

Jaka reprezentacja wspólnoty w sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały

W sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej pozwana wspólnota mieszkaniowa nie może być reprezentowana przez jej jedyne go członka zarządu będącego jednocześnie członkiem zarządu osoby prawnej, która zaskarżyła uchwałę. W takiej sytuacji wspólnotę mieszkaniową reprezentuje pełnomocnik powołany uchwałą właścicieli lokali.

Tak uznał Sąd Najwyższy w uchwale z 8 października 2015 r. (III CZP 57/15).

Sąd okręgowy oddalił powództwo spółki z o.o. przeciwko wspólnotcie mieszkaniowej o ustalenie nieistnienia uchwały z 5 sierpnia 2013 r. o uzupełnieniu składu zarządu tej wspólnoty.

Sąd ustalił, że spółka jest jednym z członków pozwanej wspólnoty. Podczas zebrania właścicieli lokali przegłosowany został wniosek o uzupełnienie jednoosobowego dotychczas składu zarządu wspólnoty o osobę reprezentującą pozostałych pięciu właścicieli lokali. Uchwałą podjętą przy czterech głosach za i jednym głosem przeciw (oddanym przez spółkę) powołany został drugi członek zarządu wspólnoty.

Sąd okręgowy uznał, że powództwo spółki nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem uchwała o poszerzeniu składu zarządu wspólnoty została podjęta w sposób zgodny z przepisami ustawy o własności lokali (u.w.l.), to jest większością głosów właścicieli lokali, i tym samym nie narusza żadnego przepisu prawa.

Powód wniósł apelację od wyroku. Przy jej rozpoznawaniu sąd apelacyjny powziął i przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia następującą wątpliwość prawną: czy w sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej wspólnota ta może być reprezentowana przez zarząd, w którego skład wchodzi osoba będąca jednocześnie członkiem organu zarządzającego podmiotu skarżącego tę uchwałę, a jeżeli nie, to czy skutkuje to koniecznością powołania przez wspólnotę pełnomocnika do reprezentowania jej w tym sporze? Sąd wskazał, że pozwana wspólnota była w toku postępowania przed sądem okręgowym reprezentowana przez jej jedyne go członka zarządu, który jednocześnie jest wiceprezesem dwuosobowego zarządu spółki będącej powodem. W rozpatrywanej sprawie ta sama osoba reprezentowała więc obie strony sporu, co oznacza niedopuszczalną kolizję interesów stron i rodzi wątpliwość co do sposobu jej rozwiązania na gruncie obowiązujących przepisów. Sąd zwrócił uwagę, że u.w.l. nie zawiera unormowań regulujących taką sytuację, stąd zachodzi potrzeba rozważenia zastosowania w drodze analogii unormowań kodeksu spółek handlowych lub prawa spółdzielczego dotyczących reprezentacji spółki lub spółdzielni w sporze sądowym z członkiem jej zarządu.

Sąd Najwyższy po rozpatrzeniu omówionego zagadnienia prawnego stwierdził, że zastosowanie analogii do k.s.h. jest w przedstawionym stanie niezbędne, a zatem wspólnota powinna być reprezentowana przez pełnomocnika powołanego uchwałą właścicieli lokali.

Komentarz eksperta

Tomasz Pleśniak, Senior Associate, [radca prawny Wrocław](#) Rödl & Partner

W przedstawionej sprawie Sąd Najwyższy rozstrzygnął wątpliwości prawne dotyczące możliwości reprezentowania spółki w postępowaniu sądowym przez członka zarządu tej spółki przeciwko wspólnotcie mieszkaniowej, będącego jednocześnie jedyną osobą uprawnioną do jej reprezentowania. Warto jednak już na samym początku zaznaczyć, że powyższą kwestię należy rozpatrywać także w szerszym zakresie, bowiem problem ten zaistnieje również, gdy uchwałą zaskarży osoba fizyczna – właściciel lokalu, będący jednocześnie jedynym członkiem zarządu pozwanej wspólnoty. Zgodnie z orzecznictwem i doktryną wspólnota mieszkaniowa jest osobą prawną w rozumieniu art. 331 § 1 kodeksu cywilnego. Pozwala to na stwierdzenie, że odpowiednio stosuje się do niej przepisy o organach osoby prawnej. Można więc przyjąć, iż zarząd, który został powołany uchwałą właścicieli lokalu na podstawie u.w.l., jest organem wspólnoty mieszkaniowej, a co za tym idzie – jego działanie stanowi w istocie działanie samej wspólnoty. W przedstawionym stanie faktycznym funkcję tego organu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej pełniła osoba będąca również wiceprezesem zarządu spółki będącej powodem w tej samej sprawie. Wobec tego Sąd Najwyższy bez wahania stwierdził, że w takim stanie rzeczy dochodzi do niedopuszczalnego konfliktu interesów stron zagrażającego prawidłowemu funkcjonowaniu wspólnoty. Możliwość swobodnego rozporządzania przedmiotem sporu, na przykład poprzez uznanie powództwa przez wspólnotę, leży wyłącznie w dyspozycji osoby reprezentującej powodową spółkę,

a więc mogącej podejmować działania procesowe za obie strony sporu. Tym samym możliwe jest podjęcie przez tę osobę działań, które uniemożliwiłyby poszerzenie składu zarządu wspólnoty o osobę wybraną przez właścicieli lokali. Istotnym problemem jest jednak kwestia nieuregulowania przez pracodawcę sposobu reprezentowania wspólnoty w omawianym przypadku. Sąd Najwyższy, rozstrzygając sprawę, musiał więc wnioskować poprzez analogię prawną. Na tej podstawie odwołał się do przepisów regulujących podobne zagadnienia dla innych osób prawnych. Powołał się więc na art. 210 k.s.h., zgodnie z którym w umowie między spółką, a członkiem zarządu oraz w sporze z nim spółkę reprezentuje rada nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą zgromadzenia wspólników, oraz na art. 253 § 1 k.s.h., stosownie do którego w sporze dotyczącym uchylecia lub stwierdzenia nieważności uchwały wspólników pozwaną spółkę reprezentuje zarząd, jeżeli na mocy uchwały wspólników nie został ustanowiony pełnomocnik. Powyższe ma na celu ochronę spółki przed nadużyciami związanymi z kierowaniem się przez członków zarządu własnym interesem.

Warto zaznaczyć, że kolizja ta nie musi rzeczywiście wystąpić w każdym przypadku. Jest bowiem możliwe, że sprzeczność interesów będzie jedynie potencjalna. Regulacje te można przez analogię odnieść również do sytuacji prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że w sporze sądowym między wspólnotą mieszkaniową a członkiem zarządu wspólnoty wspólnota powinna być reprezentowana przez pełnomocnika powołanego uchwałą właścicieli tworzących wspólnotę. Dzięki temu zagwarantowane będą nie tylko interesy wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniu sądowym, ale także prawidłowy tok jej funkcjonowania. Mając na uwadze podniesioną argumentację, komentowana uchwała nie budzi żadnych kontrowersji. Oczywiście jest, że w sporze sądowym nie można pozwolić na reprezentację jednej ze stron przez osobę, która pozostaje w konflikcie interesów ze względu na powiązania z drugą stroną sporu. Sąd Najwyższy w zgodzie z przepisami prawa stwierdził, że sytuacja wspólnoty mieszkaniowej jest zbliżona do sytuacji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w związku z czym niedopuszczalne jest, aby w przypadku sprzeczności interesu stron dopuszczalne było reprezentowanie zarówno powoda, jak i pozwanego przez tę samą osobę fizyczną.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/301159968-Jaka-reprezentacja-wspolnoty-w-sprawie-o-ustalenie-nieistnienia-uchwaly.html?template=restricted>