

Sygnatura akt VIII C 442/16

\*\$%\$VIII/C/442/16\*

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Anna Przytułska-Sikoń

Protokolant Alicja Winiarska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa W. (...)nieruchomości przy ul. (...) we W.

przeciwko T. M.

o zapłatę

**postanawia:**

odmówić odrzucenia pozwu.

Sygn. akt VIII C 442/16

## UZASADNIENIE

Powodowa W. (...)nieruchomości przy ul. (...) we W. reprezentowana przez S. C. (...), zastępowana przez radcę prawnego T. P. wniosła o zasądzenie od pozwanego T. M. kwoty 21276,86 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. i mimo obowiązku uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz remontów (art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali) nie uiszcza należności.

Pozwany T. M. w odpowiedzi na pozew wniosł o jego odrzucenie wniosła o odrzucenie pozwu zarzucając, że powód reprezentowany jest przez administratora, któremu nie było możliwości udzielenia pełnomocnictwa procesowego. Podniósł, że zgodnie z przepisami ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali sprawami powstałej z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej kieruje zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz oraz w relacjach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Jak wskazał pozwany, w niniejszej sprawie uchwałą nr 4/2012 powołano zarząd spośród osób fizycznych, co oznacza, iż wyłączenie te osoby są umocowane do reprezentowania wspólnoty w relacjach zewnętrznych w tym do występowania w procesie lub udzielania pełnomocnictwa procesowego. Powództwo zaś wytoczył administrator, który następnie udzielił pełnomocnictwa procesowego, nie będąc do tego uprawniony. Jak dalej wyjaśnił pozwany, pomiędzy powodową Wspólnotą Mieszkaniową reprezentowaną przez jej zarząd a administratorem w 2012 r. została zawarta umowa o administrowanie nieruchomością wspólną. W odróżnieniu od zarządzania, administrowanie ma węższy charakter i sprowadza się wyłącznie do czynności faktycznych w przeciwieństwie do zarządzania, które uprawnia również do podejmowania czynności prawnych w imieniu zarządzanego. Co wątpliwe, w świetle art. 87 k.p.c., w umowie o administrowanie zawarto umocowanie do reprezentacji Wspólnoty przed sądami, lecz wytoczenie powództwo odbywać się może wyłącznie na podstawie uprzedniej uchwały (§ 3 ust. 4 lit. b i c), która w okolicznościach sprawy nie została przez wspólnotę podjęta. Reasumując, pozwany zarzucił brak należytego umocowania pełnomocnika strony powodowej.

### **Sąd zważył:**

Zgodnie z art. 199 § 1 k.p.c. Sąd odrzuci pozew jeżeli droga sądowa jest niedopuszczalna; jeżeli o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku albo została już prawomocnie osądzona; bądź też jeżeli jedna ze stron nie ma zdolności sądowej albo jeżeli powód nie ma zdolności procesowej, a nie działa za niego przedstawiciel ustawy albo jeżeli w składzie organów jednostki organizacyjnej będącej powodem zachodzą braki uniemożliwiające jej działanie.

W ocenie Sądu, wniosek o odrzucenie pozwu nie mógł zostać uwzględniony gdyż nienależyte umocowanie pełnomocnika procesowego nigdy nie prowadzi do odrzucenia pozwu. Skutki procesowe nienależytego umocowania są przewidziane w art. 97 § 2 k.p.c. i mogą prowadzić do pominięcia czynności niezatwierdzonej przez stronę. Uzasadniają też w postępowaniu odwoławczym zarzut nieważności (art. 379 pkt 2 k.p.c.), powodującej uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazane sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego (vide wyrok Sądu Najwyższego z 25.02.1999, I KKN 1108/97).

Należy także dodać, że skutki nienależytego umocowania pełnomocnika nie następują automatycznie. Uchybienie to jest usuwalne i w tym celu dopuszczalne jest wyznaczenie określonego terminu, mającego charakter terminu sądowego, do zatwierdzenia czynności pełnomocnika przez stronę. W judykaturze przyjmuje się, że takie potwierdzenie czynności może nastąpić również w postępowaniu odwoławczym i wówczas wyłączona jest możliwość przyjęcia nieważności postępowania na tej podstawie, że pełnomocnik nie był należyście reprezentowany (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1968 r. III CZP 93/68 - OSNCP 1969, z. 7-8, poz. 129 oraz uchwałę z dnia 18 września 1992 r. III CZP 112/92 - OSNCP 1993, z. 5, poz. 75).

Niezależnie od powyższych rozważań, wskazać należy, iż Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego, iż w sprawie zachodzi brak należytego umocowania pełnomocnika strony powodowej.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż nie ulega wątpliwości, iż na podstawie art. 6 ustawy o własności lokali wspólnocie mieszkaniowej przyznana została zarówno zdolność prawna, co oznacza, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków, jak i zdolność sądowa, co oznacza iż może ona pozywać i być pozywana.

Przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stwarzają podstawy do przyjęcia, iż zdolność prawna, a w konsekwencji także i zdolność sądowa wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. W drodze uchwał podejmowanych na zebraniach właścicieli lub obiegami wspólnota mieszkaniowa nakłada na członków wspólnoty określone zobowiązania majątkowe związane z utrzymaniem i administracją nieruchomością wspólną, jej remontem lub modernizacją. W tym też zakresie może sędownie dochodzić wykonania tych obowiązków.

Bezspornym w sprawie było, iż W. (...)nieruchomości przy ul. (...) we W., jest tzw. dużą wspólnotą, albowiem liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych wynosi więcej niż 7, w konsekwencji czego uchwałą z 5 marca 2012 r. nr 4/2012 r. dokonano wyboru trzyosobowego zarządu. Poza sporem pozostawała także okoliczność, że w dniu 4.10.2012 r. W. (...) nieruchomości przy ul. (...) we W. reprezentowana przez zarząd zawarła z S. C. (...) umowę o administrowanie, w której upoważniono administratora S. C. zwanego dalej Zarządcą do składania oświadczeń woli w imieniu wspólnoty mieszkaniowej w sprawach zwykłego zarządu na podstawie umowy (§ 3 pkt 2 umowy z 4.10.2012 r.). Co więcej, w § 4 ust. 1 umowy wspólnota powierzyła zarządcy wykonanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu. Zgodnie natomiast z § 4 pkt 5 tej umowy wspólnota udzieliła zarządcy pełnomocnictwa do występowania z pozwami o zapłatę, w przypadku, gdy zadłużenie wobec wspólnoty będzie równe lub przekroczy trzy okresy płatnicze. Dodać niezwłocznie należy, iż powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, iż sądowe dochodzenie zaległości wynikającej z ciążącego na członkach wspólnoty obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz dostawy mediów jest czynnością zwykłego zarządu. Do czynności zwykłego zarządu, stosownie do art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali należą zatem czynności związane z bieżącym zarządzaniem rzeczą wspólną, mające na celu zachowanie jej w stanie niepogorszonym. Mieści się w tej kategorii czynność polegająca na wystąpieniu

z roszczeniem o zapłatę należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym również wytoczenie powództwa o zapłatę tych kosztów, które funkcjonalnie jest związane z ich pobieraniem (uchwała SN z 18.10.2013 r., III CZP 42/13, OSNC 2014/60).

W ocenie Sądu, powołanie i funkcjonowanie zarządu wspólnoty nie wyklucza równoległego funkcjonowania administratora, na którego delegowano całość lub część kompetencji zarządu. Jeżeli zarząd wspólnoty zlecił administrowanie nieruchomością wspólną innemu podmiotowi, to mógł jemu przekazać jako administratorowi tylko taki zakres uprawnień, jaki sam posiadał, a więc określony w art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali. Skoro zatem, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, zarząd powodowej wspólnoty mieszkaniowej delegował w oparciu o § 4 ust 1 i 5 umowy z 4.10.2012 r. dochodzenie należności od członków wspólnoty, to uznać należało, iż S. C. umocowany był do podejmowania czynności procesowych takich jak wytoczenie powództwa oraz udzielenie pełnomocnictwa profesjonalnemu pełnomocnikowi. Jednocześnie wobec zmiany art. 87 k.p.c., należy uznać, iż administrator (zarządca) może być pełnomocnikiem strony. Jak bowiem wynika z treści tego przepisu pełnomocnikiem może być również osoba sprawująca zarząd majątkiem lub interesami strony oraz osoba pozostająca ze stroną w stałym stosunku zlecenia, jeżeli przedmiot sprawy wchodzi w zakres tego zlecenia. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy S. C. legitymował się pełnomocnictwem wspólnoty, co wynika wprost z treści § 4 ust. 5 umowy z 4.10.2012 r. Zgodnie zaś z art. 91 pkt 3 k.p.c. pełnomocnictwo procesowe obejmuje z samego prawa umocowanie do udzielenia dalszego pełnomocnictwa procesowego adwokatowi lub radcy prawnemu.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji orzeczenia.