

Sygn. akt VI ACa 2030/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący -Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędziowie:SA Tomasz Pałdyna (spr.)

SA Jolanta Pyżlak

Protokolant:Małgorzata Samuła

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa E. N.

przeciwko S. L., A. M., S. K., G. S. i A. R.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 14 września 2016 r.

sygn. akt III C 1735/15

oddala apelację.

Sygn. akt VI ACa 2030/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 maja 2018 roku

W pozwie z dnia 7 października 2015 roku, skierowanym przeciwko podmiotowi określonymu jako(...), E. N. wniosła o stwierdzenie nieważności uchwały z dnia 1 października 2012 roku w przedmiocie powołania zarządu wspólnoty. W toku postępowania – w odpowiedzi na zarządzenie przewodniczącego – sprecyzowała oznaczenie strony pozwanej, wskazując, że pozwanymi są: S. L., S. K., A. M., G. S. i A. R..

Pozwani domagali się oddalenia powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem sąd okręgowy oddalił powództwo.

Sąd pierwszej instancji ustalił, m. in., że powódka i pozwani są współwłaścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości w budynku położonym w O. przy ul. (...). Tworzą tzw. Małą Wspólnotę Mieszkaniową (...). Liczba wyodrębnionych lokali wynosi sześć. Współwłaściciele nie określili w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, nie powierzyli również w taki sposób zarządu osobie fizycznej albo prawnej. Natomiast w związku z przekazaniem

im nieruchomości do zarządu i administrowania, umownie określili sposób zarządzania, co mają odzwierciedlać cytowane przez sąd okręgowy dokumenty.

Jak wynika z uzasadnienia wyroku, podstawą normatywną rozstrzygnięcia był art. 189 k.p.c. Sąd okręgowy ocenił, że „uchwała”, której ustalenia nieważności domagała się powódka, była niczym innym, jak umową zawartą przez właścicieli lokali, a dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, znajdującą podstawy w art. 199, 200 i 205 k.c. Uznał też, że powódka nie ma interesu prawnego w domaganiu się stwierdzenia nieważności tejże „uchwały”. Uzasadniając tę tezę wyjaśnił, że samo istnienie pomiędzy powódką a pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości konfliktu co do przeznaczenia i korzystania z posesji nie jest wystarczające dla uznania, że powódka ma interes prawny w domaganiu się ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c. Dokonując takiego osądu miał przede wszystkim na względzie to, że „uchwała” kwestionowana przez powódkę nie jest umową, która aktualnie wiązałaby współwłaścicieli co do zarządu rzeczą wspólną, a to ze względu na to, że w 2013 roku został ponownie określony sposób zarządzania nieruchomością wraz z wyłonieniem osób, które miały się nim zajmować, zaś w 2015 roku doszło do powierzenia zarządu osobie spoza grona współwłaścicieli – administratorowi. W chwili zamknięcia rozprawy „uchwała”, na którą wskazywała powódka, została już zmieniona, co ma sprawiać, że nie istnieje obecnie stan niepewności co do prawa lub stosunku prawnego, który uzasadniałby istnienie po stronie powódki interesu prawnego. Zdaniem sądu pierwszej instancji powódka nie ma też interesu prawnego dlatego, że może wystąpić z dalej idącym żądaniem, domagając się rozstrzygnięcia konfliktu w postępowaniu nieprocesowym w oparciu o art. 199, 201-203 k.c. i art. 611-616 k.p.c.

Zdaniem sądu okręgowego „uchwała” dotycząca określenia sposobu zarządzania rzeczą wspólną nie powinna być uznana za przekraczającą zakres zwykłego zarządu, w związku z tym mogła być podjęta – stosownie do art. 199 k.p.c. – przez większość współwłaścicieli. Mając to na uwadze – jak się konkluduje – brak zgody czy podpisu jednego ze współwłaścicieli na umowie dotyczącej zarządu rzeczą wspólną nie miał żadnego znaczenia dla jej skuteczności czy ważności.

W apelacji od tego wyroku powódka, zaskarżając go w całości, zarzuciła sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 189 „kodeksu cywilnego” przez uznanie, że powództwo o uchylenie uchwały (umowy) wspólnoty mieszkaniowej jest powództwem o ustalenie, naruszenie art. 199 k.c. przez uznanie, że uchwała dotycząca wyboru zarządu wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu i tym samym powódka nie posiadała interesu prawnego do złożenia powództwa o uchylenie oraz naruszenie art. 202 k.c. przez uznanie, że uchwała, która została uchwalona przy użyciu sfalszowanego podpisu, stanowi czynność prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. Wniosła przy tym o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, względnie – o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o jej odrzucenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie może wyrzeć zamierzonych skutków prawnych, choć nie sposób nie zgodzić się z jednym z podniesionych w niej zarzutów. W istocie bowiem powódka nie występowała o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, ale o uchylenie uchwały. Domagała się orzeczenia kształtującego prawo a nie rozstrzygnięcia ustalającego. Sąd nie mógł więc ocenić jej roszczenia z perspektywy art. 189 k.p.c. To zapewne ten przepis ma na względzie apelująca, nie zaś art. 189 k.c. – jak podaje się w apelacji.

Wprawdzie w orzecznictwie Sądu Najwyższego dostrzec można daleko idącą elastyczność w kwestii rekonstrukcji roszczeń procesowych w oparciu o rzeczywistą wolę podmiotu dochodzącego ochrony prawnej, wyrażoną najczęściej w uzasadnieniu pozwu (zob.: uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2016 roku, III CZP 2/16; uzasadnienie wyroków Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2006 roku, IV CK 376/05 i z 28 czerwca 2007 roku, IV CSK 115/07 oraz przywołane tam orzecznictwo), lecz jednocześnie zastrzega się, że ingerencja sądu w tym zakresie nie może iść zbyt daleko, chodzi bowiem wyłącznie o nadanie ujawnionej w treści pozwu woli powoda poprawnej jurydycznie formy. Sąd może skorygować żądanie pozwu, ale tylko o tyle, o ile nie doprowadzi to do zmiany charakteru roszczenia (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 23 maja 2013 roku, I CSK 555/12). Uznaje się jednocześnie,

że sąd nie może poszukiwać wszelkich możliwych pozytywnych dla powoda rozwiązań i orzekać o roszczeniu, które nie było zgłoszone w pozwie, a które w świetle podanej podstawy faktycznej mogło być uzasadnione. Przyjmuje się, że odmienne zapatrywanie godzi w zasadę dyspozycyjności i kontradiktoryjności (tak w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 22 października 2014 roku, II CSK 17/14; por. też przywołane tam orzecznictwo; por. nadto uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 25 kwietnia 2014 roku, I ACa 59/14). To do strony inicjującej proces należy określenie treści żądania procesowego i sąd nie może jej w tym wyřęcać.

Patrząc na sprawę z tej perspektywy uznać trzeba, że sąd okręgowy nie miał żadnych podstaw, by zakwalifikować roszczenie zgłoszone w pozwie jako żądanie ustalenia nieistnienia stosunku prawnego. Sąd pierwszej instancji przypisał powódce intencje, których nie ujawniła ani w treści żądania, ani w uzasadnieniu pozwu. Tym samym nie miał podstaw do badania żądania pod kątem interesu prawnego, w rozumieniu art. 189 k.p.c. Nie zmienia to jednak faktu, że żądanie to nie mogło być uwzględnione, a zaskarżony wyrok – mimo wadliwej oceny jurydycznej – odpowiada prawu.

Do małej wspólnoty mieszkaniowej, jaką bez wątpienia tworzą powódka i pozwani, nie stosuje się przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną z ustawy o własności lokali, co wynika a contrario z art. 19 ustawy (por. P. Pelczyński, Zaskarżenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali, *Rej.* 2000, Nr 6). Zgodnie z art. 18 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 sposobu zarządu nie określono w umowie lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, wówczas – po myśli art. 18 ust. 3 ustawy – obowiązują zasady określone w dalszych przepisach tego aktu prawnego. Te dalsze przepisy przede wszystkim rozróżniają sytuacje, gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem i jest większa niż siedem (art. 19 i 20 ust. 1). Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Oznacza to odesłanie do przepisów art. 199-209 k.c. oraz art. 611-616 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 października 2009 roku, III CZP 60/09).

W judykaturze przyjmuje się, że uregulowanie zarządu rzeczą wspólną w art. 199-209 KC 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 poprzez 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 zarządu tego nie znajdują zatem zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej (art. 20 i nast.), a więc ani przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust 2 i 4, art. 23 i 24), ani art. 25 tej ustawy o zaskarżaniu uchwał do sądu (tak Sąd Najwyższy, *ibidem*).

O ile możliwość umownego inkorporowania zasad właściwych dla dużych wspólnot do kanonu reguł określających funkcjonowanie małej wspólnoty może budzić kontrowersje, o tyle problem ten w sprawie niniejszej nie występuje, skoro – co niesporne – powódka i pozwani nie określili w ten sposób sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub umowie zawartej później w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 ustawy). Powódce nie służy zatem środek prawny z art. 25 ustawy o własności lokali i nie może ona zaskarżyć „uchwały” takiej wspólnoty, o ile uchwała taka w ogóle mogła być przez tę wspólnotę podjęta. E. N. służą jedynie środki prawne przewidziane w art. 199 i nast. k.c. Powódka jednak – jak jednoznacznie wynika z pozwu i z apelacji – domaga się uchylenia uchwały wspólnoty, nie zaś rozstrzygnięcia sporu pomiędzy współwłaścicielami. Jej powództwo zatem nie mogło być uwzględnione. Z tych też względów wszystkie pozostałe zarzuty apelacji nie trafiają w sedno.

Dlatego apelację oddalono, kierując się w tej mierze treścią art. 385 k.p.c.