

Sygn. akt I ACz 681/13

POSTANOWIENIE

Dnia 6 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA:	Jan Gibiec
Sędzia SA:	Małgorzata Lamparska
Sędzia SA:	Dariusz Kłodnicki (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2013 r. na posiedzeniu niejawnym we Wrocławiu

sprawy z powództwa: **T. S., P. S.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwały

na skutek zażalenia powodów

na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 20 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 1418/12

p o s t a n a w i a: oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił wniosek powodów o zabezpieczenie powództwa o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 15.06.2012 r. poprzez wstrzymanie jej wykonania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania.

W jego uzasadnieniu wskazał, że powodowie nie uprawdopodobnili roszczenia z punktu widzenia podstaw merytorycznych, gdyż ustanowienie zarządcy przymusowego dla pozwanej wspólnoty nie wyłącza możliwości podjęcia przez jej członków uchwały, której przedmiotem jest wyrażenie zgody na udzielenie pełnomocnictwa do jej reprezentowania w postępowaniu sądowym. Ponadto

Sąd Okręgowy uznał, że powodowie nie posiadają interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia, gdyż brak jest podstaw do stwierdzenia, iż czynności przed

Sądem Okręgowym będzie podejmowała osoba nieuprawniona, a przy tym nie ma przesłanek do oceny, że wykonanie uchwały doprowadziło do nieodwracalnych skutków.

We wniesionym na niniejsze postanowienie zażaleniu, powodowie zarzucili Sądowi Okręgowemu, że przy jego wydaniu dopuścił się naruszenia

art. 730¹ § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż nie uprawdopodobnili roszczenia, podczas gdy zaskarżona uchwała jest niezgodna z szeregiem, szczegółowo wymienionych w zażaleniu przepisów ustawy o własności lokali, kodeksu

cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, a także poprzez przyjęcie, iż nie przysługuje im interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, podczas gdy wykonanie zaskarżonej uchwały może mieć dla pozwanej wspólnoty dalekosiężne skutki, za które odpowiadać będą jej członkowie, w tym również oni.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługiwało na uwzględnieniu mimo tego, że za trafne należało uznać zarzuty powodów kwestionujące stanowisko Sądu Okręgowego, co do braku uprawdopodobnienia roszczenia dochodzonego pozwem.

W niniejszej sprawie powodowie domagają się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 15.06.2012 r. nr (...), zgodnie z którą w § 1 ust. 1 Wspólnota wyraziła zgodę na zlecenie r. pr. K. J. reprezentowania Wspólnoty przed Sądem Okręgowym w sprawie I C 297/12, natomiast w §1 ust. 2 wspólnota upoważniła członków Wspólnoty w osobach I. C., A. S.

i K. K., do zawarcia w imieniu wspólnoty ww. umowy zlecenia i udzielenia pełnomocnictwa. Zgodnie z § 2 wspólnota wyraziła zgodę na wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości łącznej nie wyższej niż 6 - krotność stawki minimalnej w tego rodzaju sprawach, co daje 1.440 zł netto, a zaliczka wynosić miała 885 zł brutto.

W sprawie nie budziło wątpliwości, iż powodowie są legitymowani czynnie do wytoczenia powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali (dalej uwl) oraz że powództwo zostało wywiedzione w terminie przewidzianym w tym przepisie. Nie było natomiast zasadne stanowisko Sądu Okręgowego, że powodowie nie uprawdopodobnili, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z obowiązującym prawem w zakresie, w jakim upoważnia członków wspólnoty do zawarcia w imieniu pozwanej Wspólnoty umowy zlecenia i udzielenia pełnomocnictwa do reprezentacji przed Sądem, czyli co do § 1 ust. 2 tej uchwały.

W przypadku dużej Wspólnoty, a do takich pozwana niewątpliwie należy, uprawnionym do jej reprezentowania na zewnątrz zgodnie z art. 21 ust. 1 uwl jest zarząd, którego obowiązek wyboru wynika z art. 20 ust. 1 uwl. Funkcję zarządu na podstawie art. 33 uwl, w braku odmiennych postanowień umowy, pełnić może także zarządca ustanowiony w trybie art. 18 ust. 1 uwl, tj. w drodze umowy zawartej przez współwłaścicieli w formie aktu notarialnego. W przypadku zaś, gdy nie został powołany zarząd (ani zarządca) lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, w trybie art. 26 uwl może zostać ustanowiony przez Sąd zarządca przymusowy. Zarządca przymusowy zastępuje wtedy zarząd ustanowiony przez członków wspólnoty i jako jedyny może ją reprezentować na zewnątrz, tj. zaciągać w jej imieniu zobowiązania, występować przed sądem. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie jest dopuszczalne, aby wspólnotę reprezentowały na mocy szczególnej uchwały inne osoby, niż te wymienione w ustawie, tj. zarząd, zarządca lub zarządca przymusowy.

Z dokumentów złożonych do akt sprawy wynika, że dla pozwanej postanowieniem z dnia 27.07.2010 r. został ustanowiony zarządca przymusowy w osobie M. G., a zakres jej obowiązków obejmuje również reprezentację wspólnoty. W ocenie Sądu Apelacyjnego zostało zatem uprawdopodobnione, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem w zakresie,

w jakim powołuje określonych członków Wspólnoty do zawarcia w jej imieniu umowy zlecenia, czy też udzielenia pełnomocnictwa, albowiem uprawnienie to przysługuje zarządcy przymusowemu. Należy podzielić pogląd, iż wspólnota mieszkaniowa może podejmować uchwały dotyczące sposobu zarządzania nieruchomością wspólną nawet, jeśli ustawa nie wskazuje wprost możliwości ich podjęcia, jak zostało to wskazane w cytowanym orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12.07.2006 r. (sygn. akt I ACa 183/06). Uchwały te nie mogą jednak modyfikować sposobu reprezentacji wspólnoty na zewnątrz w sposób sprzeczny z przepisami ustawy o własności lokali. W odniesieniu do pozostałych postanowień zaskarżonej uchwały dotyczących samej zgody na zawarcie umowy zlecenia z określonym

radcą prawnym (§ 1 ust. 1), czy też dotyczących wysokości wynagrodzenia

(§ 2), należy stwierdzić, iż na obecnym etapie postępowania nie zostało uprawdopodobnione, aby naruszały one przepisy ustawy, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy

wspólnoty. Ustanowienie profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego do występowania w procesie, co do zasady nie pozostaje w sprzeczności

z interesem wspólnoty mieszkaniowej i ogółu jej członków. Również wskazana

w uchwale stawka wynagrodzenia nie ma charakteru ostatecznego, wskazuje jedynie jego górny pułap, a przy tym mieści się w stawkach określonych w rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...).

Odnosnie twierdzeń, iż zaskarżona uchwała nie została podjęta odpowiednią większością głosów, należy wskazać, że powodowie nie uprawdopodobnili,

iż współwłaściciele poszczególnych lokali głosowali w sposób sprzeczny z zasadami dotyczącymi zarządu ich wspólnym lokalem lub też nie posiadali pełnomocnictwa od pozostałych współwłaścicieli lokalu (wszak nie musi być ono wyrażone na piśmie).

O ile skarżący uprawdopodobnili istnienie roszczenia, o tyle w pełni należało podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że nie wykazali interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Jak wynika z treści przedmiotowego zażalenia w sprawie o sygn. akt I C 297/12, do występowania w procesie w imieniu pozwanej wspólnoty został umocowany przez zarządcę przymusowego M. G. pełnomocnik w osobie radcy prawnego K. J.. Prawidłowości tego pełnomocnictwa powodowie nie kwestionują, toteż nie zachodzi obawa, że w tym postępowaniu Wspólnota Mieszkaniowa nie będzie prawidłowo reprezentowana (okoliczność ta, niezależnie od stanowisk stron, brana jest pod uwagę przez sąd z urzędu). Mając na uwadze, że zarządca ustanowił pełnomocnikiem tego samego radcę prawnego, który był wskazany w zaskarżonej uchwale, nie zachodziła również obawa, iż na podstawie tej uchwały członkowie wspólnoty udzielą pełnomocnictwa innemu radcy prawnemu, niż ten ustanowiony przez zarządcę, co wiązałoby się z koniecznością zapłaty wynagrodzenia dwóm pełnomocnikom za czynności wykonywane w tej samej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do dokonania zmiany zaskarżonego postanowienia i w związku z tym, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 zd. 2 k.p.c., postanowił jak na wstępie.

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

MR-K