

POSTANOWIENIE

Dnia 20 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA:	Grażyna Matuszek
Sędzia SA:	Janusz Kaspryszyn
Sędzia SA:	Walter Komorek (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2013 r. na posiedzeniu niejawnym we Wrocławiu

sprawy z powództwa: **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz ul. (...)**

o uchylenie uchwał

na skutek zażalenia strony powodowej

na postanowienie Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 1 lutego 2013 r., sygn. akt I C 189/13

p o s t a n a w i a:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wstrzymać wykonanie uchwał nr (...) i nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 27 listopada 2012 r. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie.

UZASADNIENIE

Strona powodowa wniosła o uchylenie uchwał z dnia 27 listopada 2012 r.

nr (...) i nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w S. przy ul. (...) i ul. (...) oraz o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania tych uchwał do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, iż powyższe uchwały rażąco naruszają jej interes, a ich wykonanie łączyć się będzie

z uszczerbkiem majątkowym strony powodowej. To wszystko wskutek pozbawienia strony powodowej możliwości sprawowania zarządu nieruchomościami wspólnymi, których współwłaścicielem jest ta strona. Wykonywała ona zarząd powierzony,

o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali na zasadach określonych w art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Strona powodowa wywodzi dalej, iż skoro doszło do określenia sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, to tym samym zrealizowana została dyspozycja zawarta w treści art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie

z którym, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. Tak też się stało w przedmiotowej sprawie, w której pozwana Wspólnota ustanowiła zarządcę, który nie jest stroną umów – jest nim strona powodowa – o dostawę mediów i usług.

Odnosząc się do żądania zabezpieczenia powództwa przez wstrzymanie wykonania uchwały nr (...) Sąd Okręgowy wskazał, że pomimo wadliwej formy dokonania zmiany sposobu zarządu przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku. Członkowie pozwanej Wspólnoty, podejmując w/w uchwałę zdecydowali o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a to poprzez przyjęcie modelu zarządu wskazanego w art. 20 ustawy

o własności lokali. Uchwała taka jest skuteczna z chwilą jej podjęcia, pomimo niezachowania aktu notarialnego wymaganej przez art. 18 ust. 2a ostatnio powołanej ustawy. Uwzględnienie wniosku o zabezpieczenie prowadziłoby do sytuacji, że strona powodowa odzyskałaby prawo do zarządu, którego została pozbawiona, co miałoby ten dalszy skutek, że strona powodowa posiadałaby uprawnienie do reprezentowania pozwanej, którą obecnie sama pozywa. Strona powodowa może występować o dokonanie zabezpieczenia w inny sposób (art. 755 § 1 k.p.c.).

Co zaś się tyczy drugiej z w/w uchwał, na jej mocy współwłaściciele nieruchomości podjęli decyzję o powierzeniu z dniem 1 stycznia 2013 r. zarządzania nieruchomością wspólną firmie (...). W ocenie Sądu Okręgowego, uchwała została już wykonana i nie można wstrzymać jej wykonania.

W zażaleniu na to postanowienie, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku o zabezpieczenie, strona powodowa zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. przepisów art. 18 ust. 2a i art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez ich niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenie prawa formalnego, a mianowicie art. 730¹ k.p.c. poprzez jego niezastosowanie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie zasługuje na uwzględnienie.

Przepisy art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określają wzajemny stosunek przepisów tej ustawy oraz przepisów ustawy o własności lokali. Zasadą jest odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali (art. 27 ust. 1 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych). Wyjątki o tej zasady zostały określone w przepisach art. 27 ust. 2-4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiana trafnie dokonana w art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sprawiła, że obecnie owo odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali odnosi się do całej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a nie tylko – jak dotychczas – wyłącznie do jej rozdziału 3. Spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni. Jest to zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, powstający i wykonywany ex lege, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.

W przypadku wygaśnięcia stosunku prawnego powstałego na podstawie umowy powierzającej zarząd nieruchomością wspólną, stanowiącą współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, osobie fizycznej lub prawnej, do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (uchwała Sądu Najwyższego z 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 140). Poza tym nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali w części dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną (art. 18-33), z wyjątkiem odpowiednio stosowanych przepisów ustawy o własności lokali:

1. art. 18 ust. 1, zgodnie z którym „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 lub prawnej”;

2. art. 29 ust. 1, zgodnie z którym „zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej”;

3. art. 29 ust. 1a, zgodnie z którym „okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy”.

Nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali dotyczących wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli, co oznacza, że w odniesieniu do odrębnej własności lokali podlegających przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota mieszkaniowa nie powstaje. Chodzi tu zwłaszcza o przepisy art. 6, art. 8 i art. 17 ustawy o własności lokali (inne przepisy o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli znajdują się w rozdziale 4 ustawy o własności lokali i nie mają zastosowania już na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – por. Krzysztof Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe, Komentarz, 6. wydanie, Warszawa 2011, s. 275 i 276).

Z powyższych wywodów wynika, iż nie ma przeszkód do zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie. Orzeczenie Sądu Apelacyjnego uzasadniają przepisy art. 386 § 1 k.p.c. i art. 397 § 2 k.p.c.

MR-K