

Sygn. akt I ACa 824/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz SO del. Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 17 września 2012 r. sygn. akt I C 763/12

uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie w sprawie i przekazuje ją do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Białymstoku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje.

UZASADNIENIE

G. O. wystąpił przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. z pozwem o uchylenie jej uchwał:

- nr (...) z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 rok oraz udzielenia absolutorium Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej w części dotyczącej sprawozdania finansowego – załącznik nr 1 pkt II ppkt 1, 2, 4, 7;
- nr (...) z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i utrzymania lokali od 1 kwietnia 2011 r. oraz rocznego planu gospodarczego na 2011 r. w części dotyczącej § 1 pkt 4, 7 oraz pkt 3 i 10.

Wniósł także o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 17 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

G. O. wraz z żoną są współwłaścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej garażu nr (...) w budynku przy ul. (...) w B., znajdującym się w pozwanej wspólnocie.

W dniu 29 marca 2011 r. odbyło się doroczne zebranie ogółu właścicieli lokali, w porządku którego przewidziano m.in. przedstawienie projektu i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 r. oraz udzielenie absolutorium Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (uchwała nr (...)), a także przedstawienie projektu i podjęcie uchwały w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i utrzymania lokali od 1 kwietnia 2011 r. oraz rocznego planu gospodarczego na 2011 r. (uchwała nr(...)).

W związku z tym, iż w zebraniu udział brała niewystarczająca do podjęcia uchwały liczba osób, głosowanie częściowo odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów.

O fakcie podjęcia uchwał pozwana poinformowała członków wspólnoty poprzez wywieszenie w gablotach na klatkach schodowych, a także drzwiach szluz garażowych, informacji o podjęciu uchwał, oraz wielkości udziałów oddanych „za” i „przeciw” obu uchwałom. W § 1 uchwały nr (...) przyjęto i zatwierdzono sprawozdanie finansowe Zarządcy Wspólnoty za rok 2010, które jako załącznik nr 1 stanowi integralną część uchwały (§ 2). Stosownie do § 3 uchwały, rozliczenie pobranych uprzednio zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, dokonane zostało zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 10 lutego 2011 roku, sygn. akt I C 1335/10. Z kolei w uchwale nr (...)w § 1 pod pozycjami 4 i 7 ustalono wielkości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania części wspólnych oraz innych kosztów wspólnych (energii elektrycznej, wody wspólnej oraz innych), liczonych od udziału w nieruchomości wspólnej.

W punkcie 8 osobno ustalono zaliczkę na pokrycie kosztów związanych z energią elektryczną garaży, w kwocie 0,44 zł/m² garażu.

Sąd zważył, że wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność prawną, która nierozzerwalnie łączy się z zarządem nieruchomością wspólną. Zasady zarządu nieruchomością wspólną mogą zostać określone przez właścicieli w umowie, a w przypadku braku takiej umowy, do zarządu zastosowanie mają zasady określone w ustawie (art. 18 ustawy o własności lokali).

W oparciu o art. 23 ust. 1 i art. 25 ustawy o własności lokali Sąd przyjął – w bezspornych w tym zakresie okolicznościach faktycznych, że powód zaskarżył wskazane powyżej uchwały w terminie. Tym niemniej, nie znalazł podstaw do ich uchYLENIA.

Sąd wskazał, że uchwała nr (...)w zakresie rozliczenia pobranych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, jest związana z realizacją wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 10 lutego 2011 roku, sygn. akt I C 1335/10. Równocześnie jest ona zgodna z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Sąd podzielił stanowisko strony pozwanej, iż sposób uczestniczenia właścicieli garaży w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, zgodnie z którym partycypują oni w kosztach związanych z ogrzewaniem i oświetleniem klatek schodowych i terenów zewnętrznych, wspólnie z innymi członkami wspólnoty, natomiast samodzielnie i w całości ponoszą koszty zużycia energii elektrycznej w części wspólnej – tunelach garażowych, nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa, zasadami racjonalnej gospodarki a także nie narusza interesów powoda.

Ustawa dopuszcza zwiększenie obciążenia kosztami zarządu nieruchomością wspólną właścicieli lokali użytkowych, takimi są także garaże, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Powód błędnie uważa, że jako członka wspólnoty dotyczy go wyłącznie obowiązek pokrywania kosztów zarządu związanych jedynie z tą częścią nieruchomości wspólnej, z której faktycznie korzysta. Ma on funkcjonalną możliwość korzystania z nieruchomości wspólnej, klatek schodowych, terenów zielonych znajdujących się wokół budynków. Dostęp do tunelu garażowego jest możliwy także poprzez klatki schodowe. Powód jako właściciel garażu, ma prawo domagania się wydania mu kluczy do klatki schodowej. Fakt, iż z tego prawa nie korzysta, wynika jedynie z jego pasywnej postawy w tym zakresie. Świadkowie B. M. i G. R. zeznały, iż powód nigdy nie występował o wydanie mu klucza do klatki schodowej oraz drzwi do śluzy garażowej. Ostatecznie nie zaprzeczył temu także sam powód.

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała nie narusza w jakikolwiek sposób interesów powoda, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i nie jest niezgodna z przepisami prawa (art. 25 ustawy o własności lokali).

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- 1) nieważność postępowania na podstawie art. 379 pkt 2 k.p.c., z uwagi na nieprawidłowe umocowanie pełnomocnika pozwanej do jej reprezentowania w niniejszej sprawie,
- 2) naruszenie art. 22 pkt 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez oddalenie powództwa mimo, że zaskarżona uchwała nr (...) narusza ten przepis;
- 3) naruszenie art. 12 pkt 3 ustawy o własności lokali poprzez oddalenie powództwa mimo, że zaskarżona uchwała nr (...) narusza ten przepis.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja była uzasadniona.

Postępowanie przed Sądem Okręgowym w Białymstoku dotknięte było nieważnością, co zasadnie podniósł w swojej apelacji powód, powołując się na treść art. 379 pkt 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, że nieważność postępowania zachodzi, m.in. wówczas, gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany. I taka właśnie sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie.

Pełnomocnictwo do działania za pozwaną zostało udzielone adwokatowi K. S. przez B. M., jako zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B..

W tym miejscu należy wskazać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego konsekwentnie przyjmuje się, że ustawa o własności lokali 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 (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). W drugim znaczeniu chodzi o organ wspólnoty wchodzący w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego organu jest działaniem samej wspólnoty (art. 20 ustawy o własności lokali).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Umowa w formie aktu notarialnego zawierana jest pomiędzy właścicielami lokali, a nie pomiędzy nimi i zarządcą. Określenie sposobu zarządu może polegać na tym, że właściciele będą sprawować zarząd bezpośrednio, mogą powierzyć sprawowanie zarządu zarządcy albo ustanowią organ w postaci zarządu, który będzie zarządzał nieruchomością lub zleci to wybranemu zarządcy.

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy należało przyjąć, że zarząd wspólnotą został powierzony zarządcy (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). Z treści § 7 umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży z dnia 21 grudnia 2005 r., zawartej w formie aktu notarialnego (k. 28v) wynika bowiem, że właściciele lokali, będący członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B., w umowie zawartej w formie aktu notarialnego (każdy właściciel lokalu w chwili jego nabywania złożył stosowne oświadczenie do umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży lokalu) postanowili, że powierzą zarząd zarządcy – B. M., co jest równoznaczne z takim właśnie określeniem sposobu zarządu.

W orzecznictwie sądowym prezentowane jest stanowisko, aprobowane przez Sąd Apelacyjny, że nie ma podstaw do stosowania art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali do określenia kompetencji zarządcy, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ustawy. Uprawnienie zarządu w znaczeniu podmiotowym do reprezentowania wspólnoty płynie z samej uchwały powołującej ten organ i znajduje uzasadnienie w teorii organów osoby prawnej (art. 38 w związku z art. 33¹ k.c.), podczas gdy zarządca w rozumieniu art. 18 ustawy o własności lokali jest tylko przedstawicielem wspólnoty i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa (art. 96 k.c. oraz art. 86 i 87 k.p.c.). Ponadto w art. 33 ustawy o własności lokali zawierającym odesłanie do przepisów regulujących zarząd nieruchomością wspólną, w tym do art. 21 ust. 1, mowa jest o reprezentacji wspólnoty przy dokonywaniu czynności materialnoprawnych, nie dotyczy on natomiast przedstawicielstwa procesowego. Niezależnie od tego, z przepisu wynika jedynie, że zakres upoważnienia zarządcy do działania w imieniu wspólnoty obejmuje tylko sprawy zwykłego zarządu, samo jednak upoważnienie musi wynikać z umowy lub uchwały. Oznacza to, że w braku stosownych postanowień umowy lub uchwały nie można przy zastosowaniu art. 21 ust. 1 i art. 33 określić zakresu umocowania zarządcy. W konsekwencji należy zatem dojść do wniosku, że reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale o zmianie tej umowy z zachowaniem formy przewidzianej art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 r., sygn. akt III CZP 129/08, OSNC 12/2009, poz. 158).

Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przedstawionej powyżej uchwale, jako zgodne z przyjętą przez niego wykładnią analizowanych tam przepisów.

Przedstawiona na etapie postępowania apelacyjnego podjęta przez pozwaną uchwała nr (...)z dnia 28 lutego 2013 r. nie spełnia wymogów określonych przepisem art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Konsekwencją przyjęcia, że zarządca pozwanej Wspólnoty B. M. nie była uprawniona do udzielenia pełnomocnictwa procesowego w niniejszej sprawie, zgodnie z art. 386 § 2 k.p.c. było stwierdzenie nieważności postępowania prowadzonego przed Sądem Okręgowym w Białymstoku z udziałem nienależycie umocowanego pełnomocnika, zniesienie postępowania w sprawie i przekazanie jej do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje.

Finalnie należy wskazać, że stwierdzenie nieważności postępowania prowadzi do uchylecia zaskarżonego wyroku bez potrzeby merytorycznego ustosunkowywania się do zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia oraz podniesionych w tym zakresie zarzutów apelacyjnych.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.