

Sygn. akt I ACa 482/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Lidia Sularzycka

Sędziowie: SA Jerzy Paszkowski

SO (del.) Marta Szerel (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2015 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 lutego 2014 r., sygn. akt I C 1062/13

uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie od wniesienia odpowiedzi na pozew i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

SSA Jerzy Paszkowski SSA Lidia Sularzycka SSO (del.) Marta Szerel

Sygn. akt I ACa 482/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w W. z dnia 5 sierpnia 2013 r. w sprawie uzupełnienia składu zarządu wspólnoty.

Na podstawie złożonych przez powoda dokumentów, niekwestionowanych przez pozwanego, Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód jest członkiem pozwanej wspólnoty, posiadającym 0,7090 udziału. W dniu 5 sierpnia 2013 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w tej wspólnotcie. Wszyscy właściciele lokali zostali poinformowani na piśmie o terminie i miejscu odbycia zebrania. Po odczytaniu przez pełnomocnika powoda porządku zebrania M. K. zgłosił dwa wnioski: o uzupełnienie składu zarządu o osobę reprezentującą pozostałe pięć wyodrębnionych lokali oraz o zmianę sposobu głosowania nad uchwałami będącymi przedmiotem zebrania według zasady jeden właściciel jeden głos. Inny uczestnik zebrania – K. D. zwrócił się do pełnomocnika powoda o wyjaśnienie definicji wniosku o zmianę zasady głosowania na 1 właściciel ma 1 głos wniesionego przez właścicieli posiadających 1/5 udziałów. W związku z tym zarządzone przerwę w celu sprawdzenia przepisów prawa. Po przerwie pełnomocnik powoda przedstawił zebranym stanowisko, jak podał, wynikające z przepisów prawa i utrwalonego orzecznictwa, zgodnie z którym żądanie zmiany

systemu głosowania może być skierowane w każdym momencie i nie musi być zawarte w formie uchwały. M. K. zgłosił więc wniosek o zmianę sposobu głosowania zgodnie z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, tj. o zmianę sposobu głosowania nad uchwałami będącymi przedmiotem obecnego zebrania według zasady 1 właściciel 1 głos. Za tym wnioskiem opowiedzieli się właściciele reprezentujący 21,3% udziałów w nieruchomości, przeciw – właściciele reprezentujący 70,90% udziałów. M. K. zgłosił wniosek o dodanie do porządku obrad punktu dotyczącego rozszerzenia składu zarządu wspólnoty, który to wniosek został przegłosowany w trybie 1 właściciel 1 głos; za przyjęciem wniosku głosowało 4 właściciele. W dalszej części zebrania poddano pod głosowanie uchwały, między innymi, w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2012 r. oraz rozliczenia wyniku finansowego. Jako uchwałę nr (...)r. przyjęto pod głosowanie w trybie 1 właściciel 1 głos – tę dotyczącą rozszerzenia składu zarządu. Głosami 4 właściciele przy jednym głosie przeciw ogół właściciele wspólnoty przyjął uchwałę nr (...), na mocy której w skład zarządu wszedł M. K..

Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo jest nieuzasadnione.

Wskazał, że zgłoszone przez powoda żądanie ma podstawę prawną w treści art. 189 k.p.c., a powód posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały, mocą której uzupełniono skład zarządu pozwanej wspólnoty, ponieważ jest jednym z członków tej wspólnoty, a niewątpliwie jego sfera prawna, jako członka wspólnoty, pozostaje w korelacji prawnej ze wspólnotą, którą reprezentuje jej organ wykonawczy – zarząd. Kwestia, ile osób i kto wchodzi w skład zarządu, wobec wątpliwości co do prawidłowości podjęcia uchwały w tym przedmiocie, przesądza o istnieniu interesu prawnego po stronie powoda – członka wspólnoty w żądaniu ustalenia nieistnienia takiej uchwały.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, przy czym – zgodnie z art. 6 k.c. – ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na powodzie. Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 23 ustawy, regulującego podejmowanie uchwał właścicieli lokali, z którego wynika zasada, iż uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2). Stosownie do treści ust. 2a, jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że stanowisko powoda odnośnie nieprawidłowości głosowania nad zaskarżoną uchwałą nie jest zasadne. Powód wskazywał, że głosowanie nad uchwałą o powołaniu w skład zarządu M. K. odbyło się bez prawem przewidzianego wniosku o zmianę zasady głosowania, gdyż wniosek o tzw. właścicielski tryb głosowania winien być zgłaszany przez odpowiednią większość przed każdą uchwałą podlegającą głosowaniu, ponieważ ust. 2 art. 23 ustawy o własności lokali stanowi, że „w określonej sprawie” można dokonać zmiany sposobu głosowania, zaś głosowanie udziałami jest preferowane i uznawane przez ustawodawcę za zasadę. Wobec braku wniosku o głosowanie w trybie 1 właściciel 1 głos nad uchwałą w sprawie powołania Marina K. w skład zarządu wspólnoty, według powoda, uchwałę należy uznać za nieistniejącą.

Sąd Okręgowy wskazał, że ustawodawca zdecydował się w ustawie z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali na wprowadzenie do art. 23 ustępu 2a, zawierającego regulację, która miała przeciwdziałać niepożądanym skutkom liczenia większości głosów według wielkości udziałów w sytuacjach, między innymi, dominacji udziałowej jednego właściciela. Te względy oraz cel nowelizacji, a także jednoznaczne brzmienie art. 23 ust. 2a należy mieć na względzie przy jego wykładni. Przepis ten obowiązywał w chwili podjęcia uchwały nr (...) przez pozwaną i został zastosowany na żądanie właścicieli lokali, posiadających łącznie 21,3% udziałów. Analizując zapisy protokołu zebrania z dnia 5 sierpnia 2013 r. Sąd uznał, że wniosek właścicieli, reprezentujących ponad 1/5 udziałów w nieruchomości, o zmianę sposobu głosowania na tryb właścicielski (1 właściciel 1 głos) został sformułowany na początku zebrania, a zgłaszający ten wniosek M. K. od razu zgłosił również wniosek, aby tym

sposobem głosowania objęte zostały wszystkie uchwały objęte porządkiem zebrania. Jednocześnie z tym wnioskiem M. K. zgłosił wniosek o zmianę porządku obrad i dodanie do niego kolejnej sprawy, a mianowicie kwestii podjęcia uchwały w przedmiocie poszerzenia składu zarządu. Obecni właściciele reprezentujący prawie 100% udziałów byli świadomi treści zgłoszonych wniosków. Należy podkreślić, że reprezentujący większościowego udziałowca, powodową spółkę, fachowy pełnomocnik, sprawujący na tym zebraniu funkcję przewodniczącego, po przerwie, w czasie której przeanalizował przepisy prawa, jak i orzecznictwo sądowe, udzielił wszystkim zebranych stosownych wyjaśnień i nie pouczył, że wniosek o zmianę głosowania winien być składany przed głosowaniem nad każdą uchwałą z osobna. Wskazuje na to wyraźnie treść protokołu zebrania. Taki sposób procedowania, jaki wynika z treści protokołu zebrania, wskazuje na to, że właściwie wszyscy właściciele mieli pełną świadomość tego, że w tych kilku sprawach będących przedmiotem zebrania uchwały będą podejmowane w trybie 1 właściciel 1 głos. Nie sposób zarzucić, aby którykolwiek z właścicieli nie wiedział lub nie miał świadomości tego, że każda z uchwał będzie głosowana w tym trybie. Dlatego należy przyjąć, że w tej niewielkiej liczbie wspólnocie i prawie całościowej reprezentacji właścicielskiej na zebraniu w dniu 5 sierpnia 2013 r. w sposób zgodny z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali doszło do zmiany sposobu głosowania nad uchwałami, w tym uchwałą nr (...). Przepis powyższy należy w tym przypadku wyklądać tak, aby nie doszło do wypaczenia woli właścicieli lokali, zaś wymóg „określoności sprawy”, która ma być poddana innemu niż standardowy sposobowi głosowania winien być stawiany z uwzględnieniem okoliczności każdej sprawy. W tym wypadku, w ocenie Sądu, była jasność co do tego, które uchwały będą poddane pod głosowanie w trybie 1 właściciel 1 głos. W okolicznościach niniejszej sprawy nie doszło zatem do naruszenia prawa przy podejmowaniu w dniu 5 sierpnia 2013 r. uchwały o powołaniu w skład zarządu M. K..

W konsekwencji uznania, że podjęta uchwała nie narusza prawa Sąd uznał, że nie jest związany uznaniem powództwa dokonany w toku procesu przez pozwaną. Art. 213 § 2 k.p.c. stanowi, że Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Należy przyjąć, że w okolicznościach niniejszej sprawy uznanie powództwa jest sprzeczne z prawem.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 2 oraz art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, a także art. 65 k.c. i art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zd. 1 k.p.c., jak również mające istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. i art. 213 § 2 k.p.c.

Przy rozpoznawaniu apelacji powstało zagadnienie prawne, budzące w ocenie Sądu Apelacyjnego poważne wątpliwości.

Powód, będący spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, dochodzi w niniejszym postępowaniu ustalenia nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Powód jest członkiem pozwanej wspólnoty. W skład zarządu powoda wchodzi A. K., jako prezes zarządu, oraz R. M., jako wiceprezes zarządu (odpis z KRS – k. 136). Te osoby udzieliły łącznie, zgodnie z reprezentacją ujawnioną w rejestrze przedsiębiorców, pełnomocnictwa radcy prawnemu, działającemu w imieniu powodowej spółki w niniejszej sprawie (k. 18). Pełnomocnik ten złożył w imieniu powoda pozew i reprezentował powoda w dalszym toku postępowania, składając w szczególności apelację.

W imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, działającej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, złożono w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji dwie, odmienne co do stanowiska, odpowiedzi na pozew. Jedną z tych odpowiedzi została złożona przez R. M., który wskazał, że działa za zarząd pozwanej wspólnoty (k. 61v.). W piśmie tym znalazło się oświadczenie o uznaniu powództwa. Drugą odpowiedź na pozew złożył M. K., podający, że reprezentuje pozwaną jako członek jej zarządu (k. 51). Wniósł on o oddalenie powództwa, wskazując jednocześnie, że wiceprezesem powodowej spółki jest R. M., będący zarazem członkiem zarządu pozwanej i z uwagi na tę zbieżność personalną należy oczekiwać, że R. M., jako strona pozwana, nie będzie się sprzeciwiał uwzględnieniu własnego powództwa (k. 52).

Sytuacja powyższa implikuje wątpliwości formalnoprawne, których nie dostrzegł Sąd pierwszej instancji. R. M. występuje bowiem jako osoba reprezentująca obie, przeciwne strony postępowania. Przy czym po stronie powodowej

– jako jeden z dwojga łącznie działających członków zarządu, a po stronie pozwanej – jako jedyny i wyłączny (do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na wstrzymanie wykonania uchwały o dokooptowaniu drugiego członka) członek zarządu, upoważniony do jednoosobowej reprezentacji pozwanej.

Wobec powyższego, w dniu 17 października 2014 r. Sąd Apelacyjny postanowił, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., przedstawić do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu następujące zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości: „Czy w sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, Wspólnota Mieszkaniowa może być reprezentowana przez zarząd, w którego skład wchodzi osoba będąca jednocześnie członkiem organu zarządzającego podmiotu skarżącego tę uchwałę, a jeżeli nie, to czy skutkuje to koniecznością powołania przez Wspólnotę Mieszkaniową pełnomocnika do reprezentowania jej w tym sporze?” (k.162).

W dniu 8 października 2015 r. Sąd Najwyższy, po rozstrzygnięciu powyższego zagadnienia, podjął uchwałę o następującej treści: „W sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej pozwana wspólnota mieszkaniowa nie może być reprezentowana przez członka jej jednoosobowego zarządu będącego jednocześnie członkiem zarządu osoby prawnej, która zaskarżyła uchwałę. W takiej sytuacji wspólnotę mieszkaniową reprezentuje pełnomocnik powołany uchwałą właścicieli lokali (sygn. akt III CZP 57/15 – k. 197)

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że w sytuacji, w której pozew przeciwko wspólnocie mieszkaniowej składa osoba prawna będąca właścicielem lokalu (lokali), której członkiem zarządu jest osoba fizyczna wchodząca jednocześnie w skład jednoosobowego zarządu pozwanej wspólnoty, dochodzi do niedopuszczalnego konfliktu interesów stron zagrażającego interesom wspólnoty, czego przykładem jest właśnie rozpoznawana sprawa. Uznanie powództwa przez zarząd wspólnoty leżało w interesie powoda, zmierzało bowiem do uniemożliwienia poszerzenia składu zarządu wspólnoty o osobę wybraną przez właścicieli lokali.

W okolicznościach sprawy, R. M., stanowiący jednoosobowy zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, jest jednocześnie członkiem dwuosobowego zarządu (...) sp. z o.o. – osoby prawnej będącej członkiem tej wspólnoty i powodem. W świetle przepisów kodeksu spółek handlowych, zarząd spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest jej organem wykonawczo-zarządzającym, w skład którego wchodzi członkowie (piastuni) powołani uchwałą zgromadzenia wspólników lub w inny sposób przewidziany przez umowę spółki (art. 201 § 4 k.s.h.). Z chwilą powołania zarządu pomiędzy nim a spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, jako osobą prawną typu korporacyjnego, dochodzi do powstania stosunków (więzi) organizacyjnych niemających jednak charakteru stosunków cywilnoprawnych. Treść tych stosunków stanowią kompetencje do działania organu na rzecz osoby prawnej, który został wyodrębniony w ramach jej struktury organizacyjnej. Podejmowane przez zarząd działania w zakresie przyznanej mu kompetencji do prowadzenia spraw spółki i jej reprezentacji (art. 201 § 1 k.s.h.) są, z jurystycznego punktu widzenia, traktowane jako działania samej spółki, a nie osób wchodzących w jego skład, co stanowi wyraz funkcjonującej na gruncie prawa polskiego tzw. teorii organów (art. 38 k.c.). W myśl tej teorii, wola organu, stanowiąca z psychologicznego punktu widzenia wolę jednostki lub zespołu ludzi wchodzących w skład organu, powinna być utożsamiana z wolą osoby prawnej, gdyż przez organ osoba ta uzewnętrznia swoją wolę.

W procesie wytoczonym przez spółkę (...) o ustalenie nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty, spółkę reprezentowali, stosownie do art. 201 § 1 k.s.h., dwaj członkowie jej zarządu – A. K. i R. M., którzy udzielili pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu. Jednocześnie R. M. jako jedyny członek zarządu pozwanej Wspólnoty, z uwagi na wstrzymanie przez Sąd wykonania zaskarżonej uchwały o wyborze drugiego członka zarządu wspólnoty, reprezentował osobiście pozwaną Wspólnotę na podstawie art. 21 ust. 1 u.w.l., składając odpowiedź na pozew, w której uznał w całości powództwo spółki.

Zdaniem Sądu Najwyższego, z uwagi na odesłanie zawarte w art. 33¹ k.c. celowe i dopuszczalne jest odwołanie się w tym wypadku, w drodze analogii, do przepisów regulujących podobne sytuacje procesowe w aktach prawnych dotyczących osób prawnych. Stosownie do art. 210 § 1 kodeksu spółek handlowych, w umowie między spółką a członkiem zarządu oraz w sporze z nim, spółkę reprezentuje rada nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą zgromadzenia wspólników. Przez „spór”, o którym mowa w art. 210 § 1 k.s.h., należy rozumieć wszelkie postępowania

sądowe, zarówno procesowe, jak i nieprocesowe, w przypadku zaś postępowania procesowego – sytuację, gdy spółka i członek jej zarządu występują po przeciwnych stronach (powoda i pozwanego). Stosownie zaś do art. 253 § 1 k.s.h., w sporze dotyczącym uchylecia lub stwierdzenia nieważności uchwały wspólników, pozwaną spółkę reprezentuje zarząd, jeżeli na mocy uchwały wspólników nie został ustanowiony w tym celu pełnomocnik.

W orzecznictwie i doktrynie zwraca się uwagę, że na gruncie przepisów kodeksu spółek handlowych ustawodawca dostrzegł możliwość wystąpienia kolizji pomiędzy interesem indywidualnym członka zarządu a interesem spółki, preferując ochronę interesu spółki (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 129/03, nie publ., z dnia 18 sierpnia 2005 r., V CK 104/05, nie publ., z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 88/07, nie publ.). Cel tych przepisów sprowadza się do ochrony spółki przed nadużyciami związanymi z kierowaniem się przez członków zarządu własnym interesem, mogącym pozostawać nawet w ewidentnej sprzeczności z interesem spółki. Należy zwrócić uwagę, że przepisy te nie wymagają, aby sprzeczność taka rzeczywiście występowała, chodzi bowiem o potencjalną kolizję indywidualnych interesów piastunów zarządu z interesem samej spółki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r., IV CKN 1903/00, OSNC 2002, nr 11, poz. 137). Uwagi te można odnieść odpowiednio do wspólnoty mieszkaniowej oraz członka jej jednoosobowego zarządu.

Gdyby na miejsce „spółki”, o której mowa w art. 210 § 1 k.s.h., podstawić wspólnotę mieszkaniową, zaś w miejsce „członka zarządu spółki” – członka jej jednoosobowego zarządu, to uprawniony jest, zdaniem Sądu Najwyższego, pogląd, że w sporze sądowym między wspólnotą mieszkaniową, a członkiem zarządu wspólnoty, wspólnota powinna być reprezentowana przez pełnomocnika powołanego uchwałą właścicieli lokali tworzących wspólnotę. To rozwiązanie wzorowane na art. 210 § 1 k.s.h. w należyty sposób gwarantuje interesy wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniu sądowym; jest ponadto rozwiązaniem racjonalnym a nie powodującym nadmiernych trudności w funkcjonowaniu wspólnoty. Pogląd ten odnosi się przy tym zarówno do sytuacji, w której po jednej stronie występuje wspólnota mieszkaniowa, a po drugiej osoba fizyczna będąca członkiem jej jednoosobowego zarządu, jak i do sytuacji, w której osoba fizyczna będąca członkiem jednoosobowego zarządu wspólnoty, jest jednocześnie piastunem organu osoby prawnej – przeciwnika procesowego wspólnoty. W każdej bowiem z tych sytuacji zachodzi sprzeczność interesów stron, co wyłącza dopuszczalność reprezentowania jednocześnie powoda i pozwanego przez tę samą osobę fizyczną.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z regulacją art. 378 § 1 k.p.c. rozpoznając apelację Sąd drugiej instancji z urzędu bierze pod uwagę nieważność postępowania. W okolicznościach niniejszej sprawy nieprawidłowa reprezentacja pozwanego w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji spowodowała, że postępowanie przed tym Sądem z udziałem pozwanego jest – z mocy art. 379 pkt 2 k.p.c. – dotknięte nieważnością. Stronę powodową reprezentowali, stosownie do art. 201 § 1 k.s.h., dwaj członkowie jej zarządu – A. K. i R. M., którzy udzielili pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu. Jednocześnie R. M., jako jedyny członek zarządu pozwanej Wspólnoty z uwagi na wstrzymanie przez Sąd wykonania zaskarżonej uchwały o wyborze drugiego członka zarządu wspólnoty, reprezentował osobiście pozwaną Wspólnotę na podstawie art. 21 ust. 1 u.w.l., składając odpowiedź na pozew, w której uznał w całości powództwo spółki.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 października 2015 r., sygn. akt III CZP 57/15, w sprawie doszło do niedopuszczalnego konfliktu interesów stron, zagrażającego interesom wspólnoty, a to wobec faktu, że R. M. występował, jako osoba reprezentująca obie, przeciwne strony postępowania. W związku z powyższym Sąd Najwyższy stwierdził, że zarówno w sytuacji, w której po jednej stronie występuje wspólnota mieszkaniowa, a po drugiej osoba fizyczna będąca członkiem jej jednoosobowego zarządu, jak i w sytuacji, w której osoba fizyczna będąca członkiem jednoosobowego zarządu wspólnoty, jest jednocześnie piastunem organu osoby prawnej – przeciwnika procesowego wspólnoty, winna być ona reprezentowana przez pełnomocnika powołanego uchwałą właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Przedmiotowa uchwała Sądu Najwyższego, rozstrzygająca zagadnienie prawne, jest wiążąca w niniejszej sprawie (art. 390 § 2 k.p.c.).

W świetle powyższych rozważań R. M. nie był uprawniony do reprezentowania w toku niniejszego postępowania pozwanej wspólnoty. Wskazana kolizja interesów powoduje wadliwość reprezentacji pozwanej, skutkującą nieważnością postępowania, zgodnie z art. 379 pkt 2 k.p.c.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Okręgowy podejmie działania w celu umożliwienia pozwanej zapewnienia prawidłowej reprezentacji, w szczególności poprzez ustanowienie właściwego pełnomocnika, a następnie przeprowadzi stosowne postępowanie w sprawie.

Zważywszy na powyższe, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok, znosząc postępowanie w zakresie dotkniętym nieważnością i sprawę przekazał Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej. Sprawę rozpoznano na posiedzeniu niejawnym zgodnie z art. 374 k.p.c.

SSA Jerzy Paszkowski SSA Lidia Sularzycka SSO (del.) Marta Szerel

(...)(...)(...)