art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 2 tej ustawy?"
podjął uchwałę:

Wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 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.).

Uzasadnienie faktyczne

Nakazem zapłaty z dnia 29 sierpnia 2012 r., wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy w Legnicy zobowiązał pozwanego do zapłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej "K. 2" w L. kwoty 1.444,75 zł tytułem nieuiszczonych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz zwrotu wydatków związanych z utrzymaniem odrębnego lokalu (ryczałt za dostawę wody). Powództwo wytoczył zarządca (administrator) nieruchomości wspólnej, działający na podstawie umowy o administrowanie tą nieruchomością, zawartej z zarządem wspólnoty, upoważnionym uchwałą właścicieli lokali. Po wniesieniu przez pozwanego sprzeciwu przewodniczący w Sądzie Rejonowym wezwał administratora nieruchomości do przedłożenia uchwały właścicieli lokali, zezwalającej na wytoczenie powództwa, uznając, że czynność ta przekracza zakres zwykłego zarządu. Zgodnie z umową, administrator był uprawniony do czynności zwykłego zarządu określonych w załączniku do umowy, w którym wskazano "prowadzenie windykacji zadłużeń - analiza i kierowanie pozwów do sądu". Ze względu na niezłożenie takiej uchwały, Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 22 listopada 2012 r. umorzył postępowanie, uznając wniesienie powództwa w imieniu wspólnoty przeciwko jednemu z jej członków za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Sąd Okręgowy w Legnicy w toku rozpoznawania zażalenia powódki stwierdził, że wyłoniło się zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, dotyczące charakteru czynności wystąpienia przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi wspólnoty o zapłatę sum obciążających go z tytułu opłat na rzecz wspólnoty, obejmujących zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz

zwrot wyłożonych wydatków na utrzymanie lokalu członka (art. 22 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."), które przestawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia. (...)

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z wyodrębnieniem własności pierwszego lokalu, należącej do innej osoby niż właściciel nieruchomości lokalowej, powstaje podmiot prawa cywilnego (art. 6 u.w.l.), o jakim mowa w art. 33¹ k.c. i art. 64 § 1¹ k.p.c. Za dominujący w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznać należy pogląd, że wspólnota mieszkaniowa ma przymiot osoby prawnej wyposażonej w zdolność prawną (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69). Tworzy ją ogół właścicieli lokali, a członkostwo we wspólnocie powstaje w sposób samoczynny, z chwilą nabycia własności lokalu. Do zadań wspólnoty należy sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną i utrzymanie jej w stanie niepogorszonym.

Określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może być dokonane, zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub w umowie później zawartej pomiędzy właścicielami lokali w formie aktu notarialnego, a w szczególności przez powierzenie zarządu osobie fizycznej albo prawnej. Jeżeli właściciele nie określili sposobu zarządu w umowie ani w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązuje regulacja ustawowa (art. 18 ust. 3).

W odniesieniu do wspólnot mniejszych, stosownie do art. 19 u.w.l., mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. W większych wspólnotach kwestie dotyczące zarządu unormowane zostały w art. 20-32 u.w.l. Przewidziana została także możliwość ustanowienia zarządcy przymusowego, jeśli zarząd nie został powołany lub mimo powołania nie wypełnia obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki (art. 26 ust. 1 u.w.l.).

Ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem "zarząd" w dwóch znaczeniach - funkcjonalnym i podmiotowym (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005, nr 1, poz. 6 i z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, OSNC 2009, nr 12, poz. 158, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, niepubl. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2006, nr 6, s. 35). Zarząd w znaczeniu funkcjonalnym to działanie w sferze prawnej innej osoby, podejmowane w jej interesie przez podmiot do tego uprawniony (art. 18 ust. 1 u.w.l.), w odniesieniu do którego ustawodawca używa zwrotu "zarządca" również w innych przepisach (np. art. 13 ust. 1, art. 14, 15, 22, 27, 30 ust. 2 pkt 1 lub art. 33 u.w.l.). W literaturze przyjęto także, że jest to powierzona reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej. Zarząd w znaczeniu podmiotowym (art. 20 ust. 1 u.w.l.) to organ wykonawczy wspólnoty mieszkaniowej, który wchodzi w skład jej struktury organizacyjnej; nie jest odrębnym podmiotem prawa. Reprezentuje on wspólnotę na zewnątrz i w stosunku do poszczególnych właścicieli, składa oświadczenia woli za wspólnotę

w sprawach zwykłego zarządu, a także może za nią dokonywać czynności procesowych (art. 67 § 1 k.p.c.). Jego działanie jest w zasadzie działaniem wspólnoty.

Ustawa o własności lokali rozróżnia pojęcie zarządu i zarządcy (art. 14 pkt 5, art. 13 ust. 2, art. 22, 23, 24, 26 i 28-32a). Zarządca nieruchomości, zgodnie z art. 87 § 1 k.p.c., może zostać ustanowiony przez wspólnotę mieszkaniową jej pełnomocnikiem procesowym. Wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną może być powierzone przez zarząd wspólnoty osobie trzeciej na podstawie samodzielnego stosunku umownego i dotyczyć administrowania rzeczą wspólną, a w tym zakresie jedynie czynności zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 u.w.l. Taka umowa może zawierać umocowanie do działania zarządcy (administratora) w postępowaniu cywilnym (art. 87 § 1 k.p.c.), w granicach sprawowanego zarządu. Do tego rodzaju umów należy umowa zawarta przez zarząd powódki z Krzysztofem K. i Janem M.

Pojęcie czynności zwykłego zarządu nie zostało zdefiniowane ani w kodeksie cywilnym, ani w ustawie o własności lokali. W art. 22 u.w.l. ustawodawca posłużył się zwrotami "czynności zwykłego zarządu" i "czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu", ale nie dokonał określenia ich pojęciowej zawartości. Poprzestał na przykładowym wyszczególnieniu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 u.w.l.). Wskazał na konieczność uzyskania przez zarząd uchwały właścicieli lokali, wyrażającej zgodę na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz udzielającej mu pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących tego rodzaju czynności w formie prawem przewidzianej.

W doktrynie przyjęto, że zwykły zarząd oznacza podejmowanie czynności związanych z bieżącym administrowaniem rzeczą, zarówno o charakterze faktycznym, jak i prawnym. Do zakresu tego pojęcia należą również czynności procesowe. Za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznawane są czynności o charakterze nadzwyczajnym, dotyczące głębokiej ingerencji w sam przedmiot objęty zarządem lub związane z nim interesy (zbycie, gruntowną zmianę rzeczy objętych zarządem). Zakwalifikowanie czynności do jednej z tych grup wymaga uwzględnienia jej charakteru w konkretnych okolicznościach faktycznych.

Do czynności zwykłego zarządu podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową, stosownie do art. 22 ust. 1 u.w.l., należą czynności związane z bieżącym zarządzaniem rzeczą wspólną, mające na celu zachowanie jej w stanie niepogorszonym. Chodzi o czynności wyznaczone właściwościami konkretnej nieruchomości wspólnej, potrzebą ochrony interesu właścicieli, liczby wyodrębnionych lokali oraz wielkości wspólnoty. Z punktu widzenia sprawności wykonywania zarządu przyjmowane jest, że do łatwiejszego nawiązywania porozumienia i podjęcia uchwały dochodzi w małych wspólnotach (art. 19 u.w.l.), co skłania do uznania, że zakres działań należących do zwykłego zarządu powinien być ujmowany wężej niż w dużych wspólnotach.

Pewne rodzaje czynności, nieobjęte art. 22 ust. 3 u.w.l., o charakterze typowym dla wspólnoty

mieszkaniowej, podejmowane w ramach tej samej podstawy prawnej, można generalnie zaliczyć do jednej z grup określonych w art. 22 u.w.l. Mieści się w tej kategorii czynność polegająca na wystąpieniu z roszczeniem o zapłatę należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 14 i 15 u.w.l., w tym również wytoczenie powództwa o zapłatę tych kosztów, które jest funkcjonalnie związane z ich pobieraniem. W art. 22 ust. 3 u.w.l. wyszczególnione zostały przykładowo czynności, które w każdym wypadku traktowane być muszą jako przekraczające zakres zwykłego zarządu. Objęte nim zostały także czynności ustalania wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną w odniesieniu do wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 1 u.w.l.), opłat na pokrycie kosztów zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.) oraz częściowych kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku, które służą do użytku właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku co najmniej dwóch lokali (art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l.).

Właściciele lokali obowiązani są, zgodnie z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 u.w.l., uczestniczyć w kosztach zarządu wynikających z utrzymania nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach; wydatki te pokrywają stosownie do wielkości swoich udziałów. Koszty zarządu obejmują wymienione przykładowo w art. 14 u.w.l. składniki, tj. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, a także wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Pojęcie "kosztów zarządu" użyte w art. 14 u.w.l. ma charakter autonomiczny; obejmuje głównie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i korzystania z niej przez właścicieli lokali. Należą do nich zarówno koszty zwykłego zarządu, jak i koszty czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do nakładania na właścicieli obowiązku ponoszenia opłat z tytułu tych kosztów oraz występowania z roszczeniem o ich zapłatę wynika z istoty tej jednostki organizacyjnej będącej swoistym samorządem właścicieli nieruchomości, jak też z wykonywanego zarządu, mającego naturę właścicielską. Zasady udziału właścicieli lokali w kosztach zarządu nieruchomością wspólną odpowiadają regulacjom kodeksu cywilnego dotyczącym współwłasności (art. 205 i 207 k.c.).

Koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, najczęściej płatnych miesięcznie, co legło u podstaw określenia w art. 15 ust. 1 u.w.l. obowiązku właścicieli lokali do płacenia zaliczek na poczet tych kosztów w stosunku miesięcznym, a tym samym zbliżenia ich do opłat czynszowych. Celem tego uregulowania było stworzenie wspólnocie możliwości zachowania płynności płatniczej bez konieczności zaciągania kredytów. Obowiązek ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem i korzystaniem z nieruchomości wspólnej należy do podstawowych i stałych powinności właścicieli lokali, a sposób wypełniania go został określony w art. 15 ust. 1 u.w.l., który ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

Funkcjonowanie wspólnoty i możliwość niezakłóconego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną uzależnione zostały od właściwego i terminowego wykonywania tego zobowiązania. Działania mające na celu pozyskiwanie środków przeznaczonych na te koszty mają charakter powtarzający się; oparte są na takiej samej podstawie faktycznej i prawnej, stanowią wyraz wykonania uchwały ogółu właścicieli określającej wysokość wymienionych ich elementów. Należy zaliczyć je do czynności zwykłego zarządu wskazanych w art. 22 ust. 1 u.w.l. jako typowych działań wspólnoty związanych z bieżącym administrowaniem nieruchomością wspólną. Dochodzenie ich na drodze sądowej ułatwione zostało możliwością skorzystania z postępowania upominawczego, bez względu na wartość przedmiotu sporu (w art. 15 ust. 2 u.w.l.), jeszcze przed zmianą treści art. 498 k.p.c.

Dla określenia charakteru czynności wspólnoty obejmujących nakładanie na właścicieli lokali obowiązku udziału w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i egzekwowanie wykonania go nie ma znaczenia fakt, że dotyczą one jednego z właścicieli. Przepisy określające obowiązki w tym zakresie odnoszą się do wszystkich właścicieli lokali, na wzór obowiązków współwłaścicieli rzeczy, a zatem są nieodłącznie powiązane z przystąpieniem do wspólnoty. Udzielenie umocowania przez zarząd wspólnoty zarządcy nieruchomości (administratorowi) do dochodzenia przed sądem tych należności na rzecz wspólnoty od niesolidnego właściciela lokalu, stanowi konsekwencję przyjętego modelu zarządzania oraz form dochodzenia należności.

Pozwanie przez wspólnotę mieszkaniową jednego z jej członków o zapłatę przypadających na niego zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną nie wymaga uchwały właścicieli lokali, wyrażającej zgodę na podjęcie tej czynności. Przemawia za tym stanowiskiem charakter i przedmiot tej czynności. Nie stanowią przeszkody także względy natury podmiotowej. Tego rodzaju roszczenie zawsze kierowane będzie w stosunku do członka wspólnoty, a brak regulacji wyłączającej dopuszczalność pozywania go bez konieczności podejmowania uchwały przez właścicieli. Nietrafne jest założenie, że relacje pomiędzy wspólnotą a jej członkiem mają wyjątkowy charakter, nakazujący traktować go jako współzarządzającego, a zatem zasadność pozwania go powinna być poddana ocenie ogółu właścicieli. Powództwo dotyczące tych powszechnych należności nie narusza interesu związanego z własnością lokalu ani z członkostwem we wspólnocie mieszkaniowej. Podkreślenia wymaga, że w art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l. przewidziano wymaganie podjęcia uchwały zezwalającej na wytoczenie powództwa z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu, w razie zaistnienia szczególnych warunków przewidzianych w art. 16 u.w.l. Oznacza to, że w odniesieniu do powództwa ingerującego w prawo własności lokalu ustawodawca uznał za wskazane poddanie zasadności wytoczenia go ocenie wszystkich członków wspólnoty. Brak przekonujących argumentów dla stanowiska, że odnosi się to do każdego powództwa kierowanego przeciwko członkowi wspólnoty.

Zadaniem wspólnoty mieszkaniowej jest dbanie o jej interesy, a tym samym o wspólną nieruchomość, jak też o interesy poszczególnych właścicieli. Zaleganie z zapłatą kosztów zarządu przez niektórych właścicieli lokali wywołuje niekorzystne skutki polegające na braku środków na bieżącą działalność zarządu, może

prowadzić do opóźnienia w realizowaniu zobowiązań związanych zarządzaniem, a nawet konieczności zaciągania kredytu, co w ostatecznym rozrachunku może wpłynąć na podwyższenie kosztów zarządu. Nie ma podstaw do uznania, że zarząd wspólnoty powinien mieć na względzie także interesy właścicieli lokali, którzy nie realizują swoich zobowiązań.

Z wytoczeniem powództwa połączony został obowiązek zapłaty kosztów postępowania, które powinny być traktowane jak koszty innych czynności zarządu nieruchomością wspólną (napraw, czy remontów); stanowią zresztą koszty ochrony wierzytelności przysługującej wspólnocie. Konieczność wydatkowania ich nie wymaga uzyskania uchwały wspólnoty, skoro połączone zostały z wystąpieniem z powództwem niewymagającym podejmowania uchwały.

Nie ma uzasadnionych argumentów przemawiających za traktowaniem powództwa o zapłatę zaległych należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, że reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu lub w uchwale o zmianie tej umowy nie ma znaczenia dla wyjaśnienia problemu przedstawionego w zagadnieniu prawnym.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.