

Sygn. akt I ACa 772/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	<b><i>SSA Teresa Rak</i></b> SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku os. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 7 maja 2012 r. sygn. akt I C 1578/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt II w ten sposób, że kwotę 7.400 zł zastępuje kwotą 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych);**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 772/12

## UZASADNIENIE

**Strona powodowa Gmina Miejska K.** wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku os. (...) w K. z pozwem o uchylenie uchwały nr 4/2011. W uzasadnieniu podniosła, że uchwała ta stanowi, iż Wspólnota zgadza się na sprzedaż przymusową lokalu nr (...), który jest własnością Gminy M. K.. W istocie rzeczy przedmiotowy lokal nie jest wyodrębnionym lokalem i stanowi współwłasność. Z tego względu nie można zarządzić jego sprzedaży przymusowej.

Ponadto zdaniem powódki z dokumentacji nie wynika, aby lokatorzy zachowywali się w sposób uzasadniający przymusową sprzedaż. Sprzedaż jest ostatecznością.

W odpowiedzi na pozew **strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku os. (...) w K.** wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, iż zachowanie lokatorów mieszkania nr (...) zagraża bezpieczeństwu lokatorów.

Wyrokiem z dnia 7 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił uchwałę Nr 4/2011 podjętą w dniu 31.03.2011 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku os. (...) w K. i zasądził od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku os. (...) w K. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 7400 zł (siedem tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie wydał w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny:

W dniu 31.03.2011r. strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku os. (...) w K. podjęła uchwałę nr 4/2011 o następującej treści „Wspólnota Mieszkaniowa zgadza się na przymusową sprzedaż lokalu nr (...) własność Gminy K.”. Lokal mieszkalny nr (...) położony w K. na os. (...) w budynku nr (...), którego dotyczy uchwała, nie stanowi odrębnego lokalu mieszkalnego i nie stanowi on odrębnej własności. Sąd Okręgowy dał wiarę dowodom w sprawie, których prawdziwość nie była kwestionowana, podkreślając, iż spór w sprawie w zasadzie nie dotyczył faktów, a jedynie dopuszczalności i celowości podjęcia uchwały.

Dokonując oceny prawnej analizował Sąd przepisy ustawy o własności lokali w tym art. 25, art. 16 i art. 4 tej ustawy, w kontekście możliwości zastosowania przymusowej sprzedaży lokalu, który nie stanowi odrębnej własności. Przywołał przy tym wyrok Sądu Najwyższego, który na gruncie sprawy V CSK 442/08; LEX nr 602338 zbadał powyższą kwestię i stwierdził, że w art. 16 u.w.l. jest mowa o żądaniu sprzedaży lokalu w drodze licytacji, nie zaś o żądaniu ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w drodze licytacji. Sąd Okręgowy podzielił ten pogląd i wskazując, że w przedmiotowej sprawie lokal, który objęty jest uchwałą nie jest wyodrębnionym lokalem i nie może on podlegać sprzedaży w trybie art. 16 u.w.l. Stwierdził, że uchwała zezwalająca na sprzedaż tego lokalu jest sprzeczna z prawem, a zatem podlega ona uchyleniu. Wskazał też Sąd, iż art. 16 u.w.l. stanowi najdalej idącą ingerencję w prawo własności i nie może mieć zastosowania w sytuacji gdy istnieje inna alternatywna ochrona praw wspólnoty czy też członków wspólnoty i nie jest ona nadmiernie utrudniona. Zwrócił przy tym uwagę, iż wspólnota czy też współlokatorzy mogą wystąpić do sądu o eksmisję z przedmiotowego lokalu lokatorów, na podstawie art. 13 ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zdaniem Sądu zaniechanie wystąpienia przez właściciela z pozwem o eksmisję przeciwko lokatorom nie może być uznane jako działanie uzasadniające zastosowanie art. 16 ustawy „o własności lokali”. Sąd Okręgowy zaniechał badania zachowania lokatorów, uznając, iż nie miało to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

O kosztach Sądowych orzekł Sąd z uwzględnieniem przepisów art. 98 k.p.c. „a ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika w przedmiotowej sprawie uznał, iż zastosowanie ma § 6 pkt 7 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”, który stanowi, że stawka minimalna w sprawach przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 200.000 zł wynosi 7200 zł.

**Apelację od wyroku złożyła strona pozwana** i zaskarżając go w całości wniosła o jego zmianę przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów sądowych i zastępstwa procesowego wg norm przepisanych względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Zarzuciła mu:

- obrażę art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali przez nieprawidłową jego interpretację prawną,

- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy przez zaniechanie badania zachowania lokatorów przedmiotowego mieszkania,

- błędne zastosowanie § 6 pkt 7 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 zamiast § 11 ust. 1 pkt 1 lub § 8 pkt 7 w/w rozporządzenia.

Odpowiedź na apelację złożyła strona powodowa wnosząc o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

***Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja zasługuje na uwzględnienie jedynie w części dotyczącej kosztów postępowania przed Sądem I instancji.

Na wstępie należy wskazać, iż Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne, które legły u podstaw rozstrzygnięcia Sądu I instancji i przyjmuje je za własne. Słusznie zauważył Sąd, iż w przedmiotowej sprawie kluczowym dla rozstrzygnięcia nie było ustalenie stanu faktycznego sprawy, które w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia były niesporne, lecz ocena prawna, w przedmiocie dopuszczalności podjęcia uchwały.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego interpretacja przepisów ustawy o własności lokali jakiej dokonał Sąd Okręgowy jest prawidłowa i w przedmiotowym stanie faktycznym daje podstawę do uchylenia uchwały z uwagi na jej sprzeczność z prawem. Wywody apelacji, które koncentrują się na kwestiach pobocznych związanych z zachowaniem lokatorów, mogłyby mieć ewentualnie znaczenie w sytuacji gdyby Sąd stwierdził, że podjęcie uchwały w trybie art. 16 u.w.l. mogło nastąpić również względem współwłaściciela nieruchomości. Tymczasem Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd wyrażony w cytowanym przez Sąd Okręgowy orzeczeniu Sądu Najwyższego w świetle, którego przewidziane w art. 16 ust. 1 ustawy dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) uprawnienie do żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji dotyczy wyłącznie lokalu wyodrębnionego. Nie ma przy tym wątpliwości, co do tego, że lokal nr (...) nie stanowi odrębnej własności. Apelujący jest w błędzie podnosząc, iż sprawa niniejsza stanowi modelowy przykład praktycznego zastosowania art. 16 u.w.l., bo choć wskazywane przez niego okoliczności mogłyby ewentualnie stanowić podstawę do wyprowadzenia takich wniosków, to wobec kategorycznego stwierdzenia o braku możliwości podjęcia uchwały w tym przedmiocie, nie było potrzeby czynienia ustaleń w przedmiocie nagannego zachowania się lokatorów mieszkania nr (...).

Odnosząc się zaś do zarzutów dotyczących zasądzenia kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego niezgodnie z obowiązującymi stawkami, należy przyznać rację apelującemu i wskazać, iż podstawę wyliczenia wysokości kosztów zastępstwa procesowego strony reprezentowanej przez adwokata w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi stosowana per analogiam stawka minimalna, przewidziana w § 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2002r. Nr 163 poz. 1348 ze zm.) - tak SN w odnoszącej się do wynagrodzenia radcy prawnego uchwale z dnia 25 czerwca 2009r. sygn. akt III CZP 40/09 (OSNC 2010, nr 2, poz. 26) i w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 maja 2011r. sygn. akt III CZP 9/11 (nie publ.). Stawka minimalna za postępowanie przed Sądem I instancji wynosi więc 180zł. W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny zmienił rozstrzygnięcie o kosztach procesu w zakresie wynagrodzenia pełnomocnika na podstawie wskazanego wyżej przepisu.

***Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt. I wyroku na podstawie art. 386 §1 k.p.c., a w pozostałym zakresie apelację oddalono na zasadzie art. 385 k.p.c.***

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. oraz § 11 ust. 1 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 2 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.