

Sygn. akt I ACa 578/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

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

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. R.

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

o ustalenie nieistnienia uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 21 maja 2014 r., sygn. akt I C 486/13

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Dariusz Rystał Mirosława Gołuńska Małgorzata Gawinek

Sygn. akt I A Ca 578/14

UZASADNIENIE

Powód E. R. w pozwie z dnia 21 listopada 2013 r. wniósł o ustalenie, że uchwała nr(...)z dnia 17.10.2013 podjęta przez właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w Ś. nie istnieje w obrocie prawnym domagając się nadto zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu tak skonstruowanego roszczenia powód wyjaśnił, że pozwana do 10 kwietnia 2013 roku była administrowana, na podstawie umowy o zarządzanie, przez Z. Z., któremu umowa ta na podstawie uchwały nr (...) z dnia 28.03.2013 r. (podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów) została wypowiedziana. Powód podał, że zarówno on jaki i wskazani przez niego członkowie pozwanej, nie widzieli zaskarżonej uchwały oraz nie głosowali nad nią. Powód dodał, że skarżona uchwała narusza bezwzględnie obowiązujący art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24

czerwca 1994 r. o własności lokali wskazując, że udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej nie odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. To zaś skutkuje tym, iż nie wiadomo jakiemu stosunkowi udziałów odpowiada stosunek głosów (...), będących za podjęciem zaskarżonej uchwały.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana twierdziła, że nieprawda jest by powód kiedykolwiek zwracał się do administratora nieruchomości z prośbą o udostępnienie mu skarżonej obecnie uchwały dodając iż pozostali właściciele lokali tworzący wspólnotę znali treść uchwały i brali udział w głosowaniu nad nią, w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jedynie właściciele dwóch lokali, tj. nr (...) i nr (...) wstrzymali się od oddania głosów.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie :

stwierdził nieważność uchwały nr(...) z dnia 17 października 2013 r., podjętej przez właścicieli lokali stanowiących pozwaną wspólnotę, w trybie indywidualnego zbierania głosów (pkt 1.) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda z tytułu kosztów procesu kwotę 500 złotych (pkt 2.).

Orzeczenie to zostało oparte na następujących ustaleniach :

uchwała nr (...) z dnia 17.10.2013 została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wynik głosowania był następujący : 10 osób głosowało za , 5 osób - przeciw uchwale , a 3 osoby wstrzymały się od głosowania. Udział w częściach wspólnych nieruchomości każdego z głosujących został określony jednakowym ułamkiem - 1/18, odnosząc to do identycznej powierzchni każdego lokalu tj. do 55,9833 metrów⁽²⁾. To sprawiło, w ocenie Sądu Okręgowego, że zbierający głosy stwierdził, iż skoro za podjęciem uchwały opowiedziało się większość głosujących, to uchwała ma charakter stanowczy. Przedmiotem uchwały było : odwołanie dwóch członków zarządu w osobach Z. C. i R. Z. oraz powołania w ich miejsce jako członka zarządu M. S.. Ustalono w ten sposób, że zarząd będzie 3 osobowy tj. „po jednej osobie z każdej klatki”. Nadto przedmiotem uchwały nr (...) było podjęcie czynności w kierunku wycofanie wypowiedzenie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną dotychczasowemu administratorowi - Z. Z..

Na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 15.03.2008 r., funkcję administratora we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ś. sprawował Z. Z., prowadzący działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami pod firmą - (...). Umowa ta została administratorowi wypowiedziana przez wspólnotę na mocy uchwały nr (...) z dnia 28.03.2013 r., podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Ustalił Sąd, że w księgach wieczystych prowadzonych dla lokali mieszkalnych wyodrębnionych w budynku przy ul. (...) (dawna ulica (...)) położonego w Ś., pomimo różnej powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, udział każdego z właścicieli w częściach wspólnych nieruchomości został oznaczony tą samą wartością tj. ułamkiem 1/18.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że powództwo E. R. zasługiwało na uwzględnienie.

Dla uzasadnienia takiej oceny roszczenia Sąd odwołał się do art. 3 ustawy o własności lokali. Podkreślił, że właściciel lokalu wyodrębnionego, z mocy prawa, w oparciu o przepis art 3 ust. 1, jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej obejmującej grunt oraz części wspólne budynku. Z kolei udział w nieruchomości wspólnej to iloraz powierzchni użytkowej lokalu i sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali w danej nieruchomości. Do powierzchni użytkowej lokali dodaje się powierzchnię pomieszczeń przynależnych, jeśli takie w nieruchomości występują – art. 3 ust. 3. Udziały przypadające na każdy lokal są ułamkami zwykłymi (jest to stosunek liczby m² powierzchni lokalu do liczby m² powierzchni wszystkich lokali) i już w chwili ustanawiania odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości należy określić powierzchnię użytkową każdego lokalu znajdującego się w tej nieruchomości, jaki może stanowić przedmiot odrębnej własności, oraz zdecydować, jakie pomieszczenia będą przynależać do poszczególnych lokali. Określony udział w nieruchomości wspólnej ma znaczenie praktyczne

dla poszczególnego właściciela lokalu jak i dla pozostałych osób stanowiących wspólnotę. Dotyczy to m.in. kwestii głosowanie nad uchwałami oraz w partycypacji w kosztach.

We wspólnocie mieszkaniowej uchwały tworzących ją właściciele lokali podejmowane są na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów albo w drodze kombinacji tych metod. Głosując za uchwałą właściciele powinni znać jej treść. Jeśli chodzi o głosowanie na zebraniu, ma to właścicielom umożliwić przepis art. 32 ust. 2 u.w.l., nakazujący w razie zwoływania zebrania przedstawić właścicielom treść proponowanej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali. Chociaż nie ma analogicznego przepisu nakazującego przedstawić właścicielom odpowiednią treść uchwały podejmowanej wyłącznie w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą, to jednak także i w tym przypadku powinni oni znać treść aktu będącego przedmiotem głosowania. Jeżeli bowiem właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znają przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały wspólnoty, to może to mieć wpływ na sposób głosowania, wpływając na treść uchwały i skutkować jej wadliwością, uzasadniającą uchylenie na podstawie art. 25 u.w.l.

Podkreślił dalej Sąd Okręgowy, że podstawową zasadą, wskazaną zarówno w k.c. (art. 204), jak i w ustawie o własności lokali (art. 23 ust. 2), jest zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji – składanie oświadczeń woli i ich udziałem we współwłasności. Zgodnie z tą zasadą, moc głosu każdego właściciela jest taka, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali. Od tej zasady ustawa o własności lokali wprowadza kilka wyjątków umożliwiających zastosowanie w określonych sytuacjach innego sposobu obliczania głosów oddanych za uchwałą tj. zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. W tej sprawie, ocenił Sąd, nie zaszła żadna z sytuacji przewidzianych przepisami ustawy o własności lokali umożliwiającymi taki sposób głosowania (art. 23 ust. 2 i ust. 2a).

Przytaczając art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd wskazał, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jej interesy. Uchwały niezgodne z przepisami prawa nie są bezwzględnie nieważne, lecz podlegają unieważnieniu przez Sąd, o ile zostaną we właściwym czasie zaskarżone przez uprawnione do tego podmioty. Powyższe stwierdzenie skutkowało wnioskiem Sądu, że żądanie pozwu ukierunkowane na zaskarżenie uchwały należało oceniać jako dążenie do wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały podjętej, ale w aspekcie prawnym nie spełniającej wymogu ważności. Materiałoprawną podstawą takiego żądania jest norma z art. 189 k.p.c.

Po tak poczynionych ogólnych rozważaniach, przenosząc je na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd stwierdził, że procedura przeprowadzenia głosowania nad zaskarżoną uchwałą polegała na błędnym przyjęciu, że każdy z właścicieli lokalu posiada równy głos oraz błędnie określona została powierzchnia udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Lokale mieszkalne wchodzące w skład Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ś. są bowiem zróżnicowane jeżeli chodzi o ich powierzchnię użytkową. Powyższe przekłada się na wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej każdego z właścicieli. Przez przyjęcie wartości udziałów we współwłasności nieruchomości wielkości równej dla wszystkich osób stanowiących Wspólnotę Sąd uznał, że nie sposób ustalić czy faktycznie liczba głosów w stosunku 10/18 odpowiada faktycznej większości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Według Sądu wadliwe zapisy co do oznaczenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej przeniesione następnie do księgi wieczystej, nie są objęte rękojmią wiary publicznej tych ksiąg, stąd nie mogły stanowić podstawy oceny zdarzeń zaistniałych w toku czynności poddanych ocenie w rozpoznawanej sprawie.

Oznaczenie wielkości udziału w częściach wspólnych nieruchomości jest konieczne w aspekcie niezbędnych elementów oznaczenia nieruchomości lokalowej, jednak już precyzyjne oznaczenie tej wielkości, w sytuacji gdy pozostaje to w rażącej sprzeczności ze stanem rzeczywistym, z takiej rękojmi korzystać nie może, przynajmniej w stosunkach prawnych zachodzących między podmiotami tworzącymi wspólnotę, a więc w istocie w zakresie tzw. stosunków wewnętrznych.

Sąd ostatecznie uznał, że skarżona uchwała nr (...) z dnia 17.10.2013 narusza normy prawne w postaci art. 204 k.c. oraz art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali i w oparciu o dyspozycję art. 189 k.p.c. stwierdził jej nieważność.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na uwadze jego wynik - art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana wspólnota, która zaskarżając powyższe orzeczenie w całości sformułowała następujące zarzuty:

1. naruszenie art. 3 ust. 6 i 7 ustawy o własności lokali przez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że udział w nieruchomości wspólnej określa wyłącznie przepis art. 3 ust. 3 u.w.l. ;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 §1 k.p.c. poprzez sformułowanie na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że w rozpoznawanej sprawie niesłusznie przyjęto, że każdy z właścicieli lokalu posiada równy głos oraz błędnie określona została powierzchnia udziału w nieruchomości wspólnej podczas gdy w pozwanej wspólnocie przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej w ten sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu ; udział w wysokości 1/18 powiązany jest z każdym lokalem, a suma udziałów odpowiada jedności.

Pozwana szerzej uzasadniając powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu za postępowanie przed Sądem pierwszej instancji, a nadto domagała się zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji jako nieuzasadnionej domagając się jednocześnie zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

wniesiona apelacja skutkowało koniecznością wydania orzeczenia kastoryjnego aczkolwiek z uwzględnieniem również przyczyn w apelacji pozwanej wspólnoty nie zawartych.

Wynikający z art. 378 § 1 k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza zarówno zakaz wykraczania poza te granice, jak i nakaz rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, mającej moc zasady prawnej (OSNC 2008, Nr 6, poz. 55), sąd apelacyjny jest związany jedynie takimi uchybieniami przepisów postępowania, które zostały podniesione w apelacji. Bez podniesienia w apelacji lub postępowaniu apelacyjnym właściwych zarzutów w tym zakresie sąd apelacyjny nie może więc wziąć pod rozwagę popełnionych przez sąd pierwszej instancji uchybień przepisom postępowania, w granicach zaskarżenia bierze jednak pod uwagę nieważność postępowania. Sąd apelacyjny musi natomiast zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji.

Co do stanu faktycznego sprawy : pozwana jest dużą wspólnotą mieszkaniową, tworzą ją właściciele 18 – lokali mieszkalnych, które wchodzi w skład nieruchomości położonej w Ś. przy ul (...) (art. 6 ustawy). Sprawami pozwanej wspólnoty kieruje obecnie 3-osobowy zarząd (art. 21 ust. 1).

O będącej przedmiotem oceny Sądu uchwale, podejmowanej w trybie indywidualnego zbierania głosów, powód został zawiadomiony w dniu 4 listopada 2013 r. (k. 5). Pozew w przedmiotowej sprawie E. R. wniósł do Sądu w dniu 21 listopada 2013 r.

Co do możliwości kwestionowania uchwał wspólnoty mieszkaniowej :

zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1 a). Zauważyć w tym miejscu trzeba, że wskazany przepis nie rozstrzyga wprost tego, czy normuje

on powództwo o uchylenie, unieważnienie, czy też o stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W tej kwestii w doktrynie występuje rozbieżność stanowisk, w judykaturze dominuje jednak pogląd, że powództwo oparte na wskazanej normie prawnej zmierza, co do zasady, do uchylenia uchwały. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 27.02.2001 r. (V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124) stwierdził, że: powództwo z art. 25 zmierza co do zasady do uchylenia uchwały wspólnoty. Przedmiotem tego powództwa jest żądanie uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a więc inne ukształtowanie stosunków prawnych niż przyjęte w zaskarżonej uchwale, inaczej chodzi o zniweczenie stosunków prawnych ukształtowanych w uchwale. 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. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami k.c. w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały.

Ustawodawca zastosował w art. 25 sankcję względnej nieważności (unieważności) uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Taka uchwała jest więc ważna i skuteczna do chwili jej prawomocnego uchylenia przez sąd z mocy konstytucyjnego wyroku, z tą jednak chwilą jest traktowana jako nieważna z mocą wsteczną. Ustawa o własności lokali nie zawiera odpowiednika art. 42§ 2 prawa spółdzielczego, który przewiduje bezwzględną nieważność uchwały sprzecznej z ustawą. Pomimo tego przyjmuje się, że w razie braku zaskarżenia uchwały w dopuszczalnym w ustawie terminie w wypadkach szczególnego rażącego naruszenia prawa każdemu, kto ma w tym interes prawny przysługuje roszczenie o stwierdzenie bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 k.c. Należy przy tym pamiętać, że zasadniczo zamiarem ustawodawcy było ograniczenie możliwości kwestionowania niezgodnych z prawem lub umową uchwał właścicieli lokali przez wprowadzenie krótkiego 6-tygodniowego terminu zawitego oraz ściśle określenie podmiotów.

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może też być podjęta w trybie mieszanym (art. 23 ust. 1). Uchwały zapadają większością głosów właścicieli, liczoną według wielkości ich udziałów (ust. 2). Zwykła większość głosów wystąpi wówczas gdy za uchwałą wypowie się więcej uprawnionych do głosowania niż przeciwko niej.

Jednocześnie może zaistnieć sytuacja, że w istocie nie doszło w ogóle do podjęcia danej uchwały, tak będzie w przypadku podjęcia uchwały bez wymaganego quorum lub bez wymaganej prawem większości głosów. Wówczas mówimy o uchwale nieistniejącej (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego - wyrok z dnia 10.07.2009 r., II CSK 83/09, wyrok z dnia 23.02.2006 r., I CK 336/05, Lex nr 424423 czy postanowienie z dnia 16.01.2009 r., III CZ 43/08, Lex nr 523657)).

Można w tym miejscu dodać, że już w opracowaniach poświęconych problematyce uchwał bezwzględnie nieważnych pojawia się kwestia tzw. uchwał nieistniejących, które często są z sobą mylone, za sprawą istniejących podobieństw. I tak zarówno co do uchwały bezwzględnie nieważnej, jak i nieistniejącej, każda osoba mająca w tym interes prawny może w dowolnym czasie wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie lub stwierdzenie nieistnienia lub jej nieważności bądź też zgłosić zarzut nieistnienia lub nieważności uchwały w innym postępowaniu sądowym.

Różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną a nieistniejącą sprowadza się do tego, że w przypadku tej pierwszej z przyczyn merytorycznych bądź formalnych uchwała jest nieważna od samego początku, w drugim wypadku uchwale towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu (zob. Własność lokali, komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2007, autor - R. Strzelczyk i A. Turlej, s. 449).

Co do uchwał nieistniejących zauważa się też, że nie jest to pojęcie ustawowe, lecz określenie którym posługuje się doktryna i które przyjęło też orzecznictwo. Przyjmuje się przy tym zgodnie, że dotyczy ono rzeczywiście szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał, tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. W sytuacji zaś gdy mamy do czynienia z uchwałą

nieistniejącą to nie można w ogóle mówić, że jest ona niezgodna z prawem. O niezgodności uchwały z prawem można zasadniczo orzekać wówczas kiedy uchwała istnieje (por. cyt. wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.02.2006 r.). Tak więc należy zawsze rozróżnić pomiędzy powództwem o ustalenie nieistnienia uchwały, o stwierdzenie (ustalenie) jej nieważności oraz o uchylenie uchwały, jej unieważnienie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 26 listopada 2010 r., IV CSK 269/10, LEX nr 707917).

W praktyce utrudnieniem dla przejrzystości takich powództw jest jeszcze i to, że ustawa o własności lokali nie zawiera przypadków i okoliczności w jakich - na zasadzie wyjątku od art. 25 ustawy - zastosowanie znajdzie art. 58 k.c.

Podsumowując te rozważania zasadna jest konkluzja, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej może być kwestionowana w trybie powództwa o uchylenie uchwały opartego na przepisie art. 25 u.w.l. oraz w trybie powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały czy też stwierdzenie jej nieważności w oparciu o art. 189 k.p.c.

W sytuacji jednak, gdy ustawa o własności lokali przewiduje wprost tryb podważania danej uchwały, a mianowicie w oparciu o art. 25 ustawy to w razie złożenia pozwu w terminie ustawowym, przy zarzucaniu że dana uchwała jest niezgodna z przepisami prawa wydaje się, że powinien być wyczerpany ten tryb, a nie tryb powództwo o ustalenie.

Jest oczywiste, że pozew musi w swej treści odpowiadać wymogom formalnym przewidzianym dla każdego pisma procesowego, a ponadto zawierać obligatoryjną treść pozwu określoną w art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.. Zindywidualizowanie powództwa wymaga istnienia jego podstawy faktycznej, tj. przytoczenia okoliczności faktycznych. Nie jest wymagane wskazanie podstawy prawnej, a przytoczona podstawa prawna nie wiąże sądu. Jednocześnie wobec treści art. 321 § 1 k.p.c. przy wyrokowaniu sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie, a więc nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda, ani zasądzać ponad żądanie. Związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem jest wyrazem obowiązywania w postępowaniu cywilnym zasady dyspozytywności, zgodnie z którą powód decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Niedopuszczalność wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem oznacza niemożność objęcia rozstrzygnięciem innych roszczeń niż przedstawione przez powoda. Wyrokowanie sądu ponad żądanie jest wyłączone we wszystkich postępowaniach, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej, a takiego brak zarówno w ustawie o własności lokali jak i w kodeksie cywilnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.05.2013 r. III CSK 268/12, LEX nr 1331308 i cyt. w jego uzasadnieniu orzeczenia).

Powód w pozwie i dalej, w ocenie Sadu drugiej instancji, domagał się ustalenia, że wskazana przez niego uchwała nie istnieje. Tak skonstruowane roszczenie uzasadniał tym, iż rzeczony uchwały nawet nie widział, nie głosował nad nią ani on, ani szereg innych członków Wspólnoty, nie podpisywał uchwały, samej uchwały mu nie okazano, nie wiadomo mu jest w ogóle jaki był wynik głosowania. Tak skonstruowanego żądania powód nie zmienił, jedynie rozszerzył argumentację dla wykazania jego zasadności. Przed zamknięciem rozprawy dodał, że skoro pierwsza uchwała o odwołaniu zarządcy (administratora) nie została zaskarżona, nie została też wykonana to brak było podstaw do podjęcia kolejnej, kwestionowanej obecnie uchwały.

Przedmiotem procesu cywilnego jest roszczenie procesowe po raz pierwszy w procesie wyartykułowane w pozwie, które stanowi określone żądanie oraz uzasadniające je okoliczności faktyczne. Może być ono modyfikowane w trakcie toczącego się procesu w wyniku przekształceń przedmiotowych bądź podmiotowych, lecz te w rozpoznawanej sprawie nie wystąpiły. Skoro powód żądał ustalenia nieistnienia kwestionowanej uchwały to Sąd pierwszej instancji nie mógł wyrokować co do tego czy skarżona uchwała jest nieważna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11.12.1998 r., II CKN 96/98, Lex nr 35537 czy też wyrok z 15.05.2013 r. cyt. wyżej). Tak czyniąc Sąd naruszył art. 321§1 k.p.c., które to naruszenie Sąd drugiej instancji jako naruszenie prawa bezwzględnie obowiązującego musiał uwzględnić z urzędu.

Sąd Apelacyjny w zaistniałej sytuacji faktycznej i prawnej uznał, że skoro Sąd pierwszej instancji nie orzekł o żądaniu powoda (lecz o innym roszczeniu) to oznacza, że nie orzekł o istocie sprawy. Powyższe uzasadnia uchylenie skarżonego orzeczenia z przekazaniem sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, w oparciu o przepis art. 386 §4 k.p.c.

Marginalnie , już tylko dla pełnego uzasadnienia wydanego orzeczenia kasatoryjnego, Sąd odwoławczy zauważa ,że Sąd pierwszej instancji stwierdzając nieważność przedmiotowej uchwały w istocie powiązał to wyłącznie ze sposobem ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej dla właścicieli poszczególnych 18 - lokali mieszkalnych (których powierzchnia użytkowa nie jest identyczna , wyodrębnione lokale to mieszkania 1,2 i 3 -pokojowe) . Sąd podkreślił ,że art. 3 ustawy o własności lokali w sposób wiążący przesądza , że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Z kolei udział w nieruchomości wspólnej powinien , z uwagi na brzmienie art. 3 ust 3 u.w.l. , odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Stąd uznał Sąd ,że identyczny udział każdego z właścicieli lokali mieszkalnych w części wspólnej nieruchomości narusza przytoczone przepisy ustawy o własności lokali. W tym miejscu należy jednak zauważyć ,że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 r.

Przedłożony do sprawy akt notarialny z dnia 16.04.2004 r. (k.66) zawiera umowę dotyczącą obrotu wtórnego nieruchomością lokalową. Z umowy sprzedaży wynika jedynie ,że będący jej przedmiotem lokal mieszkalny został wyodrębniony i sprzedany w 1990 r. Brak ustaleń dotyczących określenia daty czynności prawnych w postaci wyodrębnienia i sprzedaży poszczególnych lokali mieszkalnych (w szczególności pierwszego). Brak przedłożenia Sądowi którejkolwiek z umów o wyodrębnieniu i sprzedaży lokalu mieszkalnego nie pozwala na ustalenie na podstawie jakich przepisów oraz w jaki sposób lokale w budynku przy ul. (...) w Ś. były wyodrębniane i sprzedawane ,a powyższe ma decydujące znaczenie dla określenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Czynności te mogły nastąpić w oparciu o przepisy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (z uwzględnieniem dodanego następnie art. 15 a) , a następnie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości. W związku z powyższym zasadne jest przypomnienie ,że przy wyodrębnieniu lokali , przed wejściem w życie ustawy o własności lokali , określenie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej następowało z pominięciem powierzchni pomieszczeń przynależnych. Nawiązując do tego stanu prawnego w art. 3 u.7 u.w.l. (dodanego z dniem 19.05.2000 r.) postanowiono ,że przy wyodrębnieniu kolejnych lokali (już pod rządą ustawy o własności lokali) ustalenie udziału w nieruchomości wspólnej następuje w taki sam sposób, chyba że właściciele wszystkich lokali wyodrębnionych i właściciel lokali niewyodrębnionych dokonają nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Reguły ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej mają zasadniczo charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.10.2002r.,IV CKN 1304/00). Z tym ,że obecnie obowiązująca ustawa przewiduje wyjątki w tym zakresie przewidziany w ust. 6 art. 3 . Istota tego wyjątku polega na tym ,że przy ustalaniu wielkości udziałów nie musi być przestrzegany sposób jego obliczenia określony w art. 3 ust. 3 ustawy .Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13.05.2004 r., V CK 492/03 , Lex nr 328063 - ”przy określeniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej ,gdy następuje to w inny sposób ,niż określony w art. 3 ust.3 ustawy ,spełnione muszą być łącznie dwa warunki: udział musi być powiązany z lokalem , a suma udziałów musi odpowiadać jedności” . W oparciu o cyt. regulację w określonej sytuacji udziały w nieruchomości wspólnej mogą być określone z pominięciem zasady proporcji powierzchni danego lokalu do powierzchni wszystkich lokali. Stąd zachodzi potrzeba kategorycznego ustalenia czy opisane wyżej wyjątki z art. 3 ust 6 i ust 7 nie zaistniały w przedmiotowej sprawie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r.,II CSK 43/13, Lex nr 1405256). Ustalenia w tym kierunku mogą mieć znaczenie dla oceny zasadności roszczenia powoda o ustalenie nieistnienia wskazanej uchwały (mogą też być przydatne dla dalszych ewentualnych czynności zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy u. (...))w Ś. w kierunku doprowadzenia do skorygowania wadliwych wpisów dotyczących udziałów w nieruchomości wspólnej ,jeżeli ustalone są sprzeczne z przepisami prawa).Dodać trzeba ,że apelująca strona tych kwestii nie wyjaśnia, powyższe nie wynika również z zeznań świadków słuchanych przed Sądem pierwszej instancji (podawane dane co do daty wyodrębnienia lokali i ich sprzedaży są zbyt ogólne i fragmentaryczne).

Kodeks postępowania cywilnego wskazuje (ogranicza) krąg osób mogących być pełnomocnikiem. Przepisy o pełnomocnikach procesowych, a w szczególności ograniczenia podmiotowe zawarte w art. 87 k.p.c., dotyczą zastępowania stron - i podejmowania czynności procesowych w ich imieniu - przed sądem. Po nowelizacji art. 87 § 1

k.p.c. z dniem 2 maja 2005 roku pełnomocnikiem w postępowaniu sądowym może być ponownie osoba sprawująca zarząd majątkiem lub interesami strony oraz osoba pozostająca ze stroną w stałym stosunku zlecenia, jeżeli przedmiot sprawy wchodzi w zakres tego zlecenia. Co do zasady wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona ustanowić jako pełnomocnika procesowego licencjonowanego zarządcę nieruchomości jako osobę sprawującą zarząd jej majątkiem .

Możliwość udzielenia pełnomocnictwa osobie sprawującej zarząd majątku lub interesów strony jest jednak przedmiotowo ograniczona tylko do spraw dotyczących majątku lub interesów powierzonych zarządcy. Sprawa w której zarządca ma być umocowany ,musi pozostawać w bezpośrednim związku ze sprawowanym zarządem ,chodzi bowiem o otoczenie powierzonego mienia opieką prawną także w toku spraw przed sądem. W konsekwencji , z zakresu umocowania wyłączone są sprawy ,których przedmiot wykracza poza zakres zarządu .

W przedmiotowej sprawie w zakres pełnomocnictwa udzielonego przez zarząd pozwanej wspólnoty administratorowi nie wchodziło w ogóle umocowanie do działania przez sądem II instancji , w przedmiocie czy to powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały czy też o stwierdzenie nieważności uchwały. Już tylko z tej przyczyny zachodziła konieczność odmówienia dopuszczenia Z. Z. do udziału w sprawie w charakterze pełnomocnika pozwanej , bez potrzeby badania czy przedmiot procesu dotyczy spraw objętych umową o administrowanie.

Sąd Apelacyjny w konsekwencji poczynionych powyżej ustaleń i ich oceny prawnej ostatecznie więc uznał ,że Sąd Okręgowy nie orzekł o roszczeniu procesowym powoda , dlatego w oparciu o art. 386 §4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. , uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Dariusz Rystał SSA Mirosława Gołuńska SSA Małgorzata Gawinek