

Sygn. akt I ACa 1580/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Byszewska

Sędziowie: SA Barbara Trębska (spr.)

SA Jolanta de Heij-Kaplińska

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puzkarska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...) w W.

o uchylenie uchwały lub ustalenie jej nieistnienia

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 7 listopada 2014 r., sygn. akt II C 1442/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Jolanta de Heij-Kaplińska Beata Byszewska Barbara Trębska

Sygn. akt I ACa 1580/15

UZASADNIENIE

B. M., w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W., wniosła o uchylenie uchwały nr(...) z dnia 12 marca 2013 r., w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., ustanowienie zarządcy przymusowego oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Uzasadniając żądanie wskazała, że uchwała ta jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz narusza jej interes prawny stwarzając zagrożenie braku możliwości skutecznej windykacji należności Wspólnoty Mieszkaniowej. Zdaniem powódki zarządca popełnia błędy, jak również wykonuje czynności sprzeczne z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a wobec tego dokonuje czynności nieważnych (art. 58 § 1 k.c.). Ponadto powódka podniosła, że Wspólnota błędnie posługuje się w sformułowaniu „Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej”, błędnie określa ilość lokali oraz miejsc postojowych, a w sprawozdaniu finansowym Wspólnoty nieprawidłowo uwzględniono koszty związane z lokalem garażowym (...), koszty zarządzania nieruchomością wspólną oraz wynagrodzenia zarządu, wydatkowania kwoty z funduszu inwestycyjnego. Powódka zarzuciła również, że głosowanie dotyczące przedmiotowej uchwały nie zostało przeprowadzone w sposób prawidłowy.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, o odrzucenie wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego oraz powierzenie pełnienia tej funkcji (...) Sp. z o.o. (w której powódka jest prezesem zarządu oraz jedynym współnikiem), a na wypadek nieuwzględnienia tego wniosku o wyłączenie żądania w tym zakresie do odrębnego postępowania oraz przekazania do sądu właściwego rzeczowo i miejscowo.

Pismem z dnia 17 września 2014 r. powódka zgłosiła żądanie ewentualne, o ustalenie nieistnienia uchwały Wspólnoty nr (...), z uwagi na fakt, że pozwana zmieniła stanowisko wskazując, iż sprawozdanie finansowe zawarte w uchwale nr (...) jest sprawozdaniem, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali, a także w związku z niewłaściwym sposobem liczenia głosów oddanych na zaskarżoną uchwałę.

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie oddalił powództwo o uchylenie oraz o ustalenie nieistnienia uchwały nr(...). Orzeczenie swe oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ocenie prawnej.

Właściciele lokali wchodzący w skład pozwanej Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty za 2012 rok. Sprawozdanie to podaje stosunek zaliczek pobranych na podstawie uchwały nr (...) w sprawie planu gospodarczego wspólnoty na rok 2012 do faktycznie poniesionych kosztów, oraz koszty zarządzania nieruchomością wspólną i wynagrodzenie zarządcy - (...) sp. z o.o. Ujęto w nim także koszty związane z lokalem garażowym (...).

Sąd oddalił złożone przez strony wnioski dowodowe, uznając, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie były przedmiotem sporu i wynikały ze stanowisk stron przedstawionych w toku postępowania.

W ocenie Sądu obydwie roszczenia powódki (główne i ewentualne) okazały się niezasadne. Wskazał, że uwzględnienie żądania uchylenia uchwały właścicieli lokali może nastąpić jedynie przy spełnieniu co najmniej jednej z podstaw określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Konieczne jest zatem udowodnienie przez właściciela, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela poszukującego ochrony prawnej. Sąd podniósł, że powódka wystąpiła z żądaniem uchylenia uchwały nr (...) odwołując się w sposób ogólny do wszystkich przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Tymczasem analiza zarzutów sformułowanych w pozwie i kolejnych pismach procesowych prowadzi do wniosku, że powódka nie wykazała, aby zaistniała którakolwiek z podstaw określonych w tym przepisie. Sąd wyjaśnił, że ustawa o własności lokali nie określa w sposób szczegółowy wymagań dotyczących przygotowania (treści) sprawozdania z działalności zarządu lub zarządcy, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 2 ustawy o własności lokali. Stąd dopuszczalne jest przedstawienie przez zarząd (zarządcę) odrębnego sprawozdania finansowego i sprawozdania z czynności podjętych przez zarząd (zarządcę). Pozytywna ocena sprawozdania finansowego i sprawozdania z czynności podjętych w okresie sprawozdawczym, a więc zatwierdzenie złożonych sprawozdań (sprawozdania), stanowi jedną z przesłanek udzielenia zarządowi absolutorium, czy też decyzji o kontynuowaniu umowy zawartej z zarządcą.

Zdaniem Sądu sprawozdanie z działalności, a także sprawozdanie finansowe, nie stanowi samodzielnej podstawy do formułowania jakichkolwiek uprawnień lub obowiązków w stosunku do poszczególnych właścicieli lokali. Sprawozdanie finansowe ma stanowić jedynie odzwierciedlenie potencjalnych ogólnych wpływów wynikających z przyjętego planu gospodarczego i rzeczywistych przychodów. O ile powódka uznaje, że wyliczenia ujęte w sprawozdaniu finansowym są nieprawidłowe, a istniejąca wadliwość wynika z naruszenia art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, co dotyczy także kwestii rozliczenia zaliczek (kosztów) związanych z lokalem garażowym i kosztów zarządcy (administratora), to ewentualne roszczenie z tego tytułu mogło być przez powódkę określone i dochodzone w odrębnym postępowaniu sądowym. Z tych względów, Sąd uznał, że sprawozdanie nie mogło w jakikolwiek sposób naruszyć interesów powódki lub wpłynąć negatywnie na zarządzanie nieruchomością wspólną.

Ustosunkowując się do żądania ewentualnego zmierzającego do ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały Sąd wskazał, że dostrzeżona przez powódkę wada dotycząca posługiwania się przez ustanowionego zarządcę w zawiadomieniu o zwołaniu zebrania i w treści sprawozdania nazwą „zarząd”, nie może prowadzić do ustalenia, że nie mamy w tej sytuacji do czynienia z wymaganym przez ustawę sprawozdaniem zarządcy, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 2 ustawy o własności lokali. Powódka nie przedstawiła także stosownego uzasadnienia i dowodów w celu wykazania ewentualnego niezyskania przy podjęciu zaskarżonej uchwały wymaganej większości głosów. Niewystarczające w tym zakresie było – w ocenie Sądu - ogólne odniesienie się przez powódkę do wadliwości głosowania w związku z istnieniem współwłasności dotyczącej lokalu garażowego, a zatem bez przedstawienia, przykładowo, potencjalnego, wyniku głosowania z pominięciem udziałów (głosów) związanych z tym lokalem. W tej sytuacji Sąd uznał, że powódka nie udowodniła, aby uchybienie w zakresie zebrania głosów, prowadziło ewentualnie do niespełnienia warunku określonego w art. 20 ust. 2 ustawy o własności lokali, a więc ostatecznie nieistnienia przedmiotowej uchwały.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości, zarzucając:

1) rażące naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i 328 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powódki złożonych w pozwie i kolejnych pismach procesowych wyłącznie do zarzutów postawionych już w pozwie na okoliczności w nim i pismach procesowych wskazane, w szczególności:

a) dowodu ze sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. objętego zaskarżoną Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) na okoliczność ustalenia istnienia przedmiotowego sprawozdania w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości i ustawy o własności lokali, ustalenia, czy pozwana przedstawiła sprawozdanie z zarządu nieruchomością wspólną, czyli zarządu (...) Sp. z o.o. czy też sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej(...), spełnienia przez przedmiotowe sprawozdanie finansowe wymogów w/w ustaw, prawidłowości jego sporządzenia i dokonanych rozliczeń, prowadzenia ewidencji rachunkowej i pozakięgowej,

b) dokumentacji ewidencjonującej głosowanie, liczenie głosów i jego wynik nad zaskarżaną uchwałą na okoliczność stwierdzenia poprawności przeprowadzenia głosowania i przeliczenia głosów, czego ustalenie pozwoliłoby ocenić, czy nie doszło do naruszenia przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez nieuzasadnione przez Sąd przyjęcie, że nie ma podstaw do uchylenia lub ustalenia nieistnienia spornej uchwały, podczas gdy przy podjęciu uchwały w sposób nieuprawniony podzielono ułamkowe udziały współwłaścicieli lokalu garażowego (...) i doliczono do udziałów branych pod uwagę w głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą, a także nie zapewniono przeliczenia głosów przez członków komisji skrutacyjnej,

c) Akt Notarialny Rep.(...) z dnia 7 kwietnia 2011 r. i umowa o zarządzanie nieruchomością z dnia 1 września 2009 r. na okoliczność sposobu powierzenia zarządu oraz zasad jego wykonywania,

d) dowodu z zeznań świadków i przesłuchania strony na okoliczność zbierania głosów w głosowaniu przedmiotowej uchwały;

2) rażące naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść wyroku, art. 245 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., skutkujące naruszeniem zasady wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i wyłącznie w oparciu o treść zaskarżonego sprawozdania finansowego wyciągnięcie błędnego wniosku polegającego na uznaniu, iż sprawozdanie to właściwie podaje stosunek zaliczek pobranych na podstawie uchwały nr(...) w sprawie planu gospodarczego wspólnoty na rok 2012 do faktycznie poniesionych kosztów, a także koszty zarządzania nieruchomością wspólną oraz wynagrodzenie zarządcy - (...) Sp. z o.o. oraz koszty związane z lokalem garażowym, co w konsekwencji doprowadziło do dokonania przez Sąd I Instancji wadliwych ustaleń faktycznych;

3) rażące naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść wyroku tj. art. 328 § 2 k.p.c., poprzez wadliwe, nieodpowiadające przepisom prawa sporządzenie jego uzasadnienia, które uniemożliwiło

dokonanie powódce oceny toku wyводу prowadzącego do wydania zaskarżonego orzeczenia, polegające na zaniechaniu wyjaśnienia podstawy faktycznej zapadłego w sprawie wyroku z ograniczeniem wskazania, co zawiera zaskarżone sprawozdanie finansowe oraz nie wyjaśnienie braku zasadności oceny sprawozdania finansowego dokonanej przez powódkę przez przyzmat obowiązujących przepisów, m.in. ustawy o własności lokali, ustawy o rachunkowości i ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych;

4) rażąco naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść wyroku, tj. art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. pierwsze k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., poprzez uznanie, że powódka nie wykazała, aby zaistniała którakolwiek z podstaw żądania uchylenia uchwały określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, wobec oddalenia wniosków dowodowych powódki, mimo konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie;

5) obrazę przepisów prawa materialnego polegającą na niezastosowaniu przepisu art. 9 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w zakresie, w jakim nakłada on na pozwaną obowiązek prowadzenia ewidencji rachunkowej w sposób zgodny z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, a tym samym zgodnie z odrębnymi przepisami, czyli odpowiednio do postanowień ustawy o rachunkowości, zgodnie z zasadami rachunkowości w trybie przewidzianym ustawą o własności lokali, czyli poprzez podjęcie uchwały;

6) obrazę przepisów prawa materialnego, polegającą na naruszeniu przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez nieuzasadnione przez Sąd przyjęcie, że nie ma podstaw do uchylenia lub ustalenia nieistnienia spornej uchwały, podczas gdy przy podjęciu uchwały w sposób nieuprawniony podzielono ułamkowe udziały współwłaścicieli lokalu garażowego (...) i doliczono do udziałów branych pod uwagę w głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą;

7) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię przepisu art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że nie określa w sposób szczegółowy wymagań dotyczących przygotowania (treści) sprawozdania z działalności zarządu lub zarządcy, podczas gdy prawidłowa interpretacja powołanego przepisu powinna prowadzić do uznania, iż nie chodzi o dowolne sprawozdanie, ale takie, które jest zbieżne z innymi przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawą o rachunkowości.

W konkluzji wniosła skarżąca o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a w razie nieuwzględnienia tego żądania o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z roszczeniem określonym w pozwie, a wówczas na podstawie art. 380 k.p.c. wniosła o rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji oddalającego wnioski dowodowe powódki, jako naruszającego art. 227 k.p.c. i przeprowadzenie dowodów wskazanych w pozwie i kolejnych pismach procesowych przez sąd odwoławczy na okoliczności wskazane w zamieszczonych tam tezach dowodowych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu i to niezależnie od przedłożonych w dniu rozpoznania apelacji dowodów (pisma pozwanej z dnia 24 maja 2016 r. złożonego w sprawie z powództwa innego członka Wspólnoty Mieszkaniowej o uchylenie tej samej co w sprawie niniejszej uchwały, wraz z kopiami kart do głosowania i protokołem z głosów oddanych za pośrednictwem internetu – k. 499 – 541). Dowody te jedynie uprawdopodobniały zarzuty strony powodowej podnoszone co do roszczenia ewentualnego o ustalenie nieistnienia uchwały.

Za zasadny należało uznać zarzut apelacji naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., przez nieuzasadnione oddalenie wniosków dowodowych powódki oraz niewyjaśnienie w motywach wyroku przyczyn takiej decyzji procesowej odnośnie do poszczególnych dowodów, co z kolei stanowiło naruszenie przez Sąd art. 328 § 2 k.p.c.

W niniejszej sprawie powódka zgłosiła liczne wnioski dowodowe już w pozwie, a następnie w kolejnych pismach procesowych je uzupełniała. Wnioski te były składane na różne okoliczności. Część z nich miała na celu wykazanie nieprawidłowości w zarządzaniu Wspólnotą i zasadności związanego z tym żądania o ustanowienie zarządcy

przymusowego. Ponieważ żądanie to zostało wyłączone do odrębnego rozpoznania, przeprowadzenie dowodów na okoliczności istotne dla jego rozstrzygnięcia, było w niniejszym postępowaniu zbędne. Natomiast część dowodów była powołana niewątpliwie na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej, jako że z tychże okoliczności powódka wywodziła swoje żądania.

Sąd Okręgowy jako istotne okoliczności uznał tylko to, że zaskarżona uchwała została podjęta oraz, że dotyczyła ona przyjęcia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty za 2012 r., które podaje stosunek zaliczek pobranych na podstawie uchwały nr (...)w sprawie planu gospodarczego wspólnoty na rok 2012 do faktycznie poniesionych kosztów, a także koszty zarządzania nieruchomością wspólną, wynagrodzenie zarządcy – (...) sp. z o.o., oraz koszty związane z lokalem garażowym (...). Sąd ustalił, że okoliczności te były bezsporne i wynikały ze stanowisk stron przedstawionych w toku postępowania.

Z tezą tą nie sposób się zgodzić. Niesporne było to, że przedmiotowa uchwała o określonej treści została podjęta, natomiast to, czy sprawozdanie finansowe, które stanowiło jej załącznik zostało sporządzone w sposób rzetelny i prawidłowy – niespornym nie było i na okoliczności, że opracowane zostało w sposób wadliwy, powódka zgłosiła wnioski dowodowe. W tym bowiem zakresie stanowiska stron były odmienne. To, że w protokole rozprawy z dnia 14 listopada 2015 r. znajduje się stwierdzenie, że pełnomocnik powódki nie kwestionuje okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia, nie oznacza, że nie kwestionował on wiarygodności sprawozdania, którego zatwierdzenia dotyczyła zaskarżona uchwała. W ocenie Sądu Apelacyjnego, strony (a w szczególności powódka) i Sąd pierwszej instancji, inaczej rozumiały okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego z pism procesowych stron wynika, że okoliczności faktyczne były sporne, niesporne było tylko to, że uchwała o takiej treści została podjęta. Natomiast już co do treści uchwały oraz co do okoliczności jej podjęcia pomiędzy stronami istniał spór i na tę okoliczność były zgłoszone liczne wnioski dowodowe. Pełnomocnik powódki podtrzymywał argumentację potwierdzającą wadliwość sporządzonego sprawozdania finansowego (k. 269). Sąd Okręgowy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, powinien po stosownej weryfikacji zgłoszonych przez powódkę dowodów, dopuścić dowód przynajmniej z części z nich, a nie oddalić je wszystkie a limine. Sąd ten nie wyjaśnił również, dlaczego tylko dwie przytoczone wyżej okoliczności, które wskazał w swojej podstawie faktycznej były istotne, a pozostałe nie, dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego niezasadnym było oddalenie przez Sąd pierwszej instancji wszystkich wniosków dowodowych, jakie strona powodowa składała dla udowodnienia okoliczności - jej zdaniem - istotnych dla rozstrzygnięcia, a następnie stwierdzenie przez Sąd, że strona nie udowodniła tychże okoliczności. Uzasadnienie Sądu pierwszej instancji nie zawiera żadnego wyjaśnienia dlaczego Sąd ten uznał zarzuty stawiane przez stronę powodową zaskarżonej uchwale za niezasadne. W tym zakresie motywy zaskarżonego wyroku nie zawierają żadnego wyводу. Zarzuty te były skonkretyzowane, a Sąd nie odniósł się do nich, tylko bardzo ogólnie stwierdził, że nie została wykazana ich wiarygodność.

Powyższe okoliczności powodują, że rozpoznanie sprawy wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, rozważenia zasadności zgłoszonych wniosków dowodowych, a w dalszej kolejności ustosunkowania się do zarzutów zgłoszonych przez powódkę w stosunku do podjętej uchwały.

Wbrew też stanowisku Sądu Okręgowego i strony pozwanej, strona powodowa składała już w pozwie wnioski dowodowe dla wykazania zasadności nieprawidłowości liczenia głosów przy podejmowaniu spornej uchwały. Zostało to może w sposób nieprofesjonalny wskazane, jako, że powódka wносиła o „zabezpieczenie” kart do głosowania i całej dokumentacji związanej z głosowaniem, jednakże w uzasadnieniu pozwu podnosiła dlaczego taki wniosek jest uzasadniony. Sąd pierwszej instancji do powyższego wniosku w ogóle się nie odniósł. Nie zapytał też strony powodowej jak należy rozumieć ten wniosek, co pozwoliłoby wyeliminować ewentualne wątpliwości. Podkreślić należy, że powódka składała pozew jeszcze nie będąc reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie zostało to później też doprecyzowane, ale nie ulega kwestii, że powyższy wniosek dowodowy miał służyć wykazaniu poprawności liczenia głosów przy podejmowaniu spornej uchwały.

Te wszystkie okoliczności wymagają ponownego rozważenia, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego oraz po ustosunkowaniu się przez Sąd do wszystkich dowodów w kontekście podstawy faktycznej żądania.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu apelacji, a w zasadzie zarzutu wniesionego już po złożeniu apelacji, odnośnie nieważności postępowania, mającej polegać na tym, że administrator – zarządca nie był uprawniony do ustanowienia pełnomocnika. Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska strony pozwanej, że zarządca ustanowiony w trybie art. 18 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U z 2000 r. poz. 903) miał uprawnienia do reprezentowania Wspólnoty. Co prawda w ocenie Sądu Apelacyjnego, zarządzanie wspólnotą nie jest do końca prawidłowe, bo zarząd jako taki nie jest we Wspólnocie powołany, jest w niej jedynie zarządca. Wskazać należy, że nawet z umowy zawartej 1 września 2009 r. między zamawiającym – deweloperem a zarządcą wynika, że wejście w miejsce zamawiającego – wspólnoty mieszkaniowej - winno nastąpić łącznie z wyborem zarządu, co do tej pory nie nastąpiło. W związku z powyższym zachodzą wątpliwości odnośnie zarządzania przez zarządcę lokalem garażowym, zgłaszane przez stronę powodową, jednakże Sąd Okręgowy do tej kwestii w swym orzeczeniu w żaden sposób nie odniósł się. W kontekście stanowiska powódki odnośnie niewłaściwej reprezentacji Wspólnoty w toku niniejszego postępowania wskazać należy, że jest ono nieuzasadnione. Stosownie do treści art. 33 ustawy o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.), który stanowi, że w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału, w doktrynie oraz orzecznictwie przyjmuje się, że przypadku braku odpowiednich postanowień umownych, obowiązki zarządcy będą odpowiadać obowiązkom zarządu określonym w art. 21 u.w.l. Stąd też zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Jeżeli zatem zarządca może reprezentować Wspólnotę, to może też ustanowić pełnomocnika procesowego w procesie, w którym Wspólnota jest pozwana. W związku z powyższym zarzut nieważności postępowania mający polegać na wadliwym umocowaniu pełnomocnika przez stronę pozwaną jest niezasadny.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 i art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Jolanta de Heji-Kaplińska Beata Byszewska Barbara Trębska