



Sygn. akt V CSK 156/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący,  
sprawozdawca)  
SSN Marta Romańska  
SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa A. W.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. T. [...] sygn. akt I C 2521/09  
oraz sprawie z powództwa A. W.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. T. [...] sygn. akt I C 2759/09  
oraz sprawie z powództwa A. W.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. T. [...] sygn. akt I C 191/11 (poprzednia sygn. I C 2559/09)  
o uchylenie uchwał,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 15 marca 2013 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego  
[...]  
z dnia 17 listopada 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy w Ś. oddalił powództwa A. W. w połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawach, w których powódka domagała się uchylenia uchwał nr 1, 2 i 5 zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. T. [...] z dnia 18 listopada 2008 r. Jedna z połączonych spraw rozstrzygnięta została przez Sąd Okręgowy powtórnie, po uchyleniu przez Sąd Apelacyjny wyroku oddalającego powództwo o uchylenie uchwał nr 2 i 5 z dnia 18 listopada 2008 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielką lokalu użytkowego w budynku pozwanej Wspólnoty. Przy nabywaniu własności lokali nabywcy podpisali z Miejskim Zarządem Nieruchomości w Ś. umowy o powierzenie temu przedsiębiorstwu zarządu nieruchomością wspólną. Dnia 18 listopada 2008 r. Wspólnota podjęła pięć uchwał, w tym:

- uchwałę nr 1 w sprawie rezygnacji z dniem 30 listopada 2008 r. z zarządu sprawowanego przez Miejski Zarząd Nieruchomości w Ś. i przeprowadzenia koniecznych rozliczeń;
- uchwałę nr 2 w sprawie powierzenia administrowania nieruchomością wspólną innemu podmiotowi (p. I. W. prowadzącej działalność pod nazwą Zarząd i Obrót Nieruchomościami „A.”) oraz otwarcia rachunku bankowego Wspólnoty;
- uchwałę nr 5 w sprawie wyboru zarządu, powołującą zarząd w składzie A. S. i P. M., któremu powierzono kierowanie sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej i reprezentowanie jej na zewnątrz.

Za przyjęciem uchwał głosowali właściciele lokali dysponujący wspólnie 56,78% udziałów. Głosowanie odbyło się częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. O terminie zebrania, ani o jego przedmiocie nie zostały zawiadomione powódka oraz Gmina Ś., które nie brały udziału w głosowaniu. Powódce przysługuje udział 24,11% w nieruchomości wspólnej. Nowowybrany zarząd zawarł umowę o administrowanie nieruchomością

wspólną z I. W., która - po ustaleniu z powódką, że jej mąż codziennie odbiera pocztę z lokalu użytkowego w budynku wspólnoty - wysłała pocztą na adres tego lokalu uchwały nr 2 i 5. Niezależnie od tego pozwana Wspólnota przy piśmie z 19 maja 2009 r. wzywającym powódkę do zapłaty zaległych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej doręczyła jej odpisy uchwał nr 1 i 2. Pismem z 26 maja 2009 r. powódka zwróciła się do pozwanej o udzielenie informacji dotyczących sposobu oraz daty powiadomienia jej o treści uchwał nr 1 i 2. Pozew o uchylenie uchwały nr 1 powódka złożyła 19 listopada 2009 r., pozew o uchylenie uchwały nr 2 - w dniu 24 listopada 2009 r., a pozew o uchylenie uchwały nr 5 - w dniu 16 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy uznał, że powódka zaskarżyła uchwały nr 1 i 2 z przekroczeniem 6 - tygodniowego terminu zawitego przewidzianego w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej oznaczanej jako „u.w.l.”) przyjmąwszy, że powódka o treści uchwały nr 1 i 2 dowiedziała się przed dniem 26 maja 2009 r. Sąd Okręgowy odnotował, że Sąd Apelacyjny uchylając wyrok w sprawie uchwały nr 2 wskazał, iż uchwała ta została doręczona powódce 16 października 2009 r. i zaskarżona w terminie, uznał jednak, że stanowisko to go nie wiąże w wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego. Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro powódka w piśmie z 16 maja 2009 r. zwróciła się do pozwanej jedynie o udzielenie informacji dotyczących sposobu oraz daty powiadomienia jej o treści uchwał nr 1 i 2, to przyjęcie należało, że już od dnia 26 maja 2009 r. znała treść tych uchwał.

Pozew o uchylenie uchwały nr 5 Sąd uznał wniesiony terminowo, ponieważ informację o treści tej uchwały powódka uzyskała na rozprawie w dniu 4 listopada 2009 r. Zarzuty powódki przeciwko wszystkim zaskarżonym uchwałom ocenił jednak jako nieuzasadnione. Przyjął, że pozwana nie dokonała zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną lecz tylko zmieniła podmiot zarządzający tą nieruchomością, wobec czego nie zachodziła konieczność protokołowania uchwały przez notariusza. Ponieważ pozwana wspólnota liczy ponad siedem wyodrębnionych lokali, z art. 20 ust. 1 u.w.l. wynikał obowiązek podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o wyborze zarządu. Zdaniem Sądu powódka nie wykazała, że niezawiadomienie jej i Gminy Ś. o terminie zebrania właścicieli miało wpływ na treść podjętych uchwał, ani też, że wpływ taki mogło mieć zbieranie

głosów przez osoby nieuprawnione. Sąd Okręgowy nie stwierdził, aby powierzenie administrowania nieruchomością I. W. naruszyło art. 18 ust. 1 u.w.l. bądź art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Sąd nie podzielił też zarzutów, że uchwały nie uzyskały większości głosów, ponieważ w wypadku, kiedy prawo własności lokalu przysługiwało małżonkom, głos oddany był tylko przez jedno z nich. Uznał, że małżonek jest uprawniony do samodzielnego głosowania w ramach wykonywania zarządu majątkiem wspólnym.

Sąd II instancji, rozpoznający sprawę na skutek apelacji powódki zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił wszystkie zaskarżone uchwały. Wskazał, że Sąd Okręgowy, a także Sąd odwoławczy ponownie rozpoznający sprawę były z mocy art. 396 § 6 k.p.c. związane oceną przyjętą w uzasadnieniu wyroku uchylającego co do tego, kiedy nastąpiło doręczenie powódce uchwał nr 2 i 5. Zwrócił uwagę, że nie miała miejsca zmiana stanu prawnego, nie ujawniły się także nowe okoliczności faktyczne. W konsekwencji zakwestionował dopuszczalność stwierdzenia przez Sąd Okręgowy, że zaskarżenie uchwały nr 2 było spóźnione. Przyjęcie, że o treści uchwały nr 2 powódka dowiedziała się 16 października 2009 r. wiązało się z koniecznością ustalenia analogicznej daty uzyskania przez powódkę wiedzy o treści jednocześnie doręczonej uchwały nr 1. Sąd Apelacyjny ocenił, że zaskarżone uchwały wprowadzały zmianę sposobu sprawowania zarządu we wspólnocie, a nie tylko zmianę podmiotu zarządzającego nieruchomością Wspólnoty. Wskazał, że od powstania Wspólnoty zarząd nieruchomością sprawował Miejski Zarząd Nieruchomości w Ś., a z umów podpisanych z nim przez właścicieli lokali wynikało, iż powierzono mu zarządzanie Wspólnotą w oparciu o art. 18 ust. 1 u.w.l. Zmiana polegająca na wyborze zarządu spośród osób fizycznych stanowiła więc zmianę zarządu w rozumieniu art. 18 ust. 2a u.w.l., która obligatoryjnie wymagała zaprotokołowania uchwały przez notariusza. Uchwałę nr 1 Sąd odwoławczy uchylił więc z uwagi na naruszenie formy jej podjęcia. Uchylenie pozostałych uchwał uznał za konieczny skutek uchylenia uchwały nr 1, ponieważ dezaktualizowała je nieskuteczność uchwały o zmianie sposobu zarządu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną opartą na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, polegające na uchybieniu art. 386 § 6 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Podniosła także naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 18 ust. 1 u.w.l., a ponadto przez niewłaściwe zastosowanie art. 18 ust. 2a i ust. 3 oraz art. 20 u.w.l.

We wnioskach domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenia tego wyroku i oddalenia apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 2 czerwca 2011 r. Wniosła też o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

W pierwszej kolejności poddać ocenie należy zarzuty procesowe, których treść zmierza do podważenia prawidłowości drogi dojścia przez Sąd Apelacyjny do ustaleń faktycznych o podstawowym znaczeniu dla rozstrzygnięcia. Skarżąca podnosi naruszenie art. 386 § 6 k.p.c. w wyniku jego niewłaściwej wykładni, polegającej na zinterpretowaniu go jako podstawy ograniczenia swobody sądu orzekającego przy ocenie dowodów i poczynienia na ich podstawie ustaleń faktycznych. Tak postawiony zarzut nie narusza zakazu przewidzianego w art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c., nie kwestionuje bowiem prawidłowości ocen i ustaleń lecz konstrukcję prawną wyłączającą ich dopuszczalność. Argumentacji skarżącej nie można odmówić słuszności. Artykuł 386 § 6 k.p.c. przewiduje dwa zakresy przedmiotowe, w których ograniczona zostaje swoboda sądu rozpoznającego sprawę w pierwszej instancji po uchyleniu wydanego w tej sprawie wyroku przez sąd odwoławczy oraz samego sądu odwoławczego. Sądy te związane są oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku uchylającego wcześniejsze orzeczenie. Ocena prawna obejmuje przeprowadzoną przez sąd odwoławczy wykładnię przepisów, jak też stanowisko co do tego, jakie przepisy znajdują zastosowanie do ocenianego stanu faktycznego. Wskazania co do dalszego postępowania z kolei wytyczają sądowi pierwszej instancji kierunek i zakres

ponownego rozpoznania sprawy w celu usunięcia uchybień popełnionych poprzednio oraz sprawnego doprowadzenia do wydania prawidłowego wyroku. Z uwagi na to, że obowiązek stosowania się do zaleceń sądu drugiej instancji stanowi ograniczenie wyrażonej w art. 178 ust. 1 Konstytucji zasady niezawisłości sędziowskiej, zakres i przedmiot przewidzianego w art. 386 § 6 k.p.c. uprawnienia do instruowania sądu pierwszej instancji musi być rozumiany wąsko i nawiązywać do przesłanek uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przewidzianych w art. 386 § 2 i 4 k.p.c. Wprawdzie sąd odwoławczy w postępowaniu apelacyjnym jest uprawniony do dokonania własnej oceny dowodów i ustalenia odmiennych faktów, niż sąd pierwszej instancji, nie jest to jednak przyczyna uzasadniająca uchylenie wyroku sądu pierwszej instancji. Zalecenia sądu odwoławczego nie mogą więc narzucać określonej oceny materiału dowodowego. W związku z tym przyjęta przez Sąd Apelacyjny argumentacja, oparta na odwołaniu się do art. 386 § 6 k.p.c. jako podstawy określenia daty dowiedzenia się przez powódkę o treści uchwały nr 2 była wadliwa.

Natomiast nie można zgodzić się z zarzutami kwestionującymi prawidłowość uzasadnienia Sądu Apelacyjnego. Rolą uzasadnienia jest przedstawienie motywów, jakimi sąd kierował się przy rozstrzygnięciu. Uzasadnienie spełnia więc wymagania art. 328 § 2 k.p.c., jeżeli sąd wyjaśnił w nim należycie, na jakich oparł się ustaleniach, jak do nich doszedł oraz jakie zastosował przepisy prawne, przy czym sąd odwoławczy winien w uzasadnieniu zawrzeć także ustosunkowanie się do zarzutów apelacyjnych. Nie jest wadą uzasadnienia i nie może stanowić skutecznego zarzutu naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. to, że rozumowanie przedstawione w motywach rozstrzygnięcia było nieprawidłowe. Wady merytoryczne argumentacji mogą być zwalczane jedynie zarzutami odnoszącymi się do ich istoty, a nie zarzutami kwestionującymi przedstawienie argumentów. Skoro więc Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że termin dowiedzenia się przez powódkę o uchwale nr 2 przyjął jako wiążący go element wskazań zawartych w wyroku uchylającym wcześniejsze orzeczenie Sądu Okręgowego, a data uzyskania przez powódkę wiedzy o treści uchwały nr 1 była konsekwencją tego stanowiska, gdyż uchwały doręczone zostały jednocześnie, to nie ma wątpliwości, jakie były motywy rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Uzasadnione są zarzuty zgłoszone w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego. Przeprowadzając merytoryczną ocenę przyczyn kwestionowania przez powódkę uchwał wspólnoty Sąd Apelacyjny uznał, że przedmiotem tych uchwał była zmiana sposobu zarządzania wspólnotą i związane z tym kwestie organizacyjne. Zmiana sposobu zarządzania wymagała zaprotokołowania uchwały przez notariusza, czego pozwana nie dopełniła. Niezachowanie wymaganej formy szczególnej spowodowało, że Sąd Apelacyjny uchylił uchwałę wprowadzającą zmianę sposobu sprawowania zarządu i dalsze uchwały, stanowiące jej konsekwencję. Podstawą przyjętego poglądu było założenie, że zarząd wspólnotą wykonywał od jej zarania Miejski Zarząd Nieruchomości, umownie upoważniony do tego przez właścicieli nieruchomości na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. Sąd Apelacyjny nie poddał jednak ocenie, co słusznie podnosi pozwana, czy rzeczywiście doszło do formalnie skutecznego powierzenia zarządu temu przedsiębiorstwu, poprzez zamieszczenie stosownych postanowień w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali bądź w odrębnej umowie, sporządzonej w formie notarialnej. Sąd Okręgowy ustalił treść umów o zarządzanie odwołując się do postanowień wzoru takiej umowy, jednak ani ten Sąd, ani Sąd Apelacyjny nie ustaliły faktów dotyczących formy umowy i jej stosunku do umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali, ani też istotnej w świetle postanowień art. 40 ust. 2 u.w.i. okoliczności, kiedy powstała nieruchomość wspólna. Powoduje to, że w postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy nie dysponuje bazą faktyczną umożliwiającą zbadanie zasadności zarzutu naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 18 ust. 1, art. 18 ust. 2a i ust. 3 oraz art. 20 u.w.l. Jeżeli wspólnota powstała przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, zarząd sprawowany dotychczas przez Miejski Zarząd Nieruchomości stanowił zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Podobnie byłoby, gdyby wspólnota powstała już pod rządami ustawy o własności lokali, a umowa o powierzenie zarządu zawarta została wraz z umową ustanowienia odrębnej własności lokali lub osobno, w formie aktu notarialnego. Jeżeli natomiast we wspólnocie powstałej po wejściu w życie ustawy powierzenie zarządu nastąpiło bez zachowania formy szczególnej, zawarta umowa była nieważna (art. 73 § 2 k.c.). Nieważność umowy powodowałaby, że wspólnotę obowiązywały ustawowe zasady zarządu przewidziane w art. 20 u.w.l., wobec czego uchwała o rezygnacji z zarządu wykonywanego przez Miejski Zarząd

Nieruchomości i powołanie zarządu wg zasad z art. 20 u.w.l. w istocie nie zmieniłaby istniejącego stanu rzeczy lecz realizację obowiązków ustawowych.

Z przytoczonych względów zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398<sup>21</sup> w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.