

Sygn. akt III Cz 1973/14

POSTANOWIENIE

Dnia 24 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy
w następującym składzie :

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

Sędziowie SO Andrzej Dyrda (spr.)

SR (del.) Ewa Buczek - Fidyka

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 24 marca 2015 r.

sprawy z powództwa (...) nr (...) przy ulicy (...)
w B.

przeciwko Spółce (...) Spółce Akcyjnej w B.

o zapłatę

na skutek zażalenia powódki

na postanowienie Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 27 czerwca 2014 r., sygn. akt VIII C 2159/13

postanawia :

zmienić zaskarżone postanowienie poprzez jego uchYLENIE.

SSR (del.) Ewa Buczek - Fidyka SSO Lucyna Morys - Magiera SSO Andrzej Dyrda

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 27 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy w Zabrze umorzył postępowanie, z uwagi, że przedłożone przez radcę prawnego pełnomocnictwo oraz pozostałe dokumenty nie stanowią potwierdzenia należytego umocowania pełnomocnika do działania w imieniu powodowej (...).

Sąd Rejonowy wskazał, iż wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do swojego majątku. Stosownie do przepisów rozdziału czwartego art. 18 i następnych ustawy o własności lokali zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do obowiązków związanych z zarządzaniem, administrowaniem nieruchomością wspólną, co przenosi się na uznanie, że może być podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem czyli gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Wskazując, że ustawa posługuje się pojęciem zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym jak i podmiotowym oraz wyjaśniając tę dystynkcję, jak również wskazując, że zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz w stosunku do poszczególnych właścicieli, składa oświadczenia woli za wspólnotę w sprawach zwykłego zarządu, może dokonywać za nią czynności procesowych, Sąd uznał, że zwykły zarząd oznacza podejmowanie czynności związanych z bieżącym administrowaniem rzeczą zarówno o charakterze faktycznym jak i prawnym.

Sąd zwrócił także uwagę, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności mogą

powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. Sąd uznał, że dla określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie jest wystarczająca uchwała właścicieli lokali. W ocenie Sądu, określenie sposobu zarządu, a w szczególności powierzenie go osobie fizycznej lub prawnej, może nastąpić wyłącznie przez zawarcie przez wszystkich właścicieli lokali umowy w formie aktu notarialnego.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali sprawami wspólnoty mieszkaniowej kieruje zarząd, który jednocześnie reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W przypadku powoda jako tzw. dużej wspólnoty liczącej więcej niż 7 lokali wyodrębnionych z lokalami niewyodrębnionymi, to właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, a zarząd wspólnoty upoważniony jest do składania oświadczeń woli z zastrzeżeniem, iż w odniesieniu do spraw wymagających podjęcia czynności przekraczających 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. Zarządca, któremu powierzono zarząd stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali jest przedstawicielem wspólnoty mieszkaniowej i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa. Źródłem umocowania takiego zarządcy może być wola wspólnoty wyrażona w umowie o określeniu sposobu zarządu albo zaprotokołowanej później uchwale, z której nadto musi wyraźnie wynikać zakres kompetencji zarządcy i pełnomocnictwo udzielone zarządcy (materialnoprawne i procesowe).

Sąd Rejonowy uznał, że przedłożone przez pełnomocnika dokumenty w żadnym ze swoich postanowień nie określają sposobu zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, dlatego za nieskuteczne uznał dokonane w dniu 17 kwietnia 2014 roku potwierdzenie przez zarząd (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością i potwierdzenie czynności dokonanych przez radcę prawnego. Pełnomocnik powoda nie wykazał swego umocowania do działania w jego imieniu, czynności nie zostały zatwierdzone przez zarząd wspólnoty, dlatego Sąd za zasadne uznał umorzenie postępowania na podstawie art. 355 k.p.c. z uwagi na niedopuszczalność wydania wyroku.

Powódka w zażaleniu zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art.18 § 1, 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przed ich niewłaściwe zastosowanie, to jest przez stwierdzenie iż strona powodowa nie wykazała w przedstawionym akcie notarialnym z 12 kwietnia 2001 roku, iż zarząd nieruchomością wspólną w powodowej wspólnotie mieszkaniowej powierzono spółce (...) SA w B., naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest art. 233 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie, to jest przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ustalenie stanu faktycznego niezgodnego z rzeczywistym stanem rzeczy, to jest błędne przyjęcie, iż musi istnieć inna wcześniejsza umowa, w ramach której właściciele lokali określili sposób zarządu nieruchomością wspólną poprzez wykazanie umocowania poprzedniego zarządcy, podczas gdy w oparciu o regulację art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali na podstawie uchwały nr 2 z 10 marca 2003 roku powierzono zarząd nieruchomością wspólną (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, co powódka wykazała załączonymi dokumentami, a także naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 379 pkt 2 i art. 86 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie, a także naruszenie art. 65 § 2 k.c. w związku z o 18 ust. 1 ustawy o własności lokali przez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez sąd błędnej interpretacji postanowienia § 10 zawartej w formie aktu notarialnego umowy z 12 kwietnia 2001 roku ustanawiającej odrębną własność lokalu i jego sprzedaż poprzez uznanie, iż wskazany zapis nie określa sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i zasądzenie kosztów postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Zażalenie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie stroną powodową jest Wspólnota Mieszkaniowa nr (...) przy ulicy (...) w B. w imieniu której działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w B. reprezentowana przez radcę prawnego J. S..

Przedmiotem żądania pozwu są roszczenia z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym pokrycie kosztów zarządu na podstawie art. 13 ust. 1, art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Pełnomocnik radca prawny przedstawił pełnomocnictwo udzielone przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w B., sprawujący zarząd nieruchomością wspólną w powodowej wspólnotie mieszkaniowej. Ponadto do akt sprawy dołączył akt notarialny z 12 kwietnia 2001 roku, na mocy którego ustanowiono odrębną własność lokalu numer pięć położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) i zbyto ją na rzecz osób fizycznych. W § 10 tego aktu strona kupująca oświadczyła, że wyraża zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną przez spółce (...) SA zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

Ponadto dołączono akt notarialny z dnia 10 marca 2003 roku zawierający uchwały wspólnoty mieszkaniowej, w tym uchwałę numer 1, w której zebranie wspólnoty mieszkaniowej z dniem 31 marca 2003 roku zwalnia (...) sp. z o.o. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z funkcji zarządcy nieruchomości wspólnej oraz uchwałę numer 2, na mocy której powierzono z dniem 1 kwietnia 2003 roku zarząd nieruchomością wspólną Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w B. w organizacji i udzielono mu pełnomocnictw do reprezentowania i działania w imieniu wspólnoty, w szczególności do dysponowania rachunkiem bankowym wspólnoty.

Niniejsza sprawa dotycząca zapłaty z tytułu zaliczek związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i kosztów zarządu należy do czynności zwykłego zarządu. Domaganie się tego rodzaju opłat wynikających z ustawy o własności lokali jest zwykłą czynnością zachowawczą, o nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, nawet jeżeli przybiera formę wytoczenia powództwa. Powodowa wspólnota mieszkaniowa wbrew twierdzeniu Sądu Rejonowego na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali w umowie ustanowienia odrębnej własności lokali określiła sposób zarządu nieruchomością wspólną, powierzając go osobie prawnej, a następnie na podstawie art. 18 ust. 2a dokonała na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną ten sposób, że zarząd powierzono innej osobie prawnej. Zgodnie z art. 33 ustawy o własności lokali w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1 z braku odmiennych postanowień umowy stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału (rozd. 4 ustawy), natomiast art. 21 ust. 1 stanowi, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zarządca nieruchomości wspólnej ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali może występować w imieniu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

W sytuacji z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie, gdy w umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną nie określono zakresu upoważnienia zarządcy do działania w imieniu właścicieli lokali należy stosować przepisy art. 18 i następną ustawy o własności lokali, co oznacza że zastosowanie ma także art. 21 ustawy wskazujący na kompetencje zarządu do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w znaczeniu podmiotowym. W sytuacji, gdy właściciele lokali nie określili w umowie zakresu upoważnienia zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym, to należy przyjąć że uprawnienia takiego zarządcy wynikają z ustawy i są takie same jak uprawnienia zarządcy w znaczeniu podmiotowym, co wynika z regulacji art. 33 ustawy o własności lokali. Taki pogląd, podzielany przez Sąd Okręgowy w niniejszym składzie, wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 września 2005 roku sygn. III CZP 62/05 wskazując, że ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 1994 roku o własności lokali wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 ustawy. Za taką wyłączością określonej, przyjętej już raz formuły prawnej zarządu nieruchomością wspólną przemawiają także istotne względy natury organizacyjno-gospodarczej (brak potrzeby mnożenia struktur zarządu nieruchomością wspólną, problem ewentualnego rozkładu uprawnień pomiędzy takie struktury i in.).

Zarządca nieruchomości wspólnej, ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 1994r., może występować w imieniu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (art. 6 ustawy). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tego postanowienia podkreślił, że „w literaturze trafnie wskazano na to, że dla rozstrzygnięcia zagadnienia istnienia i

zakresu upoważnienia zarządcy do działania w imieniu właścicieli lokali pomocny mógłby okazać się przepis art. 33 ustawy z 1994 r. wówczas, gdyby w "umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną", zawartą z zarządcą (art. 18 ust. 1 ustawy), pominięto w ogóle sprawę reprezentacji. Otóż zgodnie z tym przepisem, w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1 ustawy, w braku odmiennych postanowień umowy stosuje się przepisy niniejszego rozdziału. Oznacza to możliwość odesłania m.in. także do art. 21 ust. 2 ustawy z 1994 r., wskazującego na kompetencje zarządu (w znaczeniu podmiotowym) do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej. Możliwość odpowiedniego stosowania art. 21 ust. 2 ustawy dla określenia kompetencji zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) nie stoi na przeszkodzie jednak inny - wskazywany już - status prawny zarządu w znaczeniu podmiotowym i zarządu w znaczeniu funkcjonalnym. Przewidziane w art. 33 ustawy odesłanie m.in. do art. 21 ust. 2 ustawy ma bowiem na celu przesądzenie jedynie kwestii uprawnień zarządu (funkcjonalnego) do występowania w imieniu właścicieli lokali, jeżeli zagadnienie reprezentacji pominięte zostało w "umowie zarządu nieruchomością wspólną", zawartą pomiędzy właścicielami lokali i zarządcą na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy".

Z treści uchwały nr 2 z dnia 10 marca 2003 roku zaprotokołowanej przez notariusza wynika, że (...) sp. z o.o. w B. jest upoważniony do reprezentowania i działania w imieniu wspólnoty, w szczególności do dysponowania rachunkiem bankowym. Treść tej uchwały wskazuje, iż wspólnota mieszkaniowa udzieliła zarządcy pełnomocnictwa zarówno materialnego jak i procesowego. Pełnomocnictwo materialne dotyczy m.in. dysponowania rachunkiem bankowym, natomiast upoważnienie do reprezentowania i działania w imieniu wspólnoty ma charakter zarówno procesowy jak materialny. Takie umocowanie jest wystarczające do podejmowania przez zarząd czynności zwykłego zarządu. Sąd Rejonowy słusznie wskazuje, że brak jest takiego określenia w akcie notarialnym o ustanowieniu odrębnej własności lokali, ale w tym akcie powierzono zarząd osobie prawnej, co należy ocenić jako określenie sposobu zarządu, który ma pełnić wskazana osoba prawna. Nie wskazano jednocześnie zakresu umocowania, a zatem zgodnie z przytoczonym wyżej stanowiskiem należało przyjąć, że zarząd był umocowany do podejmowania czynności zwykłego zarządu zgodnie z art. 33 w zw. art. 21 ustawy o własności lokali tj. takich samych jak zarząd powołany w trybie art. 20 ustawy o własności lokali .

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze uznał, że zarzuty podniesione przez skarżącą są trafne i na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie przez jego uchylenie, uznając tym samym, że pełnomocnik strony powodowej w sposób dostateczny wykazał swoje umocowanie do działania w sprawie, a przedstawione wskazane wyżej dokumenty prawidłowo wykazują umocowanie zarządu ustanowionego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności do występowania w imieniu wspólnoty, także w tej sprawie.

SSR (del.) Ewa Buczek – F.	SSO Lucyna Morys – M.	SSO Andrzej Dyrda
-------------------------------	--------------------------	-------------------