

Sygn. akt I ACa 402/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik (spr.) SSO del. Wojciech Żukowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. C.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy Alei (...) w K.**

o ustalenie nieważności ewentualnie ustalenia nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 11 stycznia 2018 r. sygn. akt I C 2041/16

uchyla zaskarżony wyrok i znosząc postępowanie od dnia 2 marca 2017 r. przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Rygiel SSO (del.) Wojciech Żukowski

Sygn. akt I A Ca 402/18

UZASADNIENIE

Powód Z. C. domagał się uchylenia, stwierdzenia nieważności albo ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) w K. w przedmiocie uzupełnienia składu zarządu Wspólnoty.

W uzasadnieniu zarzucał, że uchwała podjęta została niezgodnie z prawem i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez: zawyżenie głosów liczonych wg wielkości udziałów właścicieli i współwłaścicieli lokali, uniemożliwienie głosowania współwłaścicielom lokali poprzez pominięcie ich w głosowaniu na listach lub kartach użytych do głosowania nad uchwałą, uznanie za ważne głosy oddane przez pełnomocników właścicieli

pomimo nieważnych pełnomocnictw lub brak pełnomocnictw, w związku z czym przedmiotowa uchwała nie uzyskała wymaganej ponad 50% większości głosów. (k.1-3)

W złożonej odpowiedzi na pozew (podpisanej przez członków zarządu) Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w K. przy Alei (...) wniosła o oddalenie powództwa. Podnosiła, że przedmiotowe uchwały zostały podjęte zgodnie z przepisami i wymaganą większością głosów, kwestionowała podniesione przez powoda zarzuty dotyczące braku prawidłowego umocowania pełnomocników głosujących w imieniu właścicieli lokali.

Poczynając od pisma z dnia 2 marca 2017r Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana była w sprawie przez zarządcę nieruchomości K. K. (1) na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 19 grudnia 2016r. przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 59)

Na rozprawie w dniu 19 grudnia 2016r. powód zmodyfikował powództwo wnosząc o stwierdzenie nieważności, ewentualnie ustalenia nieistnienia uchwały nr (...)

W piśmie procesowym z dnia 29 grudnia 2016r. powód rozszerzył żądanie pozwu wnosząc o stwierdzenie nieważności, ewentualnie ustalenie nieistnienia uchwały nr(...) Zarzucił, że 19,43% głosów oddanych za uchwałę nr (...) było głosami nieważnymi, natomiast "za" uchwałą nr (...) oddano 22,49 nieważnych głosów, co skutkuje że przedmiotowe uchwały nie zostały podjęte wymaganą większością głosów.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 stycznia 2018r Sąd Okręgowy w Kielcach:

1/ oddalił powództwo o ustalenie nieważności uchwał;

2/ oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał;

3/ przyznał adwokat E. P. od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Kielcach) kwotę 221,40 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych 40/100) w tym podatek VAT tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 marca 2016r. zwołane zostało zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w K. przy (...) Przedmiotem zebrania zgodnie z proponowanym porządkiem zebrania miały być: sprawozdanie Zarządu z działalności za 2015r. oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2015r., podjęcie uchwały o przeksięgowaniu nadwyżki pozostałej po rocznym rozliczeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium zarządowi za 2015r. , przedstawienie przez zarządcę planu gospodarczego na 2016r. oraz przyjęcie planu i uchwalenie na jego podstawie wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wzoru sprawozdania finansowego, wolne wnioski. (dowód: zawiadomienie o terminie zebrania k. 5)

W zebraniu Wspólnoty w dniu 31 marca 2016r. uczestniczyli właściciele lokali osobiście lub przez pełnomocników reprezentujących łącznie 40,82% udziałów. Na zebraniu sformułowano projekt uchwały nr (...) w przedmiocie uzupełnienia składu zarządu Wspólnoty z listą kandydatów do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. (dowód: protokół z zebrania wspólnoty k. 35, lista obecności na zebraniu k. 33-34, wykaz właścicieli lokali k. 32)

W wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa podjęła 6 uchwał, w tym uchwałę nr (...) w sprawie uzupełnienia składu zarządu Wspólnoty o osoby E. K., D. G., K. K. (2). Wskazano, że za uchwałą głosowali właściciele posiadający łącznie 65,32 udziałów.

(dowód: zawiadomienie o podjętych uchwałach k.10, uchwała nr (...) k. 36, karta do głosowania k. 37)

W dniu 28 sierpnia 2014r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę Nr (...), zgodnie z którą Wspólnota Mieszkaniowa w pełni zaakceptowała nowo wybrany zarząd na zabranie w dniu 1 lipca 2014r. i jego dotychczasowe działania na rzecz Wspólnoty. Potwierdziła, że zgodnie z wolą właścicieli do skutecznego działania w imieniu

Wspólnoty Mieszkaniowej, po rezygnacji z pracy w zarządzie dwóch członków zarządu, umocowany jest wyłącznie trzyosobowy zarząd Wspólnoty w osobach: K. M., H. B., A. W.. Za uchwałą głosowali właściciele posiadający 56,23% udziałów.

(dowód: uchwała nr(...) k. 65, karta głosowania k. 66-67)

Obecnie w skład zarządu wspólnoty wchodzi: E. K., K. K. (2), D. G., A. W. (bezsporne)

Sąd Okręgowy poczynił następujące rozważania prawne: Powód domagał się ustalenia nieistnienia, ewentualnie ustalenie nieważności uchwał numer (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w K. przy Alei (...). Rozważenia wymagało przede wszystkim istnienie po stronie powoda interesu prawnego w żądaniu ustalenia. Stosownie do art. 189 k.p.c. ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, może żądać każdy, kto ma w tym interes prawny. Interes prawny musi mieć charakter zindywidualizowany i pozostawać w związku z sytuacją prawną zainteresowanego w taki sposób, że sam skutek uprawomocnienia się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę prawną jego interesów, a zatem definitywnie zakończy istniejący spór bądź zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Sąd podziela stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 21 kwietnia 2016r. w sprawie I ACa 41/16, że interes prawny oznacza potrzebę ochrony będącej efektem sytuacji prawnej, w jakiej powód aktualnie się znajduje, wynikającej z szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Może on wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu, jak również występować w sytuacji istnienia niepewności stanu prawnego mającej charakter obiektywny, a nie tylko oparty na subiektywnym przekonaniu powoda (por. wyroki Sądu Najwyższego z 21 lutego 1997r. II CKU 7/97, z 4 lutego 1999r. II CKN 804/98). Interes prawny nie może więc odnosić się do sytuacji przeszłej, która już nie występuje. Interes prawny w żądaniu ustalenia musi występować zatem w chwili orzekania przez sąd. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2012r. II CSK 143/12, z 12 kwietnia 2012r. II CSK 474/11).

W ocenie Sądu powód nie wykazał istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia, czy też nieważności uchwały nr (...) w kontekście obecnej swojej sytuacji prawnej jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej. Przedmiotowa uchwała dotyczyła składu zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i w jej wyniku doszło do akceptacji wybranego w dniu 1 lipca 2014r. zarządu Wspólnoty. Uchwała podjęta w dniu 1 lipca 2014r. nie została uchylona, zaś uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa zaakceptowała jedynie wcześniej podjętą uchwałę. Wobec powyższego żądanie ustalenia przez powoda nieistnienia przedmiotowej uchwały w żaden sposób nie wpłynie na sytuację prawną powoda jako członka Wspólnoty i nie doprowadzi do wyeliminowania stanu niepewności odnośnie składu zarządu wspólnoty, na który powód się powołuje. Należy zgodzić się także z prezentowanym przez Sąd Apelacyjny w powołanym wyżej uzasadnieniu wyroku stanowiskiem, że podniesione przez powoda zarzuty dotyczące nieprawidłowości w obliczeniu liczby oddanych głosów nad przedmiotową uchwałą będące podstawą powództwa o ustalenie, stanowią obejście prawa wynikającego z warunków możliwości zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 w związku z art. 23 ustawy o własności lokali. Podkreślenia wymaga przy tym, że powód dopiero po upływie 3 lat od daty podjęcia uchwały nr (...) domaga się ustalenia jej nieistnienia w obrocie prawnym, nie uzasadniając, w jaki sposób przedmiotowa uchwała rzutuje na obecną sytuację prawną powoda.

Jeżeli chodzi o uchwałę nr (...)dotyczącą poszerzenia składu osobowego pozwanej Wspólnoty powództwo jest niezasadne, albowiem materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do przyjęcia, że uchwała została podjęta bez wymaganej przepisami ustawy o własności lokali większości głosów. Należy zgodzić się z utrwalonym w tym zakresie orzecnictwem, że uchwała nieistniejąca to taka, przy podejmowaniu której dopuszczono się drastycznych uchybień w taki sposób, że trudno mówić, że uchwała została podjęta.

W ocenie Sądu uchwała nie (...) została skutecznie podjęta wymaganą większością głosów. Bezsprzeczne jest, że w imieniu części właścicieli lokali głos za przedmiotową uchwałą oddali ustanowieni przez nich pełnomocnicy, w imieniu Gminy (...) - Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków. Powód kwestionował umocowanie Dyrektora Miejskiego Zarządu budynków do głosowania nad uchwałą w imieniu Gminy (...), jak również istnienie skutecznych

pełnomocnictw w stosunku do części właścicieli lokali, co skutkowało nieoddaniem głosów "za" uchwałą przez właścicieli posiadających łącznie 22,49 udziałów we Wspólnocie Mieszkaniowej.

Powód kwestionuje ważność głosu oddanego w imieniu Gminy (...), posiadającej 14,97 % udziałów w nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu zarzut powyższy nie zasługuje na uwzględnienie. W imieniu Gminy (...) za podjęciem uchwały głosował Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków A. S. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 2 stycznia 2009r. udzielonego przez Prezydenta Miasta K., upoważniającego między innymi do składania jednoosobowych oświadczeń woli w imieniu Gminy (...) z zakresu zarządu mieniem w sprawach określonych Statutem Miejskiego Zarządu budynków w K., stanowiących załącznik do uchwały nr (...) Rady miejskiej w K. z dnia 18 grudnia 2008r.. (k.137). Miejski Zarząd budynków, będący jednostką budżetową działającą na podstawie powołanego statutu, upoważniony jest między innymi do zarządzania udziałami Gminy (...) we wspólnotach mieszkaniowych, w tym reprezentowania i wykonywania uprawnień właścicielskich Miasta w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych (§3 ust. 1 w związku z § 5 ust. 1 Statutu Miejskiego zarządu Budynków w K. k. 137v-138).

Odnosnie właścicieli lokali nr (...) pozwany wykazał złożonymi dokumentami, że głosujący w ich imieniu pełnomocnicy posiadali ważne pełnomocnictwa udzielone na piśmie, składając:

- pełnomocnictwo udzielone przez właściciela lokalu nr (...) M. B., z którym związany jest udział 2,06% w nieruchomości wspólnej w dniu 13 października 2015r. T. I. (k.45) do reprezentowania właściciela na zebraniach wspólnoty i głosowania w jego imieniu nad uchwałami.

- pełnomocnictwo udzielone przez właściciela lokalu nr (...) R. M., któremu przysługuje udział 2,51% w nieruchomości wspólnej w dniu 27 sierpnia 2014r.- R. I. (k.44),

- pełnomocnictwo udzielone przez właściciela lokalu nr (...) P. G., któremu przysługuje udział 2,51% w nieruchomości wspólnej w dniu 30 września 2015r. - M. S. (k.43),

- pełnomocnictwo udzielone przez właściciela lokalu nr (...) E. K., której przysługuje udział 2,02% w nieruchomości wspólnej.- R. I. (k.40),

- pełnomocnictwo udzielone przez właściciela lokalu nr (...) A. J., której przysługuje udział 1,13% w nieruchomości wspólnej w dniu 16 lutego 2013r. - J. S. (k.39),

- pełnomocnictwo udzielone przez właściciela lokalu nr (...) A. P. (1), której przysługuje udział 1,13% w nieruchomości wspólnej w dniu 6 listopada 2015r.- K. F. (k.48),

- pełnomocnictwo udzielone przez właściciela lokalu nr (...) L. W., któremu przysługuje udział 2,51% w nieruchomości wspólnej w dniu 15 września 2015r.- M. S. (k.49),

- pełnomocnictwo udzielone przez właściciela lokalu nr (...) J. O., któremu przysługuje udział 2,06% w nieruchomości wspólnej w dniu 30 września 2015r.- M. S. (k.50),

- pełnomocnictwo udzielone przez właściciela lokalu nr (...) P. F., któremu przysługuje udział 2,51% w nieruchomości wspólnej w dniu 30 września 2015r.- M. S. (k.51),

- pełnomocnictwo udzielone przez właściciela lokalu nr (...) B. Ż., której przysługuje udział 2,51% w nieruchomości wspólnej - H. B. (k.38).

Powód zarzucał, że lokal mieszkalny nr (...) stanowi współwłasność J. M. (2) M. M. i Ł. M., a za podjęciem uchwały głosowała jedynie współwłaścielka lokalu J. M. (2). Pozwany wykazał złożonymi pełnomocnictwami, że J. M. (2) upoważniona była do głosowania nad uchwałą w imieniu własnym i pozostałych dwóch współwłaścicieli. (k. 58,58).

Zarzut niewłaściwego umocowania pełnomocnika znalazł potwierdzenie jedynie do lokali nr (...)

Właścicielką lokalu nr (...), z którym związany jest udział 2,51% w nieruchomości wspólnej, jak wynika z odpisu zupełnego księgi wieczystej (...) (k. 184-192) od dnia 3 lipca 2015r. jest J. N.. Przed tą datą współwłaścicielami byli także A. E. i W. E.. W imieniu właścicieli lokali za przedmiotową uchwałą jako pełnomocnik głos oddała J. S.. Pozwana złożyła pismo podpisane przez współwłaścicieli lokalu, w tym J. N., informujące o upoważnieniu J. L. do reprezentowania współwłaścicieli na forum wspólnoty mieszkaniowej (k. 46-47). Pismo powyższe nie stanowi pełnomocnictwa, a jedynie informację o udzieleniu pełnomocnictwa, a zatem głos oddany w imieniu właściciela lokalu nr (...) nie można uznać za ważny. (art. 104 k.c.)

Pozwany nie wykazał, aby właścicielka lokalu nr (...) (1,13% udziału) A. P. (2) udzieliła pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałą. Złożony przez pozwanego akt notarialny z 4 marca 2011r. (k. 41-42) potwierdza jedynie fakt udzielenia przez A. P. (2) pełnomocnictwa A. B. do zawarcia umowy sprzedaży lokalu i czynności z tym związanych.

Powyższe uchybienia nie wpłynęły jednak na ważność podjętej uchwały. Jak wynika bowiem z dokumentów dołączonych do pozwu za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 65,32 % udziałów. Ustalenie, że właściciele lokali nr (...) nie oddali głosów "za" uchwałą pozostaje bez wpływu na wynik głosowania, albowiem reprezentują oni łącznie 3,64 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, że uchwała nr(...) podjęta została wymagana większością głosów i wniesione powództwo oddalił.

Apelację od tego wyroku w całości wniósł powód, zarzucając naruszenie:

1/ naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 87 § 1 i 2 k.p.c. poprzez dopuszczenie do udziału w sprawie w charakterze pełnomocnika osoby - K. K. (1), która w świetle przepisów nie może być pełnomocnikiem;

2/ przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nie wszechstronny tj. poprzez dokonanie wybiórczej oceny materiału dowodowego,

3/ naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 67 § 1 kpc poprzez zaniechanie zbadania i wykazania prawidłowego umocowania strony pozwanej tj: członka Zarządu A. W.. H. B.. E. K., K. K. (2). D. G.,

4/ naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 328 § 2 kpc polegającą na sporządzeniu uzasadnienia wyroku bez wykazania z jakich przyczyn Sąd I instancji odmówił wiarygodności zeznaniom powoda, dlaczego jedne dowody uznał za wiarygodne a inne nie a niektóre całkowicie pominął,

5/ naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 217 kpc przez nierozpatrzenie wszystkich wniosków dowodowych złożonych przez powoda,

6/ naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 189 kpc poprzez błędną interpretację pojęcia „interesu prawnego powoda”,

7/ naruszenie przepisów prawa materialnego które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 98 kc i 104 kc poprzez błędną oceną pełnomocnictwa A. S. jako pełnomocnika Gminy (...) nienależycie umocowanego do głosowania pełnomocnictwem ogólnym, w sytuacji gdy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty potrzebne jest pełnomocnictwo rodzajowe,

8/ naruszenie przepisów prawa a mianowicie art. 1a i 3a ustawy o własności lokali poprzez błędną interpretację tegoż przepisu na podstawie którego przyjęto, iż J. M. (2) współwłaściciel lok. nr (...) oddała ważny głos 2,48% udziałów za siebie pomimo, iż posiada 1,66% udziałów i za dwóch współwłaścicieli M. i Ł. M. posiadających po 0,41% udziałów,

a w konsekwencji

9/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez wadliwe wyprowadzenie wniosków tj. uznanie, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powód nie wykazał istnienia interesu prawnego żądania ustalenia nieistnienia czy nieważności uchwały nr (...)w kontekście obecnej swojej sytuacji prawnej jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej zaś w odniesieniu do uchwały nr (...). że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do przyjęcia , że uchwała została podjęta bez wymaganej większości głosów.

Podnosząc powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i stwierdzenie nieważności lub stwierdzenie nieistnienia uchwały (...) oraz stwierdzenie nieważności lub stwierdzenie nieistnienia uchwały (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. - ustalając tym samym, że jedynym umocowanym do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej jest Zarząd Wspólnoty wybrany istniejącą w obrocie prawnym uchwałą (...), ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie wymaga rozważenia zarzut nieważności postępowania wskutek naruszenia art. 87 § 1 i 2 k.p.c. poprzez dopuszczenie do udziału w sprawie w charakterze pełnomocnika osoby - K. K. (1), tym bardziej, że kwestię nieważności postępowania sąd jest obowiązany brać pod uwagę z urzędu na każdym etapie sprawy.

Zgodnie z art. 379 pkt 2 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi również jeżeli pełnomocnik strony nie był należycie umocowany. Strona pozwana jako podstawę pełnomocnictwa procesowego powołała art. 87 § 1 k.p.c. zgodnie z którym pełnomocnikiem może być także osoba sprawująca zarząd majątkiem lub interesami strony oraz osoba pozostająca ze stroną w stałym stosunku zlecenia, jeżeli przedmiot sprawy wchodzi w zakres tego zlecenia. Do pełnomocnictwa dołączyła umowę o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 1 lipca 2014r zawartą z powodową Wspólnotą reprezentowaną przez jej zarząd a K. K. (1) i A. W. prowadzącym działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą (...) (k.93-94). Zgodnie z § 2 tej przedmiotem tej umowy są kompleksowe usługi zakresie administrowania nieruchomością wspólną. Z § 4 pkt 1 wynika, że obowiązkiem zarządcy w zakresie reprezentacji Wspólnoty jest:

„1) reprezentowanie Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach w sprawach związanych z administrowaniem nieruchomością (na zewnątrz), w szczególności:

- przed organami administracji państwowej i samorządowej,
- przed sądami i organami egzekucyjnymi,
- przed organami podatkowymi,
- w stosunkach pomiędzy Wspólnotą.

2) reprezentowanie Wspólnoty Mieszkaniowej w stosunkach pomiędzy właścicielami lokali i Wspólnotą Mieszkaniową, a mieszczących się w zakresie udzielonych pełnomocnictw dotyczących uprawnień i obowiązków powierzonych zarządcy niniejsza umową”,

3) organizowanie okresowych spotkań informacyjnych z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej”.

Istota omawianego zagadnienia sprowadza się do oceny, czy przedmiot niniejszej sprawy jest objęty przedmiotową Umową o administrowanie nieruchomością wspólna z dnia 1 lipca 2014r.

Zważywszy, że powód kwestionuje ważność oraz istnienie uchwał, których przedmiotem było uzupełnienie składu Zarządu Wspólnoty oraz zatwierdzenie wcześniej dokonanego wyboru do tego Zarządu nie ulega wątpliwości, że przedmiot sprawy nie wchodzi w zakres obowiązków osoby wykonującej umowę o administrowanie nieruchomością. Odmienne należałoby ocenić sytuację, gdyby przedmiotem uchwały były kwestie związane z wykonywaniem zarządu i administrowaniem sprawami wspólnoty, w szczególności kwestie opłat itp. Natomiast ważność wyboru zarządu wspólnoty należy do kwestii fundamentalnych, od oceny której zależy również skuteczność czynności prawnych podejmowanych przez zarząd lub osoby przez niego upoważnione, między innymi przedmiotowej umowy o administrowanie. W tak ważnej sprawie wspólnotę mieszkaniową może reprezentować tylko zarząd lub ustanowiony przez niego pełnomocnik procesowy w osobie adwokata lub radcy prawnego.

Zatem w sprawach dotyczących zaskarżania uchwał właścicieli lokali o dopuszczalności reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej przez osobę wykonującą na rzecz wspólnoty usługi administratora lub zarządcy (ale nie będącej członkiem zarządu) decyduje przedmiot uchwały w kontekście zakresu obowiązków wynikających z umowy.

Zasada swobody ustanawiania pełnomocnika, wynikająca z art. 86 k.p.c. doznaje ustawowego ograniczenia między innymi przez ograniczenie - po myśli art. 87 k.p.c. - kręgu osób, które mogą być pełnomocnikami. Przepis art. 87 k.p.c. ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Dopuszczenie do udziału w postępowaniu osób, spoza kręgu który wymienia prowadziłoby do udziału w postępowaniu osób nieuprawnionych, czemu sprzeciwia się zarówno interes wymiaru sprawiedliwości jak i interes zastępowanych.

Czynności dokonane przez osobę ustanowioną z naruszeniem art. 87 § 1 k.p.c. nie mogą być zatwierdzone przez samą stronę. Ponieważ K. K. (1) samodzielnie sporządzała pisma procesowe i reprezentowała stronę pozwaną na rozprawie zaszła konieczność zniesienia postępowania z jej udziałem od 2 marca 2017r i uchylenia zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 2 k.p.c.

Na marginesie Sąd zauważa, że sytuacja w niniejszej sprawie była diametralnie inna, niż w sprawie o sygn. akt(...) w której udział K. K. (1) ograniczył się do uczestnictwa w jednej rozprawie, która uległa odroczeniu a dalej wspólnotę reprezentował zarząd.

Wobec nieważności postępowania brak podstaw prawnych do oceny pozostałych zarzutów podnoszonych w apelacji.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c.

SSO Wojciech Żukowski SSA Paweł Rygiel SSA Józef Wąsik