

Sygn. akt I ACa 1117/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

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

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółki Mieszkaniowej (...). z o.o w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 20 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 300/12

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że powództwo w zakresie uchylenia uchwały numer (...) z dnia 17 listopada 2011 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zlecenie Kancelarii Adwokackiej sprawy o zapłatę należności powództwo oddała oraz w punkcie II w ten sposób, że koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi;***
- zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 335 zł (słownie złotych: trzysta trzydzieści pięć) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt I ACa 1117/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Spółka Mieszkaniowa (...) sp. z o.o. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K. w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wniosła o uchylenie dwóch uchwał: uchwały nr (...)z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierzy oraz uchwały nr (...)z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na zlecenie Kancelarii Adwokackiej prowadzenia w jej imieniu sprawy o zapłatę należności związanych z bieżącą eksploatacją lokali.

Uzasadniając swoje żądanie wskazała, iż uchwała (...) stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powoda. Odnośnie zaś uchwały z nr(...) podniosła, że brak wskazania w tej uchwale kosztów z jakimi winna się liczyć wspólnota zlecając prowadzenie spraw narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes strony powodowej i całej wspólnoty.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z normami przepisanyymi.

W uzasadnieniu podniosła, że strona powodowa nie wskazała jakie konkretnie przepisy prawa zostały naruszone zaskarżoną uchwałą, nie domagała się również ustalenia nieważności lub nieistnienia uchwały. Wskazał również, że zaskarżając uchwałę nr (...) strona powodowa powołała się na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, który to zarzut jest bezzasadny z uwagi na to, że ustanowienie pełnomocnika procesowego w sprawie dochodzenia należności, jest jej zdaniem czynnością zwykłego zarządu i nie wymagało w ogóle podjęcia takiej uchwały.

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił obydwie uchwały oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu następująco ustalony stan faktyczny:

Na podstawie uchwały nr (...) podjętej na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., w dniu 22 marca 2011 r. zarząd nieruchomością wspólną został powierzony spółce cywilnej (...) s.c. (...), D. H., P. B.. Uchwała została przyjęta większością 55,64% udziałów. W dniu 17 listopada 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K. powiadomiła Spółkę Mieszkaniową (...) sp. z o.o. w K. o podjętych przez nią uchwałach. Podjęto uchwałę nr (...) w sprawie wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierzy. Wspólnota postanowiła dokonać wymiany tych urządzeń w związku z upływającym terminem legalizacji. Ustalono, że koszty wymiany zostaną pokryte ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Za przyjęciem uchwały głosowało 58,048% głosów, przeciwko 3,688 %.

Uchwała nr (...) dotyczyła wyrażenia przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku przy ul. (...) zgody na zlecenie Kancelarii Adwokackiej (bez konkretnego wskazania) w jej imieniu sprawy o zapłatę należności związanych z bieżącą eksploatacją lokali przeciwko właścicielom lokali zalegającym z opłatami i w tym celu udzielenia Zarządowi Wspólnoty stosownych pełnomocnictw procesowych do jej reprezentowania przez organami władzy publicznej, Sądami, organami ścigania, organami egzekucyjnymi, we wszystkich instancjach właściwych sprawie. Pełnomocnik będzie miał prawo do udzielania dalszych pełnomocnictw. Za przyjęciem uchwały głosowało 50,475 % głosów, 1,553% było przeciw.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, w tym treści zaskarżonych uchwał oraz aktu notarialnego – protokołu zebrania Wspólnoty odbywającego się w dniu 22 marca 2011r., które nie budziły wątpliwości i nie były przez żadną ze stron kwestionowane. Ponadto dał Sąd wiarę zeznaniom Prezesa zarządu strony powodowej W. Ż. i członka zarządu wspólnoty B. G. pomijając przy tym ich subiektywne oceny zaskarżonych uchwał.

Dokonując oceny prawnej jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zdaniem Sądu obydwie zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz uzasadnione interesy strony powodowej.

Odnośnie uchwały (...) Sąd wskazał, że fundusz remontowy jest funduszem o charakterze celowym, stąd zgromadzone na nim środki mogą być przeznaczane w sposób celowy na finansowanie remontów, wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. Natomiast wodomierze i ciepłomierze w istocie stanowią elementy wyposażenia indywidualnych lokali mieszkalnych, stąd ich wymiana nie może być sfinansowana ze środków funduszu remontowego.

Odnosnie zaś uchwały nr (...)r. Sąd argumentował, iż Wspólnota wyrażając zgodę na zlecenie Kancelarii Adwokackiej do prowadzenia sprawy w jej imieniu, nie zawarła w jej treści koniecznych informacji dotyczących zakresu zlecenia oraz wysokości kosztów, jakie w związku ze zleceniem miałyby ponosić Wspólnota. Ponadto nie precyzuje ona Kancelarii Adwokackiej, z którą będzie współpracowała. Zdaniem Sądu prawidłowo sporządzona uchwała, prócz określenia Kancelarii Adwokackiej, z którą Wspólnota zamierza nawiązać współpracę (po starannym zbadaniu ofert) winna precyzować koszty, z jakimi winni się liczyć poszczególni członkowie wspólnoty, wymieniać konkretną osobę przeciwko której ma zostać wytoczone powództwo oraz zakres działań Kancelarii, na jakie Wspólnota wyraża zgodę.

O kosztach w pkt II wyroku orzekł Sąd na zasadzie art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyła strona pozwana zaskarżając pkt. I wyroku w zakresie w jakim Sąd uchylił uchwałę nr (...)oraz pkt. II w zakresie w jakim kosztami postępowania obciążył stronę pozwaną.

Wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w jakim dotyczy uchylenia uchwały nr (...)oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed I i II instancją, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Zarzuciła:

Naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, że:

- dla prawidłowości uchwały niezbędne jest określenie wysokości wynagrodzenia Kancelarii Adwokackiej prowadzącej sprawę o zapłatę dla Wspólnoty;

- dla prawidłowości uchwały niezbędne jest określenie konkretnej Kancelarii Adwokackiej, z którą Wspólnota zamierza współpracować;

2. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie.

Strona pozwana domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów postępowania.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, iż stan faktyczny sprawy ustalony przez Sąd Okręgowy jest prawidłowy i zasadniczo niesporny, a Sąd Apelacyjny w pełni go podziela i przyjmuje za własny.

Kwestią podlegającą rozstrzygnięciu w ramach niniejszego postępowania jest ocena, czy podjęta przez stronę pozwaną uchwała nr (...)w istocie naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz uzasadnione interesy strony powodowej.

W pierwszej kolejności należy rozważyć, czy podjęcie takiej uchwały miało w ogóle wpływ na działalność wspólnoty, w tym kwestię możliwości ustanowienia profesjonalnego pełnomocnika, celem dochodzenia należności, jakie przysługują wspólnocie z tytułu eksploatacji części wspólnych nieruchomości.

W tym miejscu należy wskazać, iż organem uprawnionym do reprezentacji wspólnoty na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali, jest zarząd (zarządca). Zarządca nieruchomości wspólnej, ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 1994 r., może występować w imieniu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (art. 6 ustawy), w zakresie swojego umocowania reprezentowania wspólnoty na zewnątrz (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 62/05, lex 171751). Trzeba przy

tym zwrócić uwagę, iż w przypadku braku odmiennego uregulowania tej kwestii w umowie zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali, w kwestii sposobu sprawowania zarządu znajdą zastosowanie przepisy rozdziału 4 ustawy. Zgodnie z jej art. 22 ust. 1, czynności zwykłego zarządu organ ten podejmuje samodzielnie. Z powyższego wynika, iż jedynie do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Przyjmując przy tym należy, iż czynności polegające na reprezentowaniu przed organami administracyjnymi i sądami, zmierzające do ochrony rzeczy wspólnej, są czynnościami zachowawczymi, a co za tym idzie są czynnościami zwykłego zarządu (por. Stanisław Rudnicki, Grzegorz Rudnicki "Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe", LexisNexis 2011, s. 287; Gerard Bieniek, Zenon Marmaj "Własność lokali. Komentarz", C.H. Beck, 2008, s. 160; Aleksander Turlej (w:) R. Strzelczyk, A. Turlej "Własność lokali", C.H. Beck 2010, s. 446). Za takim stanowiskiem przemawia również zamieszczony w art. 22 ust. 3 ustawy, katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, który wyłącza spod tego zarządu jedynie wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy. Katalog ten ma co prawda charakter przykładowy, trzeba jednak uwzględnić również to, że przepisy dyspozytywne ustawy, wskazują jako regułę umocowanie zarządu do samodzielnej reprezentacji wspólnoty. Wyjątków tych nie można więc interpretować w sposób rozszerzający, który czyniłby fikcyjnym funkcjonowanie zarządu jako organu uprawnionego do reprezentacji wspólnoty. Trzeba również wskazać, że argumenty w świetle których, w każdym wypadku, gdy zachodzi konieczność podjęcia czynności zachowawczych, należałoby wymagać udzielenia zarządowi wspólnoty specjalnego umocowania w drodze podjęcia uchwały przez wspólnotę, co byłoby nieracjonalne z punktu widzenia konieczności ochrony jej interesów. Często bowiem działania takie muszą mieć charakter zdecydowany i wymagają podjęcia szybkich decyzji, do których podejmowania zarząd jest obowiązany. Zdaniem Sądu upoważnienie do bezpośredniego podejmowania czynności procesowych rozciąga się również na możliwość udzielenia pełnomocnictwa procesowego profesjonalście. Działanie takie należy uznać za przejaw troski o interesy wspólnoty, bowiem wstąpienie do sprawy takiego pełnomocnika, jest pochodną tego uprawnienia i ma czynić efektywnym dochodzenie takich roszczeń.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż podjęcie przez Wspólnotę uchwały nr (...), w ramach, której zarząd został umocowany do ustanowienia pełnomocnika procesowego, celem dochodzenia skonkretyzowanych należności związanych z bieżącą eksploatacją lokali przeciwko właścicielom lokali zalegających z opłatami, jako umocowanie do podejmowania czynności objętych zakresem zwykłego zarządu, nie wywarło skutków w postaci naruszenia zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, nie naruszyło też żadnych uzasadnionych interesów strony powodowej. Tym samym wytoczenie powództwa w tym zakresie było bezprzedmiotowe, z uwagi na brak interesu prawnego istniejącego po stronie powodowej. Powyższe prowadzi do zmiany wyroku i oddalenia żądania w zakresie uchylenia uchwały nr (...).

Mając na uwadze zmianę rozstrzygnięcia w zakresie żądania uchylenia jednej z dwóch zaskarżonych uchwał, zachodzi potrzeba modyfikacji rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu. Skoro roszczenie powoda zostało uwzględnione w połowie, a w pozostałej części Sąd oddalił powództwo, to uzasadnionym jest zastosowanie art. 100 k.p.c. jako podstawy rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji i wzajemne zniesienie tych kosztów między stronami.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny zmienił punkt I i II zaskarżonego wyroku przyjmując za podstawę art. 386 §1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł Sąd przyjmując za podstawę art. 98 k.p.c. Na koszty postępowania apelacyjnego składa się opłata od apelacji, w kwocie 200 zł, którą Sąd pobrał zgodnie z art. 27 pkt. 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz koszty pełnomocnika strony pozwanej, którego wynagrodzenie ustalił Sąd w oparciu o przepis §11 ust. 1 pkt. 1 w zw. z §13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163 poz. 1348 z późn.zm.).