

Sygn. akt: V C 376/14

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2014 r.

Sąd Rejonowy w Mrągowie V Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w B.

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Łotowski
Protokolant:	Iwona Bałdyga

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2014 r.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...)**

przeciwko M. U.

o zapłatę

Oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. żądała zasądzenia od pozwanej M. U. kwoty 3732,25 złotych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...), znajdującym się w S.. Pozwana zwleka z uregulowaniem opłat mieszkaniowych, nie odpowiada na wezwania do dobrowolnej spłaty zaległości.

Pozwana M. U. nie stawiała się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Wspólnota Mieszkaniowa nr 39 w S. reprezentowana przez Zarząd Wspólnoty zawarła w dniu 10 marca 2004 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową "S." w S. umowę o zarządzanie.

Wspólnota oświadczyła, że jest właścicielem nieruchomości wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, stanowiącym integralną część umowy. Wspólnota powierzyła, a Zarządca przyjął wykonywanie czynności zarządzania nieruchomościami określonymi w 1 niniejszej umowy'. Czynności zwykłego zarządu podejmować miał Zarządca samodzielnie. Do podejmowania przez Zarządzającego czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna była uchwała członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Do obowiązków Zarządzającego w szczególności należało utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku oraz posesji służących do wspólnego użytku współwłaścicieli, utrzymanie należytego stanu nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie eksploatacji i kontroli stanu technicznego nieruchomości, bieżące usuwanie nagłych awarii i jej skutków', bez dodatkowej zgody współwłaścicieli nieruchomości, przeprowadzanie napraw bieżących i konserwacji w oparciu o zatwierdzony plan gospodarczy, zapewnienie dostaw energii elektrycznej, ciepłej i wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości, prowadzenia rachunkowości, zgodnie z ustawą o

rachunkowości, w tym również rozliczania oraz windykacji należności, prowadzenia w indykacji naliczania spłaty kredytu wg. normatywu (informacja kwartalna).

Umowa stanowiła, że członkowie wspólnot mieszkaniowych uczestniczyli w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej płacąc zaliczki w wysokości ustalonej uchwałą wspólnoty mieszkaniowej na dany okres. Oprócz zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, członkowie wspólnoty ponosili wydatki związane z utrzymaniem swoich lokali, a w szczególności koszty zużycia wody, energii cieplnej i wywozu nieczystości. Na pokrycie kosztów o których mowa właściciele mieli uiszczać opłaty miesięczne, płatne do 10 - go każdego miesiąca, chyba, że uchwała wspólnoty postanowi inaczej. Wpłaty należało dokonywać na kont wspólnoty mieszkaniowej.

Sposób dostarczania i rozliczania świadczeń dla Zarządcy wynikał z zawartych umów z dostawcą lub pośrednikiem. Na dostarczone świadczenia do poszczególnych lokali miały zostać zawarte umowy z Zarządcą, który uchwałą wspólnoty upoważniony był do reprezentowania wspólnoty na zewnątrz i podpisywania umów o dostawę mediów. Do obowiązków Zarządzającego w zakresie pośredniczenia w dostawie świadczeń należało zawarcie umów z wytwórcami poszczególnych usług.

Zarządca uprawniony był dochodzenia w drodze postępowania sądowego nie wniesionych przez właścicieli opłat oraz zaliczek, a także przypadających na rzecz nieruchomości wspólnej pożytków (k.12 - 13).

Wcześniejszą umową zawartą w dniu 01 grudnia 1994 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w S., a S. U., ten ostatni powierzył Spółdzielni zarząd, administrowanie i obsługę eksploatacyjną lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...), znajdującym się w S..

Spółdzielnia w ramach umowy zobowiązała się do dostawy zimnej wody, odprowadzenia ścieków, dostawy energii cieplnej (jeżeli mieszkanie jest podłączone do kotłowni osiedlowej lub lokalnej), utrzymania instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania (wraz z grzejnikami) w stanie sprawności technicznej, bez wymiany urządzeń odbiorczych, oświetlenia i malowania klatek schodowych, oczyszczenia kominów i kanałów wentylacyjnych, naprawy dachów i wykonywania elewacji zewnętrznych, utrzymania stanu estetycznego wokół nieruchomości oraz wywozu nieczystości stałych i płynnych

Z tytułu obsługi eksploatacyjnej i administrowania S. U. zobowiązał się do uiszczania opłaty za obsługę eksploatacyjną tj. utrzymanie budynku i urządzeń wspólnych, dostawę zimnej wody, odprowadzenie ścieków, dostawę energii cieplnej, wywóz i unieszkodliwianie nieczystości płynnych i stałych, inne świadczenia tj. fundusz remontowy budynku, jeżeli zostaną ustalone kwoty' tego funduszu przez właścicieli mieszkań.

Opłaty za czynności płatne miały być do 30-tego każdego miesiąca za miesiąc bieżący, do kasy Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W przypadku nieterminowego wnoszenia opłat mieszkaniowych naliczane i pobierane miały być odsetki ustawowe za zwłokę. Zaległe należności z tytułu opłat miały być egzekwowane będą poprzez wystąpienie do Sądu z pozwem o egzekucję należności i ewentualną eksmisję z zajmowanego mieszkania.

Za należności z tytułu opłat mieszkaniowych miały odpowiadać solidarnie wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w danym lokalu. Zgodnie z „Ustawą o własności lokali i obowiązkach właścicieli” obowiązującą od 01.01. 1995 (Dz.U.35 poz. 388), przy czym wielomiesięczne zaległości w opłatach mieszkaniowych, mogły spowodować, że mieszkanie może zostać sprzedane w drodze licytacji za długi, na podstawie kpc o egzekucji z nieruchomości (art. 921 kpc i następne). Właścicielowi sprzedanego mieszkania w/w trybie nie miało przysługiwać prawo do lokalu zamiennego (k. 4).

Spółdzielnia w dniu 20 maja 2014 r. wezwała M. U. do zapłaty kwoty 3694,58 złotych (k. 7 – 8).

Przyjęcie przez Sąd, przy wydaniu wyroku zaocznego, za prawdziwe twierdzeń powoda o okolicznościach faktycznych jest dopuszczalne, jeżeli twierdzenia te zostały przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia

prawa. Sąd nie może przyjąć za prawdziwe twierdzeń powoda przedstawionych dopiero na rozprawie albo w pismach, które nie zostały doręczone pozwanemu.

W art. 339 § 2 kpc nie chodzi o prawne domniemanie prawdziwości twierdzeń powoda, gdyż domniemania prawne wiążą sąd (art. 234), natomiast w omawianym przypadku związanie nie zachodzi, skoro sąd ocenia, czy okoliczności nie budzą uzasadnionych wątpliwości albo nie zostały przytoczone w celu obejścia prawa. Chodzi tu raczej o fikcję (zob. orzeczenie SN z dnia 5 lipca 1958 r., 3 CR 448/58, RPEiS 1959, z. 3, s. 346) albo domniemanie przyznania okoliczności faktycznych przez pozwanego (por. zbliżone stanowisko M. Jędrzejewskiej (w opracowaniu K. Weitz) (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., t. 2, red. T. Ereciński, s. 82; zob. też K. Piasecki (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., t. 1, red. K. Piasecki, s. 1575; odmiennie W. Siedlecki, Zasady wyrokowania w procesie cywilnym, Warszawa 1957, s. 23-24; B. Bładowski, Metodyka pracy sędziego cywilisty, Warszawa 2005, s. 225; R. Więckowski, Wyrok zaoczny..., s. 93).

Utrwalony w judykaturze i niekwestionowany w nauce jest pogląd, że przyjęcie za prawdziwe twierdzeń powoda dotyczy wyłącznie okoliczności faktycznych i nie zwalnia sądu orzekającego od obowiązku rozważenia, czy oświadczenia te uzasadniają należycie i w całości żądania pozwu i czy uwzględnienie tych żądań nie narusza obowiązujących przepisów. Sąd nie jest zatem zwolniony z obowiązku dokonania prawidłowej oceny materialnoprawnej zasadności żądania pozwu opartego na tych twierdzeniach (orzeczenie SN z dnia 29 maja 1958 r., 1 CR 969/57, OSNC 1960, nr 1, poz. 14; wyroki SN: z dnia 15 września 1967 r., III CRN 175/67, OSNC 1968, nr 8-9, poz. 142; z dnia 15 marca 1996 r., I CRN 26/96, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 108; z dnia 6 czerwca 1997 r., I CKU 87/97, Prok. i Pr. - wkładka 1997, nr 10, s. 44; z dnia 31 marca 1999 r., I CKU 176/97, Prok. i Pr. 1999, nr 9, s. 30). Jeżeli zatem w świetle przytoczonych przez powoda okoliczności brak podstaw do uwzględnienia żądania pozwu, sąd wyrokiem zaocznym oddala powództwo (zob. wyrok SN z dnia 6 czerwca 1972 r., III CRN 30/72, Biul. SN 1972, nr 10, poz. 178). Zob. szerzej K. W., Wyrok zaoczny oddalający powództwo, (...) 2011, nr 3, s. 36 i n. oraz cytowana tam literatura.

W niniejszej sprawie Sąd nie mógł przyjąć za prawdziwe twierdzeń powoda, ponieważ budziły one poważne wątpliwości, w szczególności co do legitymacji procesowej obu stron procesu.

Legitymacja procesowa jest to określone normami prawa materialnego uprawnienie konkretnego powoda do dochodzenia sądowej ochrony określonego roszczenia materialnoprawnego przeciwko konkretnemu pozwanemu. Sąd, stwierdziwszy brak legitymacji procesowej (zarówno czynnej, jak i biernej), zamyka rozprawę (art. 224 § 1 i art. 316 § 1) i wydaje wyrok oddalający powództwo. W tym przypadku błędne rozstrzygnięcie sądu uzasadnia zarzut apelacyjny nierozpoznania istoty sprawy (zob. art. 386 § 4). Brak przesłanki merytorycznej może być niekiedy w toku procesu uleczony, czy to wskutek czynności dyspozycyjnych powoda (np. zmiana powództwa - art. 191), czy też w wyniku zajścia pewnych zdarzeń (np. nadejście wymagalności roszczenia) lub na drodze przekształceń podmiotowych (art. 194-198).

Część przedstawicieli nauki odróżnia legitymację materialną (pojęcie to w zasadzie pokrywa się ze wskazanym wyżej pojęciem legitymacji procesowej) oraz legitymację procesową (formalną, zwaną także nadzwyczajną), definiowaną jako uprawnienie do wytoczenia powództwa i popierania go w celu uzyskania ochrony praw podmiotowych własnych lub cudzych. Zwolennicy tego stanowiska wskazują, że znaczenie rozróżnienia legitymacji materialnej i formalnej procesowej najdobitniej ukazuje się w przypadku podmiotów, które są uprawnione (legitymowane formalnie) do wszczęcia procesu dla ochrony praw innego podmiotu i jednocześnie nie posiadają legitymacji materialnej. W tym ujęciu brak wyłącznie legitymacji formalnej prowadzi - na drodze analogii - do odrzucenia pozwu (zob. uwagi do art. 55, 56 oraz 61).

Artykuł 3 kpc jest wyrazem tendencji do poznania prawdy w postępowaniu cywilnym, obejmującej nie tylko sferę uprawnień sądu, lecz także stron i uczestników postępowania oraz ich pełnomocników, którzy swoim działaniem powinni przyczynić się do jej wykrycia. Statuuje on zarazem zasadę kontradiktoryjności. Zasada prawdy materialnej nie może bowiem przekreślać kontradiktoryjności procesu, gdyż - jak podaje się w doktrynie - ciężar wskazania niezbędnych dowodów spoczywa przede wszystkim na stronach procesowych. Działanie sądu z urzędu i przeprowadzenie dowodu niewskazanego przez stronę jest po uchyleniu art. 3 § 2 dopuszczalne tylko w wyjątkowych

sytuacjach procesowych oraz musi wypływać z opartego na zobiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia (wyrok SN z dnia 9 września 1998 r., II UKN 182/98, OSNP 1999, nr 17, poz. 556). Z drugiej strony Sąd Najwyższy stwierdził, że pomimo uchylecia art. 3 § 2 i innych zmian w kodeksie postępowania cywilnego nie można przyjąć, że działanie sądu zmierzające z urzędu do ustalenia prawdziwych okoliczności, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, stanowi uchybienie procesowe. Mogłoby stanowić takie uchybienie tylko wówczas, gdyby łączyło się z naruszeniem zasady kontrydiktoryjności przez pozbawienie strony możliwości udziału w istotnej części postępowania lub możliwości wypowiedzenia się co do czynności dokonanych z urzędu przez sąd (wyrok SN z dnia 25 maja 2005 r., I CK 765/04, LEX nr 180835).

Przepis zobowiązuje strony zarówno do wyjaśnienia okoliczności sprawy (ciężar przytoczenia) i przedstawienia dowodów na tę okoliczność (ciężar dowodu), jak i nakłada na nie obowiązek mówienia prawdy. Z obowiązkiem mówienia prawdy związana jest także powinność zupełności, czyli kompletności wyjaśnień, wyrażająca się w tym, że strona ma obowiązek przedstawienia wszystkich okoliczności sprawy, a więc również tych niekorzystnych. Nie oznacza to jednak wymogu przytaczania przez stronę okoliczności ją poniżających, hańbiących czy narażających na odpowiedzialność karną. Powinny być one jednak przedstawiane w dobrej wierze. Przyjmuje się, że obowiązek mówienia prawdy dotyczy wszelkich twierdzeń faktycznych i dowodów przytaczanych przez strony oraz tzw. postępowań wpadkowych. Ewentualne ujemne skutki nieprzedstawienia dowodu obciążają stronę, która nie dopełniła ciężącego na niej obowiązku. Adresatem normy zawartej w art. 3 nie jest więc sąd, lecz strony, nie można zatem zarzucić, że sąd ją naruszył (wyrok SN z dnia 15 lipca 1999 r., I CKN 415/99, LEX nr 83805, oraz wyrok SN z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 104/98, LEX nr 50663). Przepis art. 3 nie wprowadza żadnej bezpośredniej sankcji procesowej za tzw. kłamstwo procesowe, co nie oznacza, że pozostaje na nie obojętny. W kodeksie postępowania cywilnego istnieją bowiem przepisy, które przewidują pośrednie sankcje za niezgodne z prawdą wyjaśnienia. Należy tu wskazać art. 103 przewidujący obowiązek zwrotu kosztów wywołanych niesumiennym lub oczywiście niewłaściwym postępowaniem strony lub interwenienta, art. 120 § 4 dotyczący grzywny w zakresie ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, w razie podania przez stronę świadomie nieprawdziwych okoliczności, na podstawie których owo ustanowienie nastąpiło, art. 255 w zw. z art. 252 i 253, który przewiduje grzywnę w wypadku bezpodstawnego zarzutu fałszu dokumentu.

Ponadto przy uwzględnieniu ogólnej zasady procesowej, że strony obowiązane są zaofiarować sądowi dowody potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, a przy tym dawać wyjaśnienia zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek - nieuzasadniona odmowa strony, stwarzająca przeszkodę stawianą przez nią w przeprowadzeniu dopuszczalnego dowodu - może być przez sąd oceniona bardzo negatywnie dla strony odmawiającej przy analizowaniu w sprawie ostatecznego wyniku postępowania dowodowego (wyrok SN z dnia 14 lutego 1996 r., II CRN 197/95, Prok. i Pr.-wkl. 1996, nr 7-8, poz. 43).

Legitymację bierną w niniejszym postępowaniu ma wyłącznie właściciel lokalu mieszkalnego. Jedynie to właściciel lokalu ma, zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., obowiązek ponoszenia pełnych wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu (lub lokali) oraz utrzymywania swojego lokalu w należytych stanie. Przepis ten zawiera ponadto cały katalog różnych obowiązków właścicieli lokali związanych z nieruchomością wspólną. Są oni zobowiązani ponadto do przestrzegania porządku domowego, uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli, współdziałania z innymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra.

Prawa i obowiązki właścicieli lokali kształtowane są nie tylko przez art. 12 i 13 u.w.l., ale także przez inne przepisy tej ustawy, przy czym te obowiązki i prawa związane są zarówno z samą własnością, jak i z faktem przynależności do wspólnoty mieszkaniowej.

Oprócz praw i obowiązków, o których była mowa dotychczas, do praw i obowiązków właścicieli lokali należą uczestniczenie w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, polegające na wpłacaniu comiesięcznych zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 u.w.l.) oraz współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27 u.w.l.).

W ocenie Sądu I Instancji strona powodowa mimo, że była zobowiązana do wyjaśnienia okoliczności sprawy i przedstawienia dowodów na tę okoliczność (k. 21), nie udowodniła, by pozwana była legitymowana biernie w niniejszym postępowaniu. Strona powodowa była obowiązana zaofiarować sądowi dowody potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy w tym przedmiocie, w szczególności zawnioskować przeprowadzenie dowodu ze stosownej umowy w formie aktu notarialnego obejmującej nabycie przez pozwaną prawa własności lokalu, bądź zawnioskować przeprowadzenie dowodu z właściwego odpisu z księgi wieczystej obejmujące wpis prawa pozwanej. Zaniechanie wypełnienia przez powoda omawianych obowiązków procesowych zostało przez sąd ocenione bardzo negatywnie dla tej strony.

Niemożliwe również było wyprowadzenie wniosku o prawidłowej legitymacji czynnej powoda z dowodów przez niego przedstawionych.

Duże wspólnoty, zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l., funkcjonują w nieruchomościach, w których liczba lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest większa niż 7. Tam właściciele lokali, o ile nie skorzystali z możliwości uregulowania sposobu zarządu lub powierzenia zarządu w umowie zawartej przez nich w formie aktu notarialnego, są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, składającego się z osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona i stosować się do innych przepisów, dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, zawartych w art. 20-33 u.w.l.

Od obowiązku wyboru zarządu może ich zwolnić jedynie ustanowienie sposobu zarządu nieruchomością wspólną umową zawartą w formie aktu notarialnego albo powierzenie taką umową zarządu nieruchomością wspólną jakiejś osobie fizycznej lub prawnej na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. (stanowiące według tego przepisu swoistą formę określenia sposobu zarządu). Brak w tej umowie szczególnych postanowień na temat zarządu nieruchomością nie zwolni jednak wspólnoty ani zarządcy, któremu powierzono zarząd nieruchomością, od przestrzegania procedur przewidzianych w ustawie. Zgodnie z art. 33 u.w.l., w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się bowiem odpowiednio przepisy rozdziału 4 - "Zarząd nieruchomością wspólną".

Przepis art. 15 ust. 2 u.w.l. umożliwia dochodzenie od właścicieli lokali zapłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w postępowaniu upominawczym.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 i 2 oraz art. 33 u.w.l., dochodzenie należności od właścicieli prowadzi będzie w imieniu wspólnoty mieszkaniowej zarząd lub ewentualnie zarządca ustanowiony na podstawie art. 29 ust. 1 u.w.l. A jeśli zarząd jest wieloosobowy, to reprezentować go będzie przynajmniej dwóch członków. Zarząd (lub zarządca) występuje w tym przypadku zawsze w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, a nie w imieniu własnym - por. uchwała SN z dnia 20 lipca 1999 r., III CZP 19/99, OSNC 2000, nr 2, poz. 23, w której Sąd stwierdził, że zarządca nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów u.w.l., nie jest legitymowany w ramach powierzonego mu administrowania tą nieruchomością do dochodzenia na swoją rzecz należności z tytułu zaliczek na koszty zarządu wymienioną nieruchomością. Zarządca nie jest więc legitymowany do występowania we własnym imieniu z powództwem o zapłatę takich zaliczek (i w ogóle kosztów zarządu nieruchomością wspólną).

Powodowa Spółdzielnia swoją legitymację do dochodzenia spornej kwoty wywodzi z mocy umowy o administrowanie zawartej w dniu 10 marca 2004 r. z zarządem wspólnoty mieszkaniowej. Według postanowień § 3 tej umowy do obowiązków administratora należą m.in. utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku, bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej, zapewnienie dostaw energii i windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Jeśli nawet przyjąć, że umowa, o której wyżej mowa, przenoszą na zarządcę kompetencję do zarządzania rzeczą wspólną, to nie uprawniają one zarządcy do dochodzenia należności z tym związanych we własnym imieniu. Zarządca nie posiada samodzielnej legitymacji procesowej do dochodzenia świadczeń należnych współwłaścicielom.

Tymczasem, strona powodowa dochodzi zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej dla siebie, a nie w imieniu współwłaścicieli.

W świetle przedstawionego unormowania Spółdzielni jako administratorowi nie przysługuje własne roszczenie względem pozwanych z tytułu zaległych zaliczek. Spółdzielnia miałaby takie roszczenie tylko wówczas, gdyby uregulowała za pozwaną należne zaliczki z własnych funduszy, czego nie udowodniła wbrew brzmieniu art. 6 kc.

Omawiana umowa w ocenie Sądu I Instancji budzi również wątpliwości co do swej ważności.

Na podstawie art. 22 u.w.l. czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Używając w art. 199, 201 i 203 terminu "zarząd zwykły", kodeks cywilny nie definiuje jednak dokładnie, co się mieści w zakresie pojęcia zarządu zwykłego. Nie określa też, co się nie mieści w granicach zwykłego zarządu i w związku z tym w orzecznictwie pojawiła się potrzeba bliższego zdefiniowania tych pojęć.

Wielokrotnie zajmował się pojęciem zarządu także Sąd Najwyższy, w tym m.in. w uzasadnieniu uchwały z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90, OSNC 1991, nr 10-12, poz. 117, stwierdził, że zarząd obejmuje całokształt czynności prawnych i faktycznych dotyczących majątku wspólnego, w tym także czynności, których treścią jest zarówno zobowiązanie się do zbycia prawa majątkowego stanowiącego składnik majątku wspólnego, jak i przeniesienie tego prawa na inną osobę. Natomiast w uzasadnieniu do uchwały z dnia 25 lutego 1994 r., III CZP 182/93, OSNC 1994, nr 7-8, poz. 146, uznał, że zarząd majątkiem wspólnym to całokształt czynności faktycznych i prawnych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio przez osiągnięty skutek gospodarczy.

Najczęściej przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej (co do zasady) w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Ale ocena charakteru czynności musi być dokonywana indywidualnie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok SN z dnia 13 kwietnia 1966 r., II CR 24/66, LEX nr 5970).

Z analizy tych przepisów, nakazujących uzyskiwać zgodę wszystkich właścicieli lokali na podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (w przeciwieństwie do wymogu uzyskania zgody tylko większości właścicieli, gdy chodzi o podjęcie czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu), wynika, że zarząd zwykły może polegać na podejmowaniu czynności związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, natomiast wszystkie ważniejsze decyzje i związane z nimi czynności będą zapewne przekraczały zakres zwykłego zarządu. Z całą pewnością poza zakresem zwykłego zarządu są wszelkie decyzje związane ze zmianami właścicieli oraz trwale zmieniające stan lub przeznaczenie rzeczy. Także zadysponowanie rzeczą na dłuższy czas jest zapewne czynnością przekraczającą zwykły zarząd, jednak granica między czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu a innymi czynnościami w świetle sformułowań kodeksu cywilnego nie jest ostra.

Zapewne dlatego, zapewniając właścicielom lokali w art. 22 ust. 2 u.w.l. wpływ na podejmowanie ważnych decyzji dotyczących ich współwłasności i wprowadzając obowiązek wyrażania przez właścicieli lokali zgody (w podejmowanej przez nich uchwale) na podjęcie w stosunku do nieruchomości wspólnej czynności przekraczających zwykły zarząd, wprowadzono jednocześnie do tej ustawy przykładowy wykaz czynności przekraczających zwykły zarząd.

Katalog taki jest zawarty w art. 22 ust. 3 u.w.l. Nie jest to jednak zbiór zamknięty, a umieszczone w nim czynności zostały wymienione tylko "w szczególności", a więc należy przyjąć, że wszelkie inne czynności ważne dla właścicieli lub dla stanu i przeznaczenia nieruchomości będą czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu. Można też założyć, że sami właściciele mogą (w umowie lub w uchwale) określić, które czynności, spośród niewymienionych w art. 22 ust. 3 u.w.l., są dla nich ważne i z tego względu będą w odniesieniu do ich nieruchomości wspólnej

traktowane jak czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Spowoduje to ograniczenie zarządu lub zarządcy co do możliwości samodzielnego podejmowania tych czynności i zobowiąże zarząd lub zarządcę do uzyskiwani na ich podjęcie zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale (art. 22 ust. 1 u.w.l. daje zarządowi kompetencje do samodzielnego podejmowania czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu).

Umowa dotycząca spraw wymienionych w art. 22 ust. 3 pkt 1-10 u.w.l., zawarta przez zarząd (lub ewentualnie przez zarządcę) bez uzyskania wymaganej zgody właścicieli lokali, jest nieważna.

Zdaniem Sądu zawarcie umowy o administrowanie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i dla jej ważności potrzebna była uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie takiej czynności. W rozpoznawanej sprawie brak jest jakiegokolwiek dowodu na ważność omawianej umowy, a w szczególności na zgodę właścicieli lokali na jej zawarcie.

W ocenie Sądu Rejonowego również umowa z dnia 01 grudnia 1994 r., choć nie zawarta przez pozwaną M. U., była nieważna.

Na podstawie art. 38 kc osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie.

Z aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. jednoznacznie wynika, że organami uprawnionymi do działania w jego imieniu są dwaj członkowie zarządu bądź jeden członek zarządu i pełnomocnik (k. 9 – 10).

W myśl art. 39. § 1 kc kto jako organ osoby prawnej zawarł umowę w jej imieniu nie będąc jej organem albo przekraczając zakres umocowania takiego organu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania.

Do sytuacji działania przez rzekomy organ zaliczyć możemy występowanie organu w składzie niespełniającym wymogów ustaw lub statutów (tzw. kadłubowy organ). Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, ponieważ sporną umowa została podpisana w imieniu powoda przez jednego członka zarządu.

Podstawowy problem, jaki powstaje na tle tego uregulowania, wiąże się z oceną działania rzekomego organu osoby prawnej. Artykuł 39 § 1 in principio k.c. stwierdza: "Kto jako organ osoby prawnej zawarł umowę w jej imieniu nie będąc jej organem", co musi prowadzić do wniosku, że taka umowa zostaje zawarta. Dlatego też wątpliwe jest przyjęcie koncepcji umów nieistniejących (*contractus non existens*), gdyż ustawodawca wyraźnie odnosi się do zawarcia umowy przez rzekomy organ (inaczej E. Gniewek (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 91). Przyjąć należy w odniesieniu do osób prawnych, ale również podmiotów ustawowych, że w takim przypadku mamy do czynienia z sankcją nieważności bezwzględnej (wyr. SA w Warszawie z dnia 6 czerwca 2002 r., I ACa 1372/01, OSA 2004, z. 1, poz. 2).

Działania organu z przekroczeniem granic umocowania wywołują inny skutek, jak ma to miejsce w przypadku pełnomocników czy przedstawicieli. Odmienne więc będą oceniane skutki działania prokurentów, kuratora, likwidatora (innych przedstawicieli ustawowych), pełnomocników, gdyż możliwe będzie zastosowanie art. 103 k.c. i ewentualne potwierdzenie dokonanej z przekroczeniem granic umocowania czynności. Zgodnie z wyr. SN z dnia 26 czerwca 1997 r. (I CKN 130/97, Lex nr 78438) działanie osoby prawnej, jej reprezentację, a także skutki czynności podejmowanych przez "rzekomy organ" regulują przepisy art. 38 i 39 k.c., do których nawet przez analogię nie mają zastosowania przepisy o przedstawicielstwie. W związku z tym nie jest możliwa konwalidacja czynności prawnej poprzez potwierdzenie przez organ do tego uprawniony (tak również wyr. SN z dnia 12 grudnia 1996 r., I CKN 22/96,

OSN 1997, nr 6-7, poz. 75 oraz wyr. SN z dnia 8 października 2009 r., II CSK 180/09, Lex nr 536071). Możliwe jest natomiast dokonanie przez prawidłowy organ czynności skutecznej od chwili jej dokonania (ex nunc) (E. Gniewek (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 91).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.