

**Sygn. akt I ACa 570/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jerzy Nawrocki
Sędzia:	SA Bożena Oworuszko (spr.)
Sędzia:	SO del. Grzegorz Wójtowicz
Protokolant	Sekretarz sądowy Magdalena Szymaniak

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2013 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) przy ulicy  
(...) w W.

przeciwko L. L.

o sprzedaż lokalu w drodze licytacji

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia  
14 marca 2013 roku, sygnatura akt I C 1729/12

oddala apelację.

**I ACa 570/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem zaocznym z dnia 14 marca 2013r. Sąd Okręgowy w Radomiu oddalił powództwo (...) przy ul. (...) w W., w którym domagała się ona nakazania sprzedaży w drodze licytacji lokalu mieszkalnego Nr (...) położonego przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w prawie własności działki, stanowiącej własność pozwanej L. L..

Sąd I instancji ustalił, że pozwana, będąca członkiem powodowej Wspólnoty nie uiszczala zobowiązań finansowych dotyczących zaliczek związanych z użytkowaniem lokalu. Na lipiec 2012r. jej zaległość wynosiła 17.896,86 zł. W dniu 21 marca 2012r. ogół właścicieli podjął uchwałę upoważniającą zarządcę do podjęcia działań zmierzających do ściągnięcia zaległych opłat. Nadto zarządca został upoważniony do wytoczenia powództw odnośnie sprzedaży lokali jeżeli pomimo wezwać zaległości nie zostaną uregulowane.

W tych okolicznościach, Sąd I instancji uznał, że powództwo nie jest zasadne. Powołał się na treść art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r.

o własności lokali, który wskazuje kiedy może nastąpić przymusowa sprzedaż lokalu. Jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu i dla swej skuteczności wymaga podjęcia przez wspólnotę stosownej uchwały (art. 22 ust. 2 i 5 pkt 7 ustawy o własności lokali).

W ocenie Sądu Okręgowego taka uchwała nie została podjęta.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powodowa (...) przy ul. (...)

w W.. Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego – art. 339 kpc w zw. z art. 130, 65 i 68 kpc przez wydanie wyroku zaocznego oddalającego powództwo, podczas gdy okoliczności sprawy nie budziły wątpliwości ani nie wskazywały na działanie w celu obejścia prawa. Nadto skarżący wywodził na konieczność wezwania do uzupełnienia braku lub odrzucenia pozwu.

Wskazując na powyższe skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna, a zaskarżone rozstrzygnięcie – prawidłowe i słuszne.

Podstawy do uchylenia zaskarżonego wyroku uregulowane są w art. 386 § 2, 3 i 4 kpc. Stanowią je: stwierdzona nieważność postępowania, zachodząca postawa do odrzucenia pozwu lub umorzenia postępowania, w razie nierozpoznania istoty sprawy, albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Żadna ze wskazanych wyżej przyczyn w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi, a nawet nie jest zarzucana przez skarżącą powódkę.

Zatem podniesione zarzuty mogą być rozpatrywane wyłącznie

w kontekście ewentualnej zmiany zaskarżonego wyroku. Nie jest to jednak uprawniony wniosek. Wbrew bowiem twierdzeniu skarżącej nie dopuścił się Sąd I instancji obraży art. 339 kpc. Przepis ten (art. 339 § 2 kpc) wskazuje, że w przypadku, gdy zachodzą podstawy do wydania wyroku zaocznego (art. 339 § 1 kpc) przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda (...) chyba, że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, a zwłaszcza w świetle uchwały z dnia 21 marca 2012r. nie ma wątpliwości, że twierdzenia powoda o podstawach dla orzeczenia przymusowej sprzedaży lokalu pozwanego co najmniej budziły uzasadnione wątpliwości. Treść wspomnianej uchwały odnosi się – jak to wynika z jej nazwy – do upoważnienia zarządcy nieruchomości do podjęcia działań zmierzających do ściągnięcia od właściciela lokalu zaległych należnych opłat. Skupia się ona – w § 2 – na trybie postępowania w przypadku zaleganiem z opłatami.

Nie ulega wątpliwości – na co słusznie wskazuje Sąd I instancji – że sprzedaż lokalu przez wspólnotę wymaga podjęcia stosownej uchwały przez jej członków (art. 22 ust. 2 i ust 5 pkt 7 ustawy o własności lokali). Zatem – wytoczenie powództwa z art. 16 ust 1 ustawy o własności lokali, wymaga, istnienia prawomocnej uchwały zezwalającej na powyższą czynność.

Faktem jest, że w końcowym fragmencie uchwały z 21 marca 2012r. znajduje się część upoważniająca zarządcę do „wytoczenia powództwa do sprzedaży w/w lokalu/i wyłącznie na podstawie przepisów kpc o egzekucji z nieruchomości”. Jednakże wbrew wywodom i twierdzeniom apelującej nie jest to uchwała spełniająca wymogi z art. 16 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 2 i 5 pkt 7 ustawy o własności lokali.

Przede wszystkim podkreślić należy, że cytowane wyżej sformułowanie stanowi w istocie powtórzenie treści uprawnień i wymagań jakie zawarte są w przetoczonych przepisach ustawy. Zatem powtarzanie ich w ogólnym, a nawet dosłownym kształcie jest zbyteczne.

By można było mówić o spełnieniu warunku istnienia uchwały zezwalającej na powyższe działanie koniecznym jest, by uchwała odnosiła się do konkretnego członka wspólnoty i konkretnego lokalu. Uchwała taka - podlega zaskarżeniu i kontroli na drodze sądowej, a zainteresowany członek wspólnoty winien mieć zapewnioną możliwość jej kwestionowania i wskazywania swoich racji.

Blankietowość i ogólnikowość uchwały tych wymogów nie spełnia, a jej treść mogłaby być dowolnie użyta w stosunku do każdego z członków wspólnoty, który zalega z opłatami eksploatacyjnymi.

Nie można też zgodzić się z apelującą, by uchwała ta wymagała uzupełnienia lub doprecyzowania. Jej treść jest jasna i niewątpliwa. Uboczną kwestią jest w jaki sposób miałyby się ta precyzacja odbywać.

Chybione są poglądy skarżącej na pojęcie res judicata i niemożności wytoczenia powództwa ponownie. W przypadku podjęcia uchwały dotyczącej konkretnej osoby i lokalu, nie ma przeszkód, by zmiana tych okoliczności faktycznych stanowiła przeszkodę w ponownym wytoczeniu powództwa.

Odosobnione jest zatem ostatecznie stanowisko skarżącej co do podstaw dla odrzucenia pozwu w oparciu o art. 199 kpc.

Z tych też wszystkich względów i na zasadzie art. 385 kpc orzeczono jak w sentencji.

16.12.2013r.

BO/dk