

I A Cz 953/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Wysocki

Sędziowie: SA Piotr Górecki, SA Jan Futro (spr.)

po rozpoznaniu dnia 26 czerwca 2014 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek zażalenia powoda

na zarządzenie Przewodniczącej w Sądzie Okręgowym w Poznaniu z dnia 9 maja 2014 r.

sygn. akt XII C 947/14

uchyla zaskarżone zarządzenie.

Jan Futro Bogdan Wysocki Piotr Górecki

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym zarządzeniem Przewodnicząca zwróciła pozew wskazując, jako podstawę rozstrzygnięcia przepis art.130 k.p.c.

W uzasadnieniu wskazała, że Sąd zobowiązał pełnomocnika powoda do wykazania odpowiednimi dokumentami, iż osoba udzielająca mu pełnomocnictwa jest uprawniona do działania w imieniu powoda. W określonym terminie (do 2 maja 2014 r.) pełnomocnik powoda przedłożył pełnomocnictwo udzielone mu przez (...) sp. z o.o. oraz uchwałę sporządzoną w formie aktu notarialnego, z której wynika, że powodowa Wspólnota ustanawia tę spółkę zarządcą nieruchomości. Zdaniem Sądu udzielenie pełnomocnictwa przez tę spółkę nie jest równoznaczne z udzieleniem go przez powódkę. Zgodnie z przyjętym w doktrynie i orzecznictwie poglądem reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem wymaga umocowania bądź to w umowie o określeniu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale o zmianie tej umowy. Takiej umowy ani uchwały pełnomocnik nie przedłożył.

Na zarządzenia to zażalenie wniósł pełnomocnik powoda zarzucając mu obrazę przepisów kodeksu postępowania cywilnego tj. art. 130 ust. 1 k.p.c. poprzez nieprawidłowe wezwanie Powódki do uzupełnienia braków formalnych pozwu z dnia 18 kwietnia 2014 roku oraz obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 21 ust. 1 i 2 w związku z art. 33 ustawy o własności lokali poprzez ich błędną interpretację i przyjęcie, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej, powołany w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali nie jest umocowany do jej reprezentowania przez Sądem.

W konsekwencji wniósł o uchylenie zaskarżonego zarządzenia i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego.

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

Zażalenie jest zasadne.

Spór w niniejszym przypadku dotyczy zagadnienia powierzenie zarządu osobie prawnej w trybie art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. dalej: u.w.l.) i możliwości udzielenia przez taki podmiot pełnomocnictwa procesowego a także pojęcia określenia „zarządca”.

Ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem "zarząd" w dwóch znaczeniach, funkcjonalnym i podmiotowym (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005, Nr 1, poz. 6; z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, OSNC 2009, Nr 12, poz. 158, wyrok z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, LEX nr 508810.; z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, LEX nr 171751). Zarząd w znaczeniu funkcjonalnym, to działanie w sferze prawnej innej osoby, podejmowane w jej interesie przez podmiot do tego uprawniony (art. 18 ust. 1 u.w.l.), w odniesieniu do którego ustawodawca używa zwrotu "zarządca" również w innych przepisach, jak w art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15, art. 22, art. 27, art. 30 ust. 2 pkt 1 czy w art. 33 u.w.l. W literaturze przyjęte zostało także, że jest to powierzona reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej. Zarząd w znaczeniu podmiotowym (art. 20 ust. 1 u.w.l.), to organ wykonawczy wspólnoty mieszkaniowej, który wchodzi w skład jej struktury organizacyjnej; nie jest odrębnym podmiotem prawa. Reprezentuje on wspólnotę na zewnątrz i w stosunku do poszczególnych właścicieli, składa oświadczenia woli za wspólnotę w sprawach zwykłego zarządu, a nie w jej imieniu, może za nią dokonywać czynności procesowych (art.67 § 1 k.p.c.). Jego działanie jest w zasadzie działaniem samej wspólnoty.

W powołanym przez żalącego postanowieniu z dnia 14 września 2005 r. w sprawie III CZP 62/05 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 u.w.l., motywując to istotnymi względami natury organizacyjno-gospodarczej. Pogląd ten zresztą jest w orzecznictwie także kontestowany (postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 czerwca 2010 r., I ACz 369/10 LEX 1133399).

Sąd Okręgowy powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08 OSNC 2009/12/158 wskazał, że reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy.

Poglądy te nie są sprzeczne ze sobą. Problem polega jedynie na odmiennym pojmowaniu roli zarządcy. W przypadku określenia sposobu zarządzania w umowie polegającego na ustanowieniu zarządcy w rozumieniu funkcjonalnym zarządca ten jest uprawniony do działania w imieniu wspólnoty.

Zarządca nieruchomości może też wykonywać czynności związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną powierzone przez zarząd wspólnoty (w znaczeniu podmiotowym) osobie trzeciej na podstawie samodzielnego stosunku umownego i dotyczyć administrowania rzeczą wspólną, a w tym zakresie jedynie czynności zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 u.w.l. Taka umowa może zawierać umocowanie do działania zarządcy (administratora) w postępowaniu cywilnym (art. 87 § 1 k.p.c.), w granicach sprawowanego zarządu.

Jak wynika z odpisu księgi wieczystej, na podstawie § 7 pkt A umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali sporządzonej przez notariusz E. Z. dnia 29 listopada 1994 r. do księgi tej wpisano, że zarząd wspólną nieruchomością sprawować będzie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (k. 41-43) a więc nie organ wspólnoty a zarządca. Pełnomocnik powoda przedłożył także z pozwem wypis aktu notarialnego z dnia 29.01.2014 r. zawierający podjętą na podstawie art. 18 ust. 2 a u.w.l. o zmianie zarządu i powierzeniu go - w miejsce (...)a - (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (k. 7-9).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu 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. Umowa w formie aktu notarialnego zawierana jest pomiędzy właścicielami lokali, a nie pomiędzy nimi i zarządcą. Określenie sposobu zarządu może więc polegać

na tym, że właściciele będą sprawować zarząd bezpośrednio, mogą powierzyć sprawowanie zarządu zarządcy albo ustanowią organ w postaci zarządu, który będzie zarządzał nieruchomością lub zleci to wybranemu zarządcy. Jeżeli zatem właściciele w umowie postanowili, że powierzą zarząd zarządcy, to tak właśnie określili sposób zarządu.

Zmiana osoby zarządcy nie jest określeniem sposobu zarządu, który już został ustanowiony w umowie właścicieli. Biorąc jednak pod uwagę, że podmiot zarządzający podlega wpisowi do księgi wieczystej w dziale III, trzeba uznać, iż wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza i w tym wypadku znajduje zastosowanie art. 18 ust. 2a.

Reasumując stwierdzić należy, że określenie sposobu zarządu tj. zarządu wykonywanego przez osobę trzecią a nie organ wspólnoty nastąpiło już w umowie. Zmiana osoby zarządy została dokonana w sposób przewidziany wskazanymi przepisami. Nie ma zatem podstaw do przyjmowania, że osoba działająca w imieniu podmiotu wykonującego zarząd (tu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.) nie była uprawniona do udzielenia pełnomocnictwa procesowego adwokatowi wnoszącemu pozew.

Brak było zatem podstaw do wzywania pełnomocnika o uzupełnienie braków formalnych pozwu a następnie dokonanie jego zwrotu.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 postanowienia.

Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Nie jest takim orzeczeniem niniejsze postanowienie.

Zasada odpowiedzialności za wynik procesu. jest naczelną zasadą w zakresie kosztów procesu przyjętą przez kodeks postępowania cywilnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2011 r., I CZ 67/11 LEX nr 1084691) Zgodnie z tą zasadą powód wygrywający proces ma prawo żądać zwrotu także kosztów postępowania incydentalnego. ( z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1973 II CR 159/73 - OSNC 1974/5/90).

Jan Futro Bogdan Wysocki Piotr Górecki