

Sygn. akt XVCa 1533/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 stycznia 2021 r.

Sąd Okręgowy w P. Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Brygida Łagodzińska

po rozpoznaniu w dniu 5 stycznia 2021 r. w P.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództw Wspólnoty Mieszkaniowej w K. (...)

przeciwko J. C.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Obornikach

z dnia 30 lipca 2020 r.

sygn. akt IC 1171/15

1. oddala apelację,
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 350 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Brygida Łagodzińska

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa w K. (...), wniosła dwa pozwy przeciwko pozwanemu J. C., domagając się zasądzenia na swoją rzecz:

- a) w sprawie pierwotnie zarejestrowanej pod sygn. (...), a po wniesieniu sprzeciwu pod sygn. I C 1171/15, kwoty 5 760,36 wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa,
- b) w sprawie pierwotnie zarejestrowanej pod sygn. (...), a po wniesieniu sprzeciwu pod sygn. (...), kwoty 3 003,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W Sądzie Rejonowym w O. zostały wydane nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym w całości uwzględniające żądania obu pozwów – w dniu 31 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. (...), a w dniu 6 grudnia 2016 r. w sprawie o sygn. (...) ((...)).

Od obu wydanych nakazów zapłaty pozwany wniósł sprzeciw, w których zaskarżył nakazy w całości, domagając się odrzucenia pozwu, względnie oddalenia powództw i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w O. połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę (...) ze sprawą o sygn. I C 1171/15 i postanowił prowadzić je dalej pod sygn. I C 1171/15.

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2020 r. Sąd Rejonowy w O. w punkcie I. co do powództwa w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt I C 1171/15 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5 693,65 zł z ustawowymi odsetkami, liczonymi od tej kwoty od dnia 27 lipca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz kosztami procesu obciążył pozwanego i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 467 zł, w tym kwotę 1 217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie II. co do powództwa w sprawie pierwotnie zarejestrowanej pod sygn. akt (...) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3 003,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od tej kwoty od dnia 23 listopada 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu obciążył pozwanego i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 017 zł, w tym kwotę 917 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego – przez przyjęcie, że zarząd w rozumieniu podmiotowym to jest organ powodowej wspólnoty działał do 28 maja 2013 r.,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, a mianowicie:

a) art. 61 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nie przyjęcie, że pisemne oświadczenia dwóch członków dwuosobowego zarządu powoda z dnia 3 grudnia 2012 r. o rezygnacji z członkostwa w zarządzie z dniem 1 stycznia 2013 r., z treścią których wszyscy członkowie wspólnoty mogli się zapoznać, gdyż zostały im doręczone jeszcze w miesiącu grudniu 2012 r. nie spowodowały ustania członkostwa tych członków w zarządzie z dniem 1 stycznia 2013 r. i zdaniem Sądu pierwszej instancji w/w osoby mogły nadal sprawować swą funkcję po 1 stycznia 2013 r., aż do 28 maja 2013 r.,

b) art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuznanie za nieważne, umowy z dnia 11 lutego 2013 r. o administrowanie nieruchomością wspólną i umowy z 28 maja 2013 r. o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną, zawartych przez powoda z naruszeniem prawa materialnego, tj. z naruszeniem przepisów art. 18 ust. 2, art. 20 ust 1 i art. 21 ust 1 ustawy o własności lokali,

c) art. 96 k.c. i art. 87 § 1 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie za prawnie skuteczne czynności prawnych wyrażonych udzieleniem przez powoda pełnomocnictw procesowych osobie określonej w umowie z 11 lutego 2013 r. jako zarządca, pomimo iż stanowiącą podstawę do udzielenia tych pełnomocnictw umowa z 11 lutego 2013 r. nie wywołała zamierzonych skutków prawnych oraz pomimo tego, że wobec braku tych skutków, wspomnianego zarządcy nie można uznać za osobę mogącą być pełnomocnikiem w rozumieniu przepisu art. 87 § 1 k.p.c. tej części, w której ten przepis odnosi się do osoby sprawującej zarząd ewentualnie do osoby pozostającej z mocodawcą w stałym stosunku zlecenia,

d) art. 96 k.c. i art. 91 pkt 3 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie za prawnie skuteczne czynności prawnych wyrażonych udzieleniem przez osobą określoną w umowie z 11 lutego 2013 r. jako zarządca pełnomocnictw procesowych radcy prawnemu, mimo iż w świetle zarzutu przedstawionego w punkcie „c” osoba ta nie może być uznana za upoważnioną do udzielenia pełnomocnictwa radcy prawnemu,

e) art. 96 k.c., art. 106 k.c. i art. 91 pkt 3 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie za prawnie skuteczne czynności prawnych wyrażonych udzieleniem przez występującego w sprawie radcę prawnego pełnomocnictw

substytucyjnych, mimo iż w świetle wszystkich przedstawionych wyżej (w podpunktach od „b” do „d”) zarzutów występująca w sprawie radca prawny nie może być uznana za należycie umocowanego pełnomocnika powoda,

f) art. 15 ustawy o własności lokali i art. 353 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że rozliczenie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej i ustalenie wysokości comiesięcznych zaliczek pieniężnych na pokrycie tych kosztów, dokonane u powoda na podstawie umowy z 11 lutego 2013 r. o administrowaniu nieruchomością wspólną i umowy z 26 maja 2013 r. o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną – które to umowy nie wywołały zamierzonych skutków prawnych, skutkuje powstaniem po stronie pozwanego zobowiązania do spełnienia świadczenia w postaci uiszczenia tych zaliczek.

Z powołaniem na powyższe apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i umorzenie postępowania w sprawie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie roszczenia powoda w całości. Nadto apelujący wniósł o zasądzenie od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego, zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Zarzuty pozwanego stanowią powtórzenie zarzutów podniesionych przed Sądem pierwszej instancji, do których Sąd odniósł się szczegółowo.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że zasadniczo podniesione w apelacji zarzuty zmierzają do podważenia ważności umowy z dnia 11 lutego 2013 r. o administrowanie nieruchomością wspólną oraz umowy z dnia 28 maja 2013 r. o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną. W ocenie pozwanego umowy te są nieważne, bowiem po stronie powoda nie zostały zawarte przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, albowiem członkowie zarządu złożyli rezygnację z członkostwa w zarządzie z dniem 1 stycznia 2013 r. Zarzuty apelacji dotyczące zarówno naruszenia prawa procesowego, jak i materialnego nie zasługują na uwzględnienie. Apelujący natomiast nie odnosi się do przyjętego sposobu rozliczeń i wysokości dochodzonej kwoty.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2020.1910, dalej jako: u.w.l.) nie reguluje zagadnienia rezygnacji członka zarządu z pełnienia tej funkcji. W myśl zaś jej art. 1 ust. 2 w zakresie nie uregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Kwestię tę należy rozstrzygnąć, stosując per analogiam art. 746 § 2 k.c. W doktrynie przyjmuje się, że do stosunku członkostwa w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej stosować należy przepisy dotyczące umowy zlecenia, tj. art. 734 i n. k.c. Zrzeczenie się członkostwa w zarządzie wymaga zatem wypowiedzenia, a to może być dokonane w każdym czasie, w dowolnej formie. Rezygnacja jest jednostronną czynnością prawną członka zarządu i może nastąpić „z dniem” albo też w terminie w rezygnacji wskazanym. W orzecznictwie reprezentowany jest pogląd, że oświadczenie woli o rezygnacji z funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej wymaga zakomunikowania go ogółowi członków wspólnoty lub też - o ile zarząd wspólnoty jest wieloosobowy - takiej liczbie pozostałych członków tego zarządu, którzy są uprawnieni do reprezentowania wspólnoty (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 8 maja 2014 r., I ACa 73/14). W innym przypadku, np. gdy zarząd wspólnoty jest jednoosobowy, należy takie oświadczenie złożyć wszystkim aktualnym właścicielom lokali. Do wypowiedzenia ma zastosowanie art. 61 k.c., oświadczenie woli musi więc dojść do adresata w sposób, by mógł on zapoznać się z jego treścią. Składający oświadczenie winien zatem stworzyć taką sytuację, w której adresat oświadczenia mógł zapoznać się z nim w zwykłym toku czynności.

W rozpoznawanej sprawie trafnie Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że dotychczasowi członkowie zarządu A. M. i K. I., pomimo złożonego oświadczenia o rezygnacji z członkostwa w zarządzie z dniem 1 stycznia 2013 r., faktycznie w dalszym ciągu sprawowali tę funkcję do 28 maja 2013 r., kiedy to uchwałą zgromadzenia właścicieli nieruchomości

przyjęto ich rezygnację. Powyższy stan rzeczy znajduje potwierdzenie w sporządzonych dokumentach, w tym protokole z 27 lutego 2013 r., gdzie jako członków zarządu wskazuje się A. M. i K. I. oraz zainicjonowanym przez pozwanego postępowaniu o sygn. akt (...) z udziałem członków powodowej wspólnoty o ustanowienie przez sąd zarządcy dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). W tym zakresie ponownie należy podkreślić, że zgodnie z art. 1 ust. 2 u.w.l. w zakresie nie uregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Z treści art. 60 k.c. wynika, że wola osoby skierowana na wywołanie zamierzonego skutku prawnego związanego z dokonywaną czynnością prawną może być uzewnętrzniona w każdy dowolny sposób dostatecznie zrozumiały dla adresata. Ujawnienie woli osoby dokonującej czynności prawnej może zatem nastąpić także w sposób dorozumiany poprzez jakiegokolwiek zachowanie się, uzewnętrzniające tę wolę w sposób obiektywnie zrozumiały, a więc albo wyraźnie, albo dorozumianie przez jakiegokolwiek zachowanie się, które w okolicznościach towarzyszących w sposób dostatecznie jasny wyraża wolę wywołania skutków prawnych objętych treścią czynności prawnej. Zdekodowanie treści oświadczenia woli złożonego w sposób dorozumiany wymaga dokonania oceny zachowania stron tak nawiązanego stosunku prawnego w okresie, w którym stosunek taki został nawiązany i realizowany. Nie ma zatem podstaw dla których należałoby odmówić A. M. i K. I. statusu członków zarządu, skoro de facto nadal pełnili tę funkcję po 1 stycznia 2013r. za zgodą zgromadzenia właścicieli nieruchomości. W tych okolicznościach zapoznanie się z treścią oświadczenia członków zarządu nie może być uznane za jednoznaczne z rezygnacją z funkcji członka zarządu. Tym samym chybiony jest zarzut apelacji naruszenia art. 61 § 1 k.c. oraz stanowisko pozwanego, aby powodowa wspólnota pozostawała bez zarządu do 28 maja 2013 r., a tym bardziej do 17 marca 2016 r.

W istocie jednak powyższe nie stanowi kwestii przesądzającej o ważności umowy z dnia 11 lutego 2013 r., ponieważ osoby, które reprezentowały wspólnotę przy zawarciu przedmiotowej umowy działały w oparciu o upoważnienie udzielone w uchwale nr (...) (k. 49). Podkreślenia bowiem wymaga, że w trakcie zebrania właścicieli Wspólnoty w dniu 11 lutego 2013 r. powzięto uchwałę nr (...) o przyjęciu sprawozdania za rok 2012 i udzieleniu absolutorium dla zarządu oraz uchwałę nr (...) w sprawie powierzenia z dniem 1 lutego 2013 r. zarząd i administrowania nieruchomością wspólną H. B. (1). Wytoczone natomiast przez J. C. powództwo przed Sądem Okręgowym w P. (sygn. akt (...)) nie doprowadziło do uchylecia podjętych uchwał, w tym nr (...). Zatem osoby, które reprezentowały wspólnotę posiadały stosowne umocowanie do zawarcia umowy z dnia 11 lutego 2013 r. o administrowanie nieruchomością wspólną, przez co brak jest podstaw do przyjęcia nieważności powyższej umowy. Ponadto wskazać również należy, że postanowieniem z dnia 29 października 2013 r. ówczesny Sąd Rejonowy w (...) (...) z siedzibą w O. oddalił wniosek J. C. o ustanowienie przez sąd zarządcy dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), a Sąd Okręgowy w całości oddalił apelację J. C. od powyższego orzeczenia. Podobnie brak jest podstaw do uznania za nieważną umowę z dnia 28 maja 2013 r., która została zawarta w oparciu o uchwałę nr (...) podjętą na zebraniu właścicieli Wspólnoty w tym samym dniu, której – jak zauważył Sąd Rejonowy – pozwany nie zaskarżył. W drodze tej uchwały członkowie wspólnoty (większość właścicieli) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną H. B. (1). Brak podstaw do uznania, że osoby, które zawarły umowę w imieniu Wspólnoty nie miały umocowania do jej zawarcia. Nie zasługiwał zatem na uwzględnienie podniesiony zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c.

W dalszym ciągu odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji kwestionujących udzielone w sprawie pełnomocnictwa, wyjaśnienia wymaga, że ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem zarządu w dwojakim znaczeniu, a mianowicie, w znaczeniu podmiotowym, jako organu wspólnoty, oraz w znaczeniu funkcjonalnym, czyli jako zarządzanie, administrowanie. Przy czym zarząd w znaczeniu funkcjonalnym to działanie w sferze prawnej innej osoby podejmowane w jej interesie przez podmiot do tego uprawniony. Zarządca jest osobą trzecią (odrębnym podmiotem) w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej. Natomiast zarząd w znaczeniu podmiotowym to organ wykonawczy ułomnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Organ ten wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, nie jest więc odrębnym podmiotem prawa. Zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz i w sprawach zwykłego zarządu składa oświadczenia woli za wspólnotę (art. 21 ust. 1 i 2 u.w.l.), a nie w jej imieniu. Działanie zarządu jest więc w zasadzie działaniem samej wspólnoty. W odróżnieniu od zarządcy ustanowionego na podstawie art. 18 u.w.l., zarząd lub poszczególni członkowie zarządu mogą być na mocy uchwały właścicieli lokali w każdej chwili zawieszani w czynnościach lub odwołani. Zarząd w znaczeniu organu występuje w ustawie, gdyż rozróżnia ona pojęcia zarząd i zarządca (np. art. 14 pkt 5, art. 23 i 30 u.w.l. - uchwała Sądu Najwyższego z dnia

27 listopada 2003 r., III CZP 74/03). Przedmiotem uchwały nr (...) było udzielenie zgody na powierzenie przez zarząd Wspólnoty podmiotowi trzeciemu zadań z zakresu administrowania nieruchomością wspólną. Wskazuje na to w szczególności treść umowy z dnia 11 lutego 2013 r., z której wynika, że Wspólnota reprezentowana przez zarząd (w znaczeniu podmiotowym) przekazała H. B. (1) pełnienie funkcji administratora nieruchomości wspólnej (w znaczeniu funkcjonalnym). Z powyższego wynika, że nie uległa zmianie forma sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, którą w dalszym ciągu wykonywał zarząd Wspólnoty, scedujący jedynie zadania w tym zakresie na podstawie przedmiotowej umowy o administrowanie nieruchomością wspólną na rzecz podmiotu trzeciego (zarządcy nieruchomości w znaczeniu funkcjonalnym). Zmiana osoby zarządcy nie jest zmianą sposobu zarządu. Umowa z dnia 11 lutego 2013 r. wygasła z dniem 28 maja 2013 r. i w tym dniu właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli uchwałę nr (...) o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną firmie (...) reprezentowaną przez H. B. (1), której to uchwały pozwany nie zaskarżył. Zostało również udzielone pełnomocnictwo dla H. B. (1) podpisane przez większość właścicieli lokali, do którego odniósł się Sąd Rejonowy. W tych okolicznościach H. B. (2) posiadał umocowanie do udzielenia pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania Wspólnoty w obu połączonych sprawach i prowadzonych pod sygn. I C 1171/15. A zatem był on uprawniony do udzielenia pełnomocnictwa radcy prawnemu. Z kolei ustanowiony radca prawny był upoważniony do udzielania pełnomocnictw substytucyjnych. Podniesione w tym zakresie zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie, przez co brak jest podstaw do kwestionowania skuteczności podjętych przez pełnomocników czynności procesowych.

Zdaniem Sądu brak podstaw do uznania, że Wspólnota była pozbawiona zarządu i tym samym nie mogła skutecznie wnieść powództwa.

Chybione są również zarzuty odnoszące się do naruszenia art. 15 u.w.l. i art. 353 k.c., bowiem jak wynika z przeprowadzonych rozważań rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i ustalenie comiesięcznych zaliczek pieniężnych na pokrycie tych kosztów znajduje swoją podstawę w podjętych uchwałach członków Wspólnoty oraz skutecznie zawartych umowach, których pozwany nie zdołał zakwestionować.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą. Powód poniósł koszty zastępstwa procesowego w wysokości 900 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (sprawa IC 1171/15) oraz w wysokości 450 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (połączona sprawa (...)).

Brygida Łagodzińska