

## UCHWAŁA

Dnia 18 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej "K." w L.  
przeciwko K. .  
o zapłatę,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym  
w dniu 18 października 2013 r.,  
zagadnienia prawnego przedstawionego  
przez Sąd Okręgowy w .  
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 (tekst jednolity Dz.U. 2000, 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 (jednolity tekst Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).**

## Uzasadnienie

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy w L. zobowiązał pozwanego do zapłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „K.” kwoty 1444,75 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 Sądu wezwał administratora nieruchomości do przedłożenia uchwały właścicieli lokali, zezwalającej na wytoczenie powództwa, uznając, że czynność ta przekracza zakres zwykłego zarządu. Zgodnie z § 2 ust. 3 umowy administrator był uprawniony do czynności zwykłego zarządu określonych w załączniku nr 2 do umowy, w którego trzecim punkcie 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 L. 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 u.w.l.), które przestawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia. Wskazał, że powołany na podstawie art. 20 ust. 1 u.w.l. trzyosobowy zarząd Wspólnoty, działając w ramach umocowania udzielonego uchwałą Wspólnoty nr [...] z dnia 22 października 2010 r., zawarł w dniu 22 października 2010 r. z K. K. i J. M. prowadzącym działalność

w ramach spółki cywilnej pod firmą „J.” z siedzibą w L., umowę o administrowanie nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy stwierdził, że wystąpienie przez Wspólnotę, w której imieniu działał administrator nieruchomości wspólnej, upoważniony umową zawartą przez zarząd Wspólnoty, z pozwem przeciwko członkowi Wspólnoty o zapłatę należności określonych w art. 13 u.w.l., może być traktowane jako czynność zwykłego zarządu. Mógł ją zatem podjąć z upoważnienia zarządu ustanowionego na podstawie art. 20 u.w.l., zarządca (administrator) nieruchomości. Nie można wyłączyć również ewentualności traktowania takiej czynności jako przekraczającej zwykły zarząd, dla podjęcia której wymagana była uchwała właścicieli lokali, zezwalająca zarządowi Wspólnoty na wytoczenie powództwa i udzielenie stosownego pełnomocnictwa zarządowi (administratorowi) nieruchomości. Sąd ten opowiedział się za drugą z przedstawionych możliwości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z wyodrębnieniem własności pierwszego lokalu, należącej do innej osoby niż właściciel nieruchomości lokalowej, powstaje podmiot prawa cywilnego, ustawowa osoba prawna (art. 6 u.w.l.), o jakiej mowa w art. 33<sup>1</sup> k.c. i w art. 64 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Za dominujący w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznać należy pogląd, że wspólnota mieszkaniowa posiada przymiot osoby prawnej wyposażonej w zdolność prawną (por. uchwałę 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 do 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; z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, OSNC 2009, nr 12, poz. 158, wyrok z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, niepubl.; z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, niepubl.). 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, jak w art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15, art. 22, art. 27, art. 30 ust. 2 pkt 1 czy w art. 33 u.w.l. W literaturze przyjęte zostało 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 nie w jej imieniu, może za nią dokonywać czynności procesowych (67 § 1 k.p.c.). Jego działanie jest w zasadzie działaniem samej wspólnoty. Ustawa o własności lokali rozróżnia pojęcie zarządu i zarządcy w art. 14 pkt 5, art. 23 i art. 30; pojęcie zarządu występuje w licznych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 2, art. 22, art. 23 ust. 1, art. 24, art. 26, art. 28, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 i art. 32 a. Zarządca nieruchomości, zgodnie z art. 87 § 1 k.p.c., może także 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 K. K. i J. 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 prawa przyjęte zostało, 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 konkretnej 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 niepogorszonej. Chodzi tu o czynności wyznaczone właściwościami konkretnej nieruchomości wspólnej, potrzebą ochrony interesu właścicieli, liczby wyodrębnionych lokali, wielkości wspólnoty. Z punktu widzenia sprawności sprawowania zarządu przyjmowane jest, że łatwiejsze nawiązywanie porozumienia i podjęcie uchwały ma miejsce w małych wspólnotach (art. 19 u.w.l.), co skłania do uznania, że zakres działań należących do zwykłego zarządu powinien

być wężiej ujmowany, 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 art. 15 u.w.l., w tym również wytoczenie powództwa o zapłatę tych kosztów, które funkcjonalnie jest związane z ich pobieraniem. W przepisie 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.), 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: 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, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Pojęcie „kosztów zarządu” użyte w art. 14 u.w.l. ma autonomiczny charakter; 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, art. 207 k.c.).

Koszty te 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 właścicieli lokali ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem i korzystaniem z nieruchomości wspólnej należy do podstawowych i stałych powinności, a sposób wypełniania go określony został 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. Oznacza to zaliczenie wierzytelności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną do kategorii zasadniczo niebudzących wątpliwości faktycznych i prawnych.

Nie ma znaczenia dla określenia charakteru czynności wspólnoty obejmujących nakładanie na właścicieli lokali obowiązku udziału w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i egzekwowanie wykonania go 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 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. wskazane zostało wymaganie podjęcia uchwały zezwalającej na wytoczenie powództwa z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu, w sytuacji 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 osądowi 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 wspólną nieruchomość, jak też 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 tak, jak koszty innych czynności zarządu nieruchomością wspólną (napraw, czy remontów); stanowią z resztą 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. Wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08 pogląd, że reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu bądź w uchwale o zmianie tej umowy nie ma znaczenia dla wyjaśnienia problemu przedstawionego w zagadnieniu prawnym.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w sentencji uchwały.