

Sygn. akt IC 347/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO M. Wurm – Klag

Protokolant: Justyna Malczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2017 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa J. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sygn. akt IC 347/17 (Transkrypcja ustnego uzasadnienia)

Początek tekstu

[Przewodnicząca 00:00:02.768]

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z następujących przyczyn: w pierwszej kolejności wskazać należy, że A. Z. w odpowiedzi na pozew podniosła, że w celu uniknięcia nieszczęścia, które mogłoby wyniknąć z powodu nieszczęśliwego przewodu dymowego zdecydowała się na zlikwidowanie tego zagrożenia dla zdrowia i życia mieszkańców i dlatego samodzielnie w dniu 14 stycznia 2017 roku zleciła wykonanie prac polegających na włożeniu wkładu do przewodu dymowego. O tym fakcie poinformowała zarządcę za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 15 stycznia 2017 roku i dołączyła protokół kominiarski potwierdzający, że przewód dymowy nadaje się do użytkowania. Zarządca poinformował wszystkich członków Wspólnoty, że przygotowana jest do podpisania uchwała w sprawie anulowania w całości zapisów uchwały numer (...) z 22 grudnia 2016 roku. Tymczasem powódka odmówiła podpisania tej uchwały. A. Z. wskazała, że projekt uchwały dotyczący anulowania zaskarżonej przez powódkę uchwały znajduje się w siedzibie zarządcy, jednakże powódka nie wyraża zgody na anulowanie zaskarżonej uchwały, co sprawia, że Sąd doszedł do wniosku, że niniejszy pozew został wniesiony przez powódkę bezzasadnie. Wynika to wprost z pisma Miejskiego(...)w W. z 16 stycznia 2017 roku, w którym jest mowa o anulowaniu w całości zapisów uchwały numer (...) z dnia 20 grudnia 2016 roku dotyczącej montażu wkładu żaroodpornego. Sąd doszedł do przekonania, że powódka nie musiała występować na drogę sądową by doprowadzić do anulowania zaskarżonej przez siebie uchwały. Wytoczenie powództwa w tej sytuacji nie miało, więc żadnego uzasadnienia. Powództwo należało oddalić również, dlatego że w niniejszej sprawie nie ma możliwości zastosowania art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a tylko w oparciu o ten przepis powódka mogła się domagać uchylenia uchwały, o co wносиła w niniejszym postępowaniu. Takie zapatrywanie prawne okazała się ostatecznie kluczowe dla wyniku sprawy uzasadniające oddalenie powództwa w całości bez potrzeby badania merytorycznej treści skarżonej uchwały. Już w postanowieniu z 2 marca 2017 roku Sąd zwrócił uwagę na bezzasadność tego powództwa i dlatego oddalił wnioski powódki o ustanowienie pełnomocnika z urzędu i zwolnienie od kosztów sądowych. Zgodnie z przepisem art. 321 par.1 Kodeksu postępowania cywilnego Sąd nie może wyrokować, co do przedmiotu, który nie był objęty

żądaniem ani zasądzać ponad żądanie. Zakaz orzekania ponad żądanie będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontrydiktoryjności oznacza, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje żądanie strony w rozumieniu art. 187 par. 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Wyrażone w art... wyrażona w art. 321 par. 1 Kodeksu postępowania cywilnego zasada niedopuszczalności wyrokowania, co do przedmiotu nieobjętego żądaniem, oznacza, więc niemożność objęcia rozstrzygnięciem Sądu innych roszczeń niż przedstawione przez powódkę. Nadto określone w pozwie żądanie jest w myśl art. 187 par. 1 Kodeksu postępowania cywilnego zindywidualizowane przytoczonymi przez powódkę okolicznościami faktycznymi. Przy tym powódka nie ma obowiązku przytoczenia podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Sąd nie może uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana przez powódkę, gdyż byłoby to dokonaniem niedopuszczalnej zmiany powództwa i orzeczeniem ponad żądanie (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011 roku, V CSK 418/10). Powódka w niniejszej sprawie domagała się uchylecia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22 grudnia 2016 roku dotyczącej montażu, montażu wkładu żaroodpornego. Wskazać należy, że tylko przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali dotyczą kwestii podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową przewidując możliwość ich zaskarżenia (art. 25) lecz nie znajdują one automatycznie zastosowania w przypadku tak zwanych małych wspólnot mieszkaniowych. Powyższemu zagadnieniu została poświęcona uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2009 roku, III CZP 60/09, OSNC 210/4/50, z zawartą tam argumentacją prawną Sąd... a zawartą tam argumentację prawną Sąd w niniejszej sprawie w całości aprobuje. Mianowicie, Sąd Najwyższy zwraca uwagę, iż w świetle przepisu art. 18 ustawy, ust. 1, ustawy o własności lokali 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. Jeżeli zarządu w ten sposób nie określą to zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali obowiązują zasady przewidziane w dalszych przepisach tej ustawy. Te zaś rozróżniają sytuacje, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż 7, nie jest większa... i jest większa niż 7 (art. 19 i 20 ust. 1 ustawy o własności lokali). W tym drugim przypadku dotyczącym wspólnoty określanej, jako duża wspólnota mieszkaniowa stosownie do art. 20 ust. 1 zd. 1 ustawy o własności lokali, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze 1- osobowego lub kilkuosobowego zarządu. Mają wówczas zastosowanie kolejne przepisy ustawy o własności lokali w tym przepisy dotyczące podejmowania uchwał przez właścicieli (art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 i 4 ustawy o własności lokali) oraz o zaskarżeniu tych uchwał do sądu (art. 25 ustawy o własności lokali), natomiast w sytuacji, gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż 7, tak zwana mała wspólnota mieszkaniowa, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, czyli art. 199 do 209 Kodeksu cywilnego oraz art. 611 do 616 Kodeksu postępowania cywilnego (tak art. 19 ustawy o własności lokali). Sąd Najwyższy podkreślał, że takie kodeksowe uregulowanie zarządu rzeczą wspólną w przepisach art. 199 do 209 Kodeksu cywilnego jest uregulowaniem kompletnym, gdyż nie zawiera odesłania do innych przepisów i jest wystarczające do sprawowania zarządu bez potrzeby stosowania zasad określonych w innych szczególnych przepisach dotyczących zarządu. Przewiduje ono możliwość zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie w wypadkach, w których stosownie do tego uregulowania rozstrzygnięcie takie jest potrzebne dla zapewnienia prawidłowości zarządu. Sąd Najwyższy konkludował, iż do tego zarządu nie mają, więc do zasady zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej (art. 20 i następane ustawy o własności lokali), a więc ani przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali (art. 25 ust. 2 i 4, art. 23 i 24 ustawy o własności lokali), ani o zaskarżeniu uchwał do sądu (art. 25 ustawy o własności lokali). Jednocześnie Sąd Najwyższy nie wykluczył możliwości innego określania sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, a wówczas nie jest wyłączone określenie tych zasad w sposób przewidziany w art. 21 i następnym ustawy o własności lokali w tym w art. 25 lub przez odesłanie do tych przepisów. Dopiero w takim wypadku, jeżeli umowa nie stanowi inaczej, uchwała właścicieli lokali może zostać zaskarżona do sądu na zasadach przewidzianych w art. 25 ustawy o własności lokali. Na gruncie rozpoznawanego przypadku jest natomiast bezsporne, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa należy do tak zwanej... do kategorii tak zwanych małych wspólnot mieszkaniowych, gdyż liczba lokali w tej nieruchomości wynosi 4. Członkowie przedmiotowej Wspólnoty Mieszkaniowej ani w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, ani w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego nie określili sposobu zarządu nieruchomością

wspólną, nie zawarli żadnych ustaleń, co do stosowania przepisów ustawy o własności lokali odnośnie podejmowania uchwał i ich zaskarżania do sądu. Stąd w pełni aktualna pozostaje konkluzja, że w tej sytuacji nie ma zastosowania przepis art. 25 ustawy o własności lokali, a odpowiednie zastosowanie znajdą przepisy Kodeksu postępowania... Kodeksu cywilnego o współwłasności. W niniejszej sprawie Sąd przyjął, że nie ma w chwili obecnej i nie było dotychczas zarządu powierzonego przez wszystkich współwłaścicieli jednej lub kilku osobom w myśl cytowanych przepisów, a więc ustalonego w umowach zawartych przez poszczególnych członków Wspólnoty przy wyodrębnieniu lokalu, w innych umowach, czy też ustanowionego przez sąd. Oceniając zaskarżoną uchwałę Sąd uznał, że stanowi ona umowę zawartą przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej, jest faktycznie jedynie porozumieniem zawartym i wywierającym skutki wobec biorących udział w jej podejmowaniu. Nie można jej przepisać cech uchwały wspólnoty mieszkaniowej podejmowanych w trybie art. 23 i następnych ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Uchwały na podstawie przepisów ustawy podlegające zaskarżeniu przez każdego członka wspólnoty mieszkaniowej mogą podejmować tylko takie wspólnoty, w których zarząd sprawowany jest na podstawie przepisów ustawy. W obliczu żądania wystosowanego przez powódkę w niniejszej sprawie i wskazanych w pozwie podstaw faktycznych tego żądania Sąd doszedł, więc do przekonania, iż powództwo w nadanym mu przez powódkę kształcie nie mogło liczyć na uwzględnienie. Nie było możliwe bez naruszenia przepisu art. 321 par. 1 Kodeksu postępowania cywilnego rozpatrywanie niniejszego powództwa, jako dotyczącego żądania ustalenia nieistnienia, czy nieważności czynności prawnych dokonanych bez koniecznej zgody wszystkich współwłaścicieli lub stosownego orzeczenia Sądu bądź bez zgody większości współwłaścicieli lub zastępującego ją upoważnienia Sądu, czy na zasadzie art. 202 Kodeksu cywilnego, jako żądania rozstrzygnięcia przez Sąd w zakresie zamierzonej przez większość współwłaścicieli czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. W takim wypadku wniosek współwłaściciela o rozstrzygnięcie sporu przez sąd ma zapobiec dokonaniu czynności, a orzeczenie sądu uwzględniające wniosek polega na wydaniu zakazu dokonania zamierzonej czynności. Oznaczałoby to, zatem wyrokowanie w tej sprawie przez Sąd w sprzeczności z unormowaniem art. 321 par. 1 Kodeksu postępowania cywilnego, gdyż w sposób oczywisty naruszyłoby wymagania odnoszące się do przedmiotu roszczenia prowadząc do rozstrzygnięcia przez Sąd o czymś innym aniżeli żądała powódka w pozwie. Reasumując, członkom małej wspólnoty mieszkaniowej, jaką jest pozwana nie przysługuje powództwo o uchylenie uchwał tej.. uchwały tej Wspólnoty. Mogą oni żądać rozstrzygnięcia przez Sąd, jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, wspólną, nie mniej podstawą tego żądania może być art. 202 Kodeksu cywilnego, a nie art. 25 ustawy o własności lokali. Zaskarżenie uchwały małej wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali byłoby możliwe gdyby umowa ustanowienia odrębnej własności lokali albo umowa zawarta później w formie aktu notarialnego (tak art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali) przewidywała zastosowanie art. 20 i następnych ustawy o własności lokali do zarządu pozwaną Wspólnotą. Z okoliczności niniejszej sprawy nie wynika by w wyniku jakiejś czynności prawnej doszło do rozszerzenia zastosowania art. 20 i następnych ustawy o własności lokali na pozwaną Wspólnotę. Skoro, zatem przedmiotem żądania było uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, a brak jest podstaw prawnych do uwzględnienia takiego powództwa w świetle przepisów ustawy o własności lokali, której uregulowania nie miały w tym przypadku zastosowania, oraz brak jest możliwości innej kwalifikacji żądania z uwagi na ograniczenia wynikające z art. 321 Kodeksu postępowania cywilnego to z tych względów Sąd uznał powództwo za niezasadne. Kierując się powyższą argumentacją Sąd oddalił powództwo. Wyrok nie jest prawomocny. Strony mogą w terminie tygodniowym złożyć wniosek o doręczenie odpisu wyroku z uzasadnieniem i w ciągu 14 dni od otrzymania mogą wnieść apelację do Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem Sądu Okręgowego w Świdnicy. To wszystko. Dziękuję.

[koniec części 00:13:05.425]