

Sygn. akt II Ca 1137/14

POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek - Markowska (spr.) SR del. Zofia Piwowarska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2015 roku w S.

sprawy z wniosku R. K., P. C., P. D., A. S., W. C., I. G., K. S., J. P., G. M., M. D.

przy udziale A. W., M. W.

o zgodę na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 6 sierpnia 2014 roku, sygn. akt VI Ns 199/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od wnioskodawców R. K., P. C., P. D., A. S., W. C., I. G., K. S., J. P., G. M. i M. D. na rzecz uczestników A. W. i M. W. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1137/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Świnoujściu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w K. w sprawie z wniosku R. K., P. C., P. D., A. S., W. C., I. G., K. S., J. P., G. M., M. D. z udziałem A. W. i M. W. w przedmiocie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną art. 199 k.c. (sygn. akt VI Ns 199/14): oddalił wniosek (pkt 1) oraz jednocześnie zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestników A. W. i M. W. kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 2).

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i wywodach prawnych:

Wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania są właścicielami lokali mieszkalnych, mieszczących się w budynku, objętym dużą wspólnotą mieszkaniową, mieszczącą się w D. przy ul. (...) w skład, której wchodzi 14 lokali mieszkalnych.

W budynku mieszkalnym przy ul. (...) w D. znajdują się pomieszczenia wchodzące w skład części wspólnych nieruchomości: pralnia w piwnicy o pow. 13,10 m², poddasze nad kotłownią o pow. całkowitej 54 m², warsztat w piwnicy o pow. 27,50 m², korytarz na I piętrze o pow. całkowitej 4,5 m², aneks kuchenny na I piętrze o pow. całkowitej 4,6 m², przedpokój na parterze o pow. całkowitej 8,3 m².

Współwłaściciele lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej nie podjęli uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, przebudowę części wspólnej, ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku przebudowy nieruchomości wspólnej, zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokali przebudowanych i sprzedaż odrębnych własności lokali.

Zarządcą nieruchomości wspólnej jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w D., która na podstawie umowy o administrowanie powierzyła zarząd (...).

Współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr (...) – M. W. i A. W. nie wyrazili zgody na sprzedaż pomieszczeń wymienionych we wniosku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek podlegał oddaleniu.

Wskazał, iż zgodnie z przepisami art. 19, art. 33 i art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali, w przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych, takich jak Wspólnota Mieszkaniowa, której dotyczy sprawa, do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy rozdziału 4 tej ustawy. Następnie Sąd I instancji przytoczył treść przepisów art. 20, 21 ust.1, art. 22 ust. 1,2 i 3 w/w ustawy, podkreślając, iż z ich treści wynika, że by zarząd mógł dokonać sprzedaży pomieszczeń, znajdujących się w nieruchomości wspólnej wpięrow współwłaściciele musieliby podjąć stosowne uchwały mające na celu zmianę przeznaczenia pomieszczeń, ustanowienie odrębnej własności lokali, do czego konieczne było doprowadzenie pomieszczeń do stanu odpowiadającego samodzielny lokalom w myśl art. 2 ust. 2 w/w ustawy, bądź „lokalom o innym przeznaczeniu” w myśl art. 2 ust 1 w/w ustawy, udzielenie zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej lub połączenie pomieszczeń z innymi lokalami, udzielenie zgodny na zmianę wielkości udziałów, z czym wiązałoby się to połączenie lub wyodrębnienie kolejnych lokali i na końcu udzielenie zgody na zbycie. Dotychczas takie uchwały nie zostały podjęte, co czyni wniosek o wyrażenie zgody przez Sąd na dokonanie czynności przekraczającej czynność zwykłego zarządu przedwczesnym.

Niezależnie od powyższego Sąd podkreślił, że jak stanowi art. 24 w/w ustawy, w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali jedynie zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Z przepisu tego wynika, iż współwłaściciele nieruchomości wspólnej nie mają legitymacji procesowej do wystąpienia na drogę sądową z takim wnioskiem, a zatem wniosek wywiedziony przez nich w niniejszej sprawie, z uwagi na brak czynnej legitymacji procesowej po stronie poszczególnych współwłaścicieli, podlegał oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł w trybie art. 520 § 2 k.p.c.

Powyższe postanowienie zaskarżyli w całości wnioskodawcy wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie ich wniosku oraz zasądzenie od uczestników na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucili naruszenie:

a) art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż dla sprzedaży lokali, współwłaściciele pierwotnie muszą podjąć uchwałę w przedmiocie zmiany przeznaczenia pomieszczeń, ustanowienie ich odrębnej własności;

b) art. 22 ust. 2 w zw. z art. 24 u.w.l. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, w przypadku braku zgody większości, mogą być podejmowane jedynie przez zarząd lub zarządcę wspólnoty mieszkaniowej, który może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, zaś właściciele nie posiadają legitymacji procesowej czynnej do wystąpienia na drogę sądową z takim wnioskiem;

c) art. 233 k.p.c., poprzez dowolną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego i przyjęcie, iż wnioskodawcy nie posiadają legitymacji procesowej czynnej do wystąpienia z wnioskiem w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Apelujący podnieśli, iż o tym, czy dany lokal może być uznany za samodzielny decyduje kryterium funkcjonalności, nie zaś uzyskanie zaświadczenia. Brak podstaw do wnioskowania, iż współwłaściciele muszą przed sprzedażą takiego lokalu, podjąć uchwały w przedmiocie zmiany przeznaczenia pomieszczeń, ustanowienia ich odrębnej własności. Co istotne, nie było spornym, iż lokale przeznaczone na sprzedaż posiadają cechę samodzielności, skoro zostały trwale zabudowane ścianami. Wskazali, iż do wniosku dołączono uchwałę nr 9/2013 w przedmiocie zakresu czynności przekraczających zwykły zarząd, która winna być interpretowana jako uchwała wyrażająca wolę współwłaścicieli w przedmiocie sprzedaży lokali objętych wnioskiem. Nadto treść art. 21 ust. 1 u.w.l. nie stanowi bezwzględnego zakazu składania oświadczeń woli i reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej przez ogół właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Wskazanie zarządu jako organu reprezentującego wspólnotę mieszkaniową na zewnątrz, nie wyklucza działania właścicieli lokali na zewnątrz w obronie własnych praw mieszkaniowych, wobec czego wyrażenie woli sprzedaży lokali przez współwłaścicieli upoważnia ich do podjęcia czynności w tym kierunku.

Dalej podnieśli, że skoro zarząd jako organ wspólnoty mieszkaniowej jest umocowany do składania oświadczeń woli, jak i reprezentacji wspólnoty, to tym bardziej uprawniony jest do tego ogół właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową. Brak jest zdaniem apelujących przeszkód natury prawnej, aby uznać za bezskuteczne oświadczenie woli osób tworzących wspólnotę mieszkaniową, w przedmiocie sprzedaży lokali. Skoro uprawniony jest do tego zarząd wspólnoty, tym bardziej ogół właścicieli.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Odwoławczy w pełni podziela stanowisko Sądu Rejonowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, iż właścicielom lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) nie przysługiwała legitymacja procesowa do złożenia w rozpoznawanej sprawie wniosku o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd.

W kontekście zarzutów apelacji, które sprowadzały się do twierdzeń, iż z samego faktu bycia właścicielami lokali wchodzącymi w skład wspólnoty mieszkaniowej wnioskodawcom przysługuje prawo złożenia wniosku w niniejszej sprawie, należy zauważyć, iż stosownie do dyspozycji art. 199 k.c., do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. 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. Powyższy przepis przewiduje uprawnienie współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę, do wystąpienia z

żądaniem rozstrzygnięcia przez sąd w zakresie czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną, w sytuacji, gdy brak jest zgody wszystkich właścicieli na dokonanie takiej czynności.

Mieć należy na względzie, a czego wnioskodawcy zdają się nie zauważać, iż wspólnota mieszkaniowa, którą tworzą właściciele lokali mieszczących się w D. przy ul. (...), jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową, albowiem liczba lokali wchodząca w jej skład wynosi więcej niż siedem, na co wskazuje treść załączonej do akt sprawy księgi wieczystej nr (...), z której wynika, iż w budynku wyodrębnionych jest 14 lokali mieszkalnych (k.18). Tymczasem z dyspozycji art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 j.t., ze zm.; dalej: u.w.l.) wynika, iż przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności w zakresie zarządu nieruchomością wspólną – w tym cytowany wyżej art. 199 k.c. - mają zastosowanie jedynie do takich wspólnot mieszkaniowych, w których liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, tj. do tzw. małych wspólnot mieszkaniowych.

W przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych, a do takich jak już wyżej wskazano należy wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) w D., kwestię sprawowania zarządu nad nieruchomością wspólną reguluje art. 20 ust. 1 u.w.l. stanowiący, że jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Z treści komentowanego przepisu wynika, iż właściciele lokali byli obowiązani wybrać zarząd, do którego kompetencji należy w szczególności: kierowanie sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 u.w.l.), nadto samodzielne podejmowanie czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.). Co ważne, zarząd podejmuje także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, jednakże niezbędna w tym zakresie jest uchwała właścicieli lokali – podjęta zgodnie z procedurą unormowaną w art. 23 u.w.l. oraz art. 30 – 32 u.w.l. - wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

W kontekście rozpoznawanej sprawy godzi się zauważyć, iż na gruncie art. 24 u.w.l., w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym. Powyższy przepis, stanowiący *lex specialis* w stosunku do art. 199 k.c., reguluje instytucję ingerencji sądu, w przypadku braku wymaganej zgody większości właścicieli lokali wchodzących w skład tzw. dużej wspólnoty, na dokonanie przez zarząd wspólnoty lub zarządcę czynności przekraczającej zwykły zarząd. W literaturze zgodnie przyjmuje się, iż legitymację czynną do zainicjowania takiego postępowania ma jedynie zarząd wspólnoty lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l. (A. Doliwa, Komentarz do ustawy o własności lokali [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*. Wyd. 5, Warszawa 2015). Legitymacja do zgłoszenia takiego żądania nie przysługuje zatem pojedynczym właścicielom nieruchomości lokalowych (K. K., Niewypał legislacyjny czyli o odrębnej reglamentacji stosunku własności lokali, R. 1995 r., nr 7-8, s. 9).

Podzielając powyższy pogląd wyrażony w literaturze, a także mając na względzie jednoznaczne brzmienie przepisu art. 24 u.w.l., Sąd Okręgowy uznał, iż wnioskodawcom jako właścicielom lokali wchodzący w skład wspólnoty mieszkaniowej, w której liczba wyodrębnionych lokali była większa niż siedem, nie przysługiwała czynna legitymacja do złożenia wniosku w niniejszej sprawie, albowiem ta należała li tylko i wyłącznie do zarządu lub zarządcy powołanemu w trybie art. 18 u.w.l. W tej sytuacji, z uwagi na brak legitymacji procesowej wnioskodawców do zainicjowania postępowania w sprawie, wywiedziony przez nich wniosek o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, podlegał oddaleniu, o czym słusznie orzekł Sąd I instancji.

Niezależnie od powyższego dostrzec należało, iż sąd rozpoznaje sprawy z art. 24 u.w.l. w trybie postępowania nieprocesowego (art. 506 i n. k.p.c.). Z tego względu, choć legitymacja do wszczęcia postępowania przysługuje wyłącznie zarządowi lub zarządcy ustanowionemu w trybie art. 18 u.w.l., to legitymację do występowania w sprawie

w charakterze uczestników postępowania posiadają wszyscy właściciele lokali posiadający udziały w nieruchomości wspólnej (J. Ignatowicz, Komentarz do ustawy, s. 90; G. Bieniek, Z. Marmaj, Własność lokali, s. 89; L. Myczkowski, Własność budynków, s. 211). Nie ulega bowiem wątpliwości, iż są oni zainteresowanymi w sprawie w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., gdyż wynik postępowania dotyczyć będzie ich praw związanych ze stanowiącym ich własność lokalem mieszkalnym i przysługującym im w związku z tym udziałem w nieruchomości wspólnej.

Tymczasem nie uszło uwadze Sądu Odwoławczego, iż nie wszyscy właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w D., byli uczestnikami tego postępowania. Z odpisu prowadzonej dla spornej nieruchomości księgi wieczystej nr (...) wynika niezbicie, iż w budynku zostało wyodrębnionych czternaście lokali mieszkalnych, z czego tylko właściciele ośmiu z nich występowało w niniejszej sprawie w charakterze wnioskodawców, a właściciele jednego – w charakterze uczestników postępowania. Wbrew dyspozycji art. 510 § 2 k.p.c. nie wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestników właścicieli pięciu pozostałych lokali mieszkalnych, tj.: lokalu nr (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (A. Ł.), lokalu nr (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (W. M., R. M. (1)), lokalu nr (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (J. N., A. N.), lokalu nr (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (M. M., R. M. (2)) oraz lokalu nr (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (K. D.).

Jedynie marginalnie wskazać można, iż niezależnie od kwestii czynnej legitymacji procesowej w sprawie i kręgu uczestników postępowania, przedmiotowy wniosek o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd i tak nie mógłby zostać uwzględniony.

Godzi się bowiem zauważyć, iż z załączonej do akt sprawy uchwały nr 9/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w D. z dnia 29 czerwca 2013 r., a także treści wniosku, jednoznacznie wynika, iż przedmiotem czynności sprzedaży miałyby być wchodzące w skład nieruchomości położonej w D. przy ul. (...): pomieszczenie pralni w piwnicy o pow. 13,10 m², warsztat w piwnicy o pow. 27,50 m², poddasze nad kotłownią o pow. 54 m², korytarz nr I piętrze o pow. 4,5 m², aneks kuchenny na I piętrze o pow. 4,6 m², a także przedpokój na parterze o pow. 8,3 m². Opisane wyżej pomieszczenia, jak wynika z treści księgi wieczystej nr (...), nie zostały dotychczas wyodrębnione, wobec czego stanowią części wspólne nieruchomości. Z uwagi na powyższe, winny być traktowane jako części składowe nieruchomości, które stosownie do art. 47 § 1 k.c. nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych innej osoby niż właściciel rzeczy głównej (tak: SN w postanowieniu z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73, Lex nr 7265). Dopóki bowiem dane pomieszczenia stanowią części składowe nieruchomości (części wspólne), dopóty nie mogą być przedmiotem czynności rozporządzającej, a więc np. przedmiotem sprzedaży (vide: wyrok SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 829/00, Lex nr 55566). Za takim stanowiskiem opowiedział się w szczególności Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 stycznia 2013 r. (V CSK 119/12, LEX nr 1293842), gdzie wskazane zostało, iż „udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest częścią składową prawa własności lokalu i nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.)”.

Uwzględniając zatem, że opisane we wniosku pomieszczenia stanowią części wspólne nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) i nie zostały w żaden sposób wyodrębnione, nadto brak jest uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (stosownie do art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.), to Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż poza wszelką wątpliwością, nie mogłyby one stanowić przedmiotu umowy sprzedaży i wniosek zgłoszony przez część współwłaścicieli w trybie art. 24 u.w.l. o zezwolenie na dokonanie takiej czynności, nie podlegałby uwzględnieniu.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. postanowił jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Uwzględniając sprzeczne interesy wnioskodawców i uczestników postępowania w niniejszej sprawie, a także mając na uwadze fakt oddalenia apelacji wnioskodawców w całości, Sąd Okręgowy włożył na nich obowiązek zwrotu na rzecz uczestników A. W. i M. W. poniesionych przez nich kosztów postępowania odwoławczego. Na zasądzone koszty postępowania składało się

wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika uczestników w kwocie 120 zł (ustalone na podstawie § 8 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). Tak argumentując Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie II postanowienia.