

Sygn. akt I ACa 578/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.) SSA Dariusz Rystał
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa I. B. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 grudnia 2015 roku, sygn. akt I C 473/15

I. oddala apelację,

II. nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.

SSA D. Rystał SSA A. Sołtyka SSA M. Gołuńska

Sygn. akt I A Ca 578/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 kwietnia 2015 roku powódka wniosła o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. z dnia 4 lutego 2015 roku.

Powódka wyjaśniła, że członkowie Wspólnoty zebraniu sprawozdawczym w dniu 26 marca 2015r. poddając pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie przebudowy wewnętrznej instalacji gazowej w jej lokalu mieszkalnym nie wyrazili na powyższe zgody. Powyższe narusza jej interes oraz nie leży nadto w interesie

innych mieszkańców w sytuacji gdy dotychczasowy sposób ogrzewania lokalu skutkowało zatruciem środowiska i lokatorów skarżących się na zadymienie .

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa domagając się jednocześnie zasądzenia od powódki kosztów postępowania.

Pozwana uzupełniająco podała, że jest małą wspólnotą mieszkaniową .Brak przeto podstaw do zastosowania przepisów ustawy o własności lokali z art. 20 które dotyczą dużych wspólnot, w tym przepisów art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 , 24 oraz art. 25. Według pozwanej powódka chce wymusić sądową zgodę na czynność woli części członków wspólnoty.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 29 grudnia 2016 roku :

powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Takie rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych : powódka jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.. Jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) oraz współwłaścicielką w częściach 244/1000 w gruncie i w częściach wspólnych budynku. Wspólnota przy ulicy (...) w S. jest małą wspólnotą.

Powódka 3 lutego 2015r, zwróciła się do Zarządcy pozwanej Wspólnoty o zaopiniowanie dokumentacji technicznej „Wewnętrznej instalacji gazowej wraz z podłączeniem kotła CO i c.w.u oraz instalacji C.O. w lokalu przy ulicy (...) w S.. Do pisma dołączyła opinię mistrza kominiarskiego, pismo (...) Spółki (...) w sprawie warunków przyłączenia do sieci gazowej.

Palenie w piecu w lokalu powódki jest uciążliwe dla niej samej oraz dla mieszkańców a to z uwagi na wydobywający się dym. Lokatorzy uważając ,że powódki pali w piecu niedozwolone materiały skarżą się na takie postępowanie do organu administracyjnego. W związku z wnioskiem powódki członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na zebraniu sprawozdawczym w dniu 26 marca 2015r. poddali pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie przebudowy wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym nr (...). Pod głosowanie poddano uchwałę następującej treści:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) wyraża zgodę Pani I. B. (1) właścicielce lokalu mieszkalnego nr (...) na przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej wraz z przyłączeniem kotła c.o. i c.w. oraz instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...). Powyższe prace zostaną wykonane zgodnie z opinią nr (...) z dnia 26.01.2015r. sporządzoną przez mistrza kominiarskiego A. M. oraz projektem technicznym, który należy przedłożyć zarządcy celem zaopiniowania. Wszelkie koszty związane z inwestycją pokrywa inwestor tj. Pani I. B. (1).

W § 1 ogół właścicieli stanowiących wspólnotę mieszkaniową nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) w S., w wyniku przeprowadzonego głosowania nie przyjmuje proponowanej uchwały. Głosowanie przeprowadzono zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku tj. głosy właścicieli liczono wg wielkości udziałów. Uchwała nie została podjęta. W wyniku przeprowadzonego głosowania, za przyjęciem uchwały głosowało 685/100, przeciw uchwale 315/1000 udziałów. Zamieszkujący przy ulicy (...) w S. są skonfliktowani.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów , zeznań świadków : W. P., K. P. i G. S. (1) oraz zeznań samej powódki . Podstawowe fakty , a mianowicie to ,że powódka chciała zmienić sposób ogrzewania swojego mieszkania oraz ,że jej wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie tej czynności - wykonanie przebudowy wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym nr (...) - poddany pod głosowanie uzyskał : za 685/1000 udziałów , przeciw - 315/1000 udziałów , były niesporne między stronami .Pozwana w konsekwencji uznała ,że przedmiotowa uchwała oznaczona nr (...) z dnia 26 marca 2015 r. nie została podjęta.

W konsekwencji takich ustaleń faktycznych , po dokonaniu ich kwalifikacji prawnej, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania ,że powództwo jest pozbawione zasadności. Sąd zaznaczył ,że właściciele nieruchomości przy ul. (...) w S. tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową. To z kolei oznacza ,że zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali

z dnia 24 czerwca 1994r. do zarządu nieruchomością wspólną odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, czyli art. 199-209 k.c. oraz art. 611-616 k.p.c. (art. 19 u.w.l.). Przywołane przepisy kodeksu cywilnego regulują zarząd rzeczą wspólną, będącą przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, jako zarząd wykonywany przez samych współwłaścicieli (właścicielski), jest to uregulowanie kompletne. Sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się przez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania. Możliwe jest zwrócenie się do sądu o rozstrzygnięcie. Do tego zarządu nie mają natomiast zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnotie mieszkaniowej (art. 20 i nast.). Oznacza to, że nie mają też zastosowania przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 i 24) oraz o ich zaskarżaniu do sądu w trybie art. 25. Przepis ten nie ma zastosowania w małej wspólnotie mieszkaniowej, a właściwy jest tryb przyjęty w art. 202 kodeksu cywilnego. Oznacza to, że powództwo o uchylenie uchwały podlega oddaleniu jako bezzasadne w takiej sytuacji (uzasadnienie uchwały SN z dnia 7.10.2009 r., III CZP 60/09). Sąd dalej podkreślił, że również w razie wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały w oparciu o art. 25 u.w.l. możliwe jest jedynie uchylenie uchwały, sąd nie jest natomiast uprawniony do nakazania wspólnotie podjęcia uchwały o określonej treści. Bezprzedmiotowe jest nadto uchylenie czegoś, co uchwałą w ogóle nie zostało objęte.

Skoro powódka w istocie oczekiwała takiej zmiany skarżonej uchwały by było możliwe dokonanie przez nią zmiany sposobu ogrzewania mieszkania to takie powództwo musiało podlegać oddaleniu. Sąd dodał, że gdyby uznać za dopuszczalne wytoczenie przez powódkę powództwa w trybie art. 25 u.w.l. odpowiednie zastosowanie do zarządu nieruchomością wspólną by miały postanowienia rozdziału 4 ustawy o własności lokali, w tym w szczególności przepisy art. 22, 23 i 24 dotyczące podejmowania uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, z taką bowiem czynnością mamy do czynienia w sprawie. W takiej sytuacji by należało uznać zaskarżoną uchwałę za podjętą. Powyższe z kolei by prowadziło do wniosku, że powódka, wobec uzasadnienia pozwu, nie ma interesu prawnego do wytoczenia niniejszego powództwa.

W konsekwencji takich ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sąd powództwo oddalił (pkt I.). O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł zgodnie z jego wynikiem - art. 98 k.p.c., a postanowienie kosztowe szerzej uzasadnił (pkt II.).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

- 1.obrazę przepisów ustaw o własności lokali -art. 19 ;
- 2.obrazę przepisów kodeksu cywilnego - art. 202 oraz
- 3.obrazę przepisów postępowania cywilnego - art. 233 § 1.

Powódka podniosła, że jedynie usiłuje zgodnie z prawem poprawić swój byt poprzez zainstalowanie centralnego ogrzewania. W ten sposób przyczyni się do ochrony środowiska naturalnego, zgodnie z wytycznymi zawartymi w aktach prawnych ratyfikowanych przez Rzeczpospolitą Polską.

W uzasadnieniu zarzutów powódka przytoczyła obszernie fragmenty uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji. Powódka podnosząc, że w sprawie działała sama, bez profesjonalnego pełnomocnika procesowego, zarzuciła Sądowi pierwszej instancji, że ten nie dokonał prawidłowej kwalifikacji prawnej jej roszczenia. Z jej pozwu, a w szczególności z pisma procesowego z dnia 13 sierpnia 2015 roku stanowiącego jego rozwinięcie wynika, że w istocie skoro podniosła, że jest krzywdzona przez mniejszość i z tego właśnie powodu kieruje sprawę do Sądu, to dochodziła, intuicyjnie roszczenia, w oparciu o art. 202 k.c. Powódka uważała, że jest blokowana przez właścicieli jednego mieszkania. Podkreśliła, że pracownicy Zarządu (...) wprowadzili ją w błąd co do podstaw podjętej uchwały. Powódka nadto podkreśliła, iż z treści samej uchwały wynika, że głosowanie przeprowadzono zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. tj. głosy właścicieli liczono wg wielkości udziałów (§ 5). Wprowadzono

ją więc w błąd przez podanie ,że uchwała w małej wspólności została podjęta w kształcie negatywnym dla niej na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. Powyższe miało wpływ na charakter roszczenia przez nią zgłoszonego w pozwie sądowym (skarżenie uchwały) , a skoro tak to powódka nie powinna być obciążana jego procesem.

Powódka zarzucała , że Sąd Okręgowy nie dostrzegł , iż domagała się ochrony prawnej z art. 202 k.p.c. , w konsekwencji zaniechał procedowanie sprawy w tym trybie .

W konsekwencji tak skonstruowanych i uzasadnionych zarzutów powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania , względnie o rozstrzygnięcie przez Sąd Odwoławczy na korzyść powódki.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wnosiła o jej oddalenie , jednocześnie domagała się zasądzenia od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył ,co następuje :

apelacja powódki ostatecznie nie mogła zostać uwzględniona .

Rzeczą sądu orzekającego jest zawsze ustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia . Za przedmiot dowodu uznaje się przy tym wyłącznie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie .O tym zaś , które fakty są istotne dla rozstrzygnięcia, decyduje przedmiot postępowania w sprawie, a dokładniej rzecz określając przepisy mające do niego zastosowanie. To strona powodowa przedstawia w pozwie okoliczności, które jej zdaniem kreują dochodzone roszczenie .I przede wszystkim to strona powodowa jest dysponentem roszczenia procesowego. Tak więc o treści wyroku - w sensie pozytywnym, jak i negatywnym - decyduje żądanie strony.

Powódka na etapie apelacji zarzucając błędne zrozumienie sformułowanego przez nią w tym procesie roszczenia , jednoznacznie potwierdziła ,że domaga się ustalenia uchylenia uchwały ewentualnie nieistnienia uchwały . Tak określone żądanie niewątpliwie determinowało zakres faktów koniecznych dla ustalenia pełnej podstawy faktycznej niezbędnej dla wydania właściwego rozstrzygnięcia.

Nie budzi wątpliwości to ,że powódka w pozwie wnosiła o uchylenie uchwały właścicieli lokali względnie o zmianę uchwały w taki sposób by mogła wykonać przebudowę instalacji gazowej. We wnioskach apelacyjnych ,które nie uległy zmianie w toku postępowania , powódka w każdym razie wnosiła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania względnie o rozstrzygnięcie przez Sąd Odwoławczy na jej korzyść .

Przed przejściem do oceny zarzutów apelacyjnych powódki Sąd Odwoławczy za konieczne uznał , dla uporządkowania stanu sprawy , przypomnienie i uzupełnienie faktów istotnych dla ustalenia pełnej podstawy faktycznej , a następnie omówienie przepisów prawa materialnego mających zastosowanie sprawie , w szczególności regulacji z ustawy o własności lokali.

Co do stanu faktycznego sprawy : na rozprawie w dniu 5 listopada 2015 r. powódka podała ,że najemca lokalu nr (...) miał pretensje o to ,że zadymia przez palenie w piecu jego mieszkanie .Według wiedzy powódki w lokalu nr (...) dokonano w ostatnim czasie zmiany ogrzewania z węglowego na gazowe, bez żadnych uzgodnień z właścicielami lokali. Słowa powódki potwierdził przesłuchany w charakterze świadka G. S. (1) , najemca wynajmowanego od Gminy Miasto S. lokalu nr (...) .Przyznał on , że w jego lokalu jest już zainstalowane ogrzewanie gazowe. K. i W. P. , właściciele lokalu nr (...) położonego na pierwszym piętrze budynku , w toku składania zeznań podali ,że ogrzewanie gazowe w swoim lokalu mają już od lat 70-ych. **Co do żądania** - powódka jeszcze w toku przesłuchania w charakterze przed Sądem pierwszej instancji wnosiła o uchylenie uchwały i wydanie jej zgody następczej . **W dniu 11 marca 2014 r.** strony umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu , umowy sprzedaży lokalu nr (...) w zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w S. przy ul. (...) , tj. Gmina Miast S. oraz W. P. i K. P. , sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem G. G. , postanowiły w § 8 , że na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali określają sposób zarządu nieruchomością wspólną , powierzając zarząd osobie prawnej , a mianowicie

Gminie Miasto S., w zakresie zgodnym z uregulowaniami zawartymi w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali(k.35).Umową z dnia 23 czerwca 2014 wyodrębniono i sprzedano powódce lokal nr (...). W dziale III księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie-P. i Zachód w S. wpisano ,że zarząd nieruchomością wspólną powierzono osobie prawnej- Gminie Miasto S. w zakresie zgodnym z uregulowaniami zawartymi w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (k.44 v). Udział Miasta S. w nieruchomości wspólnej po wyodrębnieniu opisanych wyżej dwóch lokali wynosi obecnie 461/1000 .

Nad uchwałą nr (...) członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. głosowali w dniu 26 marca 2015 r., przedmiotem uchwały była kwestia wyrażenia zgody właścicielowi lokalu nr (...) I. B. (1) na przebudowę instalacji gazowej wraz z podłączeniem kotła co w tym lokalu mieszkalnym, przy czym prace miały zostać wykonane zgodnie z opinią nr (...) z dnia 26.01.2015 r. sporządzoną przez mistrza kominiarskiego A. M. oraz projektem technicznym , który należy przedłożyć zarządcy do zaopiniowania. Wszelkie koszty związane z inwestycją pokrywa inwestor , tj. I. B. (1). Wyniki głosowania przedstawiały się następująco : za - 685/1000 ; przeciw - 315/1000 . Przy takim wyniku głosowania stwierdzono , że opisana uchwała nie została podjęta (k. 14).

Gmina Miasto S. 15 maja 2014 r. oddała w zarządzanie (administrowanie) nieruchomością Zarządowi (...) w S. (k. 88-90). Za pozwaną wspólnotę działa w przedmiotowej sprawie działła zarządca ,tj. Gmina Miasto S. ,które z kolei udzieliło umocowania Zarządowi (...) w S., z kolei Dyrektor Zarządu udzielił umocowania profesjonalnemu pełnomocnikowi procesowemu w osobie radcy prawnego (k.26, k.27-31 oraz k.145-6 ,k. 147-8 i k. 149).

Co do stanu prawnego : stosownie do art. 6 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej - ustawa lub u.w.l.) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, istniejącą z mocy prawa, gdy w skład nieruchomości wchodzi co najmniej dwa lokale będące własnością różnych osób. Małe wspólnoty to zgodnie z art. 19 u.w.l. te, które istnieją w nieruchomościach mieszczących najwyżej siedem 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. W tych małych wspólnotach do zarządu nieruchomością wspólną mają, w myśl tego przepisu, odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeks postępowania cywilnego o współwłasności - o ile właściciele lokali w takich wspólnotach nie skorzystali z możliwości przewidzianej w art. 18 ust. 1 u.w.l. i nie zawarli w formie aktu notarialnego umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną (ewentualnie umowy powierzającej zarząd tą nieruchomością określonej osobie fizycznej lub prawnej). Wynika z tego, że uznano, iż wcześniej istniejące przepisy dotyczące zarządu współwłasnością (w tym nieruchomością stanowiącą współwłasność) odpowiadają potrzebom małej wspólnoty mieszkaniowej. Oznacza to , że z jednej strony w małych wspólnotach, stosujących w sprawach zarządu nieruchomością wspólną art. 19 u.w.l., najważniejsze decyzje muszą być podejmowane przez właścicieli lokali jednomyślnie, a z drugiej, że nie nałożono na małe wspólnoty żadnych dodatkowych obowiązków związanych z organizacją funkcjonowania wspólnoty ani nie wprowadzono w związku z tą organizacją dodatkowych procedur, które obowiązywać mają duże wspólnoty (Ewa Bończak –Kucharczyk, komentarz Lex Omega z 2015 do art. 19 u.w.l.).

Samo unormowanie ustawowego zarządu małą wspólnotą mieszkaniową poprzez odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego wywołuje trudności interpretacyjne . Art. 19 ustawy o własności lokali nakazuje stosować „odpowiednio” przepisy k.c. i k.p.c. o współwłasności. Odpowiednie stosowanie polega na tym ,że przepisy art. 195-221 k.c. poświęcone instytucji współwłasności, należy stosować z uwzględnieniem specyfiki współwłasności nieruchomości wspólnej oraz przepisów mających na celu ochronę woli właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 i art. 25 u.w.l.).I. I. wyjaśniając istotę odpowiedniego stosowania przepisów o współwłasności w małej wspólnotcie mieszkaniowej kładł nacisk nie na indywidualne interesy współwłaścicieli , jak to się przyjmuje w zwykłej współwłasności w częściach ułamkowych ,ile raczej na interes zbiorowy wspólnoty mieszkaniowej. Odesłanie w art. 19 u.w.l.do przepisów k.c.i k.p.c. o współwłasności nie oznacza ,że w małej wspólnotcie mieszkaniowej nie stosuje się przepisów rozdziału 4 ustawy, tj. przepisów art. 18-33. Przeciwnie stanowisko prowadziłoby do wniosku ,ze mała wspólnota mieszkaniowa nie jest jednostką organizacyjna w rozumieniu art. 33¹ k.c. , a jej charakter prawny w niczym nie różni się od instytucji współwłasności. To z kolei by różnicowało sytuacje prawna właścicieli w zależności od wielkości wspólnoty

mieszkaniowej. Nie ulega wątpliwości, że właściciele w małej wspólnocie też podejmują uchwały. Stosuje się więc przepisy określające katalog czynności przekraczających zwykły zarząd, dla których wymagane jest podjęcie uchwały (art. 22 ust. 3) oraz art. 25 dotyczący zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych. Nie ma również przeszkód prawnych by stosować art. 23 u.w.l. w takim zakresie, a jakim nie pozostaje on w sprzeczności z art. 199 zd.1k.c. (Własność lokali, komentarz-Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2007 r., s.340-341). W zarządzie ustawowym opartym o przepisy k.c. biorą udział wszyscy właściciele lokali gdyż każdy z nich jest obowiązany w tym zarządzie współdziałać (art. 200 k.c.). Wszelkie akty zarządu są podejmowane na podstawie zgodnej woli właścicieli lokali albo woli większości. W braku zgody (uchwały) większości właścicieli lokali potrzebnej do dokonania czynności zwykłego zarządu każdy z właścicieli może żądać sądowego upoważnienia do dokonania czynności. Przy braku jednomyślności w przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd właściciele mający ponad połowę udziałów mogą wystąpić do sądu. M. N. podkreśla, że właściciele z małych wspólnot mieszkaniowych mają kompetencje do zupełnie samodzielnego sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, w sposób mniej lub bardziej odbiegający od kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali. W szczególności mała wspólnota mieszkaniowa może postanowić o powołaniu kilkuosobowego (jednoosobowego) zarządu albo o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną zarządcy (w tym wypadku w rachubę wchodzi zarówno osoby fizyczne i prawne, jak i jeden ze współwłaścicieli). Właściciele lokali mogą szczegółowo określić zakres kompetencji (upoważnień, uprawnień i obowiązków) zarządu lub zarządcy. Z reguły zarząd (zarządca) będzie upoważniony do dokonywania czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, ale nie jest wykluczone upoważnienie do dokonywania określonych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Od czynności powierzenia zarządu osobie trzeciej - zarządcy - należy zawsze odróżnić wyznaczenie zarządcy - administratora (Mirosław Nazar, Lublin 1995 r., opracowanie - Własność lokali, s. 90). Tak więc w przypadku tzw. małych wspólnot mieszkaniowych istnieje niewątpliwie możliwość odejścia od ustawowego sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wprowadzenia tzw. zarządu umownego, na co wskazuje art. 18 ust. 3 u.w.l. Oznacza to, że właściciele lokali w małych wspólnotach mieszkaniowych mogą w umowie o ustanowienie 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. Regulacja dotycząca sposobu zarządu nieruchomością wspólną może się znaleźć także w umowie znoszącej współwłasność (art. 8 ust. 2 u.w.l.). Zmiana sposobu zarządzania nieruchomością wspólną może nastąpić także w drodze umowy zawartej między współwłaścicielami, a ponadto zgodnie z art. 18 ust. 2a na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza, która to uchwała stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (Małgorzata Balwicka - Szczyrba, komentarz do art. 19 u.w.l., Lex Omega, 2015r.).

Reasumując: według art. 18 ust. 1 u.w.l., 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 określą, obowiązują zasady przewidziane w dalszych przepisach ustawy o własności lokali (art. 18 ust. 3). Rozróżniają one 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). W tym pierwszym wypadku, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Do zarządu nieruchomością wspólną w małych wspólnotach zasadniczo 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. u.w.l. lub przez odesłanie do tych przepisów. W takim wypadku - jeżeli umowa nie stanowi inaczej - uchwała właścicieli lokali może zostać zaskarżona do sądu, na zasadach przewidzianych w art. 25 u.w.l. (por. cyt. przez Sąd Okręgowy wyrok SN z dnia 7.10.2009 r., nadto - postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 25.05.2016 r., I A Ca 105/16, Lex 2067048 czy wyrok SN z dnia 8.09.2016, II CSK 817/15, nie pub.).

Współwłaściciele nieruchomości przy ulicy (...) w S. skorzystali z możliwości wyboru zarządu określonego w art. 18 ust 1 ustawy o własności lokali . W pierwszej umowie wyodrębnienia lokalu w budynku mieszkalnym przy ul. (...) zawartej w dniu 11 marca 2014 strony postanowiły bowiem , że na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali określają sposób zarządu nieruchomością wspólną , powierzając zarząd osobie prawnej , a mianowicie Gminie Miasto S., w zakresie zgodnym z uregulowaniami zawartymi w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali . Oznacza to ,że w ten sposób ustanowiono zarząd powierzony osobie prawnej. Ustawodawca postanowił natomiast , że w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu - art. 18 ust.2 u.w.l. Zakres czynności ,które w imieniu wspólnoty mieszkaniowej może podejmować zarządca, jest pozostawiony swobodzie właścicieli. Jeżeli właściciele nie określili w umowie jakie czynności przekraczające zwykły zarząd mogą być podejmowane przez zarządcę , przyjmuje się ,że jest on uprawniony jedynie do podejmowania czynności zwykłego zarządu - odpowiednio do uprawnień zarządu wspólnoty mieszkaniowej jako organu (por. art. 33 w zw. z art. 21 ust .1) . Zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, poszczególnymi współwłaścicielami .

Tak więc choć Wspólnota Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. jest tzw. małą wspólnotą mieszkaniową , to skoro właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu określili sposób zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób ,że powierzyli go osobie prawnej postanawiając ,że zastosowanie będą miały również przepisy rozdziału 4 ustawy o własności lokali , to oznacza stosowanie przepisów ustawy o własności lokali od art. 18 do 33 . To z kolei oznacza ,że do zarządu nieruchomością wspólną w pozwanej wspólnotie mieszkaniowej zastosowanie mają z cyt . wyżej ustawy zarówno reguł podejmowania uchwał przez właścicieli lokali (art. 23 ust. 1-3 tej) , jak i określające sposób ich kwestionowania w postępowaniu sądowym (art. 25).

To dalej oznacza ,że podjęta przez właścicieli lokali uchwała nr (...) mogła zostać zaskarżona do sądu, na zasadach przewidzianych w przywołanym już wyżej art. 25 , a w procesie takim wspólnotę reprezentuje zarządca ,tj.Gmina Miasto S..

Ustawodawca na gruncie ustawy o własności lokali podjął próbę stworzenia przykładowego katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu . Co do zasady czynności zarządu można podzielić na czynności faktyczne, czynności prawne z zakresu prawa materialnego i czynności „procesowe”, polegające na załatwianiu spraw urzędowych, dotyczących rzeczy wspólnych, przed sądami, władzami i urzędami. Według kodeksu cywilnego czynności zarządu dzieli się na czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Przepisy kodeksu nie precyzują tych terminów pozostawiając to rozstrzygnięcie doktrynie i orzecznictwu. Na ogół przyjmuje się , że przez czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną rozumie się załatwianie bieżących spraw związanych z eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia, wszystko co się w tych granicach nie mieści ,należy do spraw przekraczających zwykły zarząd. W piśmiennictwie podkreśla się ,że próba określenia ścisłych kryteriów pozwalających na ustalenie , czy dana czynność przekracza zakres zwykłego zarządu, nie jest możliwa, dlatego też rzadko można się spotkać z pozytywną definicją czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Ocena charakteru czynności nie może być abstrakcyjna , oderwana od konkretnego przypadku współwłasności i stosunków zachodzących między współwłaścicielami. Przedmiotem zarządu jest wspólna rzecz, do której prawa przysługujące właścicielom mają oczywisty charakter majątkowy. Także czynności podejmowane przez zarząd, wymienione w art. 22 ustawy, z natury dotyczą interesu ekonomicznego właścicieli lokali.

Uwzględniając powyższe uwagi należy przyjąć ,że czynność będąca przedmiotem uchwały (...) z 26 marca 2015 r. należało ocenić z zasady jako czynność przekraczającą zwykły zarząd . Sytuacja w sprawie jest jednak o tyle odmienna ,że co najmniej w 2 lokalach w 4 - lokalowym w ogóle budynku mieszkalnym doszło już do zmiany sposobu ogrzewania z węglowego na gazowy , sama zasada została przeto przesądzona przed laty. Nie ma przy tym uzasadnienia dla różnego traktowania właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych w tym zakresie . To uzasadniałoby nawet uznanie ,że chodzi o czynność zwykłego zarządu.

Co do zasady zgoda członków wspólnoty wyrażana jest w postaci uchwały, która może być podjęta na zebraniu właścicieli lokali, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów - art. 23 ust. 1. Podstawową zasadą stosowaną przy obliczaniu większości jest określona w art. 23 ust. 2 zasada, zgodnie z którą większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów. Chodzi o zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych współwłaścicieli na podejmowanie decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej, a wielkością ich udziałów w nieruchomości, co zapewnia udział współwłaścicieli w decydowaniu o nieruchomości wspólnej stosownie do wielkości posiadanych przez nich udziałów i w optymalny sposób realizuje ochronę własności. Art. 23 ust. 2 zd. 1 regulujący tryb podejmowania uchwał stosowany jest w każdym przypadku, gdy wspólnota mieszkaniowa podejmuje uchwałę, nie chodzi tu tylko o podejmowanie uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu określonych w art. 22 ust. 3, ale również w innych sytuacjach, w których zebranie właścicieli lokali podejmuje uchwałę. Zasadą jest, że uchwała dochodzi do skutku, gdy jej treść uzyska aprobatę odpowiedniej większości osób. Cechą znamionną jest, że jeżeli spełnione zostaną warunki do podjęcia uchwały, wiąże ona także te osoby, które nie brały udziału w głosowaniu albo głosowały przeciwko proponowanej uchwale. Właściciele lokali przegłosowani muszą się podporządkować woli większości, tym różni się uchwała od umowy, która wymaga zawsze zgody wszystkich jej uczestników.

Przenosząc te uwagi do sprawy uzasadnione jest przyjęcie, że skoro za uchwałą nr (...) z 26 marca 2016 r. głosowała większość właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, to rzeczona uchwała została podjęta. Powyższe wynika jednoznacznie z wyników aktu głosowania. Stąd odmienny zapis w treści uchwały nie może mieć skutków prawnych. Uchwała jest więc korzystna dla powódki, stanowi bowiem - przy głosowaniu za przez większość - zgodę na czynność w postaci zmiany sposobu ogrzewania jej lokalu mieszkalnego.

Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ustawa wyróżnia więc cztery przesłanki zaskarżania uchwał właścicieli lokali: 1/ niezgodność z przepisami prawa, 2/ niezgodność z umową właścicieli lokali, 3/ naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 4/ naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

W rozpoznawanej sprawie, wobec przyjęcia, że skarżona uchwała została podjęta i jest korzystna dla powódki, zachodziła konieczność oceny, że ma ona interes do wnoszenia w sprawie apelacji.

W procesie cywilnym utrwaloną jest zasada, że środek zaskarżenia może skutecznie wnieść jedynie ta strona, która posiada interes prawny (gravamen) w zaskarżeniu orzeczenia sądu niższej instancji. Ukształtowały się dwa sposoby rozstrzygnięcia o środku wniesionym przez osobę, która stosownym interesem prawnym się nie legitymuje. Pierwsza z koncepcji zasadza się na założeniu, że środek taki jest formalnie dopuszczalny, jednak merytorycznie niezasadny i winien podlegać oddaleniu. Druga - polega na twierdzeniu, iż gravamen stanowi warunek dopuszczalności środka zaskarżenia, a jego brak prowadzi do jego odrzucenia. Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 15 maja 2014 roku przyjął, że pokrzywdzenie orzeczeniem (gravamen) jest przesłanką dopuszczalności środka zaskarżenia, chyba że interes publiczny wymaga merytorycznego rozpoznania tego środka (zasada prawna, III CZP 88/13, OSNC 2014/11/108).

Przenosząc takie rozumienie interesu prawnego apelacji powódki by należało odrzucić, Sąd Apelacyjny jednak tego nie zrobił. W sprawach, w których interes publiczny wymaga merytorycznego rozpoznania środka zaskarżenia, gravamen (interes prawny w zaskarżeniu) należy ujmować szerzej, nie sprowadza się on bowiem tylko do pokrzywdzenia w wąskim rozumieniu, tj. w różnicy między żądaniem a zaskarżeniem orzeczenia, lecz obejmuje także zaskarżenie orzeczenia zgodnego z żądaniem strony. Innymi słowy, gdy interes publiczny uzasadnia ponowne merytoryczne zbadanie sprawy, ocena w zakresie pokrzywdzenia (gravamen) staje się bezprzedmiotowa na etapie badania dopuszczalności środka zaskarżenia, mogłoby się bowiem okazać, że skarżący dysponując korzystnym dla niego

orzeczeniem nie zdoła w tej fazie postępowania wykazać pokrzywdzenia; dopiero merytoryczne rozpoznanie sprawy umożliwia podjęcie właściwej oceny w tym zakresie.

Sąd Apelacyjny uznał, że w niniejszej sprawie zarówno w interesie wymiaru sprawiedliwości, jak w interesie stron, a ostatecznie w interesie publicznym, było rozpoznanie merytoryczne apelacji powódki. Sąd pierwszej instancji oceniając roszczenie powódki, i ostatecznie je oddalając, wskazał dwie możliwe podstawy prawne roszczenia powódki. W samej treści skarżonej uchwały odwołano się do przepisów ustawy o własności lokali, tj. podano, że jest ona podejmowana na podstawie art. 23 ust. 2 tej ustawy, a następnie - pomijając całkowicie treść tej regulacji - błędnie oceniono wyniki przeprowadzonego głosowania przez właścicieli lokali. To wszystko uzasadniało rozpoznanie apelacji.

Artykuł 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd drugiej instancji powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia. Określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego. Ponadto sąd drugiej instancji w ramach ustalonego stanu faktycznego stosuje z urzędu właściwe prawo materialne. Dlatego sąd rozpoznający apelację powinien odnieść się do wszystkich tych zdarzeń i zarzutów zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym, które mogły spowodować skutki materialnoprawne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2016 r. V CSK 504/15, LEX nr 2054102).

Uwzględniając takie rozumienie art. 378 k.p.c. należy podkreślić, że orzekając w sprawie i oceniając zasadność apelacji powódki Sąd Odwoławczy miał obowiązek stosowania właściwego prawa materialnego, niezależnie od sformułowanych w tym zakresie zarzutów apelacyjnych. Sąd Apelacyjny nie podzielił przy tym zarzutów z apelacji powódki o naruszeniu art. 19 ustawy o własności lokali oraz art. 202 k.c. przez ich pominięcie w sprawie. W ustalonym stanie faktycznym, przy dokonanej przez Sąd drugiej instancji jego kwalifikacji prawnej, zbędne było odnoszenie się do zarzutu powódki o naruszeniu przez Sąd Okręgowy art. 233 k.p.c., niemniej zarzut, zważywszy na jego uzasadnienie, nie był uzasadniony.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się w sprawie nieważności postępowania. Za pozwaną działał zarządca, który z kolei umocował pełnomocników stających za pozwaną przed Sądem. Pełnomocnikiem mógł być zarówno administrator jako i profesjonalni pełnomocnicy procesowi w osobie radcy prawnego.

Zgodnie z treścią art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można występować z nowymi roszczeniami. Niemożliwa przeto była modyfikacja roszczenia powódki.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny i prawny Sąd Odwoławczy uznał wydany wyrok za prawidłowy. Skutkowało to oddaleniem apelacji jako pozbawionej zasadności, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 102 k.p.c. Uznając w ten sposób, że pomimo oddalenia powództwa a potem apelacji powódki, sprawa - po pierwsze z uwagi na fakt, iż pozwaną jest mała wspólnota mieszkaniowa, po drugie - z uwagi na prawo materialne mającego zastosowanie do oceny roszczenia powódki, po trzecie - z uwagi na niemożność przeprowadzenia przez powódkę, bez stosownej uchwały, koniecznej dla niej zmiany instalacji grzewczej w mieszkaniu, jest niejednoznaczna prawnie Sąd uznał, że te okoliczności przemawiają za odstąpieniem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu i zastosowanie zasady słuszności.

SSA D. Rystał SSA A. Sołtyka SSA M. Gołuńska