

Sygn. akt IV Cz 603/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Słupsku Wydział IV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Jastrzębski (spr)

Sędziowie SO: Jolanta Denizuk, Mariola Watemborska

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 r. w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej C. -22 (...) w C.

przeciwko M. W. (2) i H. W.

o zapłatę

na skutek zażalenia powódki

na zarządzenia Przewodniczącego Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 16 stycznia 2013r., sygn. akt I Nc 782/12

postanawia: **uchylić zaskarżone zarządzenie.**

Sygn. akt IV Cz 603/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym zarządzeniem Przewodniczącego Sądu Rejonowego w Człuchowie zwrócony został pozew powodowej Wspólnoty z uwagi na okoliczność, iż wytoczenie powództwa przeciwko członkowi wspólnoty i dalej udzielenie pełnomocnictwa w tym zakresie, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się powodowa wspólnota, wnosząc o uchylenie zaskarżonego zarządzenia i podnosząc, iż przepis art. 33 ust. 3 pkt 7 ustawy o własności lokali nie uprawniają do podzielenia poglądu przedstawionego przez sąd I instancji.

Rozpoznając złożone zażalenie Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażaleniu w zasadniczej części nie sposób odmówić słuszności.

W myśl art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz., zaś zgodnie z art. 22 ust. 1 tej ustawy, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Tylko 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.

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. S. R.,G. R."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).

Powyższe stanowisko doktryny podzielił jak się zdaje Sąd Najwyższy, który w odpowiedzi na pytanie prawne czy wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, wynikających z art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.), stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 2 tej ustawy uznał, że

Wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). (patrz: uchwała SN z dnia 18.10.2013 r. w sprawie III CZP 42/13, strona internetowa SN).

W realiach rozpoznawanej sprawy oznacza to konieczność uchylecia zaskarżonego zarządzenia, jeśli zważyć na okoliczność, że strona powodowa usunęła braki formalne pozwu w zakresie udzielenia pełnomocnikowi pełnomocnictwa przez zarząd Wspólnoty.

Z uwagi na powyższe orzeczono na mocy art. 386 § 1 kpc w związku z art. 397 kpc i art.398 kpc.