

Sygn. akt II Ca 1372/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzenna Ernest
-----------------	---------------------

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 11 lipca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

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

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 9 października 2012 r., sygn. akt III C 677/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem drugiej instancji.**

Sygn. akt II Ca 1372/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 października 2012 roku, Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. o zapłatę, oddalił powództwo (pkt I); zasądził od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 642 zł tytułem kosztów postępowania (pkt II); nakazał pobrać od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe w kwocie 246,37 zł (pkt III); nakazał zwrócić powódce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. od Skarbu Państwa kwotę 1 zł nadpłaconej opłaty kancelaryjnej.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy powołał się na następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 7 grudnia 2009 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej z bliżej nieustaloną osobą ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. oraz lokalu niemieszkalnego – garażu, położonego przy ul. (...) w S., które sprzedała tej osobie wraz ze stosownymi udziałami w częściach wspólnych budynku i działkach gruntu. W § 11 umowy strony oświadczyły, że na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną został powierzony powódce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S., a zmiana sposobu zarządu wymaga podjęcia

uchwały właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową nieruchomości, zaprotokołowanej przez notariusza. Do wyodrębnienia własności pierwszego z lokali w nieruchomości przy ul. (...) w S., a tym samym powstania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., doszło na przełomie listopada i grudnia 2009 roku w drodze analogicznej umowy, przy czym w umowie tej strony powierzyły zarząd nieruchomością wspólną powódce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przed wyodrębnieniem własności pierwszego z ww. lokali powódka sporządziła skierowaną do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. ofertę zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością wspólną przyszłą nieruchomością wspólną, która została przez tą spółkę zaaprobowana. Zaproponowany przez powódkę wzór umowy stał się podstawą treści umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, która następnie została podpisana w imieniu pozwanej Wspólnoty. W dniu 3 grudnia 2009 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2009/2010, stanowiącego załącznik do tej uchwały, w którym to planie przyjęto stawkę wynagrodzenia zarządcy w kwocie 706,32 zł miesięcznie, stanowiącą równowartość 0,60 zł miesięcznie za 1m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali. W tym samym dniu doszło do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty. W podpisaniu umowy brali udział – prokurent powódki, działający w imieniu powódki jako zarządcy pozwanej A. W. (1), i prezes zarządu powódki Z. G., działający w imieniu powódki jako zleceniobiorcy. W § 3 umowy zastrzeżono, iż pozwana zleca powódce administrowanie nieruchomością wspólną w zakresie określonym w § 4, w którym wyszczególniono obowiązki powódki. Z kolei w § 9 przewidziano, iż pozwana zapłaci powódce za usługi określone w § 4 wynagrodzenie w wysokości 0,60 zł miesięcznie za 1m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali, płatne z góry do dnia 15. każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy powódki. W § 10 ust. 2 zastrzeżono uprawnienie każdej ze stron do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego. Jeden egzemplarz ww. umowy – powódki przechowywany był w gabinecie Z. G., a drugi – pozwanej, w dziale księgowości powódki. Do dokumentów tych właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie nie mieli nieograniczonego dostępu. Powódka w imieniu pozwanej przekazywała na swą rzecz wynagrodzenie za wykonywane na jej rzecz usługi w kwocie 706,33 zł miesięcznie w okresie od grudnia 2009 r. do czerwca 2010 r. Na zebraniu w dniu 21 września 2010 r. pozwana podjęła uchwałę nr 1/2010 zaprotokołowaną przez notariusza, w której odwołała zarząd nieruchomości w osobie powódki, wyraziła zgodę na zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że zarząd nieruchomości będzie się składał z osób fizycznych wybieranych spośród ich właścicieli lub spoza ich grona. W podjętej w tym dniu uchwale nr 2/2010 pozwana powołała zarząd w osobach S. K., M. Ś. i J. N., a w uchwale nr 3/2010 - upoważniła zarząd do zawarcia umowy o administrowanie z dotychczasowym zarządcą - powodową spółką od dnia 1 października 2010 r. Zebranie właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie przygotowała powódka, przewidując w porządku obrad m.in. udzielenie pełnomocnictw dla zarządu, w tym do podpisania umowy o zarządzanie z dotychczasowym zarządcą, a prowadziła je M. J. – pracownik powódki. Podczas tego zebrania ustalono, iż projekt umowy o administrowanie zostanie przez M. J. przesłany wybranemu wówczas zarządowi do dopracowania. W dniu 1 października 2010 r. M. J. przesłała S. K. pocztą elektroniczną wzór umowy o administrowanie do ewentualnego wykorzystania. W piśmie z dnia 14 października 2010 r. członkowie zarządu pozwanej zwrócili się do powódki o stosowanie do czasu podpisania umowy o administrowanie/zarządzanie zasad rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz sposobu administrowania tą nieruchomością polegających na regulowaniu płatności innych niż wynikające z zawartych umów, a dotyczących mediów rozliczanych na podstawie liczników znajdujących się w nieruchomości wspólnej, na podstawie faktur, refaktur, rachunków i innych dokumentów zatwierdzonych przez przynajmniej jednego członka zarządu, zleceniu prac konserwacyjnych oraz innych usług w oparciu o jednorazowe zlecenia czy umowy w oparciu o pisemną akceptację przynajmniej jednego członka zarządu i podpisywanie wszelkich umów oraz aneksów wyłącznie przez zarząd Wspólnoty. W e-mailu z dnia 4 listopada 2010 r. S. K. wystąpiła do powódki o przekazywanie informacji o dokumentach, w szczególności fakturach, oczekujących na akceptację ze strony zarządu Wspólnoty. Podczas zebrania pozwanej Wspólnoty w dniu 29 marca 2011 r. podjęto m.in. uchwałę nr 1/2011 o odmowie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2010 rok, uchwałę nr 4/2011 w sprawie odmowy udzielenia absolutorium powódce jako zarządcy Wspólnoty, uchwałę nr 5/2011 w sprawie rezygnacji z usług zarządzania nieruchomością przez powódkę, uchwałę nr 6/2011 w sprawie upoważnienia zarządu do dokonania niezbędnych czynności w tym czynności prawnych związanych z rezygnacją z usług w zakresie zarządzania nieruchomością przez dotychczasowego zarządcę, uchwałę nr 7/2011 w sprawie powierzenia wykonywania funkcji zarządcy nieruchomości innemu podmiotowi i upoważnienia

zarządu do wyboru nowego zarządcy, a także uchwałę nr 8/2011 w sprawie upoważnienia zarządu do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością z nowo wybranym zarządcą nieruchomości. Pismem z dnia 4 kwietnia 2011 r., doręczonym powódce następnego dnia, pozwana złożyła oświadczenie, iż wypowiada powódce ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2011 r. wszelkie stosunki prawne związane z wykonywaniem przez nią usługi zarządzania nieruchomością pozwanej, powołując się na uchwałę nr 6/2011. Pismo to powódka potraktowała jako wypowiedzenie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną pozwanej, którego skutek w postaci rozwiązania umowy nastąpi z upływem 31 grudnia 2011 r., o czym poinformowała pozwaną pismem z dnia 13 kwietnia 2011 r., w którym odwołała się do treści § 10 ust. 2 umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. Pozwana w piśmie z dnia 14 kwietnia 2011 r. zwróciła się do powódki o przekazanie wszelkiej dokumentacji i przedmiotów znajdujących się w jej posiadaniu, a dotyczących pozwanej, w szczególności zawartych w imieniu pozwanej umów na dostawy mediów i świadczenie usług oraz wszelkiej dokumentacji związanej z ich realizacją (faktur, protokołów wykonania usług itp.), dokumentacji dotyczącej spraw Wspólnoty, w tym dokumentacji finansowej i przygotowanie jej do odbioru na dzień 22 kwietnia 2011 r. W dniu 27 kwietnia 2011 r. powódka przekazała pozwanej dokumentację techniczną, administracyjną i finansową dotyczącą pozwanej, a także jej pieczęć. Wśród przekazanych dokumentów brak było umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 3 grudnia 2009 r. – egzemplarz tej umowy należący do pozwanej był przechowywany nadal w siedzibie powódki w dziale księgowości. W czerwcu 2010 roku w wyniku czynności sprawdzających wentylację mechaniczną w pomieszczeniach garażowych m.in. budynku pozwanej, spółka (...), jako deweloper, firma (...) jako wykonawca, a G. K. jako projektant instalacji zarzucili powódce brak zlecenia konserwacji wentylacji mechanicznej, stwierdzając nieprawidłowości w funkcjonowaniu tej wentylacji. Pismem z dnia 14 lipca 2010 r. spółka (...) zwróciła się do powódki o podjęcie działań w sprawie ww. wentylacji informując o ustaleniach dokonanych w czerwcu 2010 roku. Spółka (...) powzięła wątpliwości co do wiarygodności zapisów zamieszczonych w protokołach kontroli wentylacji sporządzonych przez A. Z., z którym w dniu 18 grudnia 2009 r. powódka podpisała w imieniu pozwanej umowę w przedmiocie konserwacji instalacji wentylacyjnej w garażu pozwanej i odmówiła przyjęcia odpowiedzialności z tytułu gwarancji udzielonej na wentylację. W ocenie powódki dokonywanie bądź nie przeglądów wentylacji pozostawało bez wpływu na nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu, za które odpowiedzialność winna ponieść spółka (...). W październiku 2010 roku pozwana podejmowała działania zmierzające do wyjaśnienia sprawy funkcjonowania wentylacji, m.in. zwracając się do powoda i spółki (...) o przekazanie dokumentacji związanej z tą sprawą. Pozwana miała zastrzeżenia do tego, iż powódka zlecała usługę odśnieżania firmie handlowo – usługowej (...), stojąc na stanowisku, iż było to zbędne, z uwagi na to, że umowa z dnia 30 grudnia 2009 r. zawarta w jej imieniu przez powódkę z R. S., prowadzącym firmę (...), przewidywała obowiązek odśnieżania nieruchomości wspólnej. W dniu 20 grudnia 2010 r. S. K. sugerowała powódce potrzebę odśnieżenia drogi wewnątrzsiedlowej. Powódka nie podziela tych zarzutów, bowiem umowa z dnia 30 grudnia 2009 r. nie opiewała na odśnieżanie dróg dojazdowych i parkingów. Pozwana zarzucała powódce rozliczanie faktycznie jej zdaniem nie wykonywanych przez A. Z. usług konserwacji wentylacji, a także nieprawidłowe rozliczanie kosztów wywozów odpadów komunalnych między pozwaną a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w S.. Powódka tego stanowiska pozwanej również nie aprobuje, stojąc na stanowisku, że usługi konserwacji wentylacji były rzeczywiście świadczone i opłacane, zaś rozliczanie kosztów wywozu odpadów miało miejsce na początku funkcjonowania pozwanej Wspólnoty, w okresie gdy nie stosowano pojemników na odpady bytowe, wykorzystywano kontenery na gruz na podstawie umowy zawartej przez inną wspólnotę mieszkaniową. Zdaniem pozwanej doszło do niedopełnienia przez powódkę czynności związanych z czyszczeniem i udroźnieniem kratek odpływowych na zjeździe do garażu podziemnego pozwanej, co doprowadziło w jej ocenie do zalania w listopadzie 2010 roku tegoż garażu, skutkowało koniecznością interwencji staży pożarnej i przyczyniło się do uszkodzenia pompy wodnej w budynku pozwanej. W ocenie powódki przyczyną zalania garażu była awaria pompy, a nie niedrożność kratek odpływowych. Pozwana kwestionowała również sprawność działania powódki przy czynnościach zmierzających do rozdzielania instalacji wodnej w pozwanej i wydzielenia instalacji dla wody bezpowrotnie zużytej, zmiany umowy zawartej z R. S., czy też – napraw części wspólnych budynku. Z zarzutami tymi powódka się nie zgadza, uważa, iż brak rozdzielania instalacji wodnej i zmiany przedmiotowej umowy było wynikiem tego, iż pozwana nie podjęła w tej mierze ostatecznych decyzji, a także, że nie zaniedbywała bieżącej konserwacji budynku. Powódka wystawiła pozwanej w dniu 1 lutego 2011 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 706,33 zł za „zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi” z terminem płatności 8 lutego 2011 r., w dniu 2 marca 2011 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 706,33 zł za „zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi” z terminem płatności 9 marca 2011 r., w dniu 4 kwietnia 2011 r. fakturę VAT nr

(...) na kwotę 706,33 zł za „zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi” z terminem płatności 11 kwietnia 2011 r., w dniu 4 maja 2011 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 706,33 zł za „zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi” z terminem płatności 11 maja 2011 r. oraz w dniu 7 czerwca 2011 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 706,33 zł za „zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi” z terminem płatności 14 czerwca 2011 r. Należności ujęte w tych fakturach stanowić miały wynagrodzenie powódki z tytułu administrowania nieruchomością wspólną pozwanej w okresie od lutego do czerwca 2011 r., zgodnie z umową o administrowanie z dnia 3 grudnia 2011 r. Wraz z pismem z dnia 16 czerwca 2011 r. pozwana zwróciła powódce fakturę VAT nr (...) z dnia 4 maja 2011 r., a z pismem z dnia 27 czerwca 2011 r. – fakturę VAT nr (...) z dnia 7 czerwca 2011 r. wskazując, iż brak jest podstaw do ich uznania i realizacji wobec wypowiedzenia z dniem 30 kwietnia 2011 r. usług zarządzania nieruchomością przez Wspólnotę. Pismem z dnia 27 czerwca 2011 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 3.531,65 zł tytułem wynagrodzenia za administrowanie nieruchomością wspólną pozwanej w ww. okresie. W odpowiedzi na powyższe pismo z dnia 6 lipca 2011 r. pozwana wskazała, iż w celu polubownego zakończenia sporu pomiędzy stronami zostanie powódce przekazana kwota 2.118,99 zł stanowiąca wynagrodzenie powódki za usługi świadczone w okresie od lutego do kwietnia 2011 r., przy czym pozwana zastrzegła, że nie może być to traktowane jako potwierdzenie istnienia pomiędzy stronami ważnej i skutecznej umowy, ani dorozumiane przyznanie należytego wykonywania usług przez powódkę. W odniesieniu do pozostałych wystawionych przez powódkę faktur, pozwana oświadczyła, iż odmawia ich zapłaty z uwagi na to, iż umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 3 grudnia 2009 r., o ile została zawarta, dotknięta jest sankcją nieważności, a nadto – żadne czynności na rzecz pozwanej przez powódkę od maja 2011 roku nie były wykonywane. W dniu 12 lipca 2011 r. pozwana zapłaciła powódce kwotę 706,33 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 1 lutego 2011 r., 706,33 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 2 marca 2011 r. oraz 706,33 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 4 kwietnia 2011 r. Powódka w dniu 5 lipca 2011 r. wystawiła pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 706,33 zł za „zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi” z terminem płatności 12 lipca 2011 r., a w dniu 4 sierpnia 2011 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 706,33 zł za „zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi” z terminem płatności 11 sierpnia 2011 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo okazało się nieuzasadnione. Sąd I instancji zauważył, iż podstawę żądań pozwu stanowił zapis § 9 ust. 1 umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 3 grudnia 2009 r., w którym zastrzeżono obowiązek pozwanej zapłaty powódce wynagrodzenia za usługi administrowania nieruchomością wspólną w wysokości 0,60 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokali miesięcznie. Powódka dochodziła zapłaty tego wynagrodzenia w kwotach po 706,33 zł miesięcznie za okres od maja do sierpnia 2011 roku. Sąd wskazał, iż pozwana Wspólnota przeciwko żądaniom pozwu podnosiła szereg zarzutów – w pierwszej kolejności kwestionując fakt zawarcia umowy, będącej podstawą roszczeń powódki. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że zgodnie z przepisem art. 253 zd. 1 k.p.c., to pozwana, która zaprzeczała prawdziwości przedłożonej przez powódkę umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. winna udowodnić, iż w istocie do jej zawarcia nie doszło, a zatem dokument ten miał charakter pozorny. W ocenie Sądu Rejonowego powinnościom dowodowym w tej mierze pozwana nie sprostała. Sąd I instancji wskazał, że pozwana podnosiła, iż znany był jej jedynie fakt powierzenia powódce zarządu nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 – tekst jednolity, ze zm.), a nie miała – do kwietnia 2011 roku świadomości istnienia umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. W istocie, wbrew odmiennemu stanowisku powódki, trudno przyjąć, iż właściciele lokali pozwanej Wspólnoty, w tym członkowie jej zarządu w osobach S. K., M. Ś., czy J. N. wiedzieli o zawarciu spornej umowy i znali jej treść. Według Sądu powódka nie wykazała bowiem w sposób niewątpliwy, iż osoby te - w szczególności S. K. – zapoznano z treścią tej umowy, czy przekazano jej egzemplarz umowy w oryginale, bądź odpisie - bezspornie umowa ta nie znajdowała się w dokumentacji wydanej przez powódkę pozwanej Wspólnocie w dniu 27 kwietnia 2011 r., za czym przemawia choćby treść protokołu przekazania tej dokumentacji. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków A. W. (1) i M. J., a także przesłuchanego za stronę powodową Z. G. co do wiedzy pozwanej o istnieniu umowy o administrowanie, jak również woli pozwanej renegocjowania jej postanowień, albowiem nie tylko nie znajdują one oparcia w innych, nie budzących wątpliwości dowodach, a wręcz przeczą im nie tylko zeznania S. K. przesłuchanej w charakterze pozwanej, ale i dowody z dokumentów przeprowadzone w postępowaniu, odzwierciedlające działania pozwanej zmierzające do zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z powódką jako takiej i to pochodzące również od pracowników powódki, jak np. zawiadomienie o zebraniu pozwanej z dnia 27 sierpnia 2010 r., a świadczące w ocenie Sądu o braku wiedzy pozwanej co do istnienia umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. Pośrednio o braku wiedzy pozwanej co

do zawarcia umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. świadczy zarówno treść uchwał pozwanej nr 5/2011 i 6/2011 (opatrzonej omyłkowo datą 29 marca 2010 r., podjętych bezspornie w dniu 29 marca 2011 r., co wynika z protokołu zebrania pozwanej z dnia 29 marca 2011 r.), jak również – pisma z dnia 4 kwietnia 2011 r. stanowiącego wypowiedzenie „wszelkich stosunków prawnych” związanych z wykonywaniem przez powódkę usługi zarządzania nieruchomością pozwanej. Sąd Rejonowy w tym miejscu wskazał, iż nie dał wiary zeznaniom A. W. (1) co do tego, iż członkowie pozwanej Wspólnoty mieli nieograniczoną możliwość zapoznania się z umową o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 3 grudnia 2009 r., ponieważ – jak wynikało z zeznań świadka M. J. i częściowo Z. G. - dokument ten nie był, wbrew jej twierdzeniom, przechowywany wśród innych dokumentów Wspólnoty, lecz w dziale księgowości powódki i właściciele lokali nie mieli do niej dostępu. Drugi zaś egzemplarz umowy – powódki – przechowywany był w gabinecie Z. G.. Sąd Rejonowy odmówił z kolei wiarygodności zeznaniom świadka M. J. co do tego, iż okazała ona oryginał umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. S. K., a następnie przekazała jej kopię tej umowy, albowiem nie znajdują one potwierdzenia w innym, nie dającym się podważyć dowodzie, zwłaszcza, że przesłuchana w charakterze pozwanej S. K. okolicznościom tym zaprzeczyła. M. J. nie można dać wiary także co do tego, iż S. K. odbywała ze Z. G. spotkania mające na celu negocjowanie umowy, również dlatego, że świadek w spotkaniach tych bezspornie nie uczestniczyła, a zatem nie mogła znać przebiegu tych spotkań. Wiarygodności zeznań Z. G. co do tego, iż podczas spotkania z S. K. okazał jej umowę z dnia 3 grudnia 2009 r., a następnie wielokrotnie w rozmowach z nią odwoływał się do jej treści, którym to zeznaniem S. K. zaprzeczyła, również nie sposób zweryfikować z wynikiem pozytywnym. Sąd zauważył, iż do treści przedmiotowej umowy Z. G. bezspornie odwołał się w piśmie z dnia 13 kwietnia 2011 r., w którym przywołał zapis jej § 10 ust. 2 i podał datę jej zawarcia - by nastąpiło to wcześniej, tego w oparciu o zeznania A. W. (1), M. J. i Z. G. w sposób nie budzący zastrzeżeń stwierdzić nie można. Wbrew odmiennym ocenom strony powodowej, z treści pisma pozwanej z dnia 4 kwietnia 2011 r. stanowiącego wypowiedzenie „wszelkich stosunków prawnych” związanych z wykonywaniem usługi zarządzania nieruchomością na rzecz pozwanej, nie wynika, by Wspólnocie znany był fakt zawarcia spornej umowy. W konsekwencji powyższego w analizowanym zakresie Sąd dał wiarę zeznaniom S. K., przyjmując, iż przedstawiciele pozwanej do kwietnia 2011 roku nie mieli świadomości, iż sporną umowę zawarto. Okoliczność ta jednak nie przesądza o tym, że do zawarcia przedmiotowej umowy nie doszło. Skoro zarzut pozwanej sprowadzający się w istocie do zarzutu pozorności przedmiotowej umowy, nie został przez nią wykazany wbrew regule określonej w art. 253 zd. 1 k.p.c., Sąd przyjął, iż podpisanie przedmiotowej umowy nastąpiło w dniu 3 grudnia 2009 r. w okolicznościach wskazywanych przez A. W. (1) i Z. G. i w tej mierze osobom tym dał wiarę. Zdaniem Sądu Rejonowego fakt podpisania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną w dniu 3 grudnia 2009 r. nie prowadzi jednak do uznania, iż umowa ta została skutecznie zawarta w imieniu pozwanej. Pozwana w toku postępowania zwracała uwagę na dokonanie przez powódkę poprzez zawarcie tej umowy czynności „samej z sobą”, jak również podnosiła, że zawarcie tego rodzaju umowy stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, argumentując, że do samodzielnego podjęcia tej czynności w imieniu pozwanej powódka nie była uprawniona. W ocenie orzekającego w sprawie Sądu bezspornym było, iż w zawartej w formie aktu notarialnego umowie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży pierwszego z lokali w budynku przy ul. (...) w S. spółka (...) jako deweloper i nabywca tego lokalu powierzyli zarząd nieruchomością wspólną powódce w trybie art. 18 ust. 1 cyt. wyżej ustawy. Jak wynikało z zeznań A. W. (1) i Z. G., których wiarygodność w tej mierze nie była przez pozwaną kwestionowana i nie budziła zastrzeżeń Sądu, do zawarcia takiej umowy doszło na przełomie listopada i grudnia 2009 r. Wprawdzie powódka przedstawiła wraz z pozwem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 7 grudnia 2009 r., jednakże nie była to pierwsza tego rodzaju umowa zawarta w odniesieniu do lokali w nieruchomości pozwanej Wspólnoty – w jej § 11 odwołano się jedynie do faktu powierzenia powódce zarządu nieruchomością wspólną. Wobec nieprzedstawienia przez powódkę umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży pierwszego lokalu w tejże nieruchomości, nie sposób ustalić jej treści, w tym stwierdzić jaki w istocie zakres uprawnień po stronie powódki jako zarządcy przewidziano w tej umowie. Sąd Rejonowy zważył, iż umowa, w której powierzono zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej może regulować zasady zarządu nieruchomością wspólną w sposób odmienny, niż wynika to z przepisów Rozdziału IV ww. ustawy. Mając jednak na względzie stanowiska stron, w tym pozwanej zaprezentowane w sprzeciwie od nakazu zapłaty co do braku określenia zakresu czynności, które w jej imieniu mogła podejmować powódka, skutkującego koniecznością stosowania w odniesieniu do jej uprawnień przepisu art. 22 przywoływanej ustawy z mocy jej art. 33, Sąd przyjął, że w przedmiotowej umowie dokonano wyłącznie powierzenia powódce zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Rejonowy w dalszej kolejności powołał się na przepis art. 108 k.c.

wskazując, iż przepis ten stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony. Z przepisu tego wynika generalny zakaz dokonywania czynności „z samym sobą” i należy go odpowiednio stosować w przypadku, gdy organ osoby prawnej dokonuje tego rodzaju czynności prawnej. Sąd Rejonowy przytoczył także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r. (sygn. akt I CR 3/93, opubl. w OSNCP z 1993 r., z. 9, poz. 165), gdzie wyrażony został pogląd, że zakaz dokonywania przez pełnomocnika czynności prawnej z samym sobą wynikający z art. 108 k.c. odnosi się także do sytuacji gdy ta sama osoba fizyczna jest stroną czynności prawnej działając z jednej strony jako organ będącego osobą prawną pełnomocnika wnioskodawcy, a z drugiej strony – we własnym imieniu i na własną rzecz. W analizowanej sprawie powódka przy zawarciu umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. działała zarówno w imieniu własnym poprzez prezesa swego zarządu Z. G., jak i w imieniu pozwanej jako jej zarządca (organ pozwanej, będącej ułomną osobą prawną) poprzez prokurenta A. W. (1), a zatem dokonywała czynności „sama z sobą”. Wprawdzie pozwana nie posiada osobowości prawnej, jednakże nie wyklucza to w ocenie Sądu możliwości odpowiedniego stosowania również w odniesieniu do zawieranych w imieniu tego rodzaju podmiotów umów przepisu art. 108 k.c., wręcz przeciwnie. Od ww. zakazu ustawodawca przewidział dwa wyjątki – dotyczący zezwolenia na dokonywanie danej czynności w treści pełnomocnictwa i odnoszący się do sytuacji, gdy wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy. W realiach przedmiotowej sprawy zezwolenie na dokonanie przez powódkę czynności „samej z sobą” przy zawarciu umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. winno znaleźć się bądź to w umowie, w której doszło do powierzenia powódce zarządu nieruchomością wspólną, bądź w stosownej uchwale właścicieli lokali, co niewątpliwie nie miało miejsca. Zezwolenie takie nie zostało również udzielone w sposób dorozumiany, bowiem powódka nie wykazała takich działań właścicieli lokali, które świadczyłyby o ich zgodzie na zawarcie tego rodzaju umowy. Nie można także przyjąć, iż umowa z dnia 3 grudnia 2009 r. wykluczała naruszenie interesów pozwanej, skoro w umowie tej powódka jako zarząd pozwanej scedowała na swą rzecz jako administratora szereg uprawnień zarządu, w tym do zawierania innych umów w imieniu pozwanej, oznaczyła skutek wypowiedzenia umowy na koniec danego roku kalendarzowego, mimo że jako zarządca mogła zostać odwołana w każdym czasie (poprzez zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną), przez co przedmiotowa umowa została skonstruowana w taki sposób, że dokonywane przez powódkę jako administratora czynności prawne w imieniu pozwanej mogły pozostać w okresie wypowiedzenia poza jakąkolwiek kontrolą pozwanej. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, iż powódka nie była uprawniona do zawarcia umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. bez uprzedniej zgody pozwanej wyrażonej w uchwale lub umowie, w której doszło do powierzenia jej zarządu nieruchomością wspólną. Wprawdzie zgodnie z art. 103 § 1 k.c., jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta, jednakże Sąd zważył, iż wykluczona jest możliwość stosowania tego przepisu (przyjęcia bezskuteczności zawieszanej takiej umowy) w odniesieniu do skutków działania organu osoby prawnej z przekroczeniem zakresu umocowania. W odniesieniu do działania organu osoby prawnej bez umocowania albo z przekroczeniem zakresu umocowania przy zawarciu umowy w imieniu tej osoby znajdzie zastosowanie przepis art. 39 § 1 k.c., który przewiduje nieważność takiej umowy. W ocenie Sądu do konsekwencji działania powódki - organu pozwanej Wspólnoty jako ułomnej osoby prawnej również należy odpowiednio stosować przepis art. 39 § 1 k.c., a nie art. 103 § 1 k.c. W tej sytuacji uznać należy, iż umowa z dnia 3 grudnia 2009 r. jako dokonana z naruszeniem zakazu czynności „samego z sobą” dotknięta jest nieważnością. W ocenie Sądu, skoro umowa, z której powódka wywodziła swe roszczenia, dotknięta była nieważnością, już z tych przyczyn powództwo należało oddalić. Ponadto Sąd podniósł, iż zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, do której dokonania, zgodnie z art. 22 ust. 1 w zw. z art. 33 ustawy o własności lokali – bez uprzedniej uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na jej dokonanie i udzielającej powódce pełnomocnictwa do jej zawarcia w formie przewidzianej prawem – powódka nie była uprawniona. W przedmiotowej sprawie tego rodzaju uchwała nie została podjęta, co również powodowałoby nieważność analizowanej umowy. W ocenie Sądu skoro ustawodawca uznał samo ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, to tym bardziej wybór zarządcy (administratora), określenie jego uprawnień i obowiązków, a tym samym i zawarcie z nim umowy o administrowanie nieruchomością wspólną stanowi tego rodzaju czynność. Sąd podkreślił, iż jednym z podstawowych atrybutów prawa własności jest możliwość decydowania przez właścicieli w kwestiach związanych z zarządzaniem własnością, dlatego m.in. przepis art. 18 ust. 1 analizowanej ustawy umożliwia im określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną i ich wola ma pierwszeństwo przed regulacjami ustawowymi. Według Sądu wspólnota mieszkaniowa, która powierzyła zarząd osobie prawnej w trybie art. 18 ust. 1

cyt. ustawy winna przede wszystkim podjąć decyzję co do tego, czy zarządca ten ma działać sam, czy też z pomocą administratora. Samodzielne podejmowanie przez zarządcę decyzji w tej mierze z zasady należy wykluczyć, jeżeli się zważy argumenty płynące a contrario z art. 22 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy. Analogiczne stanowisko co do uznania zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością wspólną za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu zajął Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyroku z dnia 10 września 2002 r. (sygn. akt I ACa 384/02, opubl. w OSA z 2003 r. Nr 2, poz. 4), jak również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 grudnia 2004 r. (sygn. akt VI ACa 479/04, niepubl.). Zawarcie umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. bez uprzedniej uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na jej zawarcie przez powódkę i udzielającej powódce pełnomocnictwa do jej zawarcia powodowało również jej nieważność w świetle stosowanego odpowiednio art. 39 § 1 k.c. W następstwie powyższych rozważań Sąd stwierdził, iż umowa z dnia 3 grudnia 2009 r. nie mogła stanowić źródła skutecznych roszczeń powódki. Dalej Sąd wskazał, że dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie bez znaczenia okazały się kwestie prawidłowości wywiązywania się przez powódkę z powinności administratora, czy przebieg jej współpracy z S. K. jako członkiem zarządu pozwanej, a tym samym zbędna stała się pogłębiona ocena wiarygodności zeznań świadków i stron w tej mierze. Sąd ustalając stan faktyczny niniejszej sprawy oparł się o dowody z pozostałych dokumentów przedłożonych przez strony, których wiarygodność nie budziła zastrzeżeń, a także – zeznania świadków i stron, do których wiarygodności odniesiono się powyżej. Biorąc powyższe pod rozwagę Sąd Rejonowy w punkcie I wyroku oddalił powództwo. Rozstrzygnięcie zaś w punkcie II wyroku znalazło podstawę w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i stanowiło konsekwencję przegranej powódki w niniejszej sprawie, skutkującą koniecznością zwrotu pozwanej poniesionych przez nią kosztów postępowania w postaci wynagrodzenia jej pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 600 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i opłat kancelaryjnych za kserokopie protokołów rozpraw. W punkcie III wyroku Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od powódki, która odpowiada za wynik niniejszego postępowania, nieuiszczone koszty sądowe w postaci należności przyznanych świadkowi K. S. (1), wydatkowane tymczasowo ze środków budżetowych, przy odpowiednim zastosowaniu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 – tekst jednolity ze zm.). Na podstawie art. 80 ust. 1 ww. ustawy w punkcie IV wyroku Sąd nakazał zwrócić powódce od Skarbu Państwa kwotę 1 zł stanowiącą nadpłaconą część opłaty kancelaryjnej za kserokopię protokołu rozprawy z dnia 20 marca 2012 r.

Apelację od powyższego wyroku w części dotyczącej pkt 1, 2 i 3 wniosła powódka zarzucając rozstrzygnięciu:

I. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- błędną wykładnię art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez przyjęcie, że zawarcie umowy o administrowanie z dnia 3 grudnia 2009 roku stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd,
- niewłaściwe zastosowanie art. 39 k.c. poprzez przyjęcie, że umowa o administrowanie z dnia 3 grudnia 2009 roku dotknięta jest nieważnością,
- niewłaściwe zastosowanie art. 108 k.c. poprzez przyjęcie, że w sprawie nie zaistniały wyjątki wskazane w art. 108 k.c., pozwalające na dokonywanie czynności „z samym sobą” w związku z powierzeniem zarządu powódce w trybie art. 18 ustawy o własności lokali,
- art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w sprawie do oceny ważności umowy o administrowanie z dnia 3 grudnia 2009 roku;

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie:

- przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu, że w sprawie nie zaistniały wyjątki wskazane w art. 108 k.c. pozwalające na dokonanie czynności „z samym sobą”.

W związku z zarzutami powódka wniosła o:

- 1) zmianę pkt 1,2 i 3 zaskarżonego wyroku w całości poprzez:

a) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 2.825,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty:

- 706,33 zł od dnia 16.05.2011 r.,

- 706,33 zł od dnia 16.06.2011 r.,

- 706,33 zł od dnia 16.07.2011 r.,

- 706,33 zł od dnia 16.08.2011 r.,

b) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych za I instancję w niniejszej sprawie,

c) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych za II instancję w niniejszej sprawie,

ewentualnie

w razie nieuwzględnienia pkt 1 apelacji, powódka wniosła o uchylenie pkt 1, 2 i 3 zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji – przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W dniu 18 grudnia 2012 r. pozwana złożyła odpowiedź na apelację powódki wnosząc o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie mogła zostać uwzględniona albowiem zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Celem postępowania apelacyjnego jest ponowne rozpoznanie sprawy pod względem faktycznym i prawnym, przy czym ocena zarzutów odnoszących się do naruszenia prawa materialnego może być dokonana jedynie na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy dokonując powtórnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doszedł do przekonania o prawidłowości ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego obecnie apelacją powódki rozstrzygnięcia. Tym samym stan faktyczny szczegółowo przedstawiony w pisemnych motywach wyroku nie wymaga powielenia w niniejszym uzasadnieniu. Sąd Rejonowy nie dopuścił się zatem w przedmiotowej sprawie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Odnośnie oceny prawnej, według Sądu Odwoławczego, kluczowym zagadnieniem w niniejszej sprawie było właściwe określenie, czy zawarcie w dniu 3 grudnia 2009 r. umowy o administrowanie nieruchomości wspólną stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną czy też czynność ta mieści się w jego granicach.

Terminem "zarząd zwykły" poza ustawą o własności lokali posługuje się też Kodeks cywilny, jednakże żadna z tych ustaw nie zawiera definicji tego pojęcia, ani też nie wskazuje, jakiego rodzaju czynności mieszczą się w pojęciu zarządu zwykłego, a jakie poza ten zakres wykraczają. Tym samym granica pomiędzy czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu a innymi czynnościami nie jest ostra. Ustawodawca nie bez powodu pozostawił rozstrzygnięcie tej kwestii orzecznictwu sądów i doktrynie, gdyż zależy to każdorazowo od konkretnej sytuacji i stanu faktycznego sprawy. Przykładowe wyliczenie czynności przekraczających zwykły zarząd zawiera ustawa o własności lokali (art. 22 ust. 3 u.w.l.). W doktrynie prawa podkreśla się, że ogólną wskazówką kwalifikowania sprawy, jako przekraczającą lub nieprzekraczającą zwykłego zarządu przyjąć należy jej doniosłość z punktu widzenia interesów majątkowych i osobistych właścicieli lokali. Ta doniosłość przemawia za tym, aby pewne kategorie spraw objąć szczególnym reżimem

prawnym. Do czynności przekraczających zwykły zarząd, o których muszą decydować właściciele lokali, ustawa zalicza w szczególności: ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej itp. Przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu określony w art. 22 ust. 3 u.w.l. okazuje się pomocny zwłaszcza do ustalenia, czy do podjęcia przez zarząd wspólnoty (zarządcę, któremu zarząd powierzono na mocy art. 18 ust. 1 u.w.l.) określonej czynności potrzebna będzie uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 tej ustawy). W takiej sytuacji narzucony przez ustawodawcę wymóg uzyskania przez zarząd wspólnoty uprzedniej zgody wyrażonej w uchwale na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w istocie chroni interesy członków wspólnoty. Również doktryna i orzecznictwo ukształtowały pewne ogólne wskazania, co stanowi czynność zwykłego zarządu, a co jest jego przekroczeniem. Mają one jednak tylko orientacyjny charakter, a poza tym względny; identyczna czynność może mieć w określonych okolicznościach faktycznych charakter zwykłego zarządu, a w innych może stanowić przekroczenie tego zarządu. Jest to więc zawsze sprawa ustaleń faktycznych. Ogólnie uważa się za czynności zwykłego zarządu załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, pobieranie pożytków i dochodów, bieżące naprawy rzeczy mające na celu zachowanie istniejącego stanu rzeczy, uprawę gruntu, konserwację, administrację i szeroko rozumianą ochronę w postaci różnych czynności zachowawczych, zawieranie umów związanych z zarządaniem i eksploatacją, a także ze sposobem korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli. Czynności te nie mogą się jednak wiązać z nadzwyczajnymi wydatkami. Wszystko zaś, co się nie mieści w granicach przywołanych powyżej, należy do spraw przekraczających zwykły zarząd.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 08 lutego 2013 r., V ACa 533/12 (publ. Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych) Sąd Apelacyjny w Katowicach wskazał, iż od powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w rozumieniu art. 33 u.w.l. należy odróżnić zlecenie administrowania nieruchomością wspólną licencjonowanemu zarządcy. Umowa o zarządzanie nieruchomością określa zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, przy czym zawarcie takiej umowy z licencjonowanym zarządcą należy traktować jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na którą wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały udzielającej jednocześnie zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

Uwzględniając rozważania prawne przedstawione powyżej oraz przez ich perspektywę dokonując powtórnej szczegółowej analizy zapisów umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. o administrowanie nieruchomością - stanowiącej podstawę wywiedzonego w niniejszej sprawie powództwa - uznać należy, iż zawarcie tejże umowy w imieniu wspólnoty stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

W ocenie instancji odwoławczej - na co zasadnie zwracał także uwagę Sąd Rejonowy - za brakiem możliwości zakwalifikowania omawianej umowy do czynności zwykłego zarządu przemawia w szczególności jej postanowienie dotyczące terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego (§ 10 ust. 2). Nie budzi jakichkolwiek wątpliwości, iż zapis ten narusza interes właścicieli nieruchomości i może skutkować nałożeniem nań dodatkowych - znacznych i nieuzasadnionych - obciążeń finansowych. Według Sądu Odwoławczego pozwana wspólnota mieszkaniowa - wszyscy jej członkowie - winna mieć prawo wypowiedzenia się w kwestii zawarcia spornej umowy przez podjęcie stosownej w tym względzie uchwały wyrażającej (lub też nie) zgodę zarządcy na jej zawarcie w przedłożonym kształcie.

W tym miejscu przypomnieć należy, że powódka sprawowała zarząd nieruchomością wspólną na podstawie powierzenia tj. w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Stosownie do art. 18 i 33 ustawy o własności lokali wspólnota może powierzyć zarządzanie nieruchomością wspólną osobie trzeciej (reprezentacja powierzona - powiernicza). Działania takiego zarządcy pociągają za sobą skutki dotyczące bezpośrednio wspólnoty mieszkaniowej (art. 95 § 2 k.c.). W odróżnieniu od reprezentacji przez organ, zarządca nie działa jako wspólnota mieszkaniowa, gdyż pomiędzy nią a tymże zarządcą (osobą trzecią) istnieje dodatkowe ogniwo, którym jest oświadczenie woli o udzieleniu pełnomocnictwa. Za powyższym poglądem przemawia okoliczność, że ustawa o własności lokali wyraźnie rozróżnia "zarząd" od "zarządcy", któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ww. ustawy (tak, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 maja 2006 r., I ACa 290/06, Lex nr 217205). Zarząd wspólnoty, wybierany w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l., nie jest podmiotem odrębnym od wspólnoty, lecz organem

wchodzącym w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu jest w istocie działaniem samej wspólnoty. 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 u.w.l. 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.) (tak, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 5 kwietnia 2013 r., I ACa 824/12, Lex nr 1307406). W art. 18 ust. 1 u.w.l. jest zatem mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, bowiem chodzi w nim o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli o podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla jej utrzymania. Zarządca jest przy tym osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty.

Przepis art. 103 k.c. stanowi wyjątek od zasady wynikającej z art. 95 § 2 k.c., według której czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. Ogólne domniemanie przemawia zawsze za tym, że czynność prawna dokonana została przez przedstawiciela w granicach umocowania.

Uwzględniając powyższe, dla określenia właściwej sankcji zawarcia przez powódkę umowy z dnia 3 grudnia 2009 r. bez zgody pozwanej wyrażonej w formie uchwały koniecznym jest sięgnięcie do normy art. 103 k.c. (nie jak wskazał Sąd Rejonowy art. 39 k.c.). Zgodnie z tym przepisem jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Umowa zatem zawarta przez rzekomego pełnomocnika jest czynnością prawną niezupełną, wobec której zachodzi stan bezskuteczności zawieszony. Ważność czynności zależy wówczas od jej potwierdzenia przez osobę, w imieniu której została zawarta (A. W., J. I., K. S., Prawo cywilne, 2000, s. 339). Druga strona tej umowy pozostaje natomiast w stanie swoistego związania do czasu potwierdzenia, odmowy potwierdzenia czy upływu wyznaczonego przez nią terminu do potwierdzenia umowy. Potwierdzenie następuje w drodze oświadczenia woli osoby reprezentowanej. Może ono zostać wyrażone zarówno w sposób wyraźny, jak i dorozumiany (art. 60 k.c.). Skutkiem prawnym potwierdzenia jest to, że ustaje stan bezskuteczności zawieszony. Umowa staje się ważna i skuteczna z mocą wsteczną - od chwili jej zawarcia (*ex tunc*) (art. 63 § 1 k.c.). Również odmowa potwierdzenia umowy jako oświadczenie woli rzekomego mocodawcy może zostać wyrażona w dowolnej formie, w tym również w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.). Skutkiem odmowy jest ustanie bezskuteczności zawieszony, gdyż umowa staje się nieważna z mocą wsteczną - od chwili jej zawarcia (por. S. Rudnicki (w:) S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 432; wyr. SN z dnia 7 listopada 1997 r., II CKN 431/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 94; z kolei M. Pazdan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, s. 484 przyjmuje skutek w postaci definitywnej bezskuteczności umowy).

W przedmiotowej sprawie powódka nie przedłożyła umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży pierwszego z lokali w budynku przy ul. (...) w S., mocą której został jej powierzony zarząd nieruchomością wspólną. Oznacza to zatem, iż zastosowanie znajdzie model ustawowy, zgodnie z którym zarządca ustanowiony w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. jest upoważniony jedynie do dokonywania czynności w ramach zwykłego zarządu. Skoro zatem powódka zawierając umowę z dnia 3 grudnia 2009 r. przekroczyła zakres przysługującego jej umocowania do działania w imieniu pozwanej, skuteczność dokonanej czynności w świetle art. 103 k.c. uzależniona winna być od zatwierdzenia tejże czynności przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową. Uwzględniając zaś całokształt okoliczności niniejszej sprawy nie sposób uznać, iż pozwana choćby w sposób dorozumiany czynność tę zatwierdziła, a wręcz przeciwnie - kwestionując choćby obecnie wywiedzione powództwo - zatwierdzenia odmówiła. Umowa tym samym z dnia 3 grudnia 2009 r. jest definitywnie bezskuteczna i jako taka nie mogła stanowić podstawy uwzględnienia powództwa w przedmiotowej sprawie.

Niezależnie od powyższego, zaznaczenia wymaga, iż pomimo różnic konstrukcyjnych między działaniem organu osoby prawnej (art. 38 k.c.) a działaniem pełnomocnika takiej osoby (art. 95 i 96 k.c.) istotną wspólną cechą obu instytucji jest to, że zarówno skutki prawne działania osoby pełniącej funkcję organu, jak i skutki działania pełnomocnika przypisywane są reprezentowanej osobie prawnej; innymi słowy, zarówno osoba pełniąca funkcję organu osoby prawnej, jak i pełnomocnik takiej osoby działają w imieniu osoby prawnej. Konkludując, trzeba przyjąć, że przepisy art. 103 § 1 i 2 k.c. stosuje się w drodze analogii także wtedy, gdy zawierający umowę w imieniu osoby prawnej jako

jej organ nie jest nim albo przekracza zakres umocowania takiego organu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2010 r., IV CSK 413/09, LEX nr 677902).

Co zaś tyczy się naruszenia art. 108 k.c., także ten zarzut powódki okazał się chybiony. Zgodnie z art. 108 k.c. pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy. W uzasadnieniu wyroku z dnia 31 sierpnia 2007 r., V ACa 475/07 Sąd Apelacyjny w Katowicach wskazał, iż o tym, że czynność prawna działywana została „z samym sobą” można mówić wtedy, gdy przedstawiciel składa oświadczenie woli z jednej strony imieniem reprezentowanego a z drugiej zaś imieniem własnym bądź wtedy gdy przedstawiciel reprezentuje obie strony czynności prawnej.

Jeszcze raz w tym miejscu przypomnieć należy, iż powódka zawarła umowę z dnia 3 grudnia 2009 r. działając z jednej strony jako zarządca pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, ustanowiony w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. z drugiej zaś imieniem własnym jako (...) spółka z o.o. w S.. Jak wskazano powyżej zarządca w rozumieniu art. 18 u.w.l. jest tylko przedstawicielem wspólnoty, który wobec braku odmiennych postanowień umowy z mocy ustawy uprawniony jest do dokonywania jedynie czynności w ramach zwykłego zarządu. Skoro jednak umowa z dnia 3 grudnia 2009 r. o administrowanie nieruchomością wspólną - jak ustalono powyżej - stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, to także wobec naruszenia art. 108 k.c. możliwym było stwierdzenie jej bezskuteczności, a w konsekwencji wobec wyraźnej odmowy jej zatwierdzenia przez pozwaną wspólnotę jej nieważności. Powódka nie wykazała także, aby w niniejszej sprawie wystąpił którykolwiek z wyjątków wskazanych w art. 108 k.c. Po pierwsze bowiem nie udowodniła, iż zostało jej w ogóle udzielone przez pozwaną pełnomocnictwo do zawarcia umowy z dnia 3 grudnia 2009 r., tj. dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Po wtóre nie sposób uznać, iż podpisana umowa o administrowanie nie zawiera w swej treści postanowień mogących naruszyć interes mocodawcy tj. pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Za wyjątek także nie sposób uznać przywołanego przez powódkę przepisu art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wymaga pod rygorem nieważności dla umowy o zarządzanie nieruchomością formy pisemnej. Powódka nie dysponując umową o administrowanie nieruchomością wspólną zawartą w formie pisemnej - pomimo powierzenia jej zarządu w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. - winna zwrócić się do pozwanej wspólnoty mieszkaniowej celem podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie umowy określonej treści (czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu) i jednocześnie udzielającej pełnomocnictwa zarządcy do podpisania takiej umowy z samym sobą. Dopiero w przypadku podjęcia tak skonstruowanej uchwały czynność prawna w postaci podpisania umowy o administrowanie nawet z samą sobą wywoływałaby skutki prawne bezpośrednio dla pozwanej.

Tak argumentując Sąd Okręgowy w Szczecinie na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację powódki oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Na koszty te natomiast składa się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej określone zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz.U. z 2013 roku, Nr 490) w kwocie 300 zł.