

Sygn. akt I ACz 187/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik ( spr) SSA Jerzy Bess

po rozpoznaniu w dniu 23 marca r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...)w K.

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek zażalenia strony pozwanej na postanowienie

Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 października 2016 r. sygn. akt I C 864/16

w przedmiocie zawieszenia postępowania

***postanawia:***

***uchylić zaskarżone postanowienie.***

SSA Jerzy Bess SSA Anna Kowacz-Braun SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I Acz 187/17

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zawiesił postępowanie w sprawie z powództwa S. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynków przy ul. (...)w K. o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o jej uchylenie.

W uzasadnieniu podano, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie powołała zarządu, co uniemożliwia jej działanie w postępowaniu. Sąd Okręgowy zakwestionował przedłożone przez stronę pozwaną dokumenty w postaci umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 30 października 2013 r. i protokołu z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22 stycznia 2014 r., na którym podjęto m. in. uchwały nr (...).

W odniesieniu do umowy z dnia 30 października 2013 r. Sąd Okręgowy wskazał, że została ona sporządzona przed dniem powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (co wynika z zapisów protokołu z dnia 22 stycznia 2014 r.). Jej stroną nie jest strona pozwana reprezentowana przez zarząd. Umowa została bowiem zawarta między (...) 1 (...) sp. z o. o. sp.

k.-a. z siedzibą w W. i (...)s.j. z siedzibą w K.. W związku z tym pełnomocnictwo udzielone w oparciu o § (...) ust. (...) powołanej umowy (z daty wcześniejszej niż sama umowa) do samodzielnego dokonywania czynności związanych z reprezentowaniem spółki (...) sp. z o. o. sp. k.-a. z siedzibą w W. nie upoważniało J. H. do reprezentowania pozwanej Wspólnoty.

Co do uchwał podjętych w dniu 22 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy zakwestionował, by określały ona sposób zarządu, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 t. j.) – dalej: u.w.l. Sąd Okręgowy wskazał, że zarząd nie został wybrany także w trybie art. 20 u.w.l. Nawet, gdyby przyjąć, że uchwała nr (...) podjęta na zebraniu w dniu 22 stycznia 2014 r. jest, wbrew powołanej podstawie (w uchwale jako podstawę wskazano art. 18 ust. 1 u.w.l.), uchwałą w trybie art. 20 u.w.l. to wybór zarządu składającego się z osoby prawnej byłby nieważny jako sprzeczny z ustawą. W odniesieniu do uchwały nr (...) podjętej na zebraniu w dniu 22 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy wskazał, że uchwałą tą Wspólnota wyraziła zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z podmiotem, któremu wcześniej powierzyła zarząd nieruchomością. Z uchwały tej nie wynika natomiast komu zgoda została wyrażona.

Z uwagi na powyższe, ze względu na niepowołanie zarządu przez stronę pozwaną pełnomocnictwo udzielone w dniu 18 lipca 2016 r. osobie, które wniosła odpowiedź na pozew, nie jest skuteczne, jako pochodzące od osoby nieuprawnionej do reprezentacji strony pozwanej. W związku z tym w ocenie Sądu Okręgowego postępowanie podlegało zawieszeniu do czasu ustanowienia zarządu należycie umocowanego do reprezentacji Wspólnoty.

Strona pozwana wniosła zażalenia na powyższe postanowienie. Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie:

1. art. 18 u.w.l. w zw. z art. 20 u.w.l. oraz aktem notarialnym z dnia 22 stycznia 2014 r. nr rep. (...)przez uznanie, że nie powołano skutecznie zarządu powierzonego i nie postanowiono skutecznie, że we Wspólnocie działać będzie zarząd w trybie art. 20 u.w.l., mimo że uchwałą nr (...) z dnia 22 stycznia 2014 r. strona pozwana powierzyła zarząd nieruchomością wspólną spółce (...) s.j. w K., która następnie zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, a której następcą prawnym jest (...) sp. z o. o. s. k., która udzieliła pełnomocnictwa procesowego do reprezentacji strony pozwanej w niniejszym postępowaniu,
2. art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c. przez zawieszenie postępowania, mimo braku podstaw do tego, z uwagi na fakt, iż uchwałą nr (...) z dnia 22 stycznia 2014 r. strona pozwana w sposób prawem przewidziany powierzyła zarząd spółce A. (...) T. L. s.j., której następcą prawnym jest spółka (...) sp. z o. o. s. k., a także ewentualnie przez niewyznaczenie odpowiedniego terminu celem uzupełnienia braków,
3. art. 70 § 1 zd. 1 k.p.c. przez niewyznaczenie odpowiedniego terminu celem uzupełnienia braków.

Mając powyższe na względzie strona pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania zażaleniowego.

W uzasadnieniu zażalenia skarżąca podniosła, że w jej ocenie art. 18 ust. 2a u.w.l. znajduje zastosowanie nie tylko w razie zmiany umownego sposobu zarządu, ale również w przypadku zmiany ustawowego sposobu zarządu. Wobec tego należy uznać, że na podstawie powołanego przepisu Wspólnota Mieszkaniowa powołała skutecznie zarząd w drodze uchwały nr 1 podjętej na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 22 stycznia 2014 r. W jej ocenie wymieniona uchwała spełnia również wymagania przewidziane w art. 18 ust. 1 u.w.l., gdyż została podjęta przez wszystkich właścicieli Wspólnoty.

W odpowiedzi na zażalenie powód podniósł, że strona pozwana nie ustanowiła skutecznie zarządu.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Zażalenia strony pozwanej zasługiwało na uwzględnienie, choć z nie wszystkimi zarzutami zażalenia należy się zgodzić.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowienie 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. Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a u.w.l.). Jeżeli sposób zarządu nie został ustalony w opisanej wyżej formie obowiązują zasady określone w ustawie (art. 18 ust. 3 u.w.l.). W przypadku, gdy lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna (art. 20 ust. 1 u.w.l.).

W niniejszej sprawie Sąd I instancji w sposób prawidłowy ustalił, że strona pozwana nie określiła sposobu zarządu w rozumieniu art. 18 u.w.l., jak również nie dokonała wyboru zarządu w trybie art. 20 u.w.l. W orzecznictwie podkreśla się, że ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem zarządu w dwojakim znaczeniu, a mianowicie, w znaczeniu podmiotowym, jako organu wspólnoty np. w art. 20 u.w.l., oraz w znaczeniu funkcjonalnym, czyli jako zarządzanie, administrowanie np. w art. 18 u.w.l. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2003 r., sygn. akt III CZP 74/03, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r., sygn. akt I CK 108/03). Określenie sposobu zarządu w znaczeniu funkcjonalnym może nastąpić, zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l. jedynie w drodze umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. Strona pozwana nie przedłożyła żadnej umowy, z której wynikałoby, że właściciele lokali powierzyli zarząd osobie fizycznej bądź prawnej. W szczególności wskazać należy, że umowy takiej nie stanowi umowa o zarządzanie nieruchomością z dnia 30 października 2013 r., która nie została zawarta w formie aktu notarialnego, a ponadto jest stroną nie jest Wspólnota Mieszkaniowa. W konsekwencji również pełnomocnictwo udzielone na podstawie wymienionej umowy nie mogło upoważniać osoby w nim wskazanej do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej.

Strona pozwana nie ustanowiła również zarządu w trybie art. 18 ust. 2a u.w.l., który znajduje zastosowanie wyłącznie w przypadku zmiany ustalonego w drodze umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo umowy zawartej później w formie aktu notarialnego sposobu zarządu. Skoro strona pozwana nie ustanowiła zarządu we wskazany sposób zastosowanie art. 18 ust. 2a u.w.l. było wykluczone. Zaproponowana przez skarżącego metoda wykładni powołanego przepisu, zgodnie z którą art. 18 ust. 2a u.w.l. znajdowałby zastosowanie również w przypadku zmiany ustawowego sposobu zarządu nie może zostać uwzględniona, gdyż stanowi wykładnię contra legem. Ustawodawca wyraźnie wskazał bowiem, że art. 18 ust. 2a u.w.l. znajduje zastosowanie wyłącznie w przypadku zmiany sposobu zarządu określonego w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., a więc na podstawie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo umowy zawartej później w formie aktu notarialnego. Z uwagi na jednoznaczność wykładni językowej nie jest konieczne prowadzenie wykładni systemowej bądź funkcjonalnej.

Niemniej w ocenie Sądu Apelacyjnego również zastosowanie wykładni systemowej prowadzi do tożsamego rezultatu. Norma przewidująca zmianę ustalonego w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo innej umowie zawartej później w formie aktu notarialnego sposobu zarządu znajduje się bowiem w przepisie dotyczącym umownego sposobu zarządu. Gdyby ustawodawca zamierzał omawianą normę odnieść również do zarządu ustawowego umieściłby ją po regulacji dotyczącej zarówno umownego, jak i ustawowego sposobu zarządu. Ponadto nie jest konieczne stosowanie omawianej normy przewidującej kryteria surowsze (uchwała zaprotokołowana przez notariusza) w odniesieniu do zarządu ustawowego, który może być ustanowiony w formie uchwały podjętej na zebraniu właścicieli lokali bądź w formie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 u.w.l.).

Wspólnota Mieszkaniowa budynków przy ul. (...)w K. nie wykazała także, by ustanowiła zarząd w znaczeniu podmiotowym na podstawie art. 20 u.w.l. Zgodnie z powołanym przepisem członkiem zarządu można bowiem ustanowić wyłącznie osobę fizyczną. Pomijając zatem fakt, iż w uchwale nr 1 podjętej na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 22 stycznia 2014 r., rep. (...) nr (...)powołano jako podstawę art. 18 ust. 1 u.w.l., uchwała ta nie mogłaby odnieść skutku również na podstawie art. 20 u.w.l. z uwagi na fakt, że na mocy tej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa zamierzała powierzyć zarząd spółce osobowej – (...)s. j. w K. a nie osobie fizycznej.

Mając na względzie powyższe nie budzi wątpliwości Sąd Apelacyjny, że strona pozwana nie ustanowiła zarządu, co słusznie ustalił Sąd Okręgowy.

Niemniej z faktu tego wywiódł błędne skutki. Zgodnie bowiem z art. 70 § 1 zd. 1 k.p.c. jeżeli braku w zakresie zdolności sądowej lub procesowej albo w składzie właściwych organów dają się uzupełnić, sąd wyznaczy w tym celu odpowiedni termin. Brak organu powołanego do reprezentowania strony (osoby prawnej lub innej organizacji) zachodzi, gdy taki organ w ogóle nie został powołany, jak również wówczas, gdy istnieje, lecz w składzie nieodpowiadającym wymaganiom ustawy lub statutu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2003 r., sygn. akt IV CKN 1765/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1972 r., sygn. akt I CZ 55/72). W niniejszej sprawie brak organu uprawnionego do reprezentacji strony pozwanej jest brakiem usuwalnym. Wspólnota Mieszkaniowa ma bowiem możliwość powołania zarządu w trybie art. 18 lub 20 u.w.l. Sąd I instancji powinien zatem stosownie do art. 70 § 1 k.p.c. wezwać stronę pozwaną do uzupełnienia braków pod rygorem zawieszenia postępowania. Zawieszając postępowanie bez uprzedniego wezwania do uzupełnienia braków Sąd Okręgowy naruszył art. 70 § 1 k.p.c., a naruszenie to mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, gdyż strona pozwana mogłaby w określonym terminie uzupełnić braki poprzez powołanie zarządu.

Mając na względzie powyższe Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżone postanowienie jako przedwczesne na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

SSA Jerzy Bess SSA Anna Kowacz- Braun SSA Józef Wasik