

Sygn. akt V ACa 254/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2015r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Stojek (spr.)
Sędziowie:	SA Iwona Wilk SA Aleksandra Janas
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2015r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w C.

przeciwko T. P.

o żądanie sprzedaży lokalu

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 28 listopada 2014r., sygn. akt II C 369/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów procesu;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;
3. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Gliwicach) kwotę 4.500 (cztery tysiące pięćset) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.

SSA Aleksandra Janas	SSA Grzegorz Stojek	SSA Iwona Wilk
----------------------	---------------------	----------------

Sygn. akt V ACa 254/15

# UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach nakazał sprzedaż lokalu mieszkalnego pozwanego T. P., opisanego w sentencji, w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości oraz orzekł o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne.

Pozwany jest członkiem powodowej (...), jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) w klatce schodowej nr (...) przy ul. (...) w C., któremu przysługuje też udział wynoszący 200/10.000 części w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu. Praktycznie od daty nabycia tej nieruchomości pozwany nie reguluje miesięcznych zaliczek na koszty zarządu, fundusz remontowy, opłaty za centralne ogrzewanie, wodę i szambo. Dług pozwanego względem powódki w dniu 31 marca 2013 r. wynosił 13.933,15 zł. W ugodzie, którą strony zawarły 9 marca 2013 r., pozwany zobowiązał się do spłaty zaległości według ustalonego harmonogramu. Pozwany nie wywiązał się z tej ugody. W dniu 20 listopada 2014 r. dług pozwanego względem powódki sięgnął kwoty 24.124,41 zł.

Uchwałą nr (...) (...) udzieliła Zarządowi (...) pełnomocnictwa do wystąpienia w trybie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity w Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: uwl) do sądu o orzeczenie sprzedaży lokalu oznaczonego nr (...) przy ulicy (...) w C., stanowiącego własność pozwanego. Uchwała została podjęta drogą korespondencyjnego zbierania głosów. Pozwany uchwały nie zaskarżył.

Zadłużenie dwóch właścicieli lokali wobec powodowej (...) stanowi zagrożenie „dla bytu finansowego Wspólnoty” i istnieje duże prawdopodobieństwo utraty płynności finansowej przez powódkę. (...) dochodziła w postępowaniach sądowych od pozwanego zapłaty opłat, o których była mowa. Powództwa zostały uwzględnione trzema nakazami zapłaty wydanymi w postępowaniu upominawczym. Egzekucja prowadzona na ich podstawie przez komornika okazała się bezskuteczna.

Sąd Okręgowy wskazał dowody, na których się oparł. Wyjaśnił, że oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka S. B. na okoliczność starań pozwanego o spłatę długu. Pozwany bowiem w toku korespondencji z powódką deklarował chęć spłaty długów, ale nie podejmował działań w tym celu.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów pozwanego, który zakwestionował tryb zbierania głosów podczas głosowania nad uchwałą nr (...), gdyż ustawa o własności lokali pozwala na podejmowanie uchwał drogą indywidualnego zbierania głosów. O treści uchwały pozwany został powiadomiony, w tym również o możliwości jej zaskarżenia, z czego nie skorzystał. Podobnie Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów pozwanego co do samej treści uchwały. Sąd pierwszej instancji nie miał wątpliwości, że celem powodowej (...) była sprzedaż lokalu w trybie art. 16 ust. 1 uwl. W świetle tego przepisu w ocenie Sądu Okręgowego niecelowe byłoby rozdzielanie samej czynności oraz upoważnienia do tej czynności. Skoro w myśl art. 16 ust. 1 uwl tylko sąd może orzec sprzedaż lokalu w drodze przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, niecelowe jest podejmowanie odrębnych uchwał: o sprzedaży lokalu i upoważniającej wspólnotę mieszkaniową do wystąpienia z powództwem o sprzedaż lokalu. W przepisie mowa jest przecież o tym, że jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, wspólnota mieszkaniowa może żądać w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Za chybiony uznał też zarzut pozwanego o sprzeczności powództwa z zasadami współżycia społecznego (art. 5 kc). Zasady te odnoszą się do wszystkich członków wspólnoty, a to właśnie zachowanie pozwanego należy ocenić jako naganne w ich świetle. Stwierdził, że bezsporne jest, że między innymi dług pozwanego grozi powódcie utratą płynności finansowej, przez co stanowi zagrożenie dla wszystkich pozostałych członków (...), którzy w terminie i w pełnej wysokości uiszczają opłaty. Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że powodowa Wspólnota potraktowała proces oparty o art. 16 ust. 1 uwl jako ostateczność, gdy inne sposoby załatwienia sporu okazały się zawodne. Wszak pozwany miał okazję spłacić dług, doszło do zawarcia ugody, z której się nie wywiązał. Sąd Okręgowy podkreślił, że stan zadłużenia pozwanego wzrósł w toku procesu. Dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma znaczenia, że pozwany czynił

starania o sprzedaż lokalu bądź oddanie go w najem. Sąd Okręgowy wyraził zresztą wątpliwości co do prawdziwości twierdzeń pozwanego, który na rozprawie w pierwszej instancji podawał różne daty nawiązania stosunku najmu.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnił treścią art. 98 kpc.

W apelacji pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zarzucił naruszenie przepisu postępowania, jakim jest art. 229 kpc.

Ponadto zarzucił naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 65 kc, art. 22 ust. 2, art. 23 ust. 1 i 2 uwł, a także art. 5 kc.

Wniósł też o dopuszczenie dowodu z dokumentów w celu ustalenia, że przystąpił do spłaty zadłużenia.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Skarżący zarzucił naruszenie art. 229 kpc przez to, że Sąd Okręgowy uznał za bezsporne między stronami, że wskutek zadłużenia między innymi pozwanego względem powódki zagrożona jest jej płynność finansowa, gdyż tego nie przyznał. Ustawodawca w dwóch przepisach postępowania mówi o faktach przyznanych. Po pierwsze, o przyznanych wprost, jako niewymagających dowodu, o czym mowa w art. 229 kpc. Po drugie, o takich faktach twierdzonych przez stronę przeciwną, o jakich strona nie wypowiedziała się, które sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może uznać za przyznane, o czym mowa w art. 230 kpc. Sąd Okręgowy nie wypowiedział się, która z tych postaci faktów bezspornych wystąpiła w sprawie, przy czym brak w aktach wypowiedzi pozwanego, że przyznaje fakt uznany przez Sąd pierwszej instancji za bezsporny. By zatem mógł przyjąć, że wskazana okoliczność jest bezsporna między stronami, Sąd Okręgowy musiał wyjaśnić, ze względu na jakie wyniki całej rozprawy uznał ją za niesporną. Nie uczynił tego, zaś pozwany obecnie wprost przeczy wskazanemu twierdzeniu powódki co do naprowadzonej okoliczności. Nie ma zatem w sprawie podstaw do uznania, że okoliczność ta nie wymagała dowodu, skoro nie odpowiadała treści art. 230 kpc.

Sąd Apelacyjny podziela natomiast pozostałe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i, jako prawidłowe, przyjmuje je za własne.

Prowadzenie postępowania dowodowego w drugiej instancji w celu ustalenia, że pozwany przystąpił do spłaty długów względem pozwanej było zbędne, gdyż w okolicznościach sprawy szło o okoliczność nieistotną dla rozstrzygnięcia, o czym dalej. Z tej przyczyny podlegał oddaleniu wniosek dowodowy zgłoszony w postępowaniu apelacyjnym (art. 227 kpc).

Jeśli idzie o naruszenie prawa materialnego, należy podkreślić, że stosownie do art. 22 ust. 2 uwł 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. W przykładowym wyliczeniu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jakie ustawodawca zawarł w art. 22 ust. 3 pkt 7 uwł, wymienione jest wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 uwł. Tym samym dla jego wytoczenia potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do wystąpienia z powództwem o dokonanie sprzedaży lokalu. Ustawodawca przecież w art. 22 ust. 2 uwł wyraźnie wskazał na te dwa elementy czynności wspólnoty mieszkaniowej, nie poprzestając jedynie na udzieleniu pełnomocnictwa. Jest to o tyle konieczne, że członek wspólnoty mieszkaniowej, o którego lokal idzie, może przecież w trybie art. 25 uwł kwestionować wyrażenie zgody na wytoczenie powództwa z art. 16 ust. 1 uwł, przecząc zgodności uchwały o wyrażeniu

zgody na wytoczenie powództwa z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo podnosząc naruszenie taką uchwałą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub że w inny sposób narusza jego interesy. Z samym udzieleniem pełnomocnictwa nie musi natomiast polemizować przez zaskarżenie uchwały w tym przedmiocie, skoro wspólnota mieszkaniowa nie udzieliła jeszcze zgody na wytoczenie powództwa, o jakim mowa w art. 16 ust. 1 uwl.

Przepis art. 16 ust. 1 uwl w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu należącego do członka tej wspólnoty długotrwale zalegającego z wnoszeniem należnych od niego opłat, był przedmiotem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 lipca 2013 r., SK 12/12 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1006), w którym Trybunał Konstytucyjny orzekł, że przepis ten, we wskazanym zakresie, jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a także z jest zgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji. W uzasadnieniu wyroku (OTK-A 2013 r., z. 6, poz. 87) Trybunał Konstytucyjny przedstawił odnoszącą się do art. 16 ust. 1 uwl judykaturę sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, która sprowadza się do ostrożnego stosowania tego przepisu, jako ostatecznego środka ochrony uprawnionych podmiotów, to jest właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, przed odczuwalnym, niesumiennym postępowaniem innego członka wspólnoty, naruszającym ich wspólny interes, z którego skorzystanie jest możliwe dopiero po wyczerpaniu innych, nie tak ostatecznie ingerujących w prawo własności członka wspólnoty mieszkaniowej, który w sposób przewidziany w art. 25 uwl ma prawo kwestionować uchwały, o jakich mowa w art. 22 ust. 2 uwl, zaś skuteczne wniesienie powództwa do sądu na podstawie art. 16 ust. 1 uwl wymaga podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na wytoczenie powództwa i udzielenie dodatkowego pełnomocnictwa dla zarządu na wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu, jako że w myśl art. 22 ust. 3 pkt 7 uwl idzie o czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, przez co potrzebne jest udzielenie zarządowi dodatkowego pełnomocnictwa do działania, bez którego powództwo podlega oddaleniu. „Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 16 ust. 1 uwl w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu należącego do członka tej wspólnoty długotrwale zalegającego z wnoszeniem należnych od niego opłat, na obecnym etapie sądowego stosowania jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji oraz jest zgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.” (punkt 10 uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie SK 12/12). Bez popadnięcia w sprzeczność z powołanymi przepisami Konstytucji nie można więc odmiennie wyklądać powołanych przepisów ustawy o własności lokali, skoro art. 16 ust. 1 uwl jest z nimi zgodny właśnie ze względu na naprowadzoną już wykładnię wskazanych przepisów ustawy o własności lokali. Sąd Apelacyjny podziela zresztą tę wykładnię.

Ponieważ powódka nie podjęła uchwały wyrażającej zgodę na wytoczenie powództwa z art. 16 ust. 1 uwl przeciwko T. P., poprzestając tylko na podjęciu uchwały o udzieleniu pełnomocnictwa dla zarządu na wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu, choć – stosownie do art. 22 ust. 3 pkt 7 uwl – idzie o czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, przez co potrzebne są obie uchwały (bądź uchwała zawierająca oba elementy określone w art. 22 ust. 2 uwl), zaś pierwszej z nich (o wyrażeniu zgody na wytoczenie powództwa z art. 16 ust. 1 uwl) nie zastąpi druga (o udzieleniu pełnomocnictwa dla zarządu na wytoczenie powództwa o sprzedaż lokalu), skoro ustawodawca wyraźnie mówi o obu uchwałach (bądź jednej uchwale, ale zawierającej oba elementy, o których mowa w art. 22 ust. 2 uwl), tym samym trafny jest zarzut naruszenia 22 ust. 2 uwl.

Już tylko z tej przyczyny bezzasadne było powództwo oparte o art. 16 ust. 1 uwl przeciwko T. P., którego wytoczenie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zarząd powódki nie mógł bowiem skutecznie wytoczyć tego powództwa właśnie już z uwagi na sam brak uchwały wyrażającej zgodę na jego wytoczenie, dysponując wyłącznie samym pełnomocnictwem do wniesienia powództwa, gdyż tylko w tym przedmiocie powódka podjęła uchwałę.

Zaskarżony wyrok jest zatem wadliwy.

W tych okolicznościach zbędne jest odnoszenie się do pozostałych, nieomówionych jeszcze zarzutów apelacji. Zaskarżony wyrok podlegał bowiem na podstawie art. 386 § 1 kpc zmianie przez oddalenie powództwa, co wymagało rozstrzygnięcia o kosztach procesu stosownie do wyniku sprawy i wartości przedmiotu sporu (art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 kpc, a także § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez

radcę prawnego ustanowionego z urzędu – tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.; dalej: rozporządzenie) niezależnie od zasadności (czy też bezzasadności) pozostałych zarzutów apelacji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sprawy w drugiej instancji oraz wartości przedmiotu zaskarżenia (art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 kpc, jak też § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia).

SSA Aleksandra Janas	SSA Grzegorz Stojek	SSA Iwona Wilk
----------------------	---------------------	----------------