

Sygn. akt I ACa 105/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Barbara Baran
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 maja 2016 r. w K.  
sprawy z powództwa M. Ż.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)przy ul. (...) w K.  
przy uczestnictwie interwenienta ubocznego W. P.  
o uchylenie uchwały ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały  
na skutek apelacji powódki  
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie  
z dnia 2 października 2015 r. sygn. akt I C 446/14

### ***postanawia:***

- 1. uchylić zaskarżony wyrok i odrzucić pozew;***
- 2. zasądzić od powódki M. Ż. na rzecz interwenienta ubocznego W. P. 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

SSA Barbara Baran SSA Anna Kowacz-Braun SSA Józef Wąsik

I ACa 105/16

## UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Apelacyjnego

z dnia 25 maja 2016 r.

Powódka M. Ż. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)przy ul. (...) w K. z pozwem o uchylenie uchwały podjętej na zebraniu w dniu 6 lutego 2014r. względnie o ustalenie, że przedmiotowa uchwała nie istnieje.

Na uzasadnienie podała, że z W. P. są współwłaścicielami budynku nr (...) położonego w K. przy ul. (...) i tworzą tzw. „małą wspólnotę”. Powódka ma mniejszościowy udział, a W. P. większościowy. W dniu 6 lutego 2014r. została podjęta uchwała nr(...)o ustaleniu ciszy nocnej we wspólnocie mieszkaniowej w budynku przy ul. (...) w K. w godzinach 23:30 – 6:00. Powódka podniosła, że istnieje wątpliwość czy w ogóle może zostać podjęta uchwała w małej wspólnocie. Podjęta uchwała ma na celu legalizować uciążliwe zachowanie pozostałych mieszkańców budynku.

Powódka wyraźnie oświadczyła, że nie domaga się zakwalifikowania sprawy jako sprawy z art. 199 k.c. i nast.

Z załączonych dokumentów wynika, że powódka ma 85/290 udziałów, a W. P. 205/290 udziałów. Za podjęciem uchwały (...) głosowała większość posiadająca 205 udziałów, a przeciw mniejszość posiadająca 85 udziałów. W przedmiotowej nieruchomości (budynku) znajdują się 4 lokale.

Strona pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew ani nie brała udziału w postępowaniu.

Do sprawy w charakterze interwenienta przystąpił W. P.. Wniósł on o oddalenie powództwa, a ponadto kwestionował dopuszczalność prowadzenia postępowania z uwagi na brak organów uprawnionych do reprezentacji wspólnoty.

Wyrokiem zaocznym z dnia 2 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo o uchylenie uchwały oraz o ustalenie nieistnienia uchwały.

Sąd Okręgowy uznał roszczenia powódki za nieuzasadnione.

Odwołując się do treści art. 6 ustawy „o własności lokali” Sąd Okręgowy wskazał, że ustawa nie uzależnia istnienia wspólnoty, jej zdolności prawnej, zdolności do czynności prawnych i zdolności sądowej od ilości wyodrębnionych lokali i ilości członków wspólnoty. Ilość wyodrębnionych lokali ma znaczenie dla określenia sposobu zarządu nieruchomością.

W przypadku wspólnot w których ilość wyodrębnionych lokali nie jest większa niż siedem (tzw. „małych wspólnot”) do zarządu nieruchomością stosuje się przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Sposób zarządu wspólnotą w której wyodrębniono więcej niż siedem lokali (tzw. „duże wspólnoty”) regulują przepisy ustawy „o własności lokali” (art. 18 ust 3 i art.19 ustawy „o własności lokali”).

Zatem w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy „o własności lokali” w zakresie dotyczącym sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Pierwsze roszczenie powódki to roszczenie o uchylenie uchwały.

Przepisy prawa nie przewidują takiego roszczenia jak roszczenie o uchylenie uchwały większości jako sposobu rozstrzygania sporów pomiędzy współwłaścicielami. Takie roszczenie jest przewidziane w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. „o własności lokali”, ale dotyczy ono tylko wspólnot gdzie wyodrębnionych lokali jest więcej niż siedem. Zatem ten przepis nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Nie istnieje uchwała w rozumieniu art.25 w/w ustawy. Z tego powodu to roszczenie nie mogło zostać uwzględnione.

Drugie roszczenie powódki o ustalenie nie istnienia uchwały jest nieuzasadnione.

Pojęcie uchwały nie jest zarezerwowane tylko i wyłącznie dla uchwał w tzw. „dużych wspólnotach”. Uczestnicy obrotu prawnego mogą nazywać swoje decyzje „uchwałami”. Również współwłaściciele nieruchomości i tzw. „małe wspólnoty” swoje decyzje mogą nazywać uchwałami. Zatem to, że nie istnieje uchwała w rozumieniu ustawy „o własności lokali” nie oznacza, że ona nie istnieje w ogóle i że nie wywołuje ona określonych skutków prawnych. Tak jest w niniejszej sprawie. Uchwała nr (...) istnieje - jako decyzja (zgoda) większości podjęta w trybie art.201 k.c. - i jest wiążąca dla współwłaścicieli budynku nr (...) położonego w K..

Sąd mógłby uznać przedmiotową uchwałę za nieistniejącą wyłącznie w sytuacji, gdyby jej materia dotyczyła czynności przekraczającej zwykły zarząd, albowiem wtedy potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Przedmiotowa uchwała dotyczy ustalenia godzin ciszy nocnej na godziny 23:30-6:00. Ta kwestia może być istotna dla współwłaścicieli tym niemniej nie jest ona aż tak doniosła dla praw i obowiązków, aby mówić, że to przekracza zwykły zarząd. Czynności przekraczające zwykły zarząd to czynności o szczególnej doniosłości dla praw i obowiązków współwłaścicieli. Ustalenie godzin ciszy nocnej ma bardziej charakter porządkowy niż konstytuujący prawa i obowiązki.

Roszczenie o ustalenie nie istnienia uchwały jest również nie uzasadnione z powodu braku interesu prawnego w żądaniu takiego ustalenia.

Powszechnie w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że brak jest interesu w roszczeniu o ustalenie, jeżeli powód swoich praw może dochodzić w inny sposób. Powódka może dochodzić swoich praw i domagać się wyeliminowania przedmiotowej uchwały w trybie art. 202 k.c.

Sąd nie przekazywał sprawy do właściwego sądu celem rozpoznania sprawy w trybie art. 202 k.c., albowiem powódka wyraźnie oświadczyła, że swoich praw nie chce dochodzić w trybie art. 199 i następane.

W ocenie Sądu Okręgowego w przypadku, jeżeli pozwaną jest tzw. „mała wspólnota” to do reprezentacji wspólnoty uprawnieni są współwłaściciele reprezentujący większość. Mają oni obowiązek reprezentować wspólnotę, nie zależy to od ich uznania. W przedmiotowej sprawie W. P. posiada większość udziałów we wspólnocie, a zatem to on był uprawniony i zobowiązany do reprezentowania wspólnoty. W związku z tym, iż w imieniu wspólnoty nie złożył odpowiedzi na pozew, ani nie brał udziału w sprawie, Sąd - w trybie art. 339 k.p.c. wydał wyrok zaoczny.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka M. Ż., która zarzuciła: 1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 79 i 81 k.p.c. w zw. z art. 339 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku zaocznego pomimo przystąpienia do sprawy po stronie pozwanej interwenienta ubocznego – co w związku z treścią art. 339 § 2 k.p.c. doprowadziło do faktycznego wyeliminowania postępowania dowodowego;

- art. 200 – 201 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa o uchylenie uchwały przy jednoczesnym stwierdzeniu, że w przytoczonym stanie faktycznym powódka może dochodzić swoich praw i wyeliminowania uchwały będącej przedmiotem zaskarżenia w trybie art. 202 k.c.;

2. naruszenie prawa materialnego mające wpływ na treść orzeczenia, a to:

- art. 144 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu i przyjęcie w uzasadnieniu wyroku, że treść zaskarżonej uchwały nie jest sprzeczna z tym bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa;

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której zasady współżycia społecznego sprzeciwiają się przesunięciu ciszy nocnej w budynku mieszkalnym do godz. 23.30 oraz poprzez zaniechanie przez Sąd Okręgowy oceny zasadności powództwa w świetle art. 5 k.c., pomimo że powódka w pozwie podniosła zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego treścią skarżonej uchwały;

3. nierozpoznanie istoty sprawy – przez oddalenie powództwa o ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały, mimo że przedmiotem żądań pozwu było m.in. ustalenie, że przedmiotowa uchwała nie istnieje w rozumieniu przepisów art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 i 24 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który to pogląd Sąd Okręgowy zdaje się podzielać.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie o nieistnieniu zaskarżonej uchwały i zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Interwenant uboczny wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki M. Ż. jest nieuzasadniona jednak zaistniały podstawy do uchylenia wyroku i odrzucenia pozwu.

Z nielicznych ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że w nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą (...) powódka ma 85/290 udziałów, a W. P. 205/290 udziałów.

Powódka oraz interwenant uboczny tworzą więc małą wspólnotę co ma znaczenie, bo ustawowy – wynikający z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – zarząd nieruchomością wspólną jest zróżnicowany z uwagi na wielkość wspólnoty mieszkaniowej określonej na podstawie kryterium ilości lokali. W oparciu o art. 19 powołanej ustawy wskazać należy, że ratio legis unormowań dotyczących małych wspólnot mieszkaniowych jest takie, iż w przypadku niewielkiej liczby lokali kodeksowe rozwiązania odnoszące się do zarządu rzeczą objętą współwłasnością są wystarczające. Przyjmuje się, że bezpośredni zarząd właścicielski stanowi odpowiednie narzędzie zarządzania nieruchomością wspólną w przypadku małych wspólnot mieszkaniowych, w których łatwiej podjąć decyzję i dokonać czynności dotyczącej wspólnego prawa. W konsekwencji takiego pojmowania małych wspólnot Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 października 2009 r., III CZP 60/09 (OSNC 2010/4/50) uznał, że artykuł 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.) nie ma zastosowania, jeżeli właściciele lokali tworzący tzw. małą wspólnotę mieszkaniową (art. 19 ustawy) nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że uregulowanie zarządu rzeczą wspólną w art. 199 – 209 k.c. jest uregulowaniem kompletnym; nie zawiera odesłania do innych przepisów i jest wystarczające do sprawowania zarządu bez potrzeby stosowania zasad określonych w innych, szczególnych przepisach dotyczących zarządu. W myśl tego uregulowania, sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się przez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. 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. Do tego zarządu nie mają zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej (art. 20 i nast. cyt. ustawy), a więc ani przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 i 24), ani o zaskarżaniu uchwał do sądu (art. 25).

Zarząd nieruchomością wspólną w ramach wspólnoty mieszkaniowej ma szczególny charakter, gdyż służy nie tylko ochronie interesu indywidualnych współwłaścicieli, jak jest to w wypadku zwykłej współwłasności w częściach ułamkowych, lecz przede wszystkim ma zapewnić ochronę interesu zbiorowego wspólnoty. Jednakże z przepisów ustawy o własności lokali wynika, że ustawodawca uznał, iż mające realizować ten cel szczególne przepisy o sposobie zarządu zawarte w art. 20 i nast. ustawy o własności lokali mają zastosowanie jedynie do dużych wspólnot mieszkaniowych. Do zarządu nieruchomością wspólną w małych wspólnotach wystarczające jest odpowiednie stosowanie przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, co nie wyłącza możliwości innego określenia sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 u.w.l.). W razie zawarcia takiej umowy obowiązują co do sposobu zarządu zasady określone w umowie. Wówczas nie jest wyłączone określenie tych zasad w sposób przewidziany w art. 21 i nast. ustawy o własności lokali, w tym w art. 25, lub przez odesłanie do tych przepisów.

Współwłaściciele nieruchomości przy ulicy (...) w K. nie skorzystali z możliwości zawarcia takiej umowy, a więc stwierdzić należy, że w nieruchomości, w której zarząd sprawowany jest na podstawie art. 19 u.w.l. nie ma obowiązku, ani też możliwości wybierania zarządu według art. 20 tej ustawy. To właściciele lokali winni sami (wszyscy) zarządzać swoją nieruchomością. Skorzystacie z rozwiązania przewidzianego w art. 19 u.w.l. sprawia, że z przepisów art. 199 – 209 k.c. wynika, iż zarządcami nieruchomości są wszyscy jej współwłaściciele.

Taki kształt wspólnoty małej nieruchomości przy ulicy (...) w K. oznacza, że nie ma możliwości – poza wolą samych współwłaścicieli – powołania zarządu, który działałby za wspólnotę. To z kolei prowadzi do wniosku, że wspólnota ta nie ma zdolności sądowej konsekwencją czego winno być odrzucenie pozwu w oparciu o art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c.

Powódka jako dysponent procesu wskazała Wspólnotę jako stronę pozwaną choć zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami za przedmiotową małą wspólnotę winni działać wszyscy współwłaściciele, a więc stroną „przeciwną” winien być W. P.. Tylko przy tak ukształtowanych stronach Sad miał możliwość stwierdzenia niewłaściwego trybu postępowania i przekazania sprawy do sadu rejonowego jako właściwego do prowadzenia postępowania w ramach spraw dotyczących praw współwłaścicieli.

Zgłoszenie się W. P. w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej nie miało znaczenia bowiem dalej stroną pozwaną pozostawała Wspólnota, nie mogąca działać z uwagi na nieusuwalny brak zarządu, a w konsekwencji brak zdolności sądowej. Powódka miała też możliwość wyjaśnienia roli interwenienta poprzez wniesienie zażalenia na oddalenie opozycji co do jego przystąpienia do sprawy.

Z uwagi na podstawę wydanego orzeczenia nie jest celowym odnoszenie się do podniesionych w apelacji zarzutów bowiem zaistnienie podstaw do uchylenia wyroku i odrzucenia pozwu jest na tyle daleko idącym skutkiem, że niweczy potrzebę rozważania innych zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego czy też materialnego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. O kosztach orzeczono w oparciu o art. 107 k.p.c. i §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

SSA Barbara Baran SSA Anna Kowacz – Braun SSA Józef Wąsik