

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 października 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Marian Kocon (przewodniczący)*

*SSN Marta Romańska (sprawozdawca)*

*SSN Marek Sychowicz*

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej N.(...) przy ul. O. w W.

przy uczestnictwie Wspólnoty Mieszkaniowej M.(...) przy ul. O. w W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 29 października 2010 r.,

zażalenia wnioskodawcy

na postanowienie Sądu Okręgowego w W. z dnia 8 kwietnia 2010 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z 8 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy w W. odrzucił skargę kasacyjną wniesioną od postanowienia tego Sądu z 6 października 2009 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową N.(...) przy ul. O. w W. Skarga została wniesiona 19 lutego 2010 r. przez dotychczasowego pełnomocnika skarżącej wraz z kolejnym pełnomocnictwem podpisanym przez R. O. i A. K. Osoby te zostały wskazane jako członkowie Zarządu Wspólnoty, jednak bez wykazania ich umocowania do dokonywania czynności prawnych w jej imieniu. Sąd Okręgowy wezwał do uzupełnienia tego braku w

terminie 7 dni pod rygorem odrzucenia skargi kasacyjnej. W odpowiedzi, pełnomocnik skarżącej złożył zawiadomienie o podjęciu uchwały nr 2/(...)/2006 i protokół z głosowania nad uchwałą nr (...)/2007, stwierdzające wybór R. O. i A. K. na członków Zarządu. O odrzuceniu skargi kasacyjnej zadecydowało stwierdzenie, że brak formalny nie został uzupełniony w sposób prawidłowy. Stosownie do art. 20 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako: u.w.l.), jedynym dowodem wyboru na członka Zarządu może być uchwała, a nie pisemne zawiadomienie o jej podjęciu czy protokół z głosowania nad uchwałą.

W zażaleniu na postanowienie z 8 kwietnia 2010 r. skarżąca wskazała, że Sąd Okręgowy pominął znajdujące się w aktach sprawy dokumenty, które potwierdzały umocowanie obu członków Zarządu: R. O. (uchwała nr 2/(...)/2006 z 20 kwietnia 2006 r.) i A. K. (protokół z głosowania nad uchwałą nr (...)/2007 z 20 marca 2007 r. przyjętą w głosowaniu na spotkaniu Wspólnoty Mieszkaniowej dokończonym w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 22-30 marca 2007 r.). Ponadto zarzuciła, że oba dokumenty przedłożone przez pełnomocnika jako uzupełnienie braku formalnego skargi kasacyjnej zawierały treść podjętych uchwał, potwierdzając tym samym umocowanie członków Zarządu. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawodawca nie przewidział w przepisach k.p.c. żadnych szczególnych wymagań co do sposobu udowodnienia, że osoby udzielające pełnomocnictwa w imieniu jednostki organizacyjnej mają umocowanie do jej reprezentowania. Okoliczność ta może więc zostać wykazana za pomocą wszelkich środków dowodowych, w szczególności dokumentów stwierdzających powołanie tych osób do organów danej jednostki w drodze stosownych uchwał (por. SN w uchwałach: z 17 stycznia 2008 r., III CZP 126/07, OSNC 2009, nr 1, poz. 7 i z 2 kwietnia 2008 r., III CZP 20/08, OSNC 2009, nr 5, poz. 68 oraz w postanowieniu z 12 lipca 2006 r., V CZ 55/06, niepubl.).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l. wybór członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej dokonywany jest w drodze uchwały właścicieli lokali. Zgodnie z powszechnym poglądem doktryny, uchwała stanowi szczególny rodzaj czynności prawnej, będący wyrazem woli osób uprawnionych do jej podjęcia. Ustawodawca określił jedynie sposób podjęcia uchwały (art. 23 ust. 1-2 u.w.l.), nie wprowadzając wymagań co do formy jej zapisu. Słusznie zauważa skarżąca, że treść uchwały może być utrwalona w dowolny sposób (a więc także przez wpisanie w protokole zebrania), bez konieczności sporządzania

odrębnego dokumentu. Sąd Okręgowy bezpodstawnie utożsamia więc te dwa pojęcia, uznając protokół zawierający treść uchwały nr (...)/2007 za niewystarczający dowód treści uchwały.

Tak samo ocenić należy również pisemne zawiadomienie z 29 maja 2006 r. o treści uchwały 2/M/2006, wystosowane na podstawie art. 23 ust. 3 u.w.l. Dokument ten jest wprawdzie jedynie pisemną informacją o podjęciu uchwały, zawiera jednak informację o jej treści, potwierdzoną podpisami członków Zarządu. Tym samym zawiadomienie może być traktowane jako dokument stanowiący dowód pełnienia przez R. O. funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Niezależnie od powyższego zauważyć trzeba, że do akt sprawy już wcześniej złożone zostały dokumenty potwierdzające umocowanie R. O. (uchwała nr 2/(...)/2006) oraz A. K. (protokół zawierający uchwałę nr (...)/2007) do działania w charakterze członków Zarządu wnioskodawcy i przez czas trwania postępowania Sąd Okręgowy uważał te dokumenty za dostateczne dla wykazania umocowania tych osób do podejmowania czynności za stronę. Niekonsekwentne jest zatem stanowisko, według którego te same dokumenty mają być niewystarczające dla wykazania zasad reprezentacji wnioskodawcy w postępowaniu wywołanym wniesieniem skargi kasacyjnej. Uchwała o numerze wskazanym w zawiadomieniu z 29 maja 2006 r. zalega w aktach sprawy i była Sądowi dostępna w dacie wydania zaskarżonego postanowienia.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art. 394<sup>1</sup> § 3 k.p.c. orzeczono jak w postanowieniu.