

Postanowienie z dnia 31 stycznia 2003 r., IV CKN 1765/00

Niewydanie postanowienia o wyznaczeniu terminu do uzupełnienia braków w zakresie zdolności sądowej i procesowej (art. 70 § 1 k.p.c.) nie uchyła obowiązku wydania z urzędu postanowienia o zawieszeniu postępowania na podstawie art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c., po stwierdzeniu istnienia wskazanych w tym przepisie przyczyn.

Sędzia SN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Bronisław Czech

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Leszka N. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w A. przy ul. T. nr 20A o zapłatę, na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 31 stycznia 2003 r. na skutek kasacji pozwanej od postanowienia Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 23 czerwca 2000 r.

uchylił zaskarżone postanowienie.

Uzasadnienie

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu do złożenia pełnomocnictwa procesowego pochodzącego od mocodawcy, tj. pozwanej wspólnoty mieszkaniowej Sąd Rejonowy odrzucił zarzuty pozwanego, motywując, że przedłożone pełnomocnictwo pochodzi od firmy „K.” – Spółka z o.o., która nie jest pozwaną w tej sprawie. Powierzenie zaś zarządu tej Spółce przez pozwaną wspólnotę nie nastąpiło w wymaganej formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej "u.w.lok.").

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił zażalenie strony pozwanej, dzielając w całości stanowisko Sądu pierwszej instancji.

Kasację złożyła pozwana wspólnota mieszkaniowa. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 20 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 3 u.w.lok. przez nieuznanie za

ważną uchwały pozwanej wspólnoty o ustanowieniu zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszenie art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c. przez niezawieszenie z urzędu postępowania w sprawie w chwili stwierdzenia, że skarżąca wspólnota nie posiada uprawnionego organu – zarządu do reprezentowania jej na zewnątrz.

Pozwana wносиła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego jej rozpoznania.

Sąd Najwyższy – po uwzględnieniu treści postanowienia w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 24 maja 2000 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego ... (Dz.U. Nr 48, poz. 554) – zważył, co następuje:

Stosownie do art. 392 – w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie powołanej ustawy z dnia 24 maja 2000 r. – kasacja do Sądu Najwyższego przysługiwała stronie od wyroku lub postanowienia, wydanych przez sąd drugiej instancji i kończących postępowanie w sprawie. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 listopada 1996 r., III CKN 12/96 (OSNC 1997, nr 4, poz. 41) Sąd Najwyższy wskazał, że postanowieniem kończącym postępowanie w sprawie w ujęciu art. 392 § 1 k.p.c. (a także art. 394 § 1 *in principio* k.p.c.) jest postanowienie „w wyniku którego wykluczona zostaje możliwość przedsięwzięcia w danej sprawie dalszych czynności”. Z kolei w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 24 listopada 1998 r., III CZP 44/98 (OSNC 1999, nr 5, poz. 87) Sąd Najwyższy definiując to pojęcie posłużył się zbliżonymi kryteriami, akcentując, że postanowieniami kończącymi postępowanie w sprawie są postanowienia zamykające drogę do wydania orzeczenia sądu drugiej instancji, rozstrzygającego istotę sprawy w procesie (wyrokiem) lub w postępowaniu nieprocesowym (postanowieniem), a ponadto postanowienia, które kończą sprawę jako pewną całość poddaną pod osąd, a więc dotyczące całości sprawy i będące ostatnimi orzeczeniami wydanymi w postępowaniu. Można zatem uznać za kończące postępowanie w sprawie te postanowienia, których uprawomocnienie się trwale zamyka drogą do rozstrzygnięcia sprawy co do istoty przez sąd danej instancji. Zaskarżone postanowienie charakteryzuje się tymi cechami (por. także uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2000 r., III CZP 31/00, OSNC 2001, nr 2, poz. 22).

Przyjęta w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali konstrukcja prawna wspólnoty mieszkaniowej przesądziła o konieczności szczególnego – w stosunku do przepisów k.c. – unormowania dotyczącego zarządu nieruchomością

wspólną. Zarząd nieruchomością z liczbą samodzielnych lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie większą niż siedem – wykonywany jest na zasadach przewidzianych dla współwłasności nieruchomości kodeksie cywilnym (art. 199-209 k.c.) i kodeksie postępowania cywilnego (art. 608 i 611-616 k.c.). Taki zarząd nie dysponuje organami i opiera się na bezpośrednim udziale w zarządzaniu właścicieli lokali. Natomiast w wypadku, gdy lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem tak wyłonionego zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Zakres uprawnień i obowiązków właścicieli oraz zarządu wspólnoty w zakresie zarządzania taką nieruchomością został uregulowany w art. 20 i nast. u.w.lok. i znajduje zastosowanie wyłącznie do nieruchomości wspólnej nie mającej umownego zarządu. Jak stanowi art. 18 ust. 3 u.w.lok. – powołany w kasacji, jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie odpowiadającej co do formy wymaganiami określonym w ustępie pierwszym tego artykułu, obowiązują zasady określone w rozdziale czwartym tej ustawy. Wówczas właściciele lokali są zobowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu. Przepisy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a właścicielami lokalu. Pozycja prawna zarządu zbliżona jest do pozycji organu osoby prawnej i w literaturze przedmiotu określa się go mianem organu wspólnoty. Odrębną i wykraczającą poza zakres kasacji jest zagadnienie, czy i w jakim zakresie zarząd może powyższe uprawnienia przekazać w drodze pisemnej umowy innemu podmiotowi.

Umowny model zarządzania określony w art. 18 u.w.lok. pozostawia dużą swobodę właścicielom lokali (właścicielowi nieruchomości) w ukształtowaniu tego zarządu, powołania organów wspólnoty i określenia zakresu czynności, które w imieniu tej wspólnoty może podejmować zarząd (por. art. 33). Zarząd nieruchomością wspólną może być – stosownie do art. 18 ust. 1 *in fine* u.w.lok. – powierzony osobie fizycznej lub prawnej.

Uregulowanie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego.

Z takim uregulowaniem zarządu ustawa o własności lokali łączy liczne skutki i określa kompetencje zarządu (zarządcy) i wielokrotnie odwołuje się do powierzenia zarządu nieruchomością wspólną w sposób określony w art. 18 ust. 1. Przykładowo można wskazać, że w braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd (zarządca) uprawniony jest do zgłoszenia żądania rozstrzygnięcia przez sąd (art. 24). Zarząd może zwoływać zebranie właścicieli (art. 31 u.w.lok.) i zostać umocowany do nabycia oznaczonych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (art. 32a pkt 2 – por. także art. 22 ust. 3 pkt 10, art. 29 ust. 1, 1b, 1c, 1e, art. 30 ust. 1 i 32 ust. 1). Wymóg zachowania szczególnej formy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną wynika wprost z ustawy, co pomija skarżąca Wspólnota, zarzucając w kasacji naruszenie art. 18 ust. 1 u.w.lok. Sąd orzekający z urzędu – na podstawie stanu faktycznego przedstawionego przez strony – uwzględnia nieważność czynności prawnej. Powierzenia zarządu osobie prawnej z naruszeniem art. 18 ust. 1, zastrzegającego formę aktu notarialnego, zasadnie zostało ocenione przez Sądy obu instancji jako nie wywołujące zamierzonych skutków prawnych od chwili dokonania tej czynności. Czyli stosunki prawne, które skarżąca wspólnota, na tej nieważnej czynności w toku procesu opierała, nie mogły w ogóle powstać. Zarzut naruszenia art. 20 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 3 u.w.lok. jest zatem niezasadny.

Skoro organem uprawnionym do działania w imieniu pozwanej wspólnoty jest zarząd (art. 21 ustawy), to w wypadku stwierdzenia – toku procesu jak w niniejszej sprawie – braku zarządu uprawnionego do reprezentowania strony pozwanej, sąd bądź wyznacza na wniosek strony powodowej kuratora (kurator procesowy), jeśli podejmowana jest czynność nie cierpiąca zwłoki (art. 69 k.p.c.), bądź wyznacza termin do uzupełnienia stwierdzonego braku (art. 70 k.p.c.). Brak organu powołanego do reprezentowania strony (osoby prawnej lub innej organizacji) zachodzi, gdy taki organ w ogóle nie został powołany, jak również wówczas, gdy istnieje, lecz w składzie nie odpowiadającym wymaganiom ustawy lub statutu. Termin przewidziany w art. 70 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. jest terminem sądowym. Wyznaczenie go należy do sądu, a nie przewodniczącego. Wyznaczenie następuje w formie postanowienia, a nie zarządzenia (post. Sądu Najwyższego z dnia 4 października 1966 r., II CZ 117/66, OSNCP 1967, nr 2, poz. 40). Długość tego terminu zależy od czasu niezbędnego na uzupełnienie braków. Może on być z ważnej przyczyny przedłużony (art. 166 k.p.c.).

Skarżąca Wspólnota zarzuciła naruszenie art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c., dowodząc, że skoro Sądy orzekające stwierdziły brak organu uprawnionego do jej reprezentowania to tym samym pozbawiona została możliwości obrony swych praw. Oczywistym jest, że w razie zaistnienia przyczyn wymienionych w powołanym art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c. sąd wydaje z urzędu postanowienia o zawieszeniu postępowania bez badania celowości tego zawieszenia. Zarówno braki w składzie właściwych organów w rozumieniu art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c., jak i wymienione w art. 70 § 1 k.p.c. stanowią braki, które uniemożliwiają podejmowanie działania za osobę prawną. Niewydanie postanowienia w trybie art. 70 k.p.c. nie stało na przeszkodzie zawieszeniu postępowania, które to rozstrzygnięcie leży w interesie strony pozbawionej organu uprawnionego do działania w jej imieniu. Strona ta mimo zawieszenia postępowania nie jest pozbawiona możliwości podejmowania czynności mających na celu usunięcie braków. Stosownie bowiem do art. 179 § 3 k.p.c. podczas zawieszenia postępowania sąd nie podejmuje żadnych czynności z wyjątkiem tych, które mają na celu podjęcie postępowania albo zabezpieczenie powództwa lub dowodu. Przepis ten dotyczy także postępowania przed sądem drugiej instancji. Skoro tenże Sąd potwierdził – w zaskarżonym postanowieniu – pogląd wyrażony przez Sąd Rejonowy, że działająca w procesie spółka „K.” nie może być uznana za zarządcę pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, to istniała podstawa do zawieszenia postępowania.

Kasacja oparta została na usprawiedliwionej podstawie i podlega uwzględnieniu (art. 393⁻⁸ § 2 i 393⁻¹³ k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 lipca 2000 r.).