

Sygn. akt III Ca 437/15

POSTANOWIENIE

Dnia 14 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

Sędziowie: SO Krystyna Hadryś

SO Marcin Rak

Protokolant Paulina Koziół

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2015 r. na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w R. przy ul. (...)

przeciwko M. D. H. (M. D. H.)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 6 listopada 2014 r., sygn. akt I C 1947/12

postanawia:

1. uchylić zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 i odrzucić pozew;
2. zasądzić od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1107 zł (tysiąc sto siedem) złotych, tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;
3. pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 481 zł (czterysta osiemdziesiąt jeden) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.

SSO Marcin Rak SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 437/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej zasądził od pozwanego M. D. H. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w R. przy ul. (...) kwotę 9 608,47 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lutego 2012 roku oraz kwotę 1 698 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) od 11 lutego 2010 roku, zaś powódka jest zarządcą tej nieruchomości.

Koszty centralnego ogrzewania w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w R. przy ul. (...) były rozliczana zgodnie z obowiązującym regulaminem przeprowadzania rozliczeń kosztów energii cieplnej zużytej do celów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody. Powyższy regulamin został podjęty przez wspólnotę uchwałą nr 1 z dnia

7 lutego 2008 roku i był podstawą do wykonania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Zgodnie z regulaminem rozliczenie kosztów dokonywano w oparciu o powierzchnię grzewczą poszczególnych lokali. Poprzednia właścicielka lokalu – matka pozwanego – M. H. nie uczestniczyła w głosowaniu w celu podjęcia uchwały zatwierdzającej regulamin. Uchwałą nr 6 z dnia 30 marca 2010 roku przyjęto plan gospodarczy za rok 2010 dla nieruchomości i ustalono zaliczkę na koszty zarządzania nieruchomością wspólną w wysokości 2,46 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu. Uchwałą nr 4 z dnia 30 marca 2011 roku przyjęto plan gospodarczy na rok 2011 oraz obniżono koszty zaliczki, ustalając ją na kwotę 2,34 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu. W imieniu pozwanego za podjęciem uchwały głos oddała matka pozwanego – M. H..

W związku z nieregulowaniem opłat związanych z utrzymaniem lokalu jak również nieuczestniczeniem w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem spornej nieruchomości przez pozwanego powstały zaległości, które na dzień 31 października 2011 roku wynosiły 9.608,47 zł. Sposób rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania odbywał się zgodnie z regulaminem. Koszty te ponosiła wspólnota i rozdzielała je na poszczególnych członków wspólnoty według metrażu i regulaminu.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy właściciel lokalu zobowiązany jest m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Pozwany nie przedłożył dowodów zapłaty zaliczek na obciążenia związane z lokalem. Okoliczność tą powód kwestionował.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany nie uścił powódce przypadających na niego kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Pozwany wniósł apelację od wyroku w części objętej pkt 1 i 2, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 227 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. i 162 k.p.c. przez niezasadne oddalenie wniosków dowodowych pozwanego, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i 328 § 2 k.p.c. przez brak wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego i brak należytego uzasadnienia przyczyn, dla których sąd uwzględnił powództwo, a także naruszenie art. 100 zdanie drugie k.p.c. przez jego niezastosowanie i obciążenie pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powódki w sytuacji gdy pozwany znajduje się trudnej sytuacji materialnej i nie jest w stanie ich ponieść, a także naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 6 k.c. przez bezzasadne stwierdzenie, iż pozwany nie sprostał ciężarowi dowodu. Ponadto pozwany zarzucił, iż w sprawie pomimo zobowiązania sądu nie zostało wykazane, iż Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z o.o. w R. jest uprawniona do występowania w imieniu powoda i wskazał iż w § 9 aktu notarialnego Rep. A (...), który stanowi podstawę umocowania spółki do reprezentowania powodowej wspólnoty strony umowy uzależniły okres sprawowania zarządu przez spółkę od ziszczenia się warunku w postaci zbycia wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach położonych w R. przy ulicy (...), a lokale te zostały zbyte na długo przed wniesieniem powództwa. Zdaniem skarżącego spółka nie ma legitymacji do występowania w imieniu powoda. Wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Pełnomocnik powoda wniósł oddalenie apelacji, podnosząc iż zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe i przedłożył w toku postępowania odwoławczego szereg dokumentów mających wykazywać prawidłowość umocowania pełnomocników do działania w imieniu powoda.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Postępowanie odwoławcze faktycznie zostało ograniczone do kwestii związanych z prawidłowością ustanowienia w niniejszej sprawie pełnomocnika powoda oraz do oceny czy strona powodowa posiadała zdolność procesową. Kwestią sporną pomiędzy stronami okazała się także nazwa Wspólnoty Mieszkaniowej. Jeśli chodzi o prawidłową nazwę

powoda to jak wynika z dokumentów przedłożonych pełnomocnika powoda brzmi ona „Wspólnota Mieszkaniowa (...) położona w R. przy ulicy (...), w której skład wchodzi budynki znajdujące się pod numerami 43 i 43a, co wynika z protokołu w formie aktu notarialnego z dnia 2 września 2015 roku, prostującego oczywistą omyłkę pisarską w akcie notarialnym z dnia 26 sierpnia 2015 roku poprzez wykreślenie z nazwy wspólnoty słów (...), z zaświadczenia o numerze identyfikacyjnym REGON, z którego wynika, iż „jednostce organizacyjnej niemającej osobowości prawnej o nazwie Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w R. nadano nr ident. REGON (...).

Pełnomocnik powoda radca prawny G. K. został zobowiązany przez Sąd Okręgowy do przedłożenia pełnomocnictwa wraz ze stosownymi uchwałami i prawidłowo oznaczoną stroną powodową. W wykonaniu tego zobowiązania pełnomocnik powoda przedłożył uchwały nr (...) i nr (...) z dnia 26 sierpnia 2015 roku, z których wynika że w związku z faktem zbycia przez Gminę R. ostatniego z lokali znajdujących się we wspólnocie oraz istniejącymi wątpliwościami dotyczącymi uprawnień Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) potwierdza wszelkie czynności prawne i faktyczne działane w jej imieniu przez wyżej wymienioną spółkę zarządu wspólnoty, a w szczególności potwierdza zawarte w jej imieniu umowy oraz pełnomocnictwa udzielone do działania w jej imieniu. Wspólnota w uchwale tej udzieliła także pełnomocnictwa radcy prawnemu G. K. pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty toczącej się obecnie przed Sądem Okręgowym w Gliwicach pod sygn. akt III Ca 437/2015 i potwierdziła wszelkie czynności procesowe działane przez wyżej wymienionego w powyższym postępowaniu. W uchwale nr (...) z dnia 26 sierpnia 2015 roku właściciele lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową uchwalili, że z dniem 1 września 2015 roku zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że odwołuje się zarząd sprawowany przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółkę z o.o. i zarząd sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza grona wybrany w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. W uchwale tej wskazano cztery osoby wchodzące w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej, a także upoważniono zarząd wspólnoty mieszkaniowej do zawarcia umowy -zlecenie zarządzanie nieruchomością wspólną z Miejskim Przedsiębiorstwem (...) spółki z o.o. w R..

Sąd Okręgowy uznał, że dokumenty te upoważniają obecnie pełnomocnika do reprezentowania Wspólnoty. Jednakże w świetle postanowień umowy ustanawiającej wspólnotę mieszkaniową dokumenty te okazały się niewystarczające, aby uznać iż Wspólnota mogła potwierdzić wszystkie czynności działane przez pełnomocnika. Potwierdzić bowiem można tylko czynności podmiotu, który działa w imieniu strony bez umocowania, ale który może w świetle bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa być pełnomocnikiem (należy do kręgu podmiotów wskazanych w art. 87 k.p.c.) i mógł zostać przez uprawniony organ prawidłowo umocowany. W tej sprawie z uwagi na fakt, że wspólnota w chwili wniesienia pozwu nie miała zarządu, a zarząd został ustanowiony dopiero w toku postępowania, nie było możliwe potwierdzenie czynności dokonanych przez pełnomocnika przez nowo powołany zarząd wspólnoty albowiem w chwili wytoczenia powództwa zarządca, który udzielił mu pełnomocnictwa nie był organem uprawnionym do reprezentowania wspólnoty.

W niniejszej sprawie radca prawny wniósł pozew w dniu 20 lutego 2012 roku w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w R. przy ulicy (...) reprezentowanej przez zarząd wspólnoty, w imieniu którego występuje na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. Pełnomocnik przedłożył pełnomocnictwo ogólne udzielone 15 lutego 2011 roku przez członków zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w R. do reprezentowania tego przedsiębiorstwa oraz wspólnot mieszkaniowych nieruchomości których Przedsiębiorstwu (...) powierzono zarząd nieruchomością wspólną. Pełnomocnik przedłożył także akt notarialny z dnia 5 grudnia 1996 roku - umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, ustanawiającą wspólnotę, gdzie w § 9 postanowiono że „zarząd nieruchomością wspólną do czasu zbycia wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach położonych w R. przy ulicy (...) sprawować będzie Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w R.". Z treści tego postanowienia wynika, że w umowie ustanawiającej wspólnotę mieszkaniową wskazano sposób sprawowania zarządu, ale zarząd ustanowiono pod warunkiem rozwiązującym do czasu zbycia wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych. Z kolei jak wynika z księgi wieczystej GL 1 (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej dotyczącej nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) - zbycie ostatniego lokalu nastąpiło 13 maja 2008 roku, a więc na 4 lata przed wniesieniem powództwa w niniejszej sprawie. Powodowej

wspólnocie ten fakt umknął i przez ten okres wspólnota mieszkaniowa nie miała ustanowionego zarządu, który ustanowiono dopiero w toku niniejszego postępowania uchwałą numer (...) z dnia 26 sierpnia 2015 roku.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy w uznał, iż strona powodowa - wspólnota w chwili wniesienia pozwu nie miała zdolności organu powołanego do jej reprezentowania, nie miała zatem także zdolności do czynności prawnych i całe postępowanie z mocy art. 379 pkt 2 k.p.c. jest do dotknięte nieważnością. Zgodnie z art. 386 § 3 k.p.c. jeżeli pozew ulega odrzuceniu albo zachodzi podstawa do umorzenia postępowania sąd drugiej instancji uchyla wyrok oraz odrzuca pozew lub umarza postępowanie. Z taką też sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Odrzucenie pozwu przez sąd odwoławczy jest konsekwencją braku jednej z przesłanek procesowych, w niniejszej sprawie braku organu do reprezentowania powodowej wspólnoty. W przypadku gdy sąd drugiej instancji stwierdza przyczyny nieważności postępowania wymienione w art. 379 pkt 1 do 3 już przy wszczęciu postępowania jest zobligowany do odrzucenia pozwu. Brak bezwzględnych przesłanek procesowych musi być brany pod uwagę w urzędzie przez sąd w każdym stanie sprawy niezależnie od tego w której instancji postępowanie się toczy (tak T. E. w Komentarzu do kodeksu postępowania cywilnego, Wydawnictwo (...)).

Sąd Okręgowy mając powyższe na uwadze na mocy art. 379 pkt 2 w związku z art. 386 § 3 k.p.c. orzekł jak sentencji. Orzekając o kosztach uznać też należało iż strona powodowa jest stroną przegrywającą proces Z mocy art. 98 k.p.c. winna zwrócić stronie pozwanej koszty dotychczasowego postępowania.

SSO Marcin Rak SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Krystyna Hadryś