

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 17 marca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko K. R. o zapłatę.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie:

- art. 229 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy z twierdzeń przedstawionych przez strony, przyznania pozwanego oraz dokumentów, jednoznacznie wynika, że powód jest podmiotem reprezentującym Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...), co spowodowało błędne przyjęcie przez Sąd, że powód nie posiada legitymacji procesowej do wystąpienia z pozwem;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, tj.:

a) przyjęcie, że regulamin rozliczania kosztów ogrzewania budynków, podgrzania wody, zużycia zimnej wody i wywozu nieczystości stałych (śmieci) nie obowiązywał we Wspólnocie w okresie, którego dotyczy spór, podczas gdy w dniu 23 marca 2010 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr 3 WM (...), na podstawie której przyjęto Regulamin do stosowania;

b) uznanie, że powód nie wykazał w sposób nie budzący wątpliwości wysokości kwoty dochodzonej pozwem, podczas gdy kwota ta wynika z zestawienia zaległości dotyczących lokalu pozwanej i została potwierdzona przez biegłego w opinii z 15 grudnia 2014 r.

W oparciu o powyższe, skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości;

- dopuszczenie na podstawie art. 381 k.p.c. dowodu z umowy z 10 marca 2014 r. oraz 23 marca 2010 r. na okoliczność potwierdzenia legitymacji procesowej powoda;

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Przed przystąpieniem do omówienia zarzutów podniesionych w ramach apelacji należy wskazać, że zgłoszone przez skarżącego wnioski dowodowe, dopiero na tym etapie postępowania, podlegały oddaleniu jako spóźnione w świetle dyspozycji art. 381 k.p.c.

Zgodnie z brzmieniem tego przepisu Sąd II Instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać przed Sądem I Instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Mając na uwadze, że objęte oddalonym wnioskiem dowodowym umowy (z 23 marca 2010 r. oraz 10 marca 2014 r.) istniały w toku postępowania przed Sądem I instancji, dotyczyły podstawowej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności w postaci uprawnienia do bycia stroną niniejszego procesu, skarżący jest profesjonalistą, dodatkowo reprezentowanym w postępowaniu przez fachowego pełnomocnika, uznać należało, że właściwym było przedłożenie tychże dokumentów już na wcześniejszym etapie postępowania.

Należy podkreślić obowiązek skarżącego powoływania wszystkich znanych mu faktów i dowodów już w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Skarżący nie może skutecznie żądać uzupełniania postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym tylko dlatego, że sądził, że zaoferowany materiał będzie wystarczający dla pozytywnego dla niego rozstrzygnięcia sprawy i świadomie zaniechał powoływania dalszych dowodów, a ostatecznie okazało się, iż Sąd

pierwszej instancji w takim materiale faktycznym i dowodowym, jakim dysponował, nie wydał korzystnego dla niego orzeczenia.

Odnosnie zaś zarzutów apelacji, Sąd Okręgowy uznał je za chybione.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Kwestią o pierwszorzędym dla niniejszej sprawy znaczeniu było ustalenie, czy

skarżący posiada legitymację procesową do wystąpienia z pozwem w niniejszej sprawie.

Skarżący wywodzi legitymację procesową w niniejszej sprawie z faktu działania jako zarządca nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., o czym z kolei świadczą takie okoliczności, jak m.in. podpisywanie rozliczeń stron przez członków zarządu powoda, kierowanie do powoda korespondencji stron, w tym reklamacji pozwanego, przyznanie pozwanego, że skarżący działa jako zarządca.

Z powyższym zgodzić się nie można. Zauważyć przede wszystkim należy, że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. Nr 80, poz. 903) posługuje się pojęciem „zarząd” w dwóch znaczeniach, tj. w znaczeniu funkcjonalnym i w znaczeniu podmiotowym (por. np. wyrok z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, nie publ., uchwała z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005, nr 1, poz. 6 lub postanowienie z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05). W pierwszym znaczeniu chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli o podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla jej utrzymania. Podmiotem podejmującym takie czynności jest zarządca będący osobą trzecią w stosunku do wspólnoty, któremu właściciele lokali zarząd powierzyli. W drugim znaczeniu chodzi o organ wspólnoty wchodzący w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego organu jest działaniem samej wspólnoty.

O ile uprawnienie zarządu w znaczeniu podmiotowym do reprezentowania wspólnoty wywodzi się z samej uchwały powołującej ten organ i znajduje uzasadnienie w teorii organów osoby prawnej (art. 38 w związku z art. 33 1 k.c.), to zarządca w rozumieniu art. 18 ww. ustawy może występować w postępowaniu cywilnym jedynie jako pełnomocnik wspólnoty mieszkaniowej.

Zarządca nie może reprezentować wspólnoty przed sądem, jeżeli nie legitymuje się odpowiednim pełnomocnictwem albo też upoważnienie nie znalazło się w umowach, o których mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną), lub w uchwale, o jakiej mowa w art. 18 ust. 2a. (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 roku sygn. III CZP 129/08). Zarządca zawsze zatem winien wykazać przed sądem swoje umocowanie (art. 96 k.c. oraz art. 86 i 87 k.p.c.).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że powód w sprawie niniejszej nie wykazał umocowania do działania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 13 w Ł., z którym to podmiotem pozwana K. R. zawarła umowę będącą podstawą dochodzonych w pozwie roszczeń. W konsekwencji, Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, że powód nie posiada legitymacji procesowej do wystąpienia z niniejszym pozwem. Skoro tak, to dokonanie oceny pozostałych zarzutów apelacji stało się niecelowe.

Mając wszystko powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c., oddalił apelację jako niezasadnioną.