

Sygn. akt III Cz 72/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 lutego 2015 r.

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

Przewodniczący – Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędziowie SO Krystyna Hadryś

SR (del.) Roman Troll (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2015 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym sprawy

z powództwa(...)nr (...) przy ul. (...) w B.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w B.

o zapłatę

na skutek zażalenia powódki

na postanowienie Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 26 sierpnia 2014 r., sygn. akt VIII C 2524/13

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie przez jego uchylenie.

SSR (del.) Roman Troll SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Cz 72/15

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 26 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Zabrze umorzył postępowanie w sprawie, albowiem pełnomocnik powódki – (...) – nie przedstawił należytego umocowania. Zdaniem Sądu Rejonowego konieczne jest w rozpoznawanej sprawie przedstawienie umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną oraz pełnomocnictwa dla osoby, której powierzono zarząd, a która jest przedstawicielem wspólnoty i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa, którego źródłem może być wola wspólnoty wyrażona albo w umowie o określeniu sposobu zarządu albo w zaprotokołowanej notarialnie uchwale, w której należy ściśle określić zakres kompetencji zarządcy poprzez wyliczenie czynności prawnych, który może on dokonywać w imieniu i na rzecz wspólnoty. Takich dokumentów – zdaniem Sądu Rejonowego – nie dołączono.

Zażalenie na to postanowienie złożyła powódka zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, a to: art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku własności lokali poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, a to poprzez stwierdzenie, że strona powodowa nie wykazała w przedstawionym akcie notarialnym z dnia 12 kwietnia 2001 roku, że zarząd nieruchomością wspólną w powodowej wspólnotcie powierzono (...) Spółce Akcyjnej w B.; art. 65 § 2 k.c. w związku z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez Sąd Rejonowy błędnej interpretacji postanowienia § 10 zawartej w formie aktu notarialnego umowy z 12 kwietnia 2001 roku ustanawiającej odrębną własność lokalu i jego sprzedaż poprzez uznanie, że wskazany zapis nie określa sposób zarządu nieruchomością wspólną; a także naruszenie przepisów prawa procesowego, a to: art. 233 k.p.c. poprzez

jego niewłaściwe zastosowanie, to jest przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ustalenie stanu faktycznego niezgodnego z rzeczywistym stanem rzeczy, to jest błędne przyjęcie, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy musi istnieć inna wcześniejsza umowa, w ramach której właściciele lokali określą sposób zarządu nieruchomością wspólną, poprzez wykazanie umocowania poprzedniego zarządcy, podczas gdy w oparciu regulację art. 18 ust. 2a ustawa o własności lokali na podstawie uchwały nr 2 z dnia 4 marca 2003 roku powierzono zarząd nieruchomością wspólną (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.; art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 379 pkt 2 k.p.c. i art. 86 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i umorzenie postępowania w sytuacji, gdy pełnomocnik swoje umocowanie wykazał. Przy tak postawionych zarzutach wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem powódki oraz zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zabrzu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciele lokali mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W akcie notarialnym z 12 kwietnia 2001 roku powierzono zarząd nieruchomością wspólną (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w B. (wskazano, że nabywca pierwszego lokalu wyraża zgodę na sprawowanie zarządu) /k. 13 – 17/. Ten pierwszy lokal został wyodrębniony i jest uwidoczniony w księdze wieczystej na k. 108v. Następnie uchwałą nr (...) z dnia 4 marca 2003 r. zaprotokołowaną przez notariusza powierzono zarząd nieruchomością wspólną i udzielono pełnomocnictw do reprezentowania i działania w imieniu wspólnoty (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji /k. 8 – 12/.

W zakresie, w jakim zarządzanie zostało powierzone zarządcy, wyłączone jest bezpośrednie działanie wspólnoty i właścicieli lokali, a umowa o sprawowanie zarządu może wprowadzać odstępstwa od tej zasady. Natomiast z art. 22 ust. 1 w związku z art. 33 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wynika, że zarządca (tak samo, jak wybrany przez właścicieli zarząd) umocowany jest do samodzielnego wykonywania czynności mieszczących się granicach zwykłego zarządu. Jeśli na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali powierzono zarząd nieruchomością wspólną osobie prawnej, to w braku odmiennych postanowień, do zarządu i do zarządcy działającego na podstawie tej umowy stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zarządu nieruchomością wspólną i mające m.in. odniesienie do wybranego przez właścicieli lokali zarządu – na podstawie art. 33 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali). (Por. E. Bończak - Kucharczyk: Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa, Warszawa 2012 r., s. 304 - 305).

Należy także zauważyć, że ustanowienie zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wyklucza możliwość tworzenia zarządu wg postanowień art. 20 tej ustawy. W tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni akceptuje pogląd wyrażony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 grudnia 2010 roku wydanego w sprawie o sygn. akt II SA/GL 545/10 (LEX nr 752868), a także w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 roku, sygn. akt III CZP 62/05 (LEX nr 171751). Jednocześnie z tego ostatnio cytowanego postanowienia Sądu Najwyższego wyraźnie wynika, że zarządca nieruchomości wspólnej, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, może występować w imieniu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, a co za tym idzie reprezentuje ją na zewnątrz (art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali). Należy bowiem zauważyć, że gdy przy powierzaniu zarządu pominięto w ogóle sprawę reprezentacji to, jak już wyżej wskazano, na podstawie art. 33 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w związku z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, a dopiero do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli (art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali).

W rozpoznawanej sprawie mamy zaś do czynienia z sytuacją, gdy doszło do powierzenia zarządu przy pierwszej umowie wyodrębnienia lokalu mieszkalnego, a następnie uchwałą wspólnoty zaprotokołowaną przez notariusza powierzono ten zarząd innej osobie przy czym udzielono jej także pełnomocnictwa do reprezentowania i działania

w imieniu wspólnoty. Ta ostatnia uchwała wskazuje więc także na to, jaki jest zakres powierzonego zarządu, a co za tym idzie w tej konkretnej sprawie wspólnota działa poprzez swojego zarządcę, który ma umocowanie do jej reprezentowania. Ponadto czynności zwykłego zarządu tenże zarządca może wykonywać samodzielnie, zgodnie z przedstawionymi powyżej uwagami.

Czynnościami z zakresu zwykłego zarządu są te, które zmierzają do zachowania stanu lub statusu nieruchomości wspólnej - są to tzw. czynności zachowawcze (E. Bończak - Kucharczyk: op.cit., s. 448). Do tych czynności zachowawczych w orzecznictwie zalicza się: żądanie eksmisji najemcy, wypowiedzenie umowy użyczenia i żądanie eksmisji jednego z rozwiedzionych małżonków, wytoczenie powództwa o obalenie domniemania z art. 134 k.k.w., a także dochodzenie należności z tytułu czynszu najmu (por. E. Skowrońska - Bocian: [w:] Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1 - 44911, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2008, s. 671 - 672). Z powyższego wniosek, że dochodzenie przez wspólnotę mieszkaniową, przez zarządcę działającego w jej imieniu, należności za wywóz śmieci, eksploatację i koszty remontów, które są dochodzone pozwem złożonym w rozpoznawanej sprawie, stanowi czynność zwykłego zarządu, albowiem zmierza do uzyskania należności przypadającej wspólnocie, które są konieczne do uregulowania jej zobowiązań wobec podmiotów trzecich (zajmujących się odbiorem odpadów), a także utrzymaniem nieruchomości wspólnej w należyłym stanie. Dochodzone należności są więc tymi, które umożliwią wspólnocie prawidłowe działanie i regulowanie zobowiązań, a co za tym idzie ich uzyskanie i dochodzenie zmierza do zachowania wspólnego prawa, a więc jest czynnością zachowawczą (por. także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r., sygn. akt III CZP 42/13, opublik. w OSNC 2014/6/6). Inna sytuacja byłaby wówczas, gdyby wspólnota wytoczyła powództwo przeciwko właścicielowi lokalu z żądaniem sprzedaży licytacyjnej jego lokalu (por. art. 22 ust. 3 pkt 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali). Dlatego też wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko jej członkowi w rozpoznawanej sprawie stanowi czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a co za tym idzie taką czynność zarząd podejmuje samodzielnie i nie jest mu do tego potrzebna odrębna uchwała wspólnoty wyrażająca na to zgodę. Zarządcą zaś wspólnoty mieszkaniowej, który jest uprawniony do wykonywania czynności zwykłego zarządu jest w rozpoznawanej sprawie podmiot, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, czyli(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. [por. art. 12 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1030 ze zm)].

Z powyższych względów w rozpoznawanej sprawie nie ma potrzeby żądania od wspólnoty mieszkaniowej dodatkowej uchwały bądź dodatkowego pełnomocnictwa upoważniających jej zarządcę do reprezentowania, albowiem sprawa dotyczy czynności zwykłego zarządu. W tym przypadku reprezentowanie wspólnoty odbywa się - w tej sprawie - na podstawie uchwały nr(...) z dnia 4 marca 2003 roku, która została zaprotokołowana przez notariusza, i którą udzielono temu podmiotowi pełnomocnictwa do reprezentowania oraz działania w imieniu wspólnoty (art. 98 k.c. w związku z art. 88 k.p.c.). Wystarczające w tym przypadku jest udzielenie pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu przez zarządcę, gdyż sprawa nie wykracza poza czynności zwykłego zarządu, a więc może on działać w imieniu wspólnoty.

Dlatego też zarzuty zażalenia okazały się słuszne, gdyż strona powodowa wykazała ustanowienie zarządcy nieruchomości na podstawie art. 18 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a to pierwotne powierzenie zarządu stanowiło także sposób określenia zarządu nieruchomością wspólną, który następnie został zmieniony uchwałą z dnia 4 marca 2003 roku zaprotokołowaną przez notariusza. Doszło więc przy wydawaniu zaskarżonego postanowienia do naruszenia przepisów prawa materialnego i procesowego wskazanych w zażaleniu, gdyż nie było podstaw do umorzenia postępowania.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., należało zmienić zaskarżone postanowienia poprzez jego uchylenie. O kosztach postępowania zażaleniowego Sąd Rejonowy rozstrzygnie, zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c., w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

SSR (del.) Roman Troll SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś