

POSTANOWIENIE

Dnia 24 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Elżbieta Fijałkowska

Sędziowie: SA Jan Futro (spr.), SA Roman Stachowiak

po rozpoznaniu dnia 24 lipca 2014 r. na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko **Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) S.A. z siedzibą w W.**

o zapłatę

na skutek zażalenia powoda

na zarządzenie Przewodniczącej w Sądzie Okręgowym w Poznaniu z dnia 18 czerwca 2014 r.

sygn. akt XII C 1330/14

1. uchyla zaskarżone zarządzenie;
2. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawia do orzeczenia końcowego.

Roman Stachowiak Elżbieta Fijałkowska Jan Futro

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 zakreślonym terminie 13 czerwca 2014 r. pełnomocnik powoda przedłożył pełnomocnictwo udzielone mu przez (...) sp. z o.o. oraz uchwałę nr (...)z dnia 25 maja 2011 r. powodowej Wspólnoty w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do zawierania z członkami Wspólnoty Mieszkaniowej J. (...), (...)w P. umów cesji roszczeń przysługujących członkom Wspólnoty w stosunku do firmy Przedsiębiorstwo Budowlane (...) S.A. z siedzibą w W. z tytułu wad fizycznych istniejących w nieruchomości wspólnej.

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.

Pełnomocnik powoda nie przedłożył jednak umowy o określeniu sposobu zarządu bądź uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej zmieniającej tą umowę, z której wynikałoby umocowanie zarządcy (...) Sp. z o.o. do działania w imieniu powódki w postępowaniu sądowym. Z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy jego sprzedaży oraz pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, które przedłożył powód, wynika, że w par. 6 pkt II tejże umowy działająca

w imieniu zarządu Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. A. Z. złożyła oświadczenie o następującej treści: „ Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. oświadcza, że począwszy od miesiąca kwietnia 2009 roku zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez spółkę pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.". Jednak powyższe oświadczenie stanowi jedynie jednostronne oświadczenie woli Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.. Z dalszej treści umowy również nie wynika, aby kupujący wyrażali zgodę na powierzenie zarządu wyżej wspomnianemu przedsiębiorstwu.

Także uchwała Wspólnoty nr (...) z dnia 25 maja 2011r., która w par.2 stwierdza, „Upoważnia zarząd do prowadzenia spraw przeciwko firmie Przedsiębiorstwo Budowlane (...) S.A. z siedzibą w W. samodzielnie albo udzielania pełnomocnictwa procesowego kancelarii prawnej", nie stanowi umowy stron w sprawie powierzenie zarządu (...) Sp. z o.o. w P..

Jako podstawę rozstrzygnięcia powołano przepis art. 130 § 2 k.p.c.

Na zarządzenie to zażalenie wniosła powódka zarzucając mu 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 zarządca wspólnoty mieszkaniowej powołany w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali nie jest umocowany do jej reprezentowania przez Sądem oraz obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 65 k.c. poprzez przyjęcie, iż oświadczenie woli Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) S.A. wyrażone w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawarte w § 6 aktu notarialnego (...) (...) z dnia 23 lutego 2009 r. ma charakter jednostronnego oświadczenia woli.

W konsekwencji wniosła o uchylenie zaskarżonego zarządzenia w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów sądowych postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwana spółka, będąca właścicielem nieruchomości, sukcesywnie wyodrębniała własność kolejnych lokali wraz z zawieraniem kolejnych umów sprzedaży. W każdorazowych aktach notarialnych stanowiących formę ww. umów, sprzedający wskazywał, iż od miesiąca kwietnia 2009 roku zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Co więcej, członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...),(...)w P. w dniu 25 maja 2011 roku w drodze uchwały nr (...) w § 2 wyłącznie potwierdzili upoważnienie zarządcy do prowadzenia sprawy przeciwko firmie Przedsiębiorstwo Budowlane (...) S.A. z siedziba w W. samodzielnie albo w drodze udzielenia pełnomocnictwa procesowego kancelarii prawnej.

Polemizując z poglądem, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu sprzedający tj. Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zawarł jedynie jednostronne oświadczenie woli nie spełniające warunku określonego w art. 33 ustawy o własności lokali w zw. z art. 18 ust. 1 tej ustawy wskazała, że w praktyce deweloperskiej takie sformułowania pojawiają się niezwykle często przy okazji sporządzania ww. umów. Nie sposób oceniać ich jako jednostronne, arbitralne oświadczenia woli. Odwołując się do art. 65 § 2 k.c. stanowiącego, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu podkreśliła, że oświadczenie dewelopera o ustanowieniu spółki (...) zarządcą nieruchomości jest jednym z postanowień umownych, stanowiące integralną część umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży w związku z tym należy ocenić, iż strony osiągnęły konsens co do jego treści.

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 przedłożonego wypisu aktu notarialnego z dnia 23 lutego 2009 r. w § 6 umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali i umowy jego sprzedaży... sporządzonej przez notariuszem W. M., sprzedający lokal oświadczył, że zarząd wspólną nieruchomością sprawowany jest zgodnie z ustawą o własności lokali przez spółkę sprzedającą lokal a począwszy od miesiąca kwietnia 2009 r. zarząd ten sprawować będzie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Oświadczenie to zawarte zostało w umowie łączącej sprzedającego i nabywców lokalu. W § 9 tej umowy znajduje się też informacja, że notariusz zwróciła stawającym uwagę m.in. na treść ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903), w tym w szczególności na art. 18.

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.

Znając treść oświadczenia sprzedającego i znaczenie określenia sposobu zarządu nieruchomością nabywcy podpisali akt notarialny. Dali w ten sposób wyraz akceptacji zawartych w nim postanowień, co pozwala na przyjęcie w szczególności, że zgodzili się, iż wspólnotą nie będzie kierował zarząd jako organ wspólnoty a zarządca.

Reasumując stwierdzić należy, że określenie sposobu zarządu tj. zarządu wykonywanego przez osobę trzecią a nie organ wspólnoty nastąpiło już w umowie. Zmiana zarządcy 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. i art. 398 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).

Roman Stachowiak Elżbieta Fijałkowska Jan Futro