

*Sygn. akt IC 552/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016r r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Hübscher

Protokolant : Aleksandra Olszycka

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016r. w Świdnicy

***sprawy z powództwa G. Ż.***

***przeciwko B. T. , T. T. , I. K., J. K., J. S., H. S.***

***o uchylenie uchwały nr(...)z dnia 13 lipca 2013r.***

powództwo oddała.

Sygn. akt *IC 552/15*

## UZASADNIENIE

Powód G. Ż. w dniu 23 stycznia 2015 roku wniósł o uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ś. z dnia 31 lipca 2013 roku w przedmiocie korekty planu finansowo – gospodarczego na 2013 rok.

Powód zarzucał, że:

- korekta planu finansowego powinna uwzględniać obniżenie stawki na tzw. fundusz remontowy i w konsekwencji korektę naliczeń bieżącego obciążenia,
- wszelkie zmiany §1 uchwały winny mieć odzwierciedlenie w osobnej uchwale, lub zostać dołączone do akt sprawy w postaci stosownego protokołu,
- braki formalne i merytoryczne zaskarżonej uchwały kwalifikują ją do uchylenia w całości,
- załącznik w postaci kosztorysu pochodzi z 21 marca 2014 roku, co uniemożliwia zaskarżenie uchwały,
- zapoznał się z kosztorysem dopiero w dniu 20 stycznia 2015 r.,
- warunki, które według słownych ustaleń na zebraniach wspólnoty oraz te wynikające z decyzji nadzoru budowlanego miały być wykonane przed przystąpieniem do realizacji zapisów wynikających z zaskarżonej uchwały, jednakże do chwili obecnej nie zostały zrealizowane.

Powód twierdził, że zaskarżona uchwała w sposób rażący narusza jego interes osobisty, generuje znaczne koszty oraz tworzy realne zagrożenie dla życia i zdrowia lokatorów.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Swoje stanowisko uzasadniała tym, że uchwała została podjęta jednogłośnie. Obecnie wszystkie przewidziane prace remontowe w budynku zostały już wykonane. Pozwana zarzucała, że powód już od lat nie płaci obciążających członków

wspólnoty należności i nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań finansowych. Jego zobowiązania wobec pozwanej wynoszą ponad 30.000 zł.

**Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Powód oraz właściciele lokali - B. i T. T. , J. S. , H. S. oraz H. i J. K. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w Ś.. Nieruchomość liczy pięć lokali.

(okoliczność niesporna)

Pozwana Wspólnota w dniu 31 lipca 2013 roku podjęła uchwałę nr(...) w sprawie korekty planu finansowo – gospodarczego na 2013 roku. Pozwana postanowiła dokonać korekty planu finansowo – gospodarczego na 2013 rok w części dotyczącej planu remontów. Do planu remontów postanowiono ująć remont dachu i kominów budynku mieszkalnego, remont dachu nad garażami B. i T. T. i G. Ż.. Pozwana postanowiła również, że każdy właściciel będzie partycypował w kosztach remontu procentowym udziałem w częściach wspólnych na podstawie otrzymanego zawiadomienia o wysokości wpłaty. Za podjęciem uchwały opowiedziało się 5-ciu właścicieli posiadających 100% udziałów. Za podjęciem opisanej uchwały głosował też powód.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 31 lipca 2013 r., k. 19)

Właściciele czterech lokali zastosowali się do zapisów podjętej uchwały, nie uczynił tego tylko powód G. Ż.. Skutkowało to wytoczeniem mu przez Wspólnotę Mieszkaniową procesu o zapłatę kwoty 16.475 zł, który zawisł przed Sądem Rejonowym w Świdnicy pod sygnaturą IC 2182/14. Obecnie postępowanie w tej sprawie jest zawieszono.

(dowód: akta sprawy IC 2182/14 SR w Świdnicy)

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo należało oddalić.

Podkreślić należy, 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 powód mógł się domagać „uchylenia uchwały”, o co wnosił w niniejszym postępowaniu. Takie zapatrywanie prawne okazało się ostatecznie kluczowe dla wyniku sprawy, uzasadniające oddalenie powództwa w całości, bez potrzeby badania merytorycznej treści skarżonej „uchwały”.

Zgodnie z przepisem art. 321§1 kodeksu postępowania cywilnego (kpc) 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 kontradyktoryjności, oznacza, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje żądanie strony w rozumieniu art. 187§1 kpc. Wyrażona w art. 321§1 kpc zasada niedopuszczalności wyrokowania, co do przedmiotu nieobjętego żądaniem, oznacza więc niemożność objęcia rozstrzygnięciem sądu innych roszczeń niż przedstawione przez powoda. Nadto, określone w pozwie żądanie jest w myśl art. 187§1 kpc zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi. Przy tym powód nie ma obowiązku przytoczenia podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Sąd nie może uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana przez powoda, gdyż byłoby to dokonaniem niedopuszczalnej zmiany powództwa i orzeczeniem ponad żądanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011 r. V CSK 418/10).

Jak przyjmuje się powszechnie w judykaturze, zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się zatem do dwóch płaszczyzn - bądź do samego żądania (petitum) bądź do jego podstawy faktycznej (causa petendi). W przepisie art. 321§1 kpc jest mowa

o żądaniu w rozumieniu art. 187§1 kpc, a w myśl tego przepisu obligatoryjną treść każdego pozwu stanowi dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010 r. I CSK 476/09). Jeśli chodzi zatem o petitum, to zgodnie z omawianym unormowaniem sąd ma obowiązek orzec negatywnie lub pozytywnie

o sformułowanym przez powoda żądaniu procesowym, a w żadnym razie nie może rozstrzygać o innym roszczeniu, aniżeli zgłoszone przez samego powoda.

Wobec tego trzeba przypomnieć, że powód w rozpoznawanej sprawie domagał się „uchylenia” uchwały podjętej przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), dotyczącej korekty planu finansowo – gospodarczego na 2013 roku.

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 zaskarżania (art. 25), lecz nie znajdują one automatycznie zastosowania w przypadku tzw. małych wspólnot mieszkaniowych.

Powyższemu zagadnieniu została poświęcona uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2009 r., III CZP 60/09 (OSNC 2010/4/50), a zawartą tam argumentację prawną sąd w niniejszej sprawie w całości aprobuje. Mianowicie, Sąd Najwyższy zwracał uwagę, iż w świetle przepisu 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 zarządu w ten sposób nie określa, 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 siedem i jest większa niż siedem (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 zdanie pierwsze ustawy o własności lokali, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Mają wówczas zastosowanie kolejne przepisy ustawy o własności lokali, w tym przepisy dotyczące podejmowania uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 i 24 ustawy o własności lokali) oraz o zaskarżaniu tych uchwał do sądu (art. 25 ustawy o własności lokali).

Natomiast w sytuacji, gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem (tzw. mała wspólnota mieszkaniowa), do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, czyli art. 199 - 209 k.c. oraz art. 611 - 616 k.p.c. (art. 19 ustawy o własności lokali). Sąd Najwyższy podkreślał, że takie „kodeksowe” uregulowanie zarządu rzeczą wspólną

w przepisach art. 199 - 209 k.c. 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 co do zasady zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej (art. 20 i nast. ustawy o własności lokali), a więc ani przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 i 24 ustawy o własności lokali), ani o zaskarżaniu uchwał do sądu (art. 25 ustawy o własności lokali). Jednocześnie Sąd Najwyższy nie wykluczył możliwości innego określenia 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 wtenczas 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. 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 Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) należy do kategorii tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, gdyż liczba lokali w tej

nieruchomości wynosi pięć. 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 znajdują przepisy 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, 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 przypisać cech uchwały wspólnoty mieszkaniowej, podejmowanej 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 powoda w niniejszej sprawie i wskazanych w pozwie podstaw faktycznych tego żądania sąd doszedł więc do przekonania, iż powództwo w nadanym mu przez powoda kształcie nie mogło liczyć na uwzględnienie. Nie było możliwe - bez naruszenia przepisu art. 321§1 k.p.c. - 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 (kc), 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§1 kc, gdyż w sposób oczywisty naruszałoby wymagania odnoszące się do przedmiotu roszczenia, prowadząc do rozstrzygnięcia przez sąd o czymś innym, aniżeli żądał powód w pozwie.

Skoro zatem przedmiotem żądania było i jest konsekwentnie uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), 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 kpc), to z tych względów Sąd uznał powództwo za niezasadne.

Mając powyższe na uwadze sąd orzekł jak w sentencji wyroku.