

Sygn. akt II Ca 2294/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Oleksiak

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2021 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 21 sierpnia 2020 roku, sygn. akt VI C 1324/19/S

oddala apelację.

SSO Katarzyna Oleksiak

Sygn. akt II Ca 2294/20

## UZASADNIENIE

Niniejsza sprawa była rozpoznana przez Sąd Rejonowy w postępowaniu uproszczonym. Również Sąd Okręgowy, jako Sąd II Instancji rozpoznał sprawę w postępowaniu uproszczonym.

Sąd Odwoławczy nie prowadził postępowania dowodowego, zatem na podstawie art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku obejmować będzie jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Odwoławczy podziela ustalenia faktyczne i rozważania prawne poczynione przez Sąd Rejonowy, uznając je za własne, co czyni ponowne szczegółowe ich przywoływanie zbędnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07, Lex nr 966804).

Strona skarżąca w ramach wniesionego środka zaskarżenia kwestionowała ocenę wyroku Sądu Rejonowego odnośnie umocowania powoda do działania w imieniu strony pozwanej do złożenia odwołania od decyzji Prezydenta Miasta K.. W tym zakresie wskazała, że nie została podjęta uchwała Wspólnoty mieszkaniowej, zaś zarząd nie dysponował legitymacją do samodzielnego zawarcia umowy z powodem. Zdaniem skarżącej działanie, za które powód domaga się zapłaty podlega kwalifikacji jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: „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 (ust. 2). Na gruncie art. 22 u.w.l. uważa się, że „zarząd” stanowi zarządzanie (gospodarowanie) wspólnym prawem, tj. współwłasnością nieruchomości wspólnej. Tak rozumiane pojęcie zarządu stanowi zespół czynności rozciągniętych w czasie i podejmowanych w celu osiągnięcia założonego celu, którym jest ochrona interesów współwłaścicieli nieruchomości. W ramach czynności zarządu mogą być podejmowane zarówno czynności prawne, jak i czynności faktyczne, a także czynności procesowe. W ramach zarządu nieruchomością wspólną wykonywane są czynności z zakresu zwykłego zarządu, o których mowa w art. 22 ust. 1 u.w.l., a także czynności przekraczające zwykły zarząd, o których mowa w art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. (Balwicka-Szczyrba Małgorzata, Komentarz do niektórych przepisów ustawy o własności lokali, [w:] Pełnomocnictwo. Komentarz, Opublikowano: WKP 2020).

W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwało na uwzględnienie stanowisko wyrażone w apelacji, w ramach którego strona skarżąca podnosiła, że do zawarcia umowy o świadczenie usług pomocy prawnej każdorazowo wymagana jest uprzednia zgoda wspólnoty mieszkaniowej wyrażona w formie uchwały. Podstawą powyższego rozumowania jest przyjęcie przez skarżącą, iż zawarcie takiej umowy stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W tym zakresie można wskazać na pogląd przeciwny wyrażony w orzecznictwie, według którego udzielenie pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu lub adwokatowi stanowi czynność zwykłego zarządu, które to pojęcie obejmuje podejmowanie czynności związanych z bieżącym administrowaniem nieruchomością, zarówno o charakterze faktycznym jak i prawnym, mające na celu zachowanie jej w stanie niepogorszonym. Do zakresu tego pojęcia należą również czynności procesowe (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 stycznia 2020 r., sygn. akt I ACa 552/19). Podnosi się, że w braku odmiennego zastrzeżenia - osoba, której właściciele lokali w umowie lub w uchwale powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych. Reprezentowanie wspólnoty w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących czynności zwykłego zarządu wchodzi w zakres wynikającej z art. 22 ust. 1 w związku z art. 33 u.w.l. kompetencji zarządcy do samodzielnego działania w tych sprawach (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2019 r., sygn. akt I CSK 527/18).

Przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zawarty został w art. 22 ust. 3 u.w.l. Wskazuje się, że za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznawane są czynności o charakterze nadzwyczajnym, dotyczące głębokiej ingerencji w przedmiot objęty zarządem lub związane z nim interesy (zbycie, gruntowną zmianę rzeczy objętych zarządem). Zakwalifikowanie czynności do jednej z tych grup wymaga zaś uwzględnienia jej charakteru w konkretnych okolicznościach faktycznych. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r., sygn. akt III CZP 42/13). Czynność zarządcy w postaci zawarcia umowy o świadczenie usług prawnych i udzielenie pełnomocnictwa do zastępowania Wspólnoty w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym nie została wymieniona w art. 22 ust 3 u.w.l. Jednocześnie jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy ten rodzaj czynności nie jest rodzajowo zbliżony do rangi czynności wskazanych w tym przepisie. Jednocześnie zauważyć należy, że sama umowa o sprawowanie zarządu, upoważniała zarządcę do reprezentowania Wspólnoty przed organami administracji rządowej i samorządowej, sądami oraz organami egzekucyjnymi. Ponadto zarządca w razie konieczności współpracy z kancelarią prawną przy realizacji tych zadań umocowany był do zlecania kancelarii zadań za odrębnym wynagrodzeniem.

Jak wynika z materiału dowodowego w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy członkowie pozwanej Wspólnoty nawiązali kontakt z powodem w związku z niezadowoleniem z planowanej inwestycji na sąsiedniej nieruchomości. Następnie odbyło się spotkanie na którym obecny był m.in. przedstawiciel zarządcy, na którym powód przedstawił prawne możliwości działania, ustalono również kwestie związane z udzieleniem powodowi umocowania do działania. Uwzględniając względy celowości, racjonalizmu i bezpieczeństwa obrotu, opowiedzieć należało się za poglądem, że upoważnienie do bezpośredniego podejmowania czynności procesowych w sprawie, jaka była przedmiotem działania przez powoda w postępowaniu administracyjnym, z którym związane jest dochodzone roszczenie, przysługuje jej

zarządowi i rozciąga się również na możliwość udzielenia pełnomocnictwa procesowego profesjonalście. Działanie takie należy uznać za przejaw troski o interesy Wspólnoty, bowiem wstąpienie do sprawy takiego pełnomocnika, jest pochodną tego uprawnienia i ma czynić efektywnym obronę interesów Wspólnoty.

Zważywszy na specyfikę sprawy, z którą zwrócono się do powoda nie budzi wątpliwości treść jego zeznań, z których wynika, że pozwanej decydującej się na nawiązanie współpracy chodziło o uzyskanie efektu, aby niezabudowana nieruchomość, której dotyczyło postępowanie administracyjne nie została zabudowana, zaś członkowie Wspólnoty nie kładli nacisku na poszczególne mające zostać podjęte czynności. Na uwzględnienie zasługiwało twierdzenie powoda, który miał na względzie, iż skoro celem Wspólnoty jest zablokowanie realizacji inwestycji na sąsiedniej nieruchomości, to w przypadku wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy, jego zadaniem jest wniesienie od niej odwołania. Powód na spotkaniu poinformował, że wystarczające do jego umocowania jest pełnomocnictwo udzielone przez zarząd. Po spotkaniu zarząd w porozumieniu z członkami Rady Wspólnoty podjął decyzję o udzieleniu powodowi pełnomocnictwa do reprezentowania Wspólnoty w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym. Z ostrożności na potrzeby postępowania przed organami administracji powód poinformował, że może okazać się potrzebne również pełnomocnictwo w formie uchwały na wypadek kwestionowania poprawności pełnomocnictwa przez organy administracji publicznej. Wbrew stanowisku apelacji strona pozwana miała świadomość, iż podjęcie uchwały nie jest konieczne dla skutecznego umocowania powoda do działania. Jednocześnie organ administracji w oparciu o udzielone powodowi pełnomocnictwo i przedłożoną umowę o zarząd uznał prawidłowość reprezentacji Wspólnoty w postępowaniu administracyjnym.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy dokonał oceny materiału dowodowego w postaci zeznań świadka W. K., z których jednocześnie wyprowadził właściwe wnioski. Z zeznań świadka wynika, że Wspólnota początkowo liczyła się z dalszymi czynnościami mającymi zostać podjętymi przez powoda w sprawie, w tym także w instancjach odwoławczych. Świadek podkreśliła, że na podstawie wypowiedzi członków Wspólnoty, którzy byli obecni na pierwszym spotkaniu sądziła, że Wspólnota podpisze umowę z powodem. Członkowie Wspólnoty wyrazili przy tym wolę zlecenia czynności i spisany został protokół. Jak wynika z materiału dowodowego informację, iż umowa o świadczenie usług przez powoda zostanie podpisana (której projekt powód sporządził i przedstawił pozwanej), świadek jako przedstawiciel zarządcy przekazała powodowi. Świadek podniosła, że nie uważała, aby dla skuteczności umocowania powoda do działania było konieczne podjęcie uchwały. Z zeznań tego świadka wynika również, że na pierwszym spotkaniu omawiane były warunki finansowe odnośnie reprezentacji obejmującej pierwszy etap i kolejne. Świadek wskazała, iż oczekiwała, że gdy powód poinformuje ją o wydanej decyzji, poinformuje powoda, że dotychczas Wspólnota nie podjęła uchwały. Świadek stwierdziła również, że także gdy powstał spór co do zapłaty nie myślała o wypowiedzeniu powodowi pełnomocnictwa. Jednocześnie wskazała, że nie pamięta, aby pytała powoda o tok postępowania.

Mając na uwadze ujawnione okoliczności stanu faktycznego sprawy Sąd Okręgowy nie podzielił zapatrywania strony skarżącej, która z powołaniem na treść zeznań świadka W. K. podnosiła, iż wynika z nich, że powód dokonywał swoich działań bez zlecenia. Przesądzającego znaczenia w tym zakresie nie mógł mieć główny argument apelacji, iż powód nie poinformował Wspólnoty o planowanym wniesieniu odwołania od niekorzystnej dla pozwanej decyzji Prezydenta Miasta K.. Zdaniem skarżącej zastosowanie w sprawie znajdowała regulacja art. 754 k.c., według którego kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego. W stanie faktycznym niniejszej sprawy brak podstaw do przyjęcia, że powód działał wbrew woli strony pozwanej. W oparciu o udzielone pełnomocnictwo podpisane przez zarządcę powód podjął działania mające na celu ochronę interesu prawnego mocodawcy w trwających postępowaniach administracyjnych. Za świadczone usługi powód wystawił pierwszą fakturę opiewającą na kwotę 2.460 zł, stosownie do postanowień projektu umowy o świadczenie usług, która została przez pozwaną uregulowana. W dniu 8 maja 2019 r. Prezydent Miasta K. wydał decyzję niekorzystną dla pozwanej, zaś powód w ustawowym terminie wniósł od niej odwołanie do SKO, co skutkowało uchynieniem zaskarżonej decyzji. Strona pozwana nie poinformowała powoda o ustaleniach, jakie zapadły na zebraniu Wspólnoty w maju 2019 r., na którym członkowie Wspólnoty uznali, że szkoda dalszych kosztów i nie będą głosować uchwały o udzieleniu zgody na zawarcie umowy o świadczenie usług prawnych z powodem. Jednocześnie

po poinformowaniu przez powoda o wniesieniu odwołania, z czym wiązała się konieczność uregulowania kolejnej wystawionej przez niego faktury opiewającej na kwotę dochodzoną w niniejszym postępowaniu, strona pozwana nie cofnęła odwołania wniesionego jej imieniem przez powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego na uwzględnienie zasługiwało stanowisko Sądu Rejonowego, który po rozważeniu całokształtu okoliczności sprawy uznał, że brak jest podstaw, aby odmówić zasadności domagania się przez powoda od strony pozwanej wynagrodzenia za wykonaną pracę, której efektem było przy tym uzyskanie rozstrzygnięcia organu administracji o treści zgodnej z interesem pozwanej. Powód działał na podstawie ustnej umowy o świadczenie usług prawnych, co do której pozwana nie tylko nie zgłosiła zastrzeżeń, ale również zapewniała, że zostanie ona podpisana. Umowa była przez pozwaną respektowana i faktycznie realizowana, o czym świadczy okoliczność zapłaty przez pozwaną za pierwszą wystawioną przez powoda fakturę. Powód działał na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez zarządcę pozwanej Wspólnoty. Odnośnie prawidłowości umocowania powoda do podejmowania czynności w imieniu Wspólnoty zastrzeżeń nie zgłosił organ administracji, który badał kwestię jego legitymacji do działania w postępowaniu administracyjnym. Pozwana, która jak wywodzi w toku zainicjowanego przez powoda postępowania o zapłatę, nie będąc zainteresowana dalszym aktywnym uczestnictwem w postępowaniu administracyjnym, do którego na skutek zleconych powodowi czynności przystąpiła, nie poinformowała powoda o tym fakcie. Ze strony pozwanej nie doszło również do wypowiedzenia powodowi udzielonego pełnomocnictwa do działania w jej imieniu. W konsekwencji brak podstaw do podzielenia argumentacji odnośnie działania powoda bez zlecenia.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

SSO Katarzyna Oleksiak