

Sygn. akt I ACa 1118/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Paweł Rygiel (spr.) SSA Robert Jurga
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 11 maja 2017 r. sygn. akt I C 2470/16

uchyla zaskarżony wyrok i znosząc postępowanie w całości przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Paweł Rygiel SSA Andrzej Struzik SSA Robert Jurga

sygn. akt I ACa 1118/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 2 lutego 2018 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, którym A. K. domagał się uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., o nr (...) z dnia 5 maja 2016 r.

Sąd I instancji ustalił, że powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty.

W dniu 5 maja 2016 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr(...), zgodnie z którą wyraziła zgodę dla Pana A. L. na zabudowę części klatki schodowej na parterze poprzez montaż przeszklonych drzwi i montaż windy (platformy) dla osób niepełnosprawnych po lewej stronie klatki od wejścia do parteru; koszty wszelkich robót z tym związanych pokrył A. L.; zobowiązano także A. L. do naprawienia na własny koszt ewentualnych szkód.

Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów i za jej przyjęciem głosowali mieszkańcy posiadający 71,47 % wszystkich udziałów. O powzięciu uchwały powód został powiadomiony listownie w dniu 2 sierpnia 2016 r.

Nowo zamontowane drzwi na klatce schodowej są otwarte w godzinach dziennych, a zamykane są na noc. Mieszkańcy nie mają kluczy do przedmiotowych drzwi, a z klatki schodowej znajdującej się w dalszej części mogą w ciągu dnia korzystać.

Sąd ustalił także, że na mocy umowy z dnia 29 października 2013 r. zlecono wykonywanie czynności zwykłego zarządu przedmiotową nieruchomością zarządcy Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w K..

W tym stanie rzeczy Sąd uznał zgłoszone roszczenie za nieuzasadnione. Odwołując się do treści art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali uznał, że nie zachodzą przesłanki określone tym przepisem, uzasadniające uchylenie spornej uchwały. Nie narusza ona przepisów prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani też nie narusza interesów powoda. Nie sposób też przyjąć, aby uchwała była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. W szczególności Sąd uznał, że głosowanie nad uchwałą odbyło się według zasad przewidzianych art. 23 ust. 1, 2 i 3 cyt. ustawy i została ona podjęta wymaganą większością głosów. Wybudowanie drzwi na klatce schodowej i windy dla wózków inwalidzkich w żaden sposób nie uniemożliwia ani nie utrudnia powodowi ani innym mieszkańcom korzystania z nieruchomości. Tym samym uchwała nie narusza interesu powoda. Wreszcie, w wyniku podjętej uchwały nie doszło także do podnoszonych przez powoda zmian własnościowych nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia apelację wniósł powód, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, jak też niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy. Apelujący podtrzymał stanowisko co do konieczności uchylenia zaskarżonej uchwały z powodu „zaocznego” przeprowadzenia głosowania, jak też podtrzymał zarzuty, że przedmiotowa uchwała zmienia stosunki własnościowe we Wspólnocie oraz utrudnia korzystanie z części wspólnej nieruchomości, na której znajdują się liczniki. Nadto podniósł szereg zarzutów co do postępowania i motywacji członka wspólnoty, w interesie którego została podjęta sporna uchwała.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Przede wszystkim należy przypomnieć, że w sprawie podmiotem reprezentującym pozwaną Wspólnotę było Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w K., które z kolei udzieliło pełnomocnictwa działającym za pozwaną adwokatom. To wszystko w sytuacji, w której strona pozwana, w odpowiedzi na pozew, powołała się na to, iż zarząd we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. został ustanowiony w trybie art. 20 ustawy o własności lokali, a zarządcą Wspólnoty jest A. L.. Spółka (...) wskazała, że jest zarządcą nieruchomości działającym na podstawie umowy zlecenia.

Do odpowiedzi na pozew została dołączona umowa z dnia 29 października 2013 r. (k.14 akt) zawarta przez Wspólnotę reprezentowaną przez A. L. a (...) Spółką z o.o. w K., na mocy której Wspólnota zleciła spółce wykonywanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością położoną w K. przy ul. (...) (§ (...) umowy). Identyfikując w § (...) umowy czynności zwykłego zarządu, w pkt 12 wskazano, że do tych czynności należy także „reprezentacja Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami i poza sądami, w tym również w sprawach pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami będącymi członkami Wspólnoty”.

W tym stanie rzeczy zasadnicze zastrzeżenia budzi sposób reprezentacji strony pozwanej w niniejszej sprawie.

Zważyć należy, że zgodnie z art. 21 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz.U. z 2015 r., poz.1892), wspólnotę mieszkaniową reprezentuje na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami zarząd. Przedmiotowa ustawa pozostawia swobodzie właścicieli lokali kształtowanie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Do ustanowienia zarządu może dojść w dwojaki sposób. Po pierwsze, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ustawy o własności lokali). W tym trybie dochodzi do ustanowienia zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym i wówczas zarządca reprezentując wspólnotę działa we własnym imieniu a na rzecz wspólnoty.

Po drugie, jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem (jak w niniejszej sprawie), właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu (art. 20 ustawy). Wówczas dochodzi do utworzenia zarządu w znaczeniu podmiotowym, a reprezentując wspólnotę zarządca działa w imieniu i na rzecz wspólnoty.

W orzecznictwie sporna pozostaje dopuszczalność jednoczesnego powołania zarządu w obu wskazanych wyżej trybach (patrz: post. Sądu Najwyższego z 14 września 2005 r., III CZP 62/05, lex nr 171751 oraz post. Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017 r., I CZ 4/17, lex nr 2278320). W sprawie nie zachodzi jednak potrzeba rozstrzygnięcia przedmiotowej kwestii, skoro poza sporem pozostaje, że zarząd został ustanowiony w sposób przewidziany art. 20 ustawy, jak też nie ujawniono, by jednocześnie, kiedykolwiek, we wspólnocie doszło do określenia sposobu wykonywania zarządu i powierzenia zarządu w sposób przewidziany art. 18 ust.1 ustawy. Tym samym nie budzi wątpliwości, iż jedyną osobą uprawnioną do reprezentacji Wspólnoty jest A. L..

Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w K. swoje uprawnienie do reprezentowania pozwanej Wspólnoty wywodzi wyłącznie z umowy z dnia 29 października 2013 r. To w sytuacji, gdy przedmiotowa umowa nie może być źródłem uzyskania przez (...) przymiotu zarządcy. Przedmiotem tej umowy jest wyłącznie zlecenie czynności w ramach zwykłego zarządu, a zatem w istocie przedmiotem umowy jest wyłącznie powierzenie administracji nieruchomością wspólną. W szczególności umowa ta nie stanowi umowy właścicieli, o jakiej mowa w art. 18 ust.1 ustawy. Także A. L., w drodze tej umowy, nie był uprawniony do przekazania na rzecz podmiotu trzeciego uprawnienia ustawowego, wynikającego z art. 21 ustawy, do reprezentowania Wspólnoty.

W konsekwencji przyjąć należy, że (...) Spółka z o.o. w K. nie jest zarządcą uprawnionym do reprezentowania strony pozwanej.

Niezależnie od powyższego można rozważać, czy postanowienie zawarte w § (...) pkt(...)umowy, w którym przekazuje się spółce uprawnienie do reprezentowania wspólnoty, nie stanowi w istocie umocowania wynikającego z pełnomocnictwa. Tym niemniej, nawet jeżeli przyjąć, że na tej podstawie (...) jest pełnomocnikiem Wspólnoty, to spółka nie była uprawniona do reprezentowania strony pozwanej w niniejszym procesie. Zważyć należy, że zakres umocowania wynikający z umowy z dnia 29 października 2013 r. jest ograniczony wyłącznie do spraw objętych przedmiotem umowy. Skoro zatem umowa dotyczy powierzenia wykonywania czynności zwykłego zarządu, to także umocowanie wynikające z pełnomocnictwa ograniczone jest wyłącznie do spraw zwykłego zarządu.

Podkreślić także należy, że o ile uznać, że działanie (...) imieniem pozwanej Wspólnoty w niniejszej sprawie wynika z pełnomocnictwa, do przepisu art. 87 § 1 k.p.c. wskazuje, że pełnomocnikiem może być osoba sprawująca zarząd majątkiem lub interesami strony oraz osoba pozostająca ze stroną w stałym stosunku zlecenia, ale o ile przedmiot sprawy wchodzi w zakres tego zlecenia.

W tym stanie rzeczy wskazać należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego, będąca przedmiotem procesu uchwała dotyczy czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Sąd I instancji nie dokonał precyzyjnej identyfikacji przedmiotu zaskarżonej uchwały. Jakkolwiek w swej treści uchwała ta ogranicza się do wyrażenia zgody A. L. na zabudowę części klatki schodowej poprzez montaż przeszklonych drzwi, to w rzeczywistości prowadzi do wyłączenia części korytarza tj. części wspólnej nieruchomości na rzecz jednego z właścicieli. Poza sporem pozostaje, że A. L. prowadzi

na nieruchomości bliżej nieokreśloną działalność gospodarczą, a zabudowa części korytarza – według zeznań powoda – służyć ma tej działalności. Okoliczności takie wynikają wprost z zeznań powoda. Nie jest przy tym istotne, czy ta część korytarza jest zamknięta całą dobę, czy nie. Istotne pozostaje, że część nieruchomości wspólnej została przekazana do korzystania przez jednego z właścicieli oraz, że doszło do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Wprost z treści art. 22 ust.3 pkt 4 ustawy o własności lokali wynika, że tego rodzaju decyzja jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Nie mieści się zatem w uprawnieniach przekazanych (...) umową z dnia 29 października 2013 r., a co za tym idzie – nie mieści się w ewentualnym umocowaniu wynikającym z pełnomocnictwa. Także zatem i z tych przyczyn spółka (...) nie była uprawniona do działania w niniejszej sprawie za pozwaną Wspólnotę.

W konsekwencji (...) Spółka z o.o. w K. nie była uprawniona do udzielenia dalszego pełnomocnictwa dla osób, które faktycznie w sprawie działały za stronę pozwaną.

W tych warunkach, strona pozwana była nienależycie reprezentowana bądź też jej pełnomocnik był nienależycie umocowany, co jednocześnie prowadziło do pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony swych praw. Spełnione zatem zostały przesłanki nieważności postępowania określone art. 379 pkt 2 i 5 k.p.c., co musiało skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku, zniesieniem postępowania i przekazaniem sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania (art. 386 § 2 k.p.c.).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy rzeczą Sądu Okręgowego będzie zapewnienie prawidłowej reprezentacji strony pozwanej.

Nadto, przy uwzględnieniu dokonanej identyfikacji przedmiotu zaskarżonej uchwały, rzeczą Sądu będzie dokonanie – w ramach przesłanek określonych art. 25 ust.1 ustawy – oceny zasadności roszczenia. W szczególności wskazać należy, że właściciele lokali, w drodze uchwały, mogą podjąć decyzję o zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Zastanowienia jednak wymaga, czy tego rodzaju decyzja, w okolicznościach konkretnej sprawy, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób nie narusza interesów właściciela lokalu. Może się to wiązać choćby z zasadami rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej. W niniejszej sprawie sporna uchwała nie reguluje tej kwestii. W tym kontekście wskazać należy na zarzut powoda, iż działania A. L. prowadzą do wzrostu przedmiotowych kosztów, ponoszonych przez wszystkich właścicieli lokali. Nadto zasadność roszczenia wymaga oceny z uwagi na twierdzenia powoda, że dokonana zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej utrudnia korzystanie przez pozostałych właścicieli z nieruchomości i znajdujących się na niej urządzeń.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji, o kosztach postępowania apelacyjnego orzekając zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.

SSA Robert Jurga SSA Andrzej Struzik SSA Paweł Rygiel