

POSTANOWIENIE

Dnia 14 września 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. P. w S.
przeciwko E. K. i P. N.

o zapłatę,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 14 września 2005 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z
dnia 6 maja 2005 r., sygn. akt II Cz (...),:

"1. Czy zarządca nieruchomości, ustanowiony przez wspólnotę mieszkaniową na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, do dnia 5 lutego 2005 r. mógł reprezentować wspólnotę na zewnątrz, w tym udzielać pełnomocnictw procesowych, a w przypadku odpowiedzi negatywnej

2. czy z dniem wejścia w życie zmiany przepisu art. 87 § 1 k.p.c. dokonanej mocą art. 1 pkt 12 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r., o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, czynność wniesienia pozwu przez zarządcę jako osobę sprawującą zarząd majątkiem wspólnoty mieszkaniowej nabiera skuteczności, wobec uzyskania w dniu wejścia w życie znowelizowanego przepisu art. 87 § 1 k.p.c. podstawy prawnej umocowania do działania w jej imieniu i ewentualnie z jakim dniem następuje materialnoprawny skutek wniesienia pozwu, tj. z dniem jego faktycznego złożenia, czy też z dniem wejścia w życie zmiany ustawy Kodeks postępowania cywilnego (...) z dnia 2 lipca 2004 r.?"

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne pojawiło się na tle następującego stanu faktycznego.

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. P. w S. wystąpiła z powództwem o zapłatę wobec dwóch osób fizycznych. Do pozwu dołączono pełnomocnictwo procesowe udzielone radcy prawnemu, E. B. przez zarządcę tej nieruchomości, tj. (...) Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (TBM). Sąd Rejonowy wezwał radcę prawnego do wykazania, że osoba podpisana na dokumencie pełnomocnictwa jest umocowana do reprezentowania Wspólnoty, a ponieważ radca prawny nie uzupełniła braku w tym zakresie, Sąd zarządził zwrot pozwu. W ocenie Sądu, w danej sprawie pełnomocnictwo procesowe powinno być bowiem udzielone przez Wspólnotę. Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska radcy prawnego, że zarządcy (TBS) przysługuje uprawnienie do występowania przed sądami w imieniu wspólnoty mieszkaniowej. Pogląd Sądu pierwszej instancji był kwestionowany w zażaleniu pełnomocnika powódki. W tym obszernym środku odwoławczym starano się umotywić pogląd, że zarządca wspólnoty, ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, (tj.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., cyt. dalej jako "ustawa z 1994 r."), jest uprawniony do występowania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej jako jej przedstawiciel ustawowy.

Rozpoznając wspomniane zażalenie, Sąd Okręgowy powziął wątpliwości prawne sprecyzowane w przedstawionym Sądowi Najwyższemu zagadnieniu prawnym. Zakwestionował niektóre argumenty prawne skarżącego, które miałyby świadczyć o możliwości reprezentowania wspólnoty przez zarządcę. Analizował szeroko pojęcie zarządu w znaczeniu podmiotowym i funkcjonalnym. W konsekwencji stwierdził, że w rozpatrywanej sprawie nie zostało wykazane to, aby powodowa Wspólnota upoważniła zarządcę (STBS) do występowania w jej imieniu przed sądami. Takiego upoważnienia nie można też wyprowadzić z treści art. 33 ustawy z 1994 r. Jednocześnie Sąd drugiej instancji wskazał na niejednolite wypowiedzi w literaturze, dotyczące m.in. relacji instytucji zarządu wspólnoty w znaczeniu podmiotowym i funkcjonalnym, w których dopuszcza się lub neguje (z różną motywacją prawną) możliwość reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej przez zarządcę ustanowionego na podstawie art. 18 ust. 1

ustawy z 1994 r. Prezentując obowiązujący stan prawny i wypowiedzi doktrynalne, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że możliwa jest inna interpretacja przepisów rozdziału 4 ustawy z 1994 r. niż wskazana przez Sąd Rejonowy. Zarząd jako organ wspólnoty nie ma charakteru obligatoryjnego i w związku z tym może reprezentować wspólnotę oraz udzielać w jej imieniu pełnomocnictwa procesowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze znaczenie w danej sprawie ma kwestia, czy ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 1994 r. zarząd (zarządca) dla nieruchomości wspólnej może występować w imieniu właścicieli lokali. Z akt sprawy wynika to, że doszło do ustanowienia zarządcy w akcie notarialnym (§ 10 umowy). Stwierdził to także Sąd Okręgowy w uzasadnieniu pytania prawnego. Właściciele lokali nie powołali zatem zarządu na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 1994 r. Chodzi tu, oczywiście, o zagadnienie reprezentacji w znaczeniu materialno - prawnym. Czym innym pozostaje już sama kwestia upoważnienia zarządcy nieruchomości wspólnej do wniesienia powództwa w imieniu właścicieli lokali, w tym – ustanowienie przez zarządcę dalszego pełnomocnika procesowego (radcy prawnego).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i literaturze wskazywano w sposób przekonywający na zasadnicze różnice w zakresie określenia statusu prawnego zarządu ustanowionego na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy 1994 r. i na podstawie art. 18 ust. 1 tej ustawy (por. przede wszystkim uzasadnienie uchwały z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005, z. 1, poz. 6; uzasadnienie wyroku z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, niepubl; zarząd w znaczeniu podmiotowym i zarząd w znaczeniu funkcjonalnym). Nie ma potrzeby powtarzania zawartej tam szczegółowej i trafnej argumentacji prawnej. Należałoby tylko zaznaczyć, że samą organizację i sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną ustawodawca powierza przede wszystkim właścicielom lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (w odpowiedniej umowie w formie aktu notarialnego lub w uchwale właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza; art. 18 ust. 1 i art. 18 ust. 2a ustawy z 1994 r.). Jeżeli właściciele nie skorzystali z takiego uprawnienia (nie ustanowili zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym), mają wówczas zastosowanie odpowiednie zasady organizacji i wykonywania zarządu przewidziane w art.19-33 ustawy z 1994 r. W tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych właściciele lokali są zobowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu (art. 20 ust. 1 ustawy), natomiast w tzw. wspólnotach małych do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy k.c. i k.p.c. (art. 19). Przewidziano także

możliwość ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd w sytuacji, w której m.in. nie powołano w ogóle zarządu (art. 26 ust. 1 ustawy). Taka regulacja prawna oznacza to, że ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 ustawy. Za taką wyłączością określonej, przyjętej już raz formuły prawnej zarządu nieruchomością wspólną przemawiają także istotne względy natury organizacyjno - gospodarczej (brak potrzeby mnożenia struktur zarządu nieruchomością wspólną, problem ewentualnego rozkładu uprawnień pomiędzy takie struktury i in.).

Jeżeli ustanowiono zarządcę na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 1994 r. (ewentualnie także - na podstawie art. 18 ust. 2a ustawy), to zagadnienie działania zarządcy (osoby prawnej lub fizycznej) w imieniu właścicieli lokali i zakresu takiego upoważnienia sprowadza się w istocie do treści postanowień umowy lub uchwały właścicieli ,przewidzianych w art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy. Kwestią wtórną pozostaje wówczas kwalifikacja prawna stosunku obligacyjnego leżącego u podstaw wspomnianego upoważnienia (reprezentacji) zarządcy. Należałoby przy tym zaznaczyć, że w obrocie prawnym nie wytworzył się jeszcze określony standard treści „umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną”, pozwalający na odpowiednie uogólnienia w tym zakresie.

W literaturze trafnie wskazano na to ,że dla rozstrzygnięcia zagadnienia istnienia i zakresu upoważnienia zarządcy do działania w imieniu właścicieli lokali pomocny mógłby okazać się przepis art. 33 ustawy z 1994 r. wówczas, gdyby w „umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną”, zawartą z zarządcą (art. 18 ust. 1 ustawy), pominięto w ogóle sprawę reprezentacji. Otóż zgodnie z tym przepisem, w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1 ustawy, w braku odmiennych postanowień umowy stosuje się przepisy niniejszego rozdziału. Oznacza to możliwość odesłania m.in. także do art. 21 ust. 2 ustawy z 1994 r., wskazującego na kompetencje zarządu (w znaczeniu podmiotowym) do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej. Możliwości odpowiedniego stosowania art. 21 ust. 2 ustawy dla określenia kompetencji zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) nie stoi na przeszkodzie jednak inny - wskazywany już - status prawny zarządu w znaczeniu podmiotowym i zarządu w znaczeniu funkcjonalnym. Przewidziane w art. 33 ustawy odesłanie m. in. do art. 21 ust. 2 ustawy ma bowiem na celu przesądzenie jedynie kwestii uprawnień zarządu (funkcjonalnego) do występowania w imieniu właścicieli lokali, jeżeli zagadnienie reprezentacji pominięte zostało w „umowie zarządu

nieruchomością wspólną”, zawartą pomiędzy właścicielami lokali i zarządcą na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy.

Prezentowane wywody prowadzą do wniosku, że istnieją wystarczające, juretyczne argumenty, mogące służyć dla przyjęcia stanowiska, zgodnie z którym zarządca nieruchomości wspólnej, ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 1994 r., może występować w imieniu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (art. 6 ustawy). W związku z tym w istniejącym stanie prawnym nie było zasadniczej potrzeby udzielania przez Sąd Najwyższy odpowiedzi na przedstawione przez Sąd Okręgowy zagadnienie prawne i dlatego orzeczono jak w postanowieniu.