

Sygn. akt I ACz 822/13

POSTANOWIENIE

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA:	Tadeusz Nowakowski (spr.)
Sędzia SA:	Franciszek Marcinowski
Sędzia SA:	Elżbieta Lipińska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2013 r. na posiedzeniu niejawnym we Wrocławiu

sprawy z powództwa: **J. W.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej w (...)**

o uchylenie uchwały

na skutek zażalenia powoda

na postanowienie Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 4 marca 2013 r., sygn. akt I C 1547/12

p o s t a n a w i a: uchylić zaskarżone postanowienie.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy uznał się niewłaściwym i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Jeleniej Górze. Wskazując na treść art. 19 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.) Sąd Okręgowy uznał, że do zarządu nieruchomością wspólną w pozwanej wspólnocie odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, albowiem właściciele lokali nie skorzystali z możliwości, o której mowa w art. 18 u.w.l. i nie powołali w trybie tam wskazanym zarządu. Wprawdzie pozwana ustanowiła zarząd, jednakże niezgodnie z wymogami art. 18 u.w.l. Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe skutkuje tym, iż w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną pozwanej nie ma zastosowania art. 25 u.w.l., stanowiący podstawę prawną zaskarżania uchwał wspólnoty. Zastosowanie natomiast znajdują przepisy regulujące zarząd nieruchomością wspólną, w szczególności art. 199-209 k.c. dotyczące zarządu rzeczą wspólną. Zaskarżona uchwała zdaniem Sądu Okręgowego stanowi w istocie umowę podjętą przez współwłaścicieli. Z tych przyczyn sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu na podstawie art. 200 § 1 k.p.c.

Zażalenie na powyższe postanowienie wniósł powód, z jego treści wynika, iż domaga się jego uchylenia. W ocenie powoda w pozwanej Wspólnocie został ustanowiony zarząd zgodnie z wymogami art. 18 u.w.l., w aktach notarialnych nabycia pierwszych lokali został zawarty zapis, iż zarząd nieruchomością będzie sprawował Zakład (...). Z powyższego powód wywodzi, iż w sprawie ma zastosowanie art. 25 u.w.l.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie powoda zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe przesądzenie czy w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej doszło do powołania zarządu zgodnie z przepisem art. 18 u.w.l. Powód w zażaleniu wskazuje, iż zapis o powołaniu zarządu sprawowanego przez Zakład (...) w S. znalazł się w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali (tak bowiem należy odczytywać stwierdzenie powoda, że zarząd ten został wskazany w umowach „w momencie sprzedania pierwszych lokali przez właściciela Urząd Gminy w S.”). Niemniej powód nie przedstawia tych aktów notarialnych, dlatego nie jest możliwa aktualnie ocena trafności stanowiska powoda. W konsekwencji polemika zawarta w zażaleniu powoda nie mogła prowadzić sama w sobie do obalenia argumentacji zawartej w zaskarżonym postanowieniu.

Niezależnie od powyższego wskazać jednak należy, iż Sąd I instancji dokonał błędnej wykładni art. 19 u.w.l., co skutkowało wadliwym orzeczeniem przekazaniu sprawy Sądowi Rejonowemu, jako właściwemu rzeczowo w sprawie.

Wskazać jednak należy, że w doktrynie wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym wykładnia art. 19 u.w.l. prowadzi do wniosku, że do zarządu małymi wspólnotami nie stosuje się dalszych przepisów ustawy regulujących zarząd nieruchomością wspólną (art. 20-33 u.w.l.). Tym niemniej w doktrynie prezentowane jest też odmienne stanowisko, które Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejsze zażalenie podziela, zgodnie z którym odesłanie w art. 19 u.w.l. do przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności nie oznacza, że w małej wspólnocie mieszkaniowej nie stosuje się przepisów zawartych w Rozdziale 4 (art. 18-33 u.w.l.). Przeciwnie stanowisko prowadziłoby do wniosku, że mała wspólnota mieszkaniowa nie jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33¹ k.c., a jej charakter prawny w istocie niczym się nie różni od instytucji współwłasności. Taki pogląd prowadziłby do nieuprawnionego zróżnicowania sytuacji prawnej właścicieli lokali w zależności od wielkości wspólnoty mieszkaniowej. Nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali w małej wspólnocie mieszkaniowej podejmują uchwały. W związku z powyższym stosuje się przepisy określające katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, dla których wymagane jest powzięcie uchwały (art. 22 ust. 3 u.w.l.), oraz art. 25 u.w.l. dotyczący zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Nie ma również przeszkód prawnych, aby stosować art. 23 u.w.l. w takim zakresie, w jakim nie pozostaje w sprzeczności z art. 199 zd. 1 k.c.

Niezależnie zatem od tego czy w pozwanej Wspólnocie doszło do ustanowienia zarządu zgodnie z art. 18 u.w.l. czy nie, nie oddziałuje to na dopuszczalność stosowania trybu zaskarżania uchwał podjętych przez Wspólnotę zgodnie z art. 25 u.w.l. Skoro wreszcie powód wystąpił z powództwem o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty, to zgodnie z dyspozycją art. 17 pkt 4² k.p.c. właściwym rzeczowo dla rozpoznania niniejszej sprawy jest niewątpliwie sąd okręgowy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., postanowił jak na wstęp

bp