

Sygn. akt II Ca 1131/13

POSTANOWIENIE

Dnia 03 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta (spr.)
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest del. SSR Irma Lorenc
Protokolant:	st. sekr. sądowy Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 03 października 2014 roku w S.

sprawy z wniosku G. B., J. B. i B. B. (1)

z udziałem W. N., I. N. (1), M. Ż., G. Ż., K. M., B. M., J. A., J. M.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

na skutek apelacji wnioskodawców G. B., J. B. i B. B. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu

z dnia 29 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 49/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 1131/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu oddalił wniosek G. B., J. B. i B. B. (1) przy udziale M. Ż., G. Ż., K. M., B. M., J. A., J. M. o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną. W uzasadnieniu wskazał, że wniosek współwłaścicieli posiadających ponad 50% udziałów w prawie własności nieruchomości położonej w (...) złożony w trybie art. 199 k.c. o wyrażenie zgody na zawarcie umowy o administrowanie małą wspólnotą mieszkaniową okazał się bezzasadny, albowiem przedłożony projekt umowy zawierał kilka istotnych wad uniemożliwiających pozytywne rozstrzygnięcie. Sąd zakwestionował § 3 ust 1 projektu umowy w zakresie wskazania w jego treści czynności zwykłego zarządu, co do których podejmowania zarządca byłby uprawniony, możliwość podejmowania przez małą wspólnotę mieszkaniową uchwał, o których mowa w § 4 pkt 1, § 5 ust 4, § 7 projektu. Konsekwentnie przyjął, że oddalenie wniosku w pkt 1 uniemożliwia mu procedowania w zakresie zgłoszonych żądań w pkt 2 i 3 a dotyczących ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu i funduszu remontowego jako powiązanych ściśle z przedmiotowym projektem umowy.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się wnioskodawcy zaskarżając orzeczenie w całości zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a mianowicie:

a) art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w zakresie, w jakim Sąd I instancji rozstrzygnął w przedmiocie wniosków dotyczących upoważnienia wnioskodawców do ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego, a wręcz wprost w uzasadnieniu Sąd wskazał, że w tym zakresie żadnych ustaleń faktycznych nie poczynił, jak również poprzez pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia w powyższym zakresie, co nie pozwalała na weryfikację stanowiska Sądu w zakresie złożonego wniosku w sprawie upoważnienia wnioskodawców do ustalenia obowiązującej stawki zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i stawki zaliczki na fundusz remontowy, a jednocześnie opisane naruszenia prawa uzasadniają zarzut nierozpoznania w tym zakresie istoty sprawy,

b) art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., na skutek przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów z uwagi na to, że ocena dokonana przez Sąd była oceną dowolną a nie swobodną w rezultacie nieprzeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części, a mianowicie pominięcie dowodu z przesłuchania wnioskodawców, uczestnika w osobie J. M. oraz dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości wspólnot mieszkaniowych i zarządzania nieruchomościami na okoliczność zasadności ustalenia stawki zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i stawki zaliczki na fundusz remontowy w proponowanej wysokości, w rezultacie czego Sąd błędnie przyjął, że wysokość przedmiotowych zaliczek uzależniona jest wyłącznie od osoby wybranego zarządcy nieruchomości wspólnej,

c) art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania wnioskodawców, uczestnika w osobie J. M. oraz nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości wspólnot mieszkaniowych i zarządzania nieruchomościami, pomimo tego, że dowody te miały zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności żądania wniosku w zakresie ustalenia stawek zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego w proponowanej przez wnioskodawców wysokości;

2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu przez Sąd I instancji, że wysokość zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczki na fundusz remontowy oraz zasadność ich ustalenia są ściśle związane z proponowaną przez wnioskodawców osobą zarządcy nieruchomości wspólnej, podczas gdy przedmiotowe zaliczki dotyczą zarządzanej nieruchomości wspólnej i wynikają z kosztów generowanych przez tę nieruchomość, a w związku z tym zarówno ich wysokość, jak i konieczność ustalenia mają charakter obiektywny, podyktowany koniecznością gromadzenia środków na utrzymanie nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M.,

3. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 199 i 201 Kodeksu cywilnego, w związku z art. 22 ust 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną nie mogą być czynnościami zmierzającymi do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie i nie uszczuplającymi prawa własności, podczas gdy ani ustawa o własności lokali ani też Kodeks Cywilny nie definiują pojęcia czynności zwykłego zarządu, jak również czynności przekraczających zwykły zarząd, zaś w oparciu o dorobek doktryny i orzecznictwa można ustalić, że również czynności zwykłego zarządu mogą być nakierowane na utrzymanie nieruchomości w należyтым, nie pogorszonym stanie, oraz zmierzać do ochrony prawa własności, skutkiem którego to naruszenia część postanowień umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, o zgodę na zawarcie której wnosili wnioskodawcy, została uznana przez Sąd I instancji za sprzeczne z prawem,

b) art. 199 i 201 Kodeksu cywilnego, w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez przyjęcie, że zgoda współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną nie może być wyrażana w formie uchwał, podczas gdy w przepisach zarówno Kodeksu cywilnego jak i ustawy o własności lokali nie został sformułowany zakaz podejmowania przez współwłaścicieli tworzących wspólnotę

mieszkaniową o której mowa w art. 19 ustawy o własności lokali, decyzji w formie uchwał, jedynym zaś ograniczeniem płynących wprost z przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności, stosowanych odpowiednio na podstawie art. 19 ustawy o własności lokali jest konieczność podejmowania przedmiotowych uchwał w sprawach przekraczających zwykły zarząd w sposób jednomyślny, skutkiem którego to naruszenia część postanowień umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną o zgodę na zawarcie której wnosili wnioskodawcy, została uznana przez Sąd I instancji za sprzeczne z prawem.

Mając na uwadze powyższe wnioskodawcy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Świnoujściu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zarzuty zostały rozwinięte.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, acz z innych względów aniżeli podniesionych przez Sąd Rejonowy.

W pierwszej jednak kolejności zasygnalizowania wymaga, że w toku postępowania odwoławczego w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego i jego sprzedaży na podstawie umowy z dnia 29 listopada 2013 r. (rep. A nr (...)) własność na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej do lokalu położonego przy ul. (...) w M. uzyskali W. i I. N. (2). Z odpisu księgi wieczystej Kw (...) wynika, iż udziały w nieruchomości wspólnej nabywców wyniosły 3557/17879 (k. 291-297). W związku z faktem, iż przedmiotowy lokal mieści się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w M., nabywcy uzyskali status członków ww. Wspólnoty. Toczące się postępowanie o wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd tj. upoważnienie wnioskodawców do zawarcia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z J. M. winno toczyć się więc z udziałem nabywców. Skutkiem powyższego wedle zasady określonej w art. 510 § 2 k.p.c. koniecznym stało się zawiadomienie nabywców o toczącym się postępowaniu, co też Sąd Okręgowy uczynił postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 17 czerwca 2014 r. (k. 286).

Z uwagi na powyższe Państwo N., podobnie jak pozostali uczestnicy tego postępowania, poza tym, że są właścicielami lokalu, którego własność nabyli, są również współwłaścicielami wszystkich części wspólnych nieruchomości. Jednocześnie przez sam fakt nabycia poszczególnych lokali w nieruchomości i udziału we współwłasności powstała między tymi podmiotami - z mocy prawa wspólność tego prawa tj. wspólnota mieszkaniowa. Współwłaściciele tworzą małą wspólnotę. Małe wspólnoty to zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz., 903) te, które istnieją w nieruchomościach mieszczących najwyżej 7 lokali, przy czym do sumy lokali w nieruchomości wlicza się wszystkie samodzielne lokale - tak wyodrębnione, jak i niewyodrębnione, zarówno mieszkalne, jak i o innym przeznaczeniu. Równocześnie z uwagi na wielkość wspólnoty mieszkaniowej przy regulacjach dotyczących uprawnień i obowiązków członków wspólnoty mają zastosowania różne przepisy. W tych małych wspólnotach do zarządu nieruchomością wspólną mają, w myśl art. 19 ustawy, odpowiednie zastosowanie przepisy k.c. i k.p.c. o współwłasności - o ile właściciele lokali w takich wspólnotach nie skorzystali z możliwości przewidzianej w art. 18 ust. 1 ustawy i nie zawarli w formie aktu notarialnego umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Z powodu wielości podmiotów występujących po stronie właścicielskiej stosunek współwłasności nastrocza w praktyce wiele trudności. Doświadczają tego przede wszystkim sami współwłaściciele w obszarze ich stosunków wewnętrznych. Trudności dotyczą zwłaszcza sfery „zarządu” rzeczą wspólną, „współposiadania” i „korzystania” z rzeczy wspólnej oraz „ciężarów” związanych z rzeczą wspólną. Szczególnie kłopotliwą kwestię stanowi zarząd rzeczą wspólną. Trudności wynikają z faktu, że sprawowanie zarządu - a przynajmniej współdziałanie w zarządzie rzeczą wspólną - wymaga podejmowania decyzji i dokonywania właściwych czynności. Tutaj zaś może ujawniać się kolizja interesów współwłaścicieli (E. Gniewek, Komentarz do art.199 Kodeksu cywilnego, 2001.07.01).

Przez zarząd rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak również w sytuacjach nietypowych (J. Ignatowicz, Prawo rzeczowe, Warszawa 1997, s. 130). Sprawowanie zarządu polega na licznych czynnościach faktycznych i prawnych zmierzających do gospodarowania rzeczą wspólną zgodnie z wolą współwłaścicieli oraz w ich wspólnym interesie, w ramach obowiązujących przepisów prawa dotyczących wykonywania własności (Z.K. Nowakowski (w:) System..., s. 411). Generalnie zaś pojęciem zarządu można objąć dokonywanie wszelkich, licznych czynności o charakterze faktycznym, prawnym i procesowym (urzędowym), dotyczących rzeczy w zakresie jej utrzymania, gospodarowania, rozporządzania. Sprawowanie zarządu wymaga stosownego współdziałania.

Postanowił więc ustawodawca, że każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 k.c.). Wymagane współdziałanie oznacza konieczność współdecydowania o zamierzonych czynnościach i podejmowanie wspólnych czynności dotyczących przedmiotu współwłasności. Według ustawowego modelu zarządu niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c.) oraz zgoda większości współwłaścicieli na dokonywanie czynności zwykłego zarządu. Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów (art. 204 k.c.).

Na tle powyższego szczególnego znaczenia nabiera więc rozróżnienie czynności zwykłego zarządu od czynności przekraczających zakres takiego (zwykłego) zarządu, przy czym jak trafnie wskazał pełnomocnik wnioskodawców ustawodawca istotnie nie zdefiniował rozgraniczenia, co jest czynnością zwykłego zarządu, a co czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Z literatury i licznego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika jednak, że czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest zbycie rzeczy wspólnej, obciążenie jej ograniczonym prawem rzeczowym, wzniesienie obiektu budowlanego na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, zmiana przeznaczenia lub przebudowa pomieszczenia wspólnego, udział w rozgraniczeniu nieruchomości, wprowadzenie zmian w przedmiocie współwłasności nieruchomości wspólnej przy odrębnej własności lokali, podział rzeczy quoad usum.

Mając to na uwadze najogólniej stwierdzić zatem można, że przekraczają zakres zwykłego zarządu czynności rozporządzenia (zbycia i obciążenia) rzeczą wspólną, zmiana przeznaczenia rzeczy, a nawet utrwalonego sposobu gospodarowania, inwestycje współwłaścicieli itp. (por. Z.K. Nowakowski (w:) System..., s. 413; J. Ignatowicz, Prawo..., s. 132; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 241-242; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 475).

W literaturze przyjmuje się, że zawarcie umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomością wspólną jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, a zatem współwłaściciele lokali wspólnoty winni głosować nad nią zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 199 k.c., a więc oddać jeden wspólny głos. Problem pojawia się w przypadku gdy zgody nie ma i tak też było w analizowanej sprawie. W tej sytuacji zastosowanie więc znajdzie przepis art. 199 zd. 2 k.c. przepis ten stanowi, że w braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Zamierzona czynność powinna więc mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregośkolwiek ze współwłaścicieli.

W tej sprawie wnioskodawcy wystąpili o upoważnienie do zawarcia w imieniu wspólnoty umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, upoważnienie do ustalenia obowiązującej dla wszystkich właścicieli zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz upoważnienie do ustalenia obowiązującej dla wszystkich właścicieli zaliczki na pokrycie funduszu remontowego. Sąd Rejonowy dokonując oceny zgłoszonego żądania oddalił wnioski rozstrzygnięcie swoje motywując wadliwością projektu umowy o zarządzanie nieruchomością. Z oceną tą nie zgodzili się wnioskodawcy, poddając w apelacji krytyce prawidłowość stanowiska sądu I instancji.

Postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd Odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny bowiem charakter orzekania sądu II instancji polega na

tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże – powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez sąd I instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13.04.2000 r., III CKN 812/98 i in.). Sąd Okręgowy będąc sądem merytorycznym musiał zatem na nowo rozpoznać sprawę dokonując jednakże kontroli orzeczenia sądu I instancji i ustalając stan faktyczny sprawy na datę zamknięcia rozprawy apelacyjnej. O tym ostatnim wymogu traktuje przepis art. 316 k.p.c. Wyznacza on moment graniczny zarówno dla stron, jak i dla sądu. Stan rzeczy brany pod uwagę przez sąd przy wydaniu wyroku obejmuje podstawę faktyczną i podstawę prawną wyroku (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113; z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05, Lex nr 192012). Zatem w obu zakresach decydujące znaczenie ma chwila orzekania.

Zasada aktualności orzeczenia sądowego nabrała w tej sprawie szczególnego znaczenia z punktu widzenia legitymacji procesowej wnioskodawców. Szczegółowo rzecz ujmując chodzi o odpowiedź na pytanie czy osoby, które wystąpiły z wnioskiem są legitymowanymi do występowania przed sądem z tego rodzaju żądaniem, a konkretnie czy udziały tych osób, na dzień orzekania przez Sąd Okręgowy wynoszą ponad 50%. Odpowiedź musi być negatywna, przy czym wątpliwości nie ulega to, że przed Sądem Rejonowym wnioskodawcom legitymacja procesowa czynna przysługiwała. Państwo B. posiadali wszak 3122/17879 udziałów, G. B. zaś 6099/12879. Ten stan rzeczy uległ jednak zmianie w toku postępowania odwoławczego. Z uwagi bowiem na zbycie lokalu położonego przy ul. (...) w M. Państwu N. na dzień orzekania udziały wnioskodawców uległy zmniejszeniu, wynosząc ostatecznie 5664/17879, a więc nie osiągając pułapu ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powyższe doprowadziło Sąd Okręgowy do konkluzji, iż na dzień wyrokowania wnioskodawcom nie można było udzielić ochrony prawnej, a to z tego względu, iż nie posiadają oni legitymacji procesowej w rozumieniu art. 199 k.c. Skutkiem powyższego Sąd Okręgowy nie mógł dokonać także merytorycznej oceny zasadności zgłoszonego w tej sprawie wniosku, a dalej również merytorycznej kontroli orzeczenia Sądu Rejonowego. Nieuzasadnionym stało się przy tym uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Zakresem badania Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy musiałby bowiem objąć w pierwszej kolejności legitymację czynną wnioskodawców, a ważkim pozostaje, że nabywcy w piśmie procesowym z dnia 22 lipca 2014 r. wnieśli o oddalenie apelacji wnioskodawców. Jasnym jest zatem, że wyrażonego w wywiedzionym środku odwoławczym stanowiska nie popierają.

Argumentując jak powyżej, Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji stanowiąc jak w sentencji. Podstawę rozstrzygnięcia stanowi przepis art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.