

Sygn. akt I ACa 441/14

Sygn. akt I ACz 465/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek (spr.) SA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	st.sekr.sądowy Wioletta Simińska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. M. i E. G.

przeciwko A. D. i Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o ustalenie

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 24 marca 2014 r., sygn. akt I C 527/13

oraz zażaleń pozwanych na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w zaskarżonym wyroku

**I. uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego,**

**II. umarza postępowanie wywołane zażaleniami pozwanych.**

Małgorzata Gawinek Iwona Wiszniewska Edyta Buczkowska-Żuk

Sygn. akt I ACa 441/14

Sygn. akt I ACz 465/14

## UZASADNIENIE

Powódki J. M. i E. G. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) do (...) w S. i A. D. wniosły o ustalenie, że umowa zawarta dnia 31 marca 2011 r. pomiędzy pozwaną Wspólnotą a pozwaną A. D., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Usługi (...), jest nieważna oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powódki wskazały, że powierzony pozwanej zakres obowiązków odpowiada zakresowi czynności zarządcy zaś A. D. nie posiada licencji zarządcy nieruchomości i stąd zawarta z nią umowa jest nieważna. Uzasadniając swój interes prawny w ustaleniu nieważności umowy powódki podniosły, że są zobowiązane pokrywać koszty zarządu obejmujące obecnie również wynagrodzenie płacone przez Wspólnotę pozwanej A. D., pozwana ta na mocy zawartej umowy uprawniona jest do dokonywania szeregu czynności, które mają wpływ na sytuację prawną powódek, jako członków wspólnoty mieszkaniowej.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że powódki nie posiadają interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., gdyż powództwo przewidziane w tym przepisie ma charakter subsydiarny, zaś powódkom przysługują dalej idące roszczenia o zapłatę. Niezależnie od powyższego zaprzeczyła, aby A. D. sprawowała zarząd nieruchomością wspólną stwierdzając, że zawarta z nią umowa nie zawiera elementów typowych dla umowy o zarządzanie nieruchomościami opisanej w art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwana wniosła też o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana A. D. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania podnosząc, że zawarta z nią umowa nie stanowi umowy o zarządzanie nieruchomościami, a powódki o ile kwestionują łączący ją ze Wspólnotą stosunek prawny, winny wystąpić z powództwem o zapłatę.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2014r. Sąd Okręgowy w Szczecinie powództwo oddalił i zasądził od powódek solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, zgodnie z którymi w dniu 24 sierpnia 2011r. powódka E. G. nabyła własność lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku oznaczonym numerami (...) położonego przy ul. (...) w S.. W dniu 6 czerwca 2011r. właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) stała się powódka J. M.. W umowach stanowiących podstawę nabycia lokali strony ustaliły, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na zasadach i warunkach określonych w rozdziale 4 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a zarządzanie i administrowanie budynkiem zostało powierzone pozwanej A. D., prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Usługi (...) z siedzibą w M.. Umowa z A. D. nie została kupującym powódkom okazana.

W uchwale nr (...) z dnia 1 grudnia 2009 r. pozwana wspólnota odwołała z funkcji zarządu (...) Spółkę z o.o. ustanowioną aktami notarialnymi obejmującymi umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży. W uchwale z nr (...) z dnia 1 grudnia 2009 r. Wspólnota ustaliła sposób zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r.

W dniu 1 lutego 2009r. Wspólnota zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z M. P. posiadającą uprawnienia zawodowe zarządcy nieruchomości. Przedmiotem umowy było zarządzanie nieruchomością wspólną. Zleceniobiorca w imieniu zleceniodawcy i wspólnoty mieszkaniowej zobowiązał się wykonywać czynności zwykłego zarządu. Do podjęcia czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomości uprawniony był jedynie na podstawie uchwały ogółu właścicieli lokali. Do obowiązków zleceniobiorcy należało w szczególności: prowadzenie aktualnego wykazu lokali i ich właścicieli oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej; reprezentowanie zleceniodawcy i wspólnoty przed organami sądowymi, administracyjnymi i innymi instytucjami w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną; aktualizowanie stanu prawnego ze stanem faktycznym nieruchomości; prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólne w sposób prawem przewidziany wraz ze zleceniem w imieniu i na koszt wspólnoty wszelkich przeglądów, napraw i ekspertyz prawem przewidzianych w zakresie tak zarządu zwykłego nieruchomością, jak i czynności zachowawczych dla nieruchomości celem zabezpieczenia mienia; kontrola i zlecenie w imieniu wspólnoty usług w zakresie utrzymania w należytym porządku i czystości: pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego

użytku właścicieli lokali, terenów zielonych i przynależnych do nieruchomości, dróg parkingów i chodników przynależnych do nieruchomości; zawieranie umów związanych z realizacją tego zadania i nadzór nad prawidłowym ich wykonywaniem; kontrola i zlecenie w imieniu wspólnoty usług służących zapewnieniu bieżącej konserwacji budynków i wszelkich urządzeń znajdujących się w nim; sprawowanie nadzoru, nad pracą osób i podmiotów świadczących pracę lub usługi na rzecz wspólnoty w zakresie: remontów bieżących konserwacji bieżącej, napraw konserwacji i modernizacji instalacji wewnętrznych budynków, likwidacji awarii, a następnie usuwania skutków i przyczyny awarii urządzeń oraz instalacji wewnętrznych nieruchomości wspólnej; kontrola wykonania i rozliczania umów o dostawę między innymi mediów; założenie dla wspólnoty rachunku bankowego oraz dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy wspólnoty, gromadzenie wpłat na fundusz remontowy w sposób zapewniający ich księgowo wyodrębnienie; windykacja należności stanowiących należności, przychody oraz inne przychody z nieruchomości wspólnej; dokonywanie miesięcznego rozliczenia wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólną i pokrycie świadczeń oraz wpłat na fundusz remontowy w tym: opłat za media dostarczane bezpośrednio do lokali mieszkalnych i użytkowych (opłat eksploatacyjnych), za roboty i usługi związane z nieruchomością wspólną i świadczonych na rzecz nieruchomości wspólnej; prowadzenie na wysłany koszt księgowości finansowej dla nieruchomości wspólnej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: sporządzania rocznego sprawozdania finansowego z działalności podstawowej wspólnoty mieszkaniowej, sporządzania i składanie odpowiednich sprawozdań i deklaracji we właściwych urzędach, sporządzania pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu i przychodów dotyczących nieruchomości, ewidencja zaliczek uiszczanych na koszty zarządu i media, sporządzanie rozliczeń i innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej zgodnie z dyspozycją wspólnoty określającą zakres i formę tej ewidencji; przygotowanie informacji o zrealizowaniu rocznego planu gospodarczego uwzględniającego również korekty do tego planu, z podziałem kosztów na poszczególnych właścicieli; przygotowanie i sporządzenie projektu rocznego planu gospodarczego w tym planu przychodów i wydatków w funduszu remontowego wspólnoty; udzielenie każdemu z właścicieli informacji o sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną i rozliczeniach zgodnie z przepisami prawa; prowadzenie spraw wspólnoty na zewnątrz w stosunkach pomiędzy właścicielami a wspólnota wydawanie zarządzeń porządkowych oraz zgody na wykonywanie dodatkowych instalacji w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej zgodnie z przepisami prawa oraz z przepisami wewnętrznymi wspólnoty; przechowywanie, zabezpieczanie i archiwizowanie dokumentów i dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej; zwoływanie i obsługa zebrań właścicieli lokali w tym przygotowywanie miejsca na zebranie i karty do głosowania oraz powiadamianie właścicieli lokali o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także czynności związanych z prowadzeniem korespondencji z właścicielami lokali; rozliczenia wskazań wodomierzy w lokalach; ewidencjonowanie kosztów bankowych i odsetek oraz ustalanie stanu funduszu remontowego; zawieranie umowy w imieniu i na rzecz wspólnoty; wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń właścicielom lokali.

Strony umówiły się, że zarządca wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości 0,58 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i powierzchni przynależnej lokali mieszkalnych i użytkowych miesięcznie plus obowiązujący w danych miesiącach podatek VAT.

W dniu 22 lipca 2010r. uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota rozwiązała powyższą umowę i uchwałą nr (...) udzieliła pełnomocnictwa zarządowi powołanemu uchwałą nr (...) z dnia 23 marca 2010r. do podjęcia działań związanych z wybraniem i zawarciem umowy cywilnoprawnej z osobą fizyczną lub też prowadzącą działalność gospodarczą, która świadczyłaby usługi dla potrzeb nieruchomości przy ul. (...) do (...) w zakresie administrowania, rozliczania płatności, zobowiązań, rozliczania mediów, sprawowania opieki nad osiedlem w pełnym zakresie. Członkowie Wspólnoty postanowili w uchwale, że z uwagi na fakt, że wszelkie działania związane ze sprawowaniem zarządu nieruchomością spoczywają na członkach zarządu i członkach wspólnoty, wybrana przez zarząd osoba nie musi posiadać uprawnień zarządcy nieruchomości. Nadto uchwalono, że zarząd nieruchomości i wszelkie decyzje związane z funkcjonowaniem nieruchomości spoczywać będą na członkach zarządu na zasadach określonych w ustawie o własności lokali; wybór członków zarządu miał być dokonywany co roku, po sprawozdaniu zarządu za działania w roku sprawozdawczym.

W dniu 31 marca 2011 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zawarła umowę z A. D. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Usługi (...) o prowadzenie spraw administracyjno-rozliczeniowych wspólnoty. Jako przedmiot umowy strony wskazały świadczenie usług w zakresie prowadzenia spraw administracyjno - rozliczeniowych dla nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. Strony ustaliły, że A. D. przejmuje wskazane obowiązki – nie posiadając licencji zarządcy - jako administrator nieruchomości, w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod nazwą (...). Zgodnie z umową zleceniobiorca w imieniu zleceniodawcy i wspólnoty mieszkaniowej wykonywać miał czynności związane z prowadzeniem spraw administracyjno - rozliczeniowych w ramach zwykłego zarządu. Do podjęcia czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością uprawniony był jedynie na podstawie uchwał ogółu właścicieli lokali. Do obowiązków zleceniobiorcy należało w szczególności: prowadzenie aktualnego wykazu lokali i ich właścicieli oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej; aktualizowanie stanu prawnego ze stanem faktycznym nieruchomości; prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej w sposób prawem przewidziany wraz ze zlecaniem w imieniu i na koszt wspólnoty wszelkich przeglądów, napraw i ekspertyz prawem przewidzianych w zakresie tak zarządu zwykłego nieruchomością, jak i czynności zachowawczych dla nieruchomości celem zabezpieczenia mienia; kontrola i zlecenie w imieniu wspólnoty usług w zakresie utrzymania w należyтым porządku i czystości: pomieszczeń i urządzeń w budynku służącym do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenów zielonych i podwórka przynależnych do nieruchomości, dróg, parkingów i chodników przynależnych do nieruchomości; koordynacja zadań związanych zgodnie z zawartymi przez zarząd wspólnoty umów związanych z realizacją tego zadania i nadzór na prawidłowym ich wykonaniem; kontrola i zlecenie w imieniu Wspólnoty usług służących zapewnieniu bieżącej konserwacji budynków i wszelkich urządzeń znajdujących się w nim; sprawowanie nadzoru nad pracą osób i podmiotów świadczących pracę lub usługi na rzecz wspólnoty, w zakresie: remontów bieżących, konserwacji bieżącej; napraw, konserwacji i modernizacji instalacji wewnętrznej zimnej wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalacji elektrycznej, oświetlenia, instalacji gazowej, przewodów kominowych oraz innych instalacji i urządzeń będących własnością wspólnoty - zgodnie z przepisami prawa budowlanego, na zlecenie zarządu likwidacji awarii, a następnie usuwanie skutków i przyczyn awarii urządzeń oraz instalacji wewnętrznych nieruchomości wspólnej kontrola wykonania i rozliczanie umów o dostawę energii elektrycznej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, domofonu oraz innych umów zawartych przez Wspólnotę; Założenie i prowadzenie dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) rachunku bankowego oraz dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, gromadzenie wpłat na fundusz remontowy w sposób zapewniający ich księgowy wyodrębnienie; przedstawianie członkom zarządu stanu finansowego wspólnoty w tym windykacja należności stanowiących należności, pożytki oraz inne przychody z nieruchomości wspólnej; dokonywanie miesięcznego rozliczania wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i pokrycie świadczeń oraz wpłat na fundusz remontowy w tym: opłat za media dostarczane bezpośrednio do lokali mieszkalnych i użytkowych (opłat – eksploatacyjnych), za roboty i usługi związane z nieruchomością wspólną i świadczonych na rzecz nieruchomości wspólnej; prowadzenie księgowości finansowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego z działalności podstawowej Wspólnoty Mieszkaniowej, sporządzanie i składanie odpowiednich sprawozdań i deklaracji we właściwych urzędach, sporządzanie pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu i przychodów dotyczących nieruchomości, ewidencja zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów zarządu i media, sporządzanie rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej zgodnie z dyspozycją Wspólnoty (w formie podjętych uchwał) określającą zakres i formę tej ewidencji; przygotowywanie informacji o zrealizowaniu rocznego planu gospodarczego uwzględniającego również korekty do tego plan, z podziałem kosztów na poszczególnych właścicieli; przygotowanie i sporządzenie projektu rocznego planu gospodarczego w tym planu przychodów i wydatków z Funduszu Remontowego Wspólnoty; udzielanie każdemu z właścicieli informacji o sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną i rozliczeniach, zgodnie z przepisami prawa; prowadzenie spraw Wspólnoty na zewnątrz, w stosunkach pomiędzy właścicielami a Wspólnotą, wydawanie zarządzeń porządkowych oraz zgody na wykonywanie dodatkowych instalacji w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej zgodnie z przepisami prawa oraz z przepisami wewnętrznymi Wspólnoty; przechowywanie, zabezpieczenie i archiwizowanie dokumentów i dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej; zwoływanie i obsługa zebrań właścicieli lokali (na koszt Wspólnoty), w tym przygotowanie miejsca na zebranie i kart do głosowania

oraz powiadamianie właścicieli lokali o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także czynności związanych z prowadzeniem korespondencji z właścicielami lokali; rozliczanie wskazań wodomierzy w lokalach; ewidencjonowanie kosztów bankowych i odsetek oraz ustalanie stanu funduszu remontowego; wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń właścicielom lokali.

Strony ustaliły, że administrator wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości: 0,40 zł brutto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i powierzchni przynależnej lokali mieszkalnych, użytkowych, miesięcznie.

Zgodnie z ustaleniami stron funduszami remontowymi dysponował zarząd Wspólnoty. Zleceniobiorca zobowiązał się, że podczas prowadzenia prac dla nieruchomości, będzie konsultował z zarządem wspólnoty wszelkie ponadnormatywne działania dla nieruchomości w celu uzyskania akceptacji i poparcia od członków Zarządu. Administrator zobowiązał się, we współpracy z zarządem Wspólnoty zwołać zebranie Wspólnoty przynajmniej raz do roku, zgodnie z terminami zawartymi w ustawie o własności lokali. Zleceniobiorca zobowiązał także się posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Strony postanowiły, że w sprawach nieuregulowanych zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami, ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości oraz Kodeksu cywilnego.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od 1 kwietnia 2011r.

Pozwana A. D. podjęła wykonywanie zawartej umowy.

Od połowy 2012r. zarząd pozwanej Wspólnoty dokonał w jej imieniu szeregu czynności, w szczególności zawarł liczne umowy dotyczące wykonywania dostaw i świadczenia usług na rzecz reprezentowanej wspólnoty. Nadto, zarząd organizował wewnętrzny porządek funkcjonowania pozwanej wspólnoty, w szczególności proponował projekty uchwał, przeprowadzał głosowania nad nimi i ustalał wyniki głosowania.

W toku głosowania z dnia 18 marca 2013r. nad uchwałami nr (...) pozwana Wspólnota dokonała wyboru trzech nowych osób do zarządu. W uchwale nr (...) z dnia 22 marca 2012r. członkowie wspólnoty zdecydowali, że zarząd będzie się składał z pięciu osób.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte na art. 189 k.p.c. jest nieuzasadnione. Zdaniem Sądu powódki nie mają interesu prawnego w ustaleniu nieważności zaskarżonej umowy. Powołując się na utrwalone poglądy Sąd I instancji wskazał, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Z kolei nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych. Jednocześnie posiadanie interesu prawnego strona powodowa powinna udowodnić. W ocenie Sądu Okręgowego powódki skoncentrowały się na zagadnieniu nieważności umowy w znaczeniu materialno-prawnym i nie wykazały istnienia po ich stronie interesu prawnego.

Zdaniem Sądu okoliczność, iż powódki jako właścicielki lokali zobowiązane są pokrywać koszty zarządu, w tym wynagrodzenie A. D., nie świadczy o istnieniu po ich stronie interesu prawnego w zaskarżeniu umowy. Nie wiadomo przy tym, czy powódki dążą do zwrotu otrzymanego przez pozwaną wynagrodzenia, czy może zawarcia umowy innej treści w oparciu o którą pozwana będzie otrzymywała inne wynagrodzenie. Ostatecznie powódki mogą dochodzić zwrotu kwot wypłaconych z tytułu wynagrodzenia lub żądać ustalenia stosunku prawnego w zakresie dotyczącym wysokości czynszu obejmującego wynagrodzenie dla pozwanej.

W ocenie Sądu powódki nie wykazały także, aby zakres umocowania pozwanej miał wpływ na ich sytuację prawną skutkując koniecznością ochrony odpowiadającej skutkom, jakie mogą uzyskać w wyniku wyroku uwzględniającego zgłoszone powództwo. Powódki jedynie lakonicznie wskazały, że kwestia ważności zaskarżonej umowy ma znaczenie

dla oceny ważności zobowiązań zaciąganych przez pozwaną na podstawie umocowania nie podając, o jakie konkretnie zobowiązania chodzi, a dopiero ich rozważenie pozwoliłoby na ocenę, czy celowe jest ustalenie nieważności umowy, czy raczej w interesie członków pozwanej Wspólnoty, w tym powódek, jest skorzystanie z innych, mniej drastycznych środków.

Mając na względzie powyższe uwagi Sąd I instancji pominął dowód z przesłuchania stron i świadków uznając, że przeprowadzenie tych dowodów nie służyłoby wyjaśnieniu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd wydał na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od wyroku wniosły powódki zaskarżając wyrok w całości.

W apelacji zarzuciły naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że powódki nie mają interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy zawartej przez pozwaną oraz naruszenie art. 217 § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania powódek na okoliczności zakresu czynności wykonywanych przez pozwaną A. D., prowadzące do ustalenia braku interesu prawnego po stronie powódek.

W oparciu o powyższe powódki wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu wskazując na zakres uprawnień przyznanych pozwanej A. D. w kwestionowanej umowie oraz treść art. 17 ustawy o własności lokali skarżące stwierdziły, że występowanie po ich stronie interesu prawnego w ustaleniu nieważności tej umowy nie powinno budzić wątpliwości. Pozwana została bowiem umocowana do zlecenia w imieniu Wspólnoty usług w zakresie utrzymania czystości, prowadzenia rachunku bankowego Wspólnoty, dokonywania rozliczeń wpłat, prowadzenia spraw Wspólnoty na zewnątrz, zwoływania zebrań właścicieli lokali. Miała również prowadzić księgowość finansową. Wskazywane przez Sąd Okręgowy powództwa o zapłatę nie dają możliwości uzyskania należytej ochrony prawnej, tym bardziej, że powódki są obowiązane do uiszczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a rozliczenie w tym zakresie dokonywane jest na koniec roku rozrachunkowego odpowiednio do poniesionych wydatków, które będą generowane także poprzez działania pozwanej A. D. na podstawie zaskarżonej umowy. Zaznaczyły przy tym, że nie miały możliwości zaskarżenia uchwały o wyrażeniu zgody na zwarcie umowy z pozwaną, albowiem uchwała ta została podjęta w okresie, gdy powódki nie były jeszcze członkami pozwanej Wspólnoty.

Pozwane zgodnie wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódek na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podniosła, że z uwagi na przysługujące powódkom dalej idące roszczenia nie posiadają one interesu prawnego w zaskarżeniu kwestionowanej przez nich umowy. W jej ocenie zgłoszone żądanie zmierza do obejścia przepisów określających sposób wykonywania uprawnień przez członków wspólnoty mieszkaniowej. Zaznaczyła nadto, że pozwana A. D. na podstawie zaskarżonej umowy nie przejęła zarządzania nieruchomością i status zarządcy nieruchomości jej nie przysługuje. Zdaniem pozwanej zawarty w apelacji wniosek dowodowy nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Pozwana A. D. również powołała się na możliwość wystąpienia przez powódki z powództwem o świadczenie. Nadto wskazała, że jedyną dopuszczalną formą zmiany ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną jest podjęcie uchwały przez właścicieli lokali, zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali, obecnie w pozwanej Wspólnocie funkcjonuje zarząd, który nie został skutecznie odwołany i który posiada pełne prawo do reprezentacji Wspólnoty. Pozwana podkreśliła, że w jej ocenie zawarta umowa nie ma charakteru umowy o zarządzanie nieruchomością z uwagi na jej znacznie węższy zakres niż umowy tego rodzaju.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania, zawarte w punkcie II wyroku, zaskarżyły obie pozwane składając zażalenia, w których wniosły o jego zmianę poprzez zasądzenie kwoty 3.600 zł na rzecz każdej z nich.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się o tyle skuteczna, że jej rozpoznanie uzasadniało uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zasadny był bowiem zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. skutkującego przyjęciem, że powódki nie posiadają interesu prawnego w ustaleniu, iż umowa zawarta między pozwanymi w dniu 31 marca 2011r. jest nieważna.

Sąd Okręgowy uznając, że po stronie powódek nie występuje interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. stwierdził, że jest to przesłanka, której wykazanie obciążało stronę powodową, lecz nie podjęła ona odpowiedniej do tego obowiązku aktywności dowodowej. Jednocześnie Sąd zaniechał przeprowadzenia zgłoszonego w pozwie dowodu z przesłuchania powódek, który to dowód mógłby pozwolić na ustalenie bliższych okoliczności, z jakich powódki wywodzą swój interes prawny w ustaleniu nieważności kwestionowanej umowy. Z tego względu zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. i art. 227 k.p.c. w zakresie wskazanym w apelacji należało uznać za skuteczny. Zaznaczyć trzeba, że zgodnie z art. 299 k.p.c. jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie zachodzą podstawy do przyjęcia, iż okoliczności świadczące o występowaniu interesu prawnego powódek winny zostać wykazane innymi dowodami, z wyłączeniem dowodu z przesłuchania stron. Jakkolwiek występowanie interesu prawnego winno być oceniane według kryteriów obiektywnych, nie można pominąć stanowiska strony powodowej oraz jej przekonania, co do występowania zagrożenia naruszenia jej prawnie chronionych interesów i dążenia wyeliminowania tego niebezpieczeństwa poprzez wystąpienie z powództwem określonym w art. 189 k.p.c. Dokonując ustaleń w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, czy przesłanka interesu prawnego w rozumieniu ww. przepisu została spełniona, za celowe uznać należało przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, zwłaszcza, że wniosek w tym zakresie został złożony. Odniesienie się do stanowiska strony powodowej tylko w oparciu o jej twierdzenia i argumenty przedstawione w pismach procesowych nie wyczerpuje obowiązku rozpoznania wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia.

W konsekwencji powyższego Sąd Apelacyjny postanowił uzupełnić postępowanie dowodowe w tym zakresie.

W oparciu o materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem Okręgowym oraz w postępowaniu odwoławczym Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że powódki mają interes prawny w stwierdzeniu nieważności zaskarżonej umowy. Sąd odwoławczy miał na uwadze w pierwszej kolejności obowiązującą w judykaturze i doktrynie wykładnię art. 189 k.p.c. dotyczącą przesłanki interesu prawnego. Zgodnie przyjmuje się, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, LEX nr 515730).

W art. 189 k.p.c. nie została przyjęta odrębna przesłanka powództwa o ustalenie, która polegała na działaniu powoda w celu zapobieżenia naruszeniu jego prawa. Poprzednio obowiązujący kodeks postępowania cywilnego przewidywał w art. 3 powództwo o ustalenie, gdy powód wytaczał je zapobiegając naruszeniu swego prawa. Tego unormowania nie powtórzył art. 189 obecnego k.p.c., co oznacza że interes prawny istnieje także wówczas gdy prawo powoda jest naruszone, a powództwo o ustalenie nie ma wyłącznie charakteru prewencyjnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1972 r. III CRN 607/71, OSN 1973, nr 4, poz. 64). Dlatego, jak trafnie wskazuje Sąd Najwyższy w przywołanym wcześniej wyroku z dnia 18 czerwca 2009r., powództwo o ustalenie prawa lub stosunku prawnego jest możliwe nie tylko wówczas, gdy interes prawny wynika z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, ale także gdy zmierza do zapobieżenia temu zagrożeniu w przyszłości.

Orzecznictwo ustaliło nadto zasadę, że nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych. Zasada ta nie ma jednak charakteru

bezwzględny. Znajduje ona zastosowanie tylko wówczas, gdy przysługujące powodowi dalej idące roszczenie zapewni mu pełną ochronę, tzn. w całości wyeliminuje spór między stronami lub zapobiegnie jego powstaniu w przyszłości. Sytuacja taka zwykle nie zachodzi, gdy z danego stosunku prawnego może wypływać wiele roszczeń i stąd wyniknąć z niego wiele sporów obecnie i w przyszłości. J. K. w glosie do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64 wskazał, że ustawodawca nie wyłącza powództwa o ustalenie wtedy, gdy prawo powoda zostało naruszone i to nawet w taki sposób, że powód może w powództwie o świadczenie dochodzić wszystkich należnych świadczeń wiążących się z danym prawem, jeżeli tylko powód niezależnie od powyższego ma interes prawny w ustaleniu. Interes zaś prawny istnieje w tych wypadkach, gdy powództwo o ustalenie w większym stopniu zabezpiecza ochronę praw powoda. Rozstrzygając o istnieniu interesu prawnego w danej sprawie należy mieć na względzie, iż mimo przysługującego powodowi roszczenia o świadczenie mogą występować inne okoliczności, w świetle których zachodzi potrzeba ochrony jego sfery prawnej poprzez uregulowanie kwestii związanych z danym stosunkiem prawnym w drodze powództwa o ustalenie. W orzecznictwie daje się zauważyć postępującą tendencję do elastycznego pojmowania pojęcia „interesu prawnego” w rozumieniu art. 189 k.p.c., z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz tego, czy w drodze innego powództwa np. o świadczenie strona może uzyskać kompletną lub choćby szerszą ochronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 r. II CK 387/02, niepubl.).

Reasumując powyższe argumenty stwierdzić należy, że interes prawny występuje, gdy spełnione są łącznie trzy warunki: 1) sfera prawna powoda jest zagrożona lub została naruszona, 2) brak jest innych środków prawnych pozwalających na wyeliminowanie tego stanu, 3) skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. W aktualnym orzecznictwie wyraźnie zaznaczył się kierunek do szerokiej interpretacji pojęcia „interesu prawnego” w rozumieniu art. 189 k.p.c. Wskazuje się, że interes prawny powinien być rozumiany z uwzględnieniem szeroko pojętego dostępu do sądu w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1997 r., II CKU 7/97, niepubl., z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02, niepubl., z dnia 30 października 2008 r., II CSK 233/08, niepubl., z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, niepubl., z dnia 18 marca 2011 r., III CSK127/10, niepubl.). Oznacza to, że zarzut wyłączenia interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia z uwagi na konkurencyjny środek ochrony prawnej w postaci powództwa o świadczenie, należy oceniać ostrożnie z odniesieniem do okoliczności indywidualnej sprawy. Interesu prawnego nie można utożsamiać z interesem ekonomicznym, gdyż występuje on nie tylko wówczas, gdy doszło do naruszenia lub zachodzi realna obawa naruszenia praw majątkowych danego podmiotu. Jeśli tylko w świetle danych okoliczności sprawy zachodzi potrzeba wprowadzenia jasności i pewności w sferze sytuacji prawnej powoda, wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, uznać należy, iż ma interes prawny w znaczeniu użytym w art. 189 k.p.c., niezależnie od przysługujących mu roszczeń o świadczenie.

Przenosząc przedstawione rozważania prawne na grunt rozpatrywanego w tej sprawie przypadku, stwierdzić należy, że nie można uznać, że powódkiem nie przysługuje interes prawny w uzyskaniu orzeczenia zgodnego z żądaniem pozwu. Argument Sądu I instancji, powielający stanowisko strony przeciwnej, iż powódkiem mogą przysługiwać powództwa o zapłatę związane z wykonywaniem przez pozwaną A. D. czynności w granicach zawartej umowy, nie może zostać uznany za skuteczny. Przyjmując bowiem, że powódki mogłyby podnosić nieważność przedmiotowej umowy jako przesłankę przy dochodzeniu roszczeń pieniężnych z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia skierowanych wobec A. D. lub o zwrot kwot uiszczonych tytułem zaliczki wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) do (...) w S., to niezależnie od kwestii, czy i w jakim zakresie roszczenia tego rodzaju mogłyby zostać uwzględnione, w sytuacji, gdy A. D. wykonuje czynności na rzecz pozwanej Wspólnoty, a Wspólnota ponosi w tym zakresie określone koszty, nie sposób przyjąć, że postępowania takie pozwoliłyby na zapewnienie powódkiem pełnej ochrony i definitywnie rozstrzygnęłyby spór niwelując niebezpieczeństwo zagrożenia interesów powódek w przyszłości. Mając bowiem na uwadze zakres uprawnień, jakie według treści umowy A. D. przysługują, oczywistym jest, że zagrożone interesy powódek nie sprowadzają się jedynie do obowiązku pokrywania kosztów działania pozwanej A. D. na rzecz i w imieniu Wspólnoty. Nie ulega wątpliwości, że skoro umowa przyznaje zleceniobiorcy uprawnienia zarówno w zakresie prowadzenia spraw administracyjno-rozliczeniowych w granicach zwykłego zarządu,



w tym założenie i prowadzenie dla Wspólnoty rachunku bankowego i dokonywanie rozliczeń przez ten rachunek, sporządzanie i składanie odpowiednich sprawozdań i deklaracji we właściwych urzędach, przygotowywanie informacji o zrealizowaniu rocznego planu gospodarczego, przechowywanie i archiwizowanie dokumentów, zwoływanie i obsługę zebrań właścicieli lokali, a także prowadzenia prac dla nieruchomości, w ramach których wyłącznie ponadnormatywne działania zleceniobiorca jest obowiązany konsultować z zarządem, przy czym zakres tych działań nie został w umowie określony, nieważność umowy pociąga za sobą niebezpieczeństwo zagrożenia interesów powódek jako członków Wspólnoty Mieszkaniowej, niepewności sytuacji prawnej i niebezpieczeństwo wystąpienia wielu roszczeń w przyszłości.

Stwierdzić przy tym trzeba, że z racji praw i obowiązków, jakie przysługują właścicielom lokalu we wspólnocie mieszkaniowej, uregulowanych w szczególności w rozdziale 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), zgodne z interesem tych właścicieli jest, aby wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością wspólną było we wspólnocie uregulowane zgodnie z prawem oraz wykonywane przez uprawnione i kompetentne do tego osoby. Z treści zeznań powódek wynika natomiast, że zagrożenia swoich interesów upatrywały one nie tylko w niebezpieczeństwie wystąpienia konieczności skierowania na drogę postępowania cywilnego konkretnych roszczeń wywołanych działaniem A. D., dokonanym z powołaniem się na umowę zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową, lecz także w tym, że zachodzi wiele niejasności co do tego, jaki jest zakres uprawnień zleceniobiorcy, oraz co do tego, czy pozwana A. D. jest osobą kompetentną do wykonywania powierzonych jej czynności i jednocześnie powódki zgłaszały zastrzeżenia, że swoje obowiązki nie wykonuje ona prawidłowo i nieadekwatnie do zakresu umowy. Sugestia, iż faktycznie umowa nie jest w pełni realizowana, pozwala na wnioskowanie, że kwestia zakresu posiadanych przez zleceniobiorcę uprawnień ma znaczenie i pośrednio wpływa na to, w jaki sposób i przez kogo czynności dotyczące zarządzania i administrowania nieruchomością są wykonywane, a to może kształtować również sytuację prawną powódek jako członków pozwanej Wspólnoty.

Nie można też tracić z pola widzenia okoliczności, iż powódki nie miały możliwości zapobieżenia zawarciu kwestionowanej umowy, gdyż doszło do niej na mocy uchwały nr 11 zawartej w dniu 22 lipca 2010r., kiedy powódki nie były jeszcze członkami Wspólnoty. W uchwale tej udzielono pełnomocnictwa zarządowi do podjęcia działań związanych z wybraniem i zawarciem umowy cywilnoprawnej z osobą fizyczną lub też prowadzącą działalność gospodarczą, która świadczyłaby usługi dla potrzeb nieruchomości w zakresie administrowania, rozliczania płatności, zobowiązań, rozliczania mediów, sprawowania opieki nad osiedlem w pełnym zakresie. Jednocześnie postanowiono, że wybrana przez zarząd osoba nie musi posiadać uprawnień zarządcy nieruchomości, gdyż wszelkie działania związane ze sprawowaniem zarządu nieruchomością spoczywają na członkach zarządu i członkach wspólnoty. Powódki nie mogły podważyć powyższej uchwały w drodze powództwa z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, stąd podniesiony przez stronę pozwaną zarzut obejścia przepisów tej ustawy należało uznać za niezasadny. Nawet gdyby przyjąć, że już w dacie przystąpienia do umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży powódki mogły dokonać weryfikacji umowy zawartej z A. D. pod kątem jej zgodności z prawem, to ewentualna świadomość zakupu lokalu we wspólnocie, w której kwestie dotyczące zarządu nieruchomością wspólną nie są należycie uregulowane, nie wyklucza możliwości wystąpienia w późniejszym okresie z powództwem o ustalenie. Powódkom bowiem przy zawieraniu umowy nie przysługiwał inny środek prawny, które umożliwiłby ochronę ich praw w związku z wykonywaniem zaskarżonej umowy.

Przeszkodą do przyjęcia interesu prawnego po stronie powódek nie jest okoliczność, że nie są one stroną umowy, której spór dotyczy. Przepis art. 189 k.p.c. nie wprowadza wymogu, aby stosunek prawny lub prawo, którego proces dotyczy, istniał między powodem a pozwanym, ale także aby jeden z nich w ogóle był stroną danego stosunku prawnego. Wystarczający jest stosunek oparty na interesie prawnym powoda w uzyskaniu wyroku ustalającego skutecznego względem pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r. II CSK 406/12, LEX nr 1341660).

Z wymienionych powyżej względów przesłankę interesu prawnego należało uznać za spełnioną.

Powódki upatrywały nieważności umowy w naruszeniu art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy. Przepis ten przewidywał wymóg, zgodnie z którym umowa o zarządzanie nieruchomością w rozumieniu art. 185 ust. 1 i 2 ustawy może być zawarta tylko z osobą posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości. Umowa zawarta przez osobę, która wskazanej licencji nie posiada, jest nieważna (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2007r., III CZP 69/07). Pozostaje poza sporem, że pozwana A. D. nie posiadała uprawnień w powyższym zakresie. Okoliczność ta nie jest jednak wystarczająca do uwzględnienia wniesionego powództwa. Sąd Apelacyjny uznał bowiem, że występują istotne wątpliwości co do zakresu umowy łączącej pozwaną i treści obowiązków nałożonych na zleceniobiorcę, które nie zostały wyjaśnione, a które uniemożliwiają kwalifikację prawną umowy. Strona pozwana podnosiła, że umowa będąca przedmiotem sporu nie jest umową o zarządzanie nieruchomością w rozumieniu art. 185 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z kolei w argumentacji strony powodowej zawarte są twierdzenia, że przedmiotowa umowa zawiera elementów charakterystycznych dla tej kategorii umowy i obejmuje czynności typowe dla sprawowania zarządu nieruchomością. Ocena łączącego pozwaną stosunku prawnego winna zostać poprzedzona zbadaniem ich zgodnej woli wyrażonej przy zawieraniu umowy, nie mniej jednak sposób jej wykonywania nie pozostaje całkowicie bez znaczenia, albowiem może pośrednio wskazywać na to, jak strony rozumiały złożone przez siebie oświadczenia oraz jaki cel im przyświecał przy zawieraniu umowy. Zwrócić przy tym należy uwagę, że porównanie treści umowy zawartej w dniu 31 marca 2011 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) do (...) w S. z A. D. oraz umowy zawartej w dniu 1 lutego 2009r. z M. P., posiadającą uprawnienia zawodowe zarządcy nieruchomości, wskazuje, że wiele postanowień tych umów jest tożsame. A zważywszy nadto na chronologię ich zawiera, zachodzi przypuszczenie, że objęta sporem umowa została skonstruowana na bazie poprzedniej umowy zawartej z licencjonowanym zarządcą nieruchomości, poprzez częściową modyfikację umowy z 1 lutego 2009r. Przy czym niektóre z uprawnień i obowiązków zleceniobiorcy zostały określone w sposób nieprecyzyjny, poprzez użycie pojęć, bez wyjaśnienia ich zakresu znaczeniowego. Należy również zaznaczyć, że umowa stypizowana w art. 185 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest umową, której essentialia negotii nie są na tyle charakterystyczne, aby kwalifikacja umowy i jej odróżnienie od innych umów dotyczących zarządu czy administrowania nieruchomością zawsze była oczywista i nie rodziła problemów interpretacyjnych. Powoduje to konieczność, oprócz uwzględnienia treści umowy, sięgnięcia do pozatekstowych okoliczności i szczegółowego rozważenia pozostałych czynników, w tym rokowań poprzedzających zawarcie umowy, celu, jakie strony zamierzały osiągnąć, zachowania stron w zakresie objętym umową po jej zawarciu, rozumienia przez nie tekstu umowy oraz ewentualnych innych okoliczności, związanych z zawarciem umowy oraz z jej realizacją. Zebrany materiał w sprawie nie pozwala na dokonanie wykładni umowy łączącej pozwaną według reguł przewidzianych w art. 65 § 1 i 2 k.c., gdyż dotychczasowe postępowanie dowodowe nie było w ogóle prowadzone w tym kierunku.

Mając na względzie powyższe uwagi Sąd Apelacyjny uznał, że w sprawie nie została rozpoznana istota sporu, a to – w świetle art. 386 § 4 k.p.c. – uzasadnia uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W orzecznictwie i piśmiennictwie ugruntowany jest bowiem pogląd, zgodnie z którym nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 2000 r. z. 1, poz. 22).

Z kolei art. 386 § 4 k.p.c. stanowi, że w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Treścią normy prawnej zawartej w tym przepisie jest upoważnienie do wydania przez sąd odwoławczy orzeczenia kasatoryjnego w określonych sytuacjach procesowych, jako wyjątku od zasady orzekania, co do meritum sporu w tym postępowaniu. Jego brzmienie wskazuje jednocześnie na to, iż nie zachodzi obowiązek prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania dowodowego zmierzającego do wyjaśnienia rzeczywistej treści stosunków faktycznych i prawnych w sytuacji, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał rozważenia poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, jak również, gdy nie dokonał oceny przeprowadzonych dowodów i pominął mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie meritum sporu dowody zawnioskowane przez strony dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Konieczne staje się wówczas wydanie orzeczenia kasatoryjnego przewidzianego w art. 386 § 4 k.p.c., ponieważ przeprowadzenie postępowania

dowodowego przez sąd odwoławczy, a następnie wydanie orzeczenia co do istoty sprawy, ograniczyłoby merytoryczne rozpoznanie sprawy do jednej instancji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien uzupełnić postępowanie dowodowe w zakresie umożliwiającym dokonanie interpretacji umowy objętej sporem i jej kwalifikacji; na tej podstawie dokonać wykładni umowy, w oparciu o reguły interpretacyjne przewidziane w art. 65 § 1 i 2 k.c. Mając zatem na uwadze, że ustawodawca jako zasadnicze kryterium wykładni umów wskazał wolę stron i cel umowy uznając, że brzmienie umowy ma drugorzędne znaczenie. Zbadanie tych elementów wymaga szerszego spojrzenia na umowę, uwzględnienia jej charakteru, przedmiotu oraz innych związanych z nią okoliczności. Choć jednak brzmienie postanowienia umowy nie przesądza o wyniku interpretacji, to należy mieć na względzie, że wykładnia nie może być oczywiście sprzeczna z jego treścią. Oznaczałoby to bowiem ustalenie woli stron niejako na nowo, w oderwaniu od zawartej umowy. Dlatego wskazywanego przez pozwaną podczas przesłuchania nieodpowiadającego treści umowy jej wykonywania, nie można uznać za decydujący. Zaznaczyć przy tym należy, że pojęcie administrowania, ma charakter węższy od zarządzania i mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006r., IV CK 343/05 , LEX nr 191167).

Po ustaleniu, jaka w rzeczywistości umowa została zawarta między stronami, obowiązkiem Sądu I instancji będzie ocena jej ważności w kontekście przepisów obowiązujących w dacie jej zawarcia. Sąd winien w szczególności rozważyć ważność umowy zarówno w kontekście wymogów przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 184 i 185), jak również regulacji dotyczących zarządu nieruchomością zawartych w ustawie o własności lokali (art. 18-20), przy uwzględnieniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną, jaki obowiązuje w pozwanej Wspólnocie.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji.

Wobec powyższego rozstrzygnięcia, obejmującego zarówno orzeczenie, co do zgłoszonego roszczenia, jak i kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, rozpoznanie zażaleń wniesionych przez pozwane stało się bezprzedmiotowe. Z tego względu, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. postępowanie zażaleniowe umorzył.

Małgorzata Gawinek Iwona Wiszniewska Edyta Buczkowska-Żuk