

Sygn. akt II CZ 8/17

POSTANOWIENIE

Dnia 27 kwietnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa M. M. K. i A. K.

przeciwko B. B., J. L., K. L. ,

D. K., O. K. i Wspólnocie Mieszkaniowej

Nieruchomości przy ul. R. numer [...] w D.

o ustalenie nieważności czynności prawnej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 27 kwietnia 2017 r.,

zażalenia powodów

na wyrok Sądu Okręgowego w S.

z dnia 31 października 2016 r., sygn. akt II Ca [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i pozostawia rozstrzygnięcie
o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu
kończącym postępowanie w sprawie.**

UZASADNIENIE

M. K. i A. K. wnieśli powództwo przeciwko B. B., J. i K. L. oraz D. i O. K. o ustalenie nieważności umowy zawartej dnia 11 września 2007 r. w formie aktu notarialnego.

Sąd Rejonowy w K. wyrokiem z dnia 12 stycznia 2016 r. ustalił, że umowa z dnia 11 września 2007 r. jest nieważna, zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 1 373 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz zasądził zwrot od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w K. tytułem niewykorzystanej zaliczki kwot po 100 zł na rzecz powodów, K. i J. L. oraz O. i D. K.. Ustalił, że w dniu 16 listopada 2000 r. powodowie nabyli w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego od W. w W. - Oddziału Rejonowego w S. (dalej: „W.”) na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej odrębną własność lokalu mieszkalnego nr [X] w D. przy ul. R. z piwnicą jako pomieszczeniem przynależnym i udziałem w nieruchomości wspólnej. Na podstawie podobnych umów zawartych z W. w formie aktu notarialnego K. i J. L. dnia 7 listopada 2000 r. nabyli odrębną własność lokalu mieszkalnego nr [Y] z piwnicą jako pomieszczeniem przynależnym, z pomieszczeniem gospodarczym na poddaszu i udziałem w nieruchomości wspólnej, O. i D. K. dnia 27 listopada 2000 r. nabyli odrębną własność lokalu mieszkalnego nr [Z] z piwnicą jako pomieszczeniem przynależnym, z pomieszczeniem na poddaszu i udziałem w nieruchomości wspólnej, a B. B. dnia 17 grudnia 2005 r. nabyła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr [Ż] z piwnicą jako pomieszczeniem przynależnym, z pomieszczeniem gospodarczym i udziałem w nieruchomości wspólnej. Dnia 16 listopada 2000 r. powodowie, którzy na stałe zamieszkują w H., udzielili J. L. pełnomocnictwa z notarialnym poświadczeniem podpisów „do reprezentowania ich przed wszystkimi urzędami i instytucjami we wszystkich sprawach związanych z mieszkaniem położonym w D. przy ul. R. oraz przed urzędem geodezyjnym”. W latach 2002-2005 właściciele lokali podjęli kilka uchwał w sprawie nadbudowy i rozbudowy lokali nr [Y] i [Z], w wyniku których dnia 11 września 2007 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali. W zawarciu tej umowy uczestniczyli J. L.,

działający w imieniu własnym oraz wspólnoty mieszkaniowej jako jej pełnomocnik na podstawie uchwał właścicieli lokali z dnia 24 maja 2005 r. podjętych przed notariuszem, K. L., O. K. i D. K.. Zgodnie z tą umową ustanowiono i przyznano odrębna własność lokalu nr [Y] na rzecz K. i J. L., lokalu nr [Z] na rzecz B. B. , lokalu nr [X] na rzecz M. i A. K. oraz lokalu nr [Z] na rzecz O. i D. K. . Umowa ta różniła się od poprzednich umów w sprawie stanowienia odrębnej własności lokali przede wszystkim tym, że zwiększyła się powierzchnia użytkowa lokalu nr [Y] i [Z] oraz zwiększyły się udziały w nieruchomości wspólnej K. i J. L. oraz O. i D. K.. W umowie z dnia 11 września 2007 r. zostały określone spłaty należne od K. i J. L. na rzecz B. B. w kwocie 1 691 zł i na rzecz M. i A. K. w kwocie 1 838 zł oraz od O. i D. K. na rzecz B. B. w kwocie 845 zł i na rzecz M. i A. K. w kwocie 934 zł.

Sąd Rejonowy przyjął, że dnia 16 listopada 2000 r. M. i A. K. udzielili J. L. pełnomocnictwa ogólnego, obejmującego umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Uznał, że nadbudowa lub przebudowa nieruchomości wspólnej i związane z tym ustanowienie odrębnej własności lokali oraz zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, do których konieczne jest pełnomocnictwo rodzajowe. Stwierdził, że w niniejszej sprawie istnieje tzw. mała wspólnota mieszkaniowa, dlatego, zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892; dalej: „u.w.l.”), stosuje się art. 199 k.c. wymagający zgody właścicieli wszystkich lokali. Podkreślił, że skoro B. B. jako właścicielka lokalu nr 2 nie była obecna przy zawarciu umowy z dnia 11 września 2007 r. i nie wyraziła stosownej zgody, umowa jest nieważna.

K. i J. L. wnieśli apelację od wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 31 marca 2015 r. uchylił zaskarżony wyrok w zakresie pkt I i II, zniósł postępowanie poczynając od rozprawy w dniu 31 marca 2015 r. i przekazał sprawę w oznaczonym zakresie Sądowi Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Podkreślił w szczególności, że w niniejszej sprawie zachodzi nieważność postępowania ze względu na naruszenie prawa pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. R. w D. do obrony. Wskazał, że pierwotnie powództwo

zostało wniesione przeciwko Z. Sp. z o.o. w Ś., która jednak stwierdziła, że nie ma pełnomocnictwa Wspólnoty Mieszkaniowej do jej reprezentowania przez sąd. W tej sytuacji powodowie wniesli o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych pozostałych właścicieli lokali, a Sąd Rejonowy wezwał ich do takiego udziału w sprawie. Zdaniem Sądu Okręgowego, stanowisko Sądu Rejonowego było nieprawidłowe, bowiem dotychczasowy pozwany, tj. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. R. w D., nie wyraziła zgody stosownie do art. 194 § 2 k.p.c.

Ubocznie Sąd Okręgowy zauważył, że zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu również ze względu na nierozpoznanie przez Sąd Rejonowy istoty sprawy. Podkreślił mianowicie pominięcie okoliczności, że w umowie z dnia 16 listopada 2000 r. w sprawie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu nr 3 strony postanowiły, że zarząd budynkiem mieszkalnym będzie sprawowany według zasad i na warunkach określonych w rozdziale 4 ustawy o własności lokali.

Powodowie wniesli zażalenie na wyrok Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie art. 194 § 2, art. 356, art. 379 pkt 5 i art. 386 § 2 oraz z ostrożności art. 386 § 4 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że w postępowaniu toczącym się w wyniku zażalenia złożonego na podstawie art. 394¹ § 1¹ k.p.c. na orzeczenie kasatoryjne Sądu drugiej instancji, Sąd Najwyższy bada tylko, czy wystąpiły wskazane przez Sąd drugiej instancji przesłanki uchylenia zaskarżonego wyroku, którymi są: nieważność postępowania przed sądem pierwszej instancji, nierozpoznanie przez ten sąd istoty sprawy oraz sytuacja, gdy wydanie wyroku przez sąd drugiej instancji wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Przedmiotem oceny Sądu Najwyższego w postępowaniu wywołanym wniesieniem zażalenia na podstawie art. 394¹ § 1¹ k.p.c. nie mogą być inne kwestie, w szczególności dotyczące oceny zasadności roszczenia ani merytorycznego badania stanowiska prawnego sądu drugiej instancji, jak również badania prawidłowości zastosowania przepisów prawa procesowego, które nie odnoszą się ściśle do wskazanych przez sąd drugiej instancji podstaw uchylenia wyroku sądu pierwszej instancji. Omawiane zażalenie nie jest bowiem środkiem

prawnym służącym kontroli materialnoprawnej podstawy wyroku ani prawidłowości zastosowania przez sąd drugiej instancji przepisów prawa procesowego niezwiązanych z podstawami kasatoryjnymi, lecz zażalenie to jest skierowane przeciwko uchyleniu wyroku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, a więc ocenie może być poddany jedynie ewentualny błąd sądu odwoławczego przy kwalifikowaniu określonej sytuacji procesowej jako odpowiadającej powołanej podstawie kasatoryjnej (zob. m.in. postanowienia z dnia 12 grudnia 2013 r., V CZ 75/13, niepubl., z dnia 7 listopada 2012 r., IV CZ 147/12, OSNC 2013 r., nr 3, poz. 41, z dnia 16 maja 2013 r., IV CZ 31/13, niepubl. i z dnia 21 czerwca 2013 r., I CZ 48/13, niepubl.).

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie miał podstaw do wydania orzeczenia kasatoryjnego z dwóch przyczyn.

Po pierwsze, w niniejszej sprawie nie zachodzi nieważność postępowania spowodowana naruszeniem prawa pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej do obrony. Pierwotnie powództwo zostało wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. R. w D., a jako „adres do doręczeń” wskazano w pozwie Zespół Zarządców Nieruchomości Sp. z o.o. w Ś., który w piśmie doręczonym do Sądu dnia 17 lutego 2015 r. poinformował, że nie jest zarządcą w rozumieniu art. 18 u.w.l. i nie ma pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty. Następnie zaś Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych pozostałych (poza powodami) właścicieli lokali w miejsce Wspólnoty Mieszkaniowej. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. R w D. konsekwentnie więc nie została wskazana w sentencji wyroku Sądu Rejonowego z dnia 12 stycznia 2016 r., jako pozwana „pojawiła się” zaś dopiero w sentencji wyroku Sądu Okręgowego w S.. Skoro więc Wspólnota Mieszkaniowa nie jest stroną postępowania, nie może być mowy o naruszeniu jej praw.

Po drugie, w niniejszej sprawie nie może też być mowy o nierozpoznaniu istoty sprawy przez Sąd Rejonowy. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wtedy, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje

przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2012 r., IV CZ 156/12, niepubl., z dnia 27 czerwca 2014 r., V CZ 41/14, niepubl. i z dnia 3 czerwca 2015 r., V CZ 115/14, niepubl.). W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania, ale - zdaniem Sądu Okręgowego - rozpoznał sprawę na podstawie niewłaściwych przepisów, mianowicie przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności, zamiast przepisów rozdziału 4 ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną. Tymczasem nie stanowi nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. zastosowanie przez sąd pierwszej instancji niewłaściwych - zdaniem sądu odwoławczego - przepisów prawa materialnego. Poza tym, w niniejszej sprawie wcale nie jest oczywiste, że Sąd Rejonowy rzeczywiście zastosował niewłaściwe przepisy prawa materialnego. Sąd Okręgowy uznał mianowicie, że zastosowanie powinny znaleźć przepisy rozdziału 4 ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, gdyż w umowie z dnia 16 listopada 2000 r. w sprawie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu nr [X] strony postanowiły, że zarząd budynkiem mieszkalnym będzie sprawowany według zasad i na warunkach określonych we wspomnianych przepisach. Tymczasem była to druga umowa w sprawie ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, wspólnota mieszkaniowa powstaje zaś w wyniku zawarcia pierwszej takiej umowy z dnia 7 listopada 2000 r. Miarodajne jest przy tym określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną właśnie w pierwszej umowie, a przyjęte w niej rozwiązania odnoszą skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu (art. 18 ust. 1 i 2 u.w.l.). Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie nie ustalił, czy i jakie postanowienia zawierała umowa z dnia 7 listopada 2000 r. w kwestii sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Z przedstawionych powodów orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 394¹ § 1¹ i § 3 k.p.c.).

jw

l.n