

Sygn. akt I ACa 609/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2009 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|--|
| Przewodniczący : | SSA Piotr Wójtowicz |
| Sędziowie : | SA Joanna Skwara-Kałwa (spr.) SA Barbara Owczarek |
| Protokolant : | Iwona Posyniak |

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2009 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 5 czerwca 2009 r., sygn. akt II C 495/08

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyła punkt (...)uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul . (...) w K.;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 400 (czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

I ACa 609/09

UZASADNIENIE

Powód A. R. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul . (...) w K. i zasądzenie kosztów procesu. Powód sprecyzował, że zaskarża tylko pkt. (...) uchwały albowiem jest on niezgodny z prawem. Uchwała nie może obowiązywać z terminem wstecznym.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Stwierdziła, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z uprawnieniami określonymi w art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powód nie wykazał,

aby uchwała ta była sprzeczna z prawem, naruszyła zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszyła interesy powoda.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i nie obciążył powoda kosztami procesu.

Wyrok ten Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach:

We wrześniu 2008 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów Właściciele podjęli uchwałę nr (...) „w sprawie powierzenia funkcji zarządu”. W pkt. (...) uchwały stwierdzono, że funkcja Zarządu powierzona została zarządcy nieruchomości I. M., „zgodnie z umową zawartą w dniu 28.3.2007r.” Punkt (...) uchwały brzmi: „Uchwała obowiązuje do dnia 3.5.2007 r.”

Wcześniej, w marcu 2006 r. Właściciele wybrali ze swego grona trzyosobowy Zarząd w składzie: M. W., B. C. i M. K.. Zarząd ten został odwołany mocą uchwały nr (...) podjętej w dniach 28-29 marca 2007 r. Z treści powołanej uchwały wynika, że dawny Zarząd miał pełnić funkcję „do momentu przekazania nowemu Zarządowi tj. do 2.5.2007r.” W tym czasie podjęta została uchwała nr (...) gdzie M. W., B. C. i M. K. zostali powołani jako „przedstawiciele Wspólnoty do kontaktu z nowym Zarządcą nieruchomości”. Osoby te zawarły w imieniu pozwanej umowę z I. M.

o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 28.3.2007 r., gdzie w § 1 ust. 2 pkt. 2 zawarto uregulowanie dotyczące uprawnień Zarządu do reprezentowania Wspólnoty, a w § 2 ust. 1 zapis, iż czynności zwykłego zarządu Zarząd podejmuje samodzielnie.

Ani powód, ani inni właściciele nie byli przeciwni temu, aby I. M. wykonywał czynności zarówno Zarządcy, jak i Zarządu. Także obecnie powód nie kwestionuje merytorycznie działań Zarządcy. Jak zeznał powód, „wiadomym mu było, że pan M. miał robić wszystko, miał być zarządcą, administratorem i zarządem”

Mając na uwadze te ustalenia wskazał Sąd Okręgowy, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. Z 2000 r. Nr 80, poz 903), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powód zarzucił, że postanowienie, zgodnie z którym zaskarżona uchwała ma obowiązywać od dnia 3.5.2007 r. jest niedopuszczalne w państwie prawa i dlatego sprzeciwia się mu dla zasady.

W ocenie Sądu Okręgowego reguła, iż prawo nie działa wstecz (lex retro non agit) jest istotnie jedną z podstawowych zasad porządku prawnego, jednakże nie odnosi się do okoliczności faktycznych tej sprawy.

Zasada, że powierzenie funkcji Zarządu obowiązywać będzie wstecz, przyjęta bowiem została w ramach czynności cywilnoprawnej – uchwały podjętej zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali przez grupę Właścicieli, którzy zdecydowali w przedmiocie sfery ich własnych interesów prawnych. Jak zeznawał A. R. ani on, ani nikt inny nie kwestionował wykonywania przez I. M. funkcji Zarządu i nie ma zarzutów merytorycznych co do podejmowanych w tym charakterze czynności. Zaskarżony pkt. (...) przedmiotowej uchwały nr (...) nie narusza bowiem zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną

W apelacji od tego wyroku powód zaskarżył go w całości, zarzucając, iż zaskarżona przez niego uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia lub przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W motywach apelacji podał skarżący, że I. M. od dnia 3 maja 2007r. do końca września 2008r. sprawował funkcję zarządu Wspólnoty bez zgody właścicieli lokali. Bez uchwały o powierzeniu zarządu nie mógł on reprezentować Wspólnoty a reprezentował on ją również w sprawach sądowych.

Dodał skarżący, że wątpliwości też budzi sposób obliczenia wyników głosowania nad uchwałą.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest słuszna, rację bowiem ma skarżący, o ile stoi na stanowisku, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Zgodnie z art.20 ust. 1 u.w.l. jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Art.21 ust. 1 wymienionej ustawy stanowi, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. A zatem po myśli tych przepisów zarząd z istoty swej nie może zostać wybrany z datą wsteczną.

Koncepcja, iż zarząd może być powołany na okres wsteczny czyli sięgający przeszłości nie jest do zaakceptowania bowiem podważa sens przytoczonych wyżej regulacji. Zaskarżona uchwała o wyborze zarządu z datą wsteczną nie jest też zrozumiała. Tymczasem uchwała Wspólnoty winna być jasna a jej znaczenie nie może budzić wątpliwości, w przeciwnym zaś razie narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nieuprawnioną byłaby wykładnia kwestionowanej uchwały, zgodnie z którą należałoby ją rozumieć jako potwierdzenie przez pozwaną Wspólnotę wcześniej dokonanych czynności I. M., o czym stanowi art. 103 kc. Gdyby taka była wola Wspólnoty to powinna ona jednoznacznie wynikać z treści uchwały, przy czym czynności prawne podlegające potwierdzeniu winny być skonkretyzowane. Nie bez znaczenia jest, że pozwana Wspólnota nie twierdziła nigdy by jej zamiarem i celem było potwierdzenie czynności I. M. i nie powoływała się na wyżej wymieniony przepis.

Z tych przyczyn z mocy art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz zgodnie z art. 386 § 1 kpc orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono zgodnie z art. 98 kpc w związku z art.108 § 1 kpc.