

**Sygn. akt II Ca 117/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Małgorzata Mróz

SO Agnieszka Terpiłowska

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2017 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **A. B., M. B., M. G., R. G., U. G., I. S., (...)**

przy udziale **R. Ł.**

o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 9 listopada 2016r. sygn. akt I Ns 1223/16

**p o s t a n a w i a:**

**o ddalić apelację .**

(...)

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. B., M. B., M. G., R. G., U. G., I. S. i (...) - wnieśli o wyrażenie zgody przez Sąd na podjęcie uchwały (...) w K. Nr(...) na mocy której do dokonywania wszystkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu we (...) w K. (...) będzie wystarczająca większość udziałów współwłaścicieli a nie jednogłośnie i zasadzenie na rzecz wnioskodawców od uczestniczki postępowania R. Ł. zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych w tym kosztów z tytułu zastępstwa procesowego radcy prawnego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy podnieśli, że wraz z uczestniczką postępowania tworzą tzw. (...) wspólnotę mieszkaniową, składającą się z sześciu lokali mieszkalnych. Ze względu na treść art. 199 k.c. do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Uzyskanie zaś zgodny od uczestniczki jest praktycznie niemożliwe. W ocenie wnioskodawców poddanie ich Wspólnoty zasadom głosowania dotyczącym tzw. (...)Wspólnoty umożliwi funkcjonowanie ich wspólnoty w obrocie prawnym, a wystarczająco zapewni ochronę praw wszystkich właścicieli w chwili obecnej jak i w przyszłości. Brak zgodnego oświadczenia uczestniczki postępowania jest podstawą do złożenia wniosku, w sprawie. Bez uwzględnienia wniosku pozostali współwłaściciele będą zobligowani z każdą uchwałą dotyczącą czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu występować do sądu o wyrażenie zgody na powyższe, co jest rozwiązaniem niepraktycznym i niestety czasochłonnym.Za zamianą zasad wykonywania zarządu rzeczą wspólną przemawia okoliczność, iż uczestniczka przebywa na stałe poza granicami kraju.

Uczestniczka w odpowiedzi na wniosek podała, że podczas głosowania 10 lutego 2016 roku zaszła pomyłką, że przez przypadek zaznaczyła nieodpowiednie pole. Odnośnie zmiany systemu głosowania z jednomyślnego na większościowy wskazała, że popiera taki wniosek.

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy A. B., M. B., M. G., R. G., U. G., I. S., (...) oraz uczestniczka postępowania R. Ł. tworzą (...) w K. (...). W sumie wyodrębniono we wskazanym budynku 6 lokali mieszkalnych.

W dniu 10 lutego 2016 roku miało miejsce zebranie właścicieli lokali. Przedmiotem obrad było m.in. podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2015 rok, podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu finansowo – gospodarczego na 2016 rok, oraz podjęcie uchwały w sprawie wcześniejszej spłaty kredytu. Żadna z wyżej opisanych uchwał nie została podjęta z uwagi na brak jednomyślności. Przeciw podjęciu tych uchwał była jedynie uczestniczka postępowania R. Ł..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, iż wniosek podlegał oddaleniu.

Wnioskodawcy domagali się wyrażenia przez sąd zgody na podjęcie uchwały, na mocy której do dokonania wszystkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu we (...) w K. (...) wystarczająca będzie większość działów współwłaścicieli a nie jednomyślność.

Bezspornym w sprawie pozostawało, że (...) w K. (...) jest, wedle podziału wprowadzonego ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej u.w.l.), tzw. (...) wspólnotą, która dotychczas nie zawarła jakiejkolwiek umowy w zakresie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 18 ust. 1 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. Umowa taka miała by pierwszeństwo przed regulacjami dotyczącymi zarządu zawartymi w rozdziale 4 u.w.l. Zatem tylko z woli właścicieli lokali zarząd nieruchomością wspólną może wyglądać inaczej, niż przewidują to przepisy ustawy o własności lokali. Jeżeli właściciele lokali nie zawierali umowy opartej na art. 18 ust. 1 – tak jak to ma miejsce w rozpoznawanej sprawie – zastosowanie będą miały przepisy art. 19 u.w.l. Dotyczy on wyłącznie (...) wspólnot mieszkaniowych i umożliwia sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną bezpośrednio przez właścicieli lokali na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Jeżeli właściciele wspólnoty K. (...) chcieliby zmienić tak ustalony sposób zarządu, to zgodnie z art. 18 ust 2a, mogłoby to nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała taka stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Stosowanie innych form zarządu niż te które przewidują przepisy jest niedopuszczalne, tak samo jak niedopuszczalne jest powierzanie zarządu nieruchomością wspólną na podstawie uchwał właścicieli lokali albo umów zawieranych bez zachowania formy aktu notarialnego. Zarówno zmiana umowy właścicieli lokali jak i uchwała właścicieli lokali, o której mowa w art. 18 ust 2a u.w.l. mogą być podjęte w każdym czasie.

W ocenie Sądu pierwszej instancji niedopuszczalne pozostawało występowanie do Sadu w trybie art. 199 k.c. o wyrażenie zgody na podjęcie uchwały, której celem jest – przynajmniej sami wnioskodawcy- zmiana sposobu zarządu. Niedopuszczalnym byłoby wyrażenie zgody na podjęcie uchwały, która pozwalałaby wnioskodawcom, czy też większości współwłaścicieli nieruchomości wspólnej położonej w K. (...) na podejmowanie już z góry i na przyszłość każdej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Nie uzasadnia tego fakt, iż uczestniczka postępowania przebywa poza granicami kraju ani to, że nie wyraziła ona zgody na inne uchwały podejmowane na zebraniu w dniu 10 lutego 2016r.

Zarząd rzeczą wspólną polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkiego rodzaju czynności, dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak również w sytuacjach nietypowych, na wykonywaniu czynności 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. Sprawowanie zarządu wymaga zatem stosownego współdziałania, do czego ustawodawca zobowiązał każdego ze współwłaścicieli (art. 200 k.c.). Wymagane współdziałanie oznacza konieczność współdecydowania o zamierzonych czynnościach i podejmowanie wspólnych czynności dotyczących przedmiotu współwłasności. Należało przy tym wskazać, że 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. Istotne jest tu, że ocena konkretnej czynności nie może być dokonana abstrakcyjnie i musi uwzględniać całokształt okoliczności danego przypadku. Sąd pierwszej instancji przy wydaniu orzeczenia wydanego na podstawie art. 199 k.c. powinien kierować się celem czynności (a więc jej racjonalnością, na którą składa się uzasadnienie potrzeby dokonania czynności i jej opłacalności) oraz interesami wszystkich współwłaścicieli. Już z literalnego brzmienia przepisu wynika, że jurysdykcji sądu może być poddana zgoda na konkretną czynność. Wyrażenie zgody na wszystkie bliżej nieokreślone czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu – do czego faktycznie zmierzał wniosek z 21 lipca 2016r. – pozostawało niedopuszczalne.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż wnioskodawcy zwracają się do sądu o wyrażenie zgody na podjęcie uchwały, jednakże w żaden sposób nie wykazują, że uchwała wskazana w petitum wniosku nigdy nie była poddawana pod głosowanie członków wspólnoty, co więcej zainteresowani nie podejmowali inicjatywy zmierzającej do zawarcia umowy w trybie art. 18 ust 2a u.w.l. Stąd rozpoznawany wniosek Sąd uznał za przedwczesny.

Apelację od postanowienia złożyli wnioskodawcy zaskarżając postanowienie w całości i zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

#### I. naruszenie przepisów prawa materialnego;

1. art. 199 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, iż niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz zgoda większości współwłaścicieli na dokonywanie czynności zwykłego zarządu, podczas gdy zachodzą określone tym przepisem przesłanki do uwzględnienia żądań wnioskodawców oraz uczestniczki dotyczących wyrażenia zgody przez Sąd na dokonywanie wszystkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w (...) K. (...) większością udziałów współwłaścicieli a nie jednomyślność współwłaścicieli;

2. art. 200 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, iż sprawowanie zarządu wymaga współdziałania, co oznacza konieczność współdecydowania o zamierzonych czynnościach i podejmowania wspólnych czynności dotyczących przedmiotu współwłasności, podczas gdy właściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, w przypadku braku zgody, mogą żądać rozstrzygnięcia przez Sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli;

3. art. 18 i art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015r. poz. 1892) przez błędną wykładnię i przyjęcie, iż właściciele tzw. (...)wspólnoty mieszkaniowej mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo później w formie aktu notarialnego podczas gdy współwłaściciele mogą jednak zmienić wynikający z kodeksu cywilnego sposób zarządu i ustalić reżim wynikający z ustawy o własności lokali;

#### I. naruszenie przepisów postępowania:

1. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, wybiórcze potraktowanie materiału dowodowego i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz wyprowadzenie z zebranego materiału dowodowego wniosków logicznie nieprawidłowych poprzez uznanie, że ocena konkretnej czynności nie może być dokonana abstrakcyjnie i musi uwzględniać całokształt okoliczności danego przypadku, które wpłynęło na wynik sprawy w postaci oddalenia wniosku;

2. art.328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienia orzeczenia i niewskazanie wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, niesprecyzowanie na których dowodach Sąd oparł rozstrzygnięcie, którym dowodom

i dlatego odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz nie wyjaśnił podstawy prawnej postanowienia z przytoczeniem przepisów prawa, nie odniósł się do argumentacji przedstawionej przez zarówno przez wnioskodawców jak i uczestniczkę postępowania.

Mając powyższe na uwadze wnioskodawcy wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku wnioskodawców, iż na podjęcie uchwały (...) w K. nr (...) na mocy której do dokonywania wszystkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu we (...) nr (...) będzie wystarczająca większość udziałów współwłaścicieli a nie jednomyślność wszystkich współwłaścicieli;
2. zasądzenie od uczestniczki postępowania kosztów postępowania na rzecz wnioskodawców, w tym kosztów postępowania apelacyjnego, według norm prawem przepisanych, w tym kosztów z tytułu zastępstwa radcy prawnego;
3. a w razie nieuwzględnienia wniosku o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sadowi Rejonowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja pozostawała niezasadna.

Zarzuty apelacji naruszenia przepisów prawa procesowego pozostawały w zasadzie bezprzedmiotowe - w szczególności w kontekście uzasadnienia apelacji, które sprowadzało się do kwestionowania oceny prawnej dopuszczalności wniosku dokonanej przez Sąd pierwszej instancji.

Zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. ogólnikowo wskazują na wszystkie wadliwości przewidziane powyższym przepisem bez ich szczegółowego uzasadnienia i wskazania w jakim zakresie dostrzeżone przez apelujących braki uzasadnienia wpłynęły na treść zaskarżonego orzeczenia. Sąd Okręgowy nie dostrzeża uchybień w sporządzeniu uzasadnienia. Sąd pierwszej instancji wskazał na jakich ustaleniach faktycznych oparł rozstrzygnięcie. W zasadzie sprowadzały się do ustalenia bezspornych okoliczności w sprawie i ten zakres ustaleń faktycznych należało uznać za wystarczający. Sąd pierwszej instancji przytoczył również podstawy prawne i wyjaśnił podstawy rozstrzygnięcia. Zaskarżone orzeczenie mogło zatem podlegać kontroli instancyjnej.

Sąd Okręgowy jak wyżej wskazano, uznał, iż ustalenia faktyczne zostały poczynione przez Sąd pierwszej instancji prawidłowo i w zakresie niezbędnym dla oceny żądania i Sąd Okręgowy te ustalenia przyjmuje w całości za własne.

Zasadą pozostaje, że określenie sposobu zarządu należy do właścicieli lokali (art. 18 ust 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. - Dz.U. z 2015 r. poz. 1892, tj.). Rozróżnienie jakie czyni ustawodawca w zależności od ilości wyodrębnionych lokali w nieruchomości prowadzi do odmiennego sposobu uregulowania sprawowania zarządu nieruchomością wspólną (art. 19 u.w.l.). W (...) wspólnotach przewidziano zarząd bezpośredni właścicieli lokali, do którego odpowiednie zastosowanie mają przepisy k.c. (art. 195 – 221 k.c.) i k.p.c. (art. 611-616 k.c.). Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2009 r. (sygn. akt III CZP 60/09, Legalis), iż 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. 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. Model ustawowy przewidziany w powołanych wyżej przepisach nie wyklucza możliwości odmiennego określenia sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej w formie aktu notarialnego (art. 18 ust 1 u.w.l.). W przypadku zatem umownego uregulowania zasad sprawowania zarządu w sposób przewidziany w art. 21 u.w.l. i następnie w tym art. 25 u.w.l. możliwym pozostawałoby zaskarżenie do sądu

podjętej uchwały na zasadach przewidzianych treścią art. 25 u.w.l. Ingerencja sądu w przy podejmowaniu decyzji przez współwłaścicieli dotyczy pomocy doraźnej w poszczególnych i pojedynczych czynnościach i możliwa pozostaje w razie braku zgody współwłaścicieli na czynność przekraczającą zwykły zarząd (art. 199 k.c.), w razie konieczności udzielenia upoważnienia do dokonania czynności w razie braku większości współwłaścicieli na dokonanie czynności zwykłego zarządu (art. 201 zd. 2 k.c.) i w sytuacji gdy większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną (art. 202 k.c.). Ingerencja sądu o charakterze rozstrzygnięcia generalnego o sposobie wykonywania zarządu poprzez ustanowienie zarządcy możliwa jest jedynie w sytuacji przewidzianej treścią art. 203 k.c. tj. jeśli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość ( System Prawa Cywilnego, red. prof. dr hab. Tomasz Dybowski Tom 3, s. 460 Wydawnictwo C.H.Beck 2007r.). W doktrynie dopuszcza się również możliwość domagania się konstytucyjnego orzeczenia sądu o zmianie umowy lub jej rozwiązaniu, w razie istotnej zmiany okoliczności w oparciu o ogólną zasadę rebus sic stantibus – art. 357<sup>(1)</sup> k.c. (cyt. System..., s. 459)

Każdy ze wskazanych sposobów zarządu (umowny, ustawowy i sądowy) zatem przewiduje ingerencję Sądu jedynie dla podjęcia doraźnych, ściśle określonych czynności, których zasadność badana jest każdorazowo i odrębnie, w ściśle określonych okolicznościach. Należy zaznaczyć, iż zarząd sądowy upoważnia zarządcę generalnie jedynie do podejmowania czynności zwykłego zarządu, natomiast dla dokonania czynności ten zarząd przekraczających zarządca obowiązany jest występować o zgodę do Sądu.

W ocenie Sądu Okręgowego ustawodawca opierając się na ogólnej zasadzie pozostawienia właścicielom lokali określenia sposobu zarządu przewidział zakres ingerencji Sądu w sposób wyczerpujący. Uwzględnienie wniosku w sprawie prowadziło do uzyskania przez wnioskodawców w drodze orzeczenia Sądu zarządu nieruchomości - właściwego dla umowy stron, generalnie ustalającego podejmowanie decyzji, również w zakresie każdorazowej czynności podejmowanej w przyszłości a przekraczającej zwykły zarząd. Taka ingerencja Sądu nie znajduje uzasadnienia w powołanych przepisach.

Zasadnie zatem Sąd pierwszej instancji uznał, iż wniosek należało uznać za niedopuszczalny.

Na marginesie rozważań należało jedynie wskazać, iż jeśli rzeczywiście wszyscy współwłaściciele deklarują możliwość zmiany sposobu zarządu zgodnie z wnioskiem to Sąd nie widzi przeszkód by umowa została zawarta w trybie art. 18 ust 1 u.w.l. Zgodny wniosek natomiast nie uzasadniał uwzględnienia wniosku przez Sąd.

Mając powyższe na uwadze apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)