

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Kulczewska-Garcia (spr.)

Sędziowie: SSO Ryszard Marchwicki

SSO Małgorzata Wiśniewska

Protokolant: ___

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2014 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z wniosku (...) S.A. (...) Spółki Handlowo-Uslugowej z siedzibą w P.

przy uczestnictwie *Miasta P., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P., Skarbu Państwa - Prezesa Sądu Okręgowego w P., Skarbu Państwa - Ministra (...), Skarbu Państwa - Dyrektora (...)* w W., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., (...) S.A. z siedzibą w P., (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., Towarzystwa (...) S.A. z siedzibą w P., A. A., J. A., Ł. A., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., (...) Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w K., Wspólnoty Lokalowej (...) położonej w P. przy ul. (...) i Wspólnoty Lokalowej (...) położonej w P. przy ul. (...)

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników Wspólnoty (...) położonej w P. przy ul. (...) oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 1 lutego 2013 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 1650/08

uchyla zaskarżone postanowienie, znosi postępowanie poczynszy od 14 grudnia 2011 r. oraz przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Poznań – Stare Miasto w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.

SSOR Marchwicki SSO A. Kulczewska -Garcia SSR M. Wiśniewska

UZASADNIENIE

(...) SA (...) Spółka Handlowo-Uslugowa w P. wniósł o ustanowienie dla działek nr (...), arkusz (...), obręb P., położonych przy ul. (...) w P., zapisanych w księgach wieczystych nr (...), których jest użytkownikiem wieczystym, służebności drogi koniecznej przechodu i przejazdu na działkach: nr (...), arkusz (...), obręb P., zlokalizowanej przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej KW (...), na wytyczonym obszarze około 65 m², nr (...) arkusz (...), obręb P., zlokalizowanej przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej KW (...) na wytyczonym obszarze około 145 m² oraz nr (...), arkusz (...), obręb P., zlokalizowanej przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) na wytyczonym obszarze około 219,5 m² oraz zasądzenie od uczestników kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym działek nr (...) położonych przy ul. (...) w P., na których zlokalizowany jest sześciokondygnacyjny budynek z przeznaczeniem na cele biurowo-handlowe, o powierzchni 643,40 m², oraz o powierzchni użytkowej 3.174,30 m², jak również murowana stacja transformatorowa

o powierzchni 35,20 m². Według wnioskodawcy, dojazd do budynku dla dostawy i odbioru towarów, wywozu śmieci i nieczystości, zabezpieczenia przeciwpożarowego, droga ewakuacyjna oraz dojazd do stacji transformatorowej od chwili wybudowania budynku odbywa się wyłącznie od strony zaplecza, poprzez wjazd i wyjazd z ul. (...) przez działki (...). Stwierdził, że taki stan zastało (...) - Oddział Artykułami Wyposażenia Mieszkań, powstały 1 lipca 1976 r., którego kontynuatorem w wyniku reorganizacji było Przedsiębiorstwo Handlu (...) ((...)), a na bazie (...) w ramach prywatyzacji w dniu 30 sierpnia 1991 r. powstała Spółka (...) SA. Wnioskodawca podniósł, że podejmował z właścicielami i użytkownikami wieczystymi działek sąsiednich próby umownego ustanowienia służebności, które jednak nie dały pozytywnego rezultatu. Wyjaśnił, że wytyczył przewidywaną drogę konieczną poprzez działki (...) na szerokości 5 m, przy czym na działce (...) zajmuje ona około 145 m², na działce (...) zajmuje około 65 m², a na działce (...) około 219,5 m². Poza tym dla celów niniejszej sprawy wnioskodawca przyjął kwotę odpłatności za 1 m² użytkowania drogi 1 zł, która została ustalona dla najmu drogi z Zarządem (...) Zasobów Lokalowych, jako obowiązująca w P.. Dodatkowo podniósł, że na działce (...) oraz działce (...), planowana jest budowa budynku biurowego z dwupoziomowym parkingiem, który w obecnym kształcie uniemożliwi wnioskodawcy dojazd do posesji. Taki budynek oznacza brak możliwości transportu towarów, uniemożliwienie wywozu śmieci i innych nieczystości, brak drogi ewakuacyjnej i zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz brak dojazdu do obsługi stacji transformatorowej. Jednocześnie wnioskodawca wskazał, że obsługa budynku od strony ul (...) jest niemożliwa ze względu na torowisko tramwajowe, jak również trwałe barierki zabezpieczające chodnik dla pieszych.

Uczestnik Miasto P. (właściciel działki nr (...)) wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz kosztów postępowania. Zdaniem uczestnika, ocena aktualnego stanu faktycznego na gruncie zdaje się uzasadniać roszczenie wnioskodawcy w zakresie objętym wnioskiem odnoszącym się do działki oznaczonej jako działka (...), stanowiącej własność uczestnika, ale wnioskodawca sam pozbawił swą nieruchomość dostępu do drogi publicznej poprzez zabudowanie w przeszłości przejazdu przez bramę budynku posadowionego na działce, do której dostępu się domaga, od strony ul (...). W związku z tym sąd powinien dokonać oceny, czy użytek z roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej przez nieruchomość sąsiednią przez wnioskodawcę, nie narusza dobrych obyczajów (art. 5 k.c.), a tym samym, czy to roszczenie zasługuje na uwzględnienie. Poza tym, zdaniem uczestnika, określenie zakresu i przebiegu służebności oraz sposobu jej wykonywania powinno nastąpić w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Uczestnik Skarb Państwa - Prezydent Miasta P.(właściciel działek nr (...)), wniósł o oddalenie wnioski oraz zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz kosztów postępowania. Zdaniem uczestnika, wnioskodawca nie wykazał spełnienia przesłanek z art. 145 k.c. warunkujących ustanowienie służebności drogi koniecznej. Kwestia podstaw do żądania ustanowienia na rzecz wnioskodawcy służebności przechodu i przejazdu na dz. nr (...),(...), (...), budzi wątpliwości, gdyż - według uczestnika - wnioskodawca posiada dojazd do dz. nr (...), (...) od strony zaplecza, dojazd jest również zapewniony od ul (...), a nadto istnieje dostęp do drogi publicznej, skoro wejście do budynku jest od ul (...). Zdaniem uczestnika, w opisywanych okolicznościach należy rozważyć, czy istnieje konieczność ustanowienia żądanej służebności i ewentualnie za jakie wynagrodzenie, przy czym opinię na ten temat winien wyrazić biegły sądowy, z uwzględnieniem przesłanek zawartych w tym zakresie w art. 145 k. c.

(...) sp. z o.o. z w P. (współużytkownik wieczysty działek nr (...) położonych przy ul. (...)) i właściciel niewyodrębnionych lokali w budynku posadowionym na tej nieruchomości, wezwany do udziału w sprawie w miejsce (...) sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w P.), wniósł o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz kosztów postępowania. Zdaniem uczestnika, w niniejszej sprawie nie można przyjąć, iż wystąpiła podstawowa przesłanka ustanowienia służebności drogi koniecznej, tj. brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej dla działek nr (...). Jednocześnie też nie można zgodzić się z twierdzeniem wnioskodawcy, iż jedyną możliwą drogą dojazdową do nieruchomości jest dojazd od ul (...). Zdaniem uczestnika, nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej od ul (...), przez którą możliwy jest w szczególności wywóz śmieci oraz dostawa towarów. W związku z tym, w ocenie uczestnika ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości prowadziłoby nie tyle do uzyskania przez nieruchomość odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, ale do ułatwienia takiego dostępu i zwiększenia atrakcyjności nieruchomości. Nadto uczestnik podniósł, że w przeszłości wnioskodawca pozbawił się dostępu do drogi

publicznej, zabudowując przejazd przez bramę budynku położonego na działce nr (...), dla których ustanowienia przedmiotowej służebności obecnie się domaga, a okoliczność ta powinna zostać rozważona przez sąd w kontekście art. 5 k.c. Dodatkowo uczestnik podniósł, że w opinii biegłego z 4 lutego 2011 r. okoliczność zabudowania przez wnioskodawcę dostępu do drogi publicznej nie została wzięta pod uwagę, mimo iż zgodnie ma ona znaczenie dla stwierdzenia konieczności ustanowienia służebności drogi koniecznej.

(...) sp. z o.o.w P.(współużytkownik wieczysty działek nr (...)oraz właściciel wyodrębnionego w tej nieruchomości - przy ul. (...)lokalu nr (...)), wniósł o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika zwrotu kosztów. Uczestnik wskazał, że nieruchomość, z której korzysta wnioskodawca, ma dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. (...), a okoliczność, iż w chwili obecnej obsługa budynku od tej strony jest utrudniona nie może przesądzać o zasadności złożonego wniosku. Zdaniem uczestnika, wnioskodawca nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność choćby podjęcia starań do usprawnienia obsługi budynku od ul. (...)- nie wystąpił z zapytaniem np. do Zarządu (...), czy barierki dla pieszych utrudniające dostęp do budynku mogłyby zostać zdemontowane. W ocenie uczestnika bezspornym jest, że ustanowienie służebności drogi koniecznej dla wnioskodawcy z pewnością usprawniłoby korzystanie z budynku znajdującego się na działkach (...), jednak samo usprawnienie nie jest w świetle art. 145 k.c. przesłanką wystarczającą do obciążenia nieruchomości sąsiednich - instruktywne w tym zakresie jest postanowienie Sądu Najwyższego z 13 września 2000 r., II CKN 336/00, LEX nr 52611. Zdaniem uczestnika, ugruntowane jest również stanowisko, zgodnie z którym w przypadku nieodpowiedniego dostępu do drogi publicznej regułą powinno być przystosowanie go do użytku, a nie ustanowienie służebności drogi koniecznej innym szlakiem, chyba że przystosowanie takie byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów. Tymczasem, wnioskodawca w żaden sposób nie wykazał, aby przystosowanie budynku do obsługi od strony ul. (...)było niemożliwe. Sam komfort wnioskodawcy wynikający z możliwości dojazdu do budynku od strony ul. (...)nie może usprawiedliwiać ograniczenia praw właścicieli gruntów sąsiednich czy też użytkowników wieczystych. W ocenie uczestnika, uwzględnienie wniosku spowodowałoby, że grunty na których ustanowiona zostałaby służebność wykorzystane mogłyby zostać przez uczestników tylko i wyłącznie jako parking lub wewnętrzna droga dojazdowa, co stoi w sprzeczności z postanowieniem Sądu Najwyższego z 8 marca 2002 r., III CKN 564/00, LEX nr 54480. Zdaniem uczestnika, wniosek jest nieuzasadniony, skoro wnioskodawca posiada dostęp do drogi publicznej a jego subiektywne przekonanie o jego nieodpowiedniości nie może zmienić faktu, że dostęp ten może zostać usprawniony i wykorzystany do przejazdu i przechodu bez przekroczenia nakładów finansowych przekraczających możliwości wieczystego użytkownika działek nr (...).

Uczestnik Ł. A. (współużytkownik wieczysty działek (...) oraz właściciel wyodrębnionego w tej nieruchomości – przy ul. (...) lokalu nr (...)) wniósł o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania. Uczestnik wskazał, że kupując w 2004 r. od Skarbu Państwa nieruchomość przy ul. (...) nie został poinformowany o jakichkolwiek zobowiązaniach z tytułu konieczności ustanowienia służebności drogi koniecznej, co obniżyłoby znacznie wartość jego nieruchomości. Zdaniem uczestnika, wnioskodawca jest właścicielem działki i nieruchomości posiadającej bezpośredni dostęp do ul. (...), a w związku z tym kwestia służebności drogi koniecznej przychodu i przejazdu jest bezprzedmiotowa. W ocenie uczestnika, wnioskodawca może tak zorganizować sobie obsługę swojej nieruchomości, że będzie ona obsługiwana bezpośrednio z ulicy do której przylega.

Postanowieniem z 16 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie (...) Sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą w K. (współużytkownik wieczysty działek nr (...) położonych przy ul. (...)) i właściciel wyodrębnionego lokalu nr (...) w budynku posadowionym na tej nieruchomości, który nabył od M. Z.). Uczestnik ten nie zajął stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z 24 maja 2011 r. Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania współużytkowników wieczystych działki nr (...)oraz właścicieli wyodrębnionych w tej nieruchomości (położonej przy ul. (...)) lokali: (...) S.A.w P.(właściciel lokali nr (...)), Towarzystwo (...) S.A.w P.(właściciel lokali nr (...)), A. A.i J. A.(właściciele lokali nr (...)) oraz zawiadomił o toczącym się postępowaniu Prezesa Sądu Okręgowego w P., Ministra (...)oraz Prokuratura Okręgowego w P.(lokale nr (...))oddano w trwały zarząd: Sądowi Okręgowemu w P., Prokuraturze Okręgowej w P.oraz Ministerstwu (...). Z uwagi na to, że trwały zarząd przysługujący Prokuraturze

Okręgowej w P. wygaś Sąd Rejonowy zwolnił ten podmiot od dalszego udziału w sprawie i postanowieniem z 14 grudnia 2011 r. zawiadomił o postępowaniu jako kolejne statio fisci Dyrektora (...)w W..

Wezwany do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania (...) SA w P. (współużytkownik wieczysty działki (...) położonej przy ul. (...) oraz właściciel wyodrębnionych w tej nieruchomości lokali nr (...)) zgłosił zarzuty do opinii biegłego sądowego. Podniósł, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności winno uwzględniać roczną opłatę, podatek od nieruchomości i koszty utrzymania części działki (...) (sprzątanie, odśnieżanie). Dodatkowo uczestnik nie wyraził zgody na przyznanie wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej płatnego jednorazowo. Wskazał, że art. 145 k.c. nie przewiduje roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej w sytuacji, gdy trudności drogowe wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałaby być ustanowiona. W tym wypadku chodzi bowiem nie o dostęp do drogi publicznej, lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Jeżeli to korzystanie jest utrudnione rzeczą właściciela jest takie zorganizowanie eksploatacji nieruchomości aby stało się to łatwiejsze. Uczestnik wskazał, że wnioskodawca w latach 90-tych dobrowolnie zrezygnował z dostępu do swego budynku od strony ul. 27 grudnia likwidując, poprzez zamurowanie, istniejącej od lat bramy wjazdowej umożliwiającej przejazd przez budynek. Powołując się na powyższą argumentację, uczestnik wniósł o oddalenie wniosku.

Uczestnik postępowania (...) sp. z o.o. w Ł. wyraził zgodę na odpłatne ustanowienie na rzecz wnioskodawcy służebności na działce (...), Kw nr (...) zlokalizowanej w P., której jest współużytkownikiem (jednocześnie właścicielem wyodrębnionych w tej nieruchomości – położonej przy ul. (...) lokali nr (...)).

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Dyrektor (...) w W.nie wyraził zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej w kształcie przedstawionym przez wnioskodawcę.

Towarzystwo (...) S.A.w P., A. A., J. A., Prezes Sądu Okręgowego w P.oraz Minister (...)nie zajęli żadnego stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy kierując się orzecznictwem Sądu Najwyższego (postanowienie z 4 lutego 2011 r., III CSK 110/10) uznał, że zainteresowanymi w sprawie są również Wspólnota (...)położonej w P.przy ul. (...)oraz Wspólnota (...)położonej w P.przy ul. (...)i wezwał je do udziału w sprawie.

Uczestnik postępowania Wspólnota Lokalowa (...)położonej w P.przy ul. (...)zgłosił zarzuty do opinii biegłego sądowego. Wskazał, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności winno uwzględniać roczną opłatę, podatek od nieruchomości i koszty utrzymania części działki (...) (sprzątanie, odśnieżanie). Uczestnik nie wyraził również zgody na przyznanie wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej płatnego jednorazowo. Wskazał, że łączna roczna opłata za ustanowienie drogi koniecznej należna Wspólnocie Św. M.(...)w P.winna wynieść nie mniej niż 705 zł netto, płatna z góry do 10 stycznia każdego roku, z zastrzeżeniem automatycznej waloryzacji w przypadku wzrostu opłat będących podstawą kalkulacji tej należności. Ponadto począwszy od 1 stycznia 2012 r. roczne wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej winno być waloryzowane jeden raz do roku w dniu 1 stycznia, każdorazowo o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS dotyczący roku poprzedniego. Uczestnik wniósł też o zasądzenie na swoją rzecz tytułem odszkodowania łącznej kwoty 2.115 zł netto za bezumowne korzystanie przez wnioskodawcę z części działki (...)za okres ostatnich 3 lat, czyli za lata: 2008, 2009 i 2011. Uczestnik powołał się również na orzecznictwo Sądu Najwyższego, z którego wynika że art. 145 k.c. nie przewiduje roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej w sytuacji, gdy trudności drogowe wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałaby być ustanowiona. W tym wypadku chodzi bowiem nie o dostęp do drogi publicznej, lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Jeżeli to korzystanie jest utrudnione rzeczą właściciela jest takie zorganizowanie eksploatacji nieruchomości aby stało się to łatwiejsze. Uczestnik wskazał, że wnioskodawca w latach 90-tych dobrowolnie zrezygnował z dostępu do swego budynku od strony ul. 27 grudnia likwidując, poprzez zamurowanie, istniejącej od lat bramy wjazdowej umożliwiającej przejazd przez budynek.

Wspólnota (...)położonej w P.przy ul. (...)nie zajęła żadnego stanowiska w sprawie. Uczestnikami postępowania do końca pozostali członkowie tej Wspólnoty (właściciele lokali wchodzących w skład tej nieruchomości) tj. (...) sp. z o.o.w P., (...) sp. z o.o.w P., (...) sp. z o.o.sp.k. w K..

Postanowieniem z 1 lutego 2013 r., sygn. akt I Ns (...)Sąd Rejonowy (...)w P.:

(1) ustanowił na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)oraz na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), służebność drogi koniecznej, obciążającą:

a) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

b) prawo własności nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

c) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

szlakiem o powierzchni 320 m² oznaczonym na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę S. S. kratką w kolorze pomarańczowym, będącej załącznikiem do pisemnej opinii tego biegłego z dnia 4 lutego 2011 r. i stanowiącej integralną częścią tego postanowienia,

(2) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądził od wnioskodawcy:

a) na rzecz uczestnika postępowania Wspólnoty (...)położonej w P.przy ul. (...)kwotę 67.508 zł,

b) na rzecz uczestnika postępowania Miasta P. kwotę 89.536 zł,

c) na rzecz uczestnika postępowania Wspólnoty (...)położonej w P.przy ul. (...)kwotę 2.344 zł,

(3) kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uczestników postępowania w zakresie przez nich poniesionym, z tym że nieuiszczone koszty Skarbu Państwa rozdzielił w częściach równych między wnioskodawcę a uczestników postępowania: Miasto P., Wspólnotę (...)położonej w P.przy ul. (...)oraz Wspólnotę (...)położonej w P.przy ul. (...), przy czym ich szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelacje od tego postanowienia wnieśli uczestnicy Wspólnota (...)przy ul. (...)w P.(k. 1409 t. VIII) oraz (...) sp. z o.o.w P.(k. 1419 t. VIII).

Uczestnik Wspólnota (...)przy ul. (...)w P.zaskarżył postanowienie w części dotyczącej zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestnika tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności kwoty 2.344 zł i co do kosztów. Skarżący zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 145 k.c. przez przyznanie wynagrodzenia jednorazowego zamiast okresowego, mimo wystąpienia w sprawie szczególnych przesłanek i okoliczności, potwierdzonych opiniami biegłego sądowego,

2) naruszenie prawa procesowego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 105 § 1 k.p.c. przez rozdzielenie nieuiszczonych kosztów Skarbu Państwa w częściach równych między wnioskodawcę a uczestników postępowania,

3) naruszenie art. 325 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. przez:

a) brak określenia w treści sentencji zaskarżonego postanowienia terminu zapłaty zasądzonego wynagrodzenia oraz jego charakteru (jednorazowe czy okresowe), choć treść uzasadnienia wskazuje, że chodzi o wynagrodzenie jednorazowe,

b) niewłaściwe określenie w postanowieniu uczestnika postępowania Wspólnoty (...)

2) sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału mającą wpływ na treść orzeczenia przez uznanie, że w niniejszym postępowaniu zasadne jest ustanowienie służebności za wynagrodzeniem jednorazowym gdy tymczasem jest to niezgodne z wnioskiem apelującego oraz (...) SA i innych uczestników postępowania, ale przede wszystkim z opinią biegłego sądowego - w tym zakresie Sąd pierwszej instancji dokonał sprzecznych ustaleń faktycznych, gdyż na str. 19 uzasadnienia postanowienia uwzględniła okoliczności podane przez skarżącą (...) SA, iż należą się im od beneficjenta służebności zmienne koszty utrzymania obciążonej nieruchomości, w szczególności z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości, podczas gdy to stanowisko Sądu nie znalazło odzwierciedlenia w treści sentencji zaskarżonego postanowienia

3) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. przez:

a) brak odniesienia się do wniosku skarżącej Wspólnoty dotyczącego waloryzacji rocznego wynagrodzenia za ustanowienie służebności,

b) brak wskazania w uzasadnieniu postanowienia przyczyn, dla których Sąd Rejonowy nie polecił biegłemu S. S. uzupełnienia opinii w pkt. 3.3 „Ustalenia stanu faktycznego” w sposób wnioskowany przez skarżącą Wspólnotę oraz (...) SA, czyli rzez uwzględnienie działki (...), która ma być nieruchomością obciążoną,

c) brak uwzględnienia ani odniesienia się do wniosku skarżącej (...) SA o ustalenie, czy dokumentacja projektowa budynku garażowego została już zatwierdzona w związku z zastrzeżeniem biegłego zawartym pkt. 7 opinii, że jest to okoliczność mająca wpływ na wyliczenie wynagrodzenia objętego niniejszym postępowaniem,

4) naruszenie ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług przez odmowę doliczenia do przyznanego na rzecz skarżącej Wspólnoty wynagrodzenia podatku VAT.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonym zakresie przez zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania Wspólnoty (...) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej kwoty 705 zł rocznie, powiększonej o podatek VAT w obowiązującej wysokości, płatnej z góry do 10 stycznia każdego roku, z automatyczną waloryzacją kwoty w przypadku wzrostu opłaty za użytkowanie wieczyste i/lub podatku od nieruchomości i/lub kosztów sprzątnięcia i odśnieżania a ponadto zastrzeżenie, że począwszy od 1 stycznia 2014 r. roczne wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej będzie waloryzowane jeden raz do roku w dniu 1 stycznia każdorazowo o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS, dotyczący roku poprzedniego. Nadto wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje i rozdzielenie nieuiszczonych kosztów Skarbu Państwa odpowiednio do udziału każdego ze współuczestników, proporcjonalnie do wysokości zasądzonych na ich rzecz wynagrodzenia. Jako wniosek ewentualny skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

(...) sp. z o.o. w P. zaskarżył postanowienie w całości i zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że nieruchomość wnioskodawcy nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej;

2) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. polegające na sprzeczności ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, albowiem pomiędzy treścią opinii i opinii uzupełniającej biegłego S. S. a treścią uzasadnienia postanowienia występuje niezgodność;

3) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 i art. 278 k.p.c., polegające na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów oraz zastąpieniu ustaleń i wniosków biegłego S. S. własnymi ocenami i ustaleniami Sądu i zasądzeniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej niezgodnie z zasadami jego obliczania wskazanymi przez powołanego w sprawie biegłego S. S.;

4) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c., polegające na jego błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu, poprzez nieuwzględnienie w wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej opłaty za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości.

Wskazując na powyższe zarzuty uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje uczestników okazały się celowe o tyle, że skutkowały uchyleniem zaskarżonego postanowienia z powodu nieważności postępowania (art. 379 pkt 2 k.p.c.) i przekazaniem sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zgodnie z art. 379 pkt 2 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi m.in., jeżeli strona nie miała organu powołanego do jej reprezentowania albo gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany. W niniejszej sprawie pełnomocnik uczestnika Wspólnoty (...) przy ul. (...) w P. r. E. T. nie była należycie umocowana, ponieważ pełnomocnictwa w imieniu Wspólnoty udzielił jej (...) SAz siedzibą w P. powołując się na powierzoną mu funkcję zarządcy nieruchomości (protokół rozprawy k. 1032 t. VI), podczas gdy spółka ta do reprezentowania Wspólnoty przed sądem w niniejszym postępowaniu nie została umocowana w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną, ani w uchwale o zmianie tej umowy podjętej w wymaganej formie (tj. zaprotokołowanej przez notariusza). Nie miała zatem umocowania do udzielenia pełnomocnictwa procesowego w imieniu Wspólnoty ani do działania w jej imieniu w postępowaniu sądowym.

Rozstrzygnięcie, czy (...) SA jest umocowany do występowania w imieniu Wspólnoty (...) w P. w postępowaniu sądowym w sprawie dotyczącej ustanowienia służebności drogi koniecznej oraz czy jest uprawniony do udzielenia w jej imieniu pełnomocnictwa procesowego wymaga analizy formy i treści dokumentów złożonych przez tego uczestnika w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji i postępowaniu apelacyjnym dla wykazania prawidłowości reprezentacji, tj. umów o określeniu sposobu zarządzania, umów o zarządzanie i uchwał o wyborze zarządcy. Nadmienić przy tym należy, że skoro od oceny ważności i skuteczności tych czynności prawnych zależy ważność postępowania przed Sądem pierwszej instancji, to rozstrzygnięcie zagadnienia istnienia organu albo podmiotu powołanego do reprezentowania Wspólnoty nie mogło nastąpić na etapie badania formalnych przesłanek apelacji. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 27 lutego 2009 r., II Cz 4/09, LEX nr 494006, w takim wypadku w fazie badania dopuszczalności apelacji należy przyjąć domniemanie istnienia tej przesłanki procesowej. Innymi słowy, na tym etapie postępowania apelacyjnego należało założyć istnienie organu Wspólnoty (...) przy ul. (...) w P. albo podmiotu zdolnego do działania za tego uczestnika. Nie było zatem podstaw do odrzucenia przez Sąd Okręgowy apelacji tego uczestnika a kwestię prawidłowości jego reprezentacji należało rozważyć na rozprawie.

Przechodząc do analizy dokumentów złożonych przez Wspólnotę (...) przy ul. (...) w P. w celu wykazania prawidłowości reprezentacji należy zważyć, co następuje:

Wspólnota (...) nieruchomości przy ul. (...) w P. została wezwana do udziału w sprawie postanowieniem z 28 września 2011 r. (k. 971 t. V akt). Nie ulega wątpliwości, że wspólnota mieszkaniowa jest zainteresowanym w rozumieniu art. 510 k.p.c. w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej przechodu i przejazdu na nieruchomości objętej udziałami właścicieli wyodrębnionych lokali w użytkowaniu wieczystym ustanowionym na tej nieruchomości oraz stanowiącej nieruchomość wspólną (por. postanowienie SN z 4 lutego 2011 r., III CSK 110/10, LEX nr 785275).

Wezwanie jej do udziału w sprawie było zatem uzasadnione. Postanowieniem z 28 września 2011 r. Sąd Rejonowy zobowiązał równocześnie tę Wspólnotę do przedstawienia uchwały właścicieli wyrażającej zgodę na dokonywanie czynności w niniejszym postępowaniu przez zarząd, ewentualnie zarządcę w terminie do końca października 2011 r. pod rygorem zawieszenia postępowania.

W wykonaniu tego zobowiązania (...) SAz siedzibą w P.jako zarządca tej wspólnoty mieszkaniowej przedstawił pozbawioną daty uchwałę nr (...)właścicieli lokali, na podstawie której właściciele - powołując się na § 6 umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną wraz z aneksami - wyrazili zgodę na dokonywanie czynności w niniejszym postępowaniu przez Wspólnotę (...)reprezentowana przez (...) SAw P.jako zarządcę, upoważniając go równocześnie do odbioru i podpisywania wszelkich pism oraz korespondencji w ramach tego postępowania. Uchwała ta została podjęta większością 91,6% udziałów w zwykłej formie pisemnej. Sąd Rejonowy uznał ten dokument za należycie wykazujący umocowanie (...) SA do działania w imieniu Wspólnoty (...)nieruchomości przy ul. (...)w P., w tym do udzielenia w jej imieniu pełnomocnictwa procesowego. W konsekwencji, Sąd pierwszej instancji od posiedzenia wyznaczonego na rozprawę w dniu 14 grudnia 2011 r. (k. 1032 t. VI) prowadził postępowanie z udziałem radcy prawnego E. T.jako pełnomocnika uczestnika Wspólnoty (...)przy ul. (...)w P.i akceptował czynności procesowe podejmowane przez tego uczestnika.

Na rozprawie w dniu 16 listopada 2012 r. (k. 1278 t. VII) Sąd Rejonowy zobowiązał nadto (...) SAw P.do przedłożenia dokumentu, z którego będzie wynikało, że jest zarządcą Wspólnoty (...). W wykonaniu tego zobowiązania uczestnik przedłożył umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z 3 października 2005 r. zawartą przez właścicieli lokali użytkowych zlokalizowanych w budynku przy ul. (...)w P.. (k. 1303-1313 t. VII). Na jej podstawie właściciele lokali - powołując się na postanowienia umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną z 11 lutego 1999 r., akt notarialny rep. A (...)oraz uchwałę współwłaścicieli nr (...)z 29 września 2005 r. - powierzyli zarząd nieruchomością wspólną współwłaścicielowi (...) SA. Powołaną uchwałę nr (...)z 29 września 2005 r. właściciele lokali postanowili powierzyć (...) SAzarząd nieruchomością wspólną na okres 3 lat (k. 1302 t. VII). Przedłożona przez uczestnika umowa z 3 października 2005 r. przewidywała, że zarządca będzie wykonywał czynności zwykłego zarządu nieruchomością samodzielnie (§ 5 ust. 1) a do podjęcia czynności przekraczającej ten zakres wymagana była zgoda właścicieli wyrażona w formie uchwały podjętej większością 60% wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (§ 6). Umowa ta nie zawierała umocowania zarządcy do występowania w imieniu wspólnoty przed sądem. Umowa ta została zawarta na 3 lata (§ 18). Kolejnymi uchwałami nr (...)z 15 grudnia 2008 r. (k. 1301 t. VII), nr (...)z 22 marca 2010 r. (k. 1300 t. VII) i z 22 marca 2011 r. (k. 1299 t. VII) właściciele lokali postanawiali przedłużyć obowiązywanie umowy o zarządzanie odpowiednio: do 31 marca 2010 r., 31 marca 2011 r. i do 31 marca 2014 r.

Z uwagi na stwierdzenie w postępowaniu apelacyjnym wadliwej reprezentacji uczestnika Wspólnoty (...)przy ul. (...)w P.(z przyczyn szczegółowo opisanych niżej) Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 3 września 2013 r. (k. 1628 t. IX, e-protokół k. 1629 t. IX) wezwał pełnomocnika tego uczestnika do wykazania prawidłowej reprezentacji Wspólnoty (...)przez przedłożenie umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną z 11 lutego 1999 r., zawartej w formie aktu notarialnego rep. A (...)oraz wszystkich innych dokumentów dotyczących powołania zarządu przedmiotowej wspólnoty w terminie 7 dni pod rygorem uznania braku wykazania prawidłowej reprezentacji Wspólnoty.

W wykonaniu tego zobowiązania uczestnik postępowania przedłożył umowę o sposobie zarządu nieruchomością wspólną z 11 lutego 1999 r., zawartą w formie aktu notarialnego (rep. A (...)notariusza Z. G.) między właścicielami odrębnych lokali w budynku przy ul. (...)w P.i współużytkownikami nieruchomości wspólnej (k. 1647-1667, t. IX). Zgodnie z § 3 ust. 1 tej umowy, właściciele lokali postanowili powierzyć wykonanie zarządu nieruchomością wspólną zarządcy, z którym będzie zawarta umowa o zarządzanie. Stosownie do § 3 ust. 2 umowy, zarządcą mogła być osoba fizyczna lub prawna, wybrana w drodze uchwały właścicieli na czas określony, właściciele mogli też podjąć uchwałę o wyborze kilkuosobowego zarządu. Zgodnie z § 4 umowy, zarządca miał wykonywać zarząd nieruchomością wspólną w zakresie i na zasadach określonych w tej umowie oraz osobnej umowie o zarządzanie. W § 7 umowy właściciele określili zakres czynności zwykłego zarządu, które zarządca był uprawniony podejmować samodzielnie, wymieniając jako zasadniczy obowiązek bieżące administrowanie nieruchomością wspólną. Postanowienie to nie wskazywało wśród uprawnień zarządcy w ramach zwykłego zarządu reprezentowania wspólnoty w postępowaniu sądowym. Z kolei § 8

umowy zastrzegają, że do podjęcia przez zarządcę czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda właścicieli wyrażona w formie uchwały podjętej większością 60% głosów liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Jak wynika ze złożonej umowy o zarządzanie z 30 lipca 1999 r. (k. 1673-1682, t. IX) właściciele powierzyli początkowo zarząd Zakładom (...)z siedzibą w P.. Następnie natomiast, umową o zarządzanie nieruchomością wspólną z 3 października 2005 r. właściciele powierzyli zarząd nieruchomością wspólną (...) SAw P., który administruje nieruchomością do dziś.

W ocenie Sądu Okręgowego, przedstawione przez uczestnika dokumenty nie wykazują, aby reprezentujący w tym postępowaniu wspólnotę zarządca (...) SAw P.oraz ustanowiony przez niego pełnomocnik, r. pr. E. T.byli należycie umocowani do występowania w imieniu Wspólnoty (...)przy ul. (...)w P..

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), powoływana poniżej jako „u.w.l.” posługuje się pojęciem „zarząd” w dwóch znaczeniach, tj. w znaczeniu funkcjonalnym i w znaczeniu podmiotowym (por. uchwała SN z 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, OSNC 2009/12/158; wyrok SN z 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, LEX nr 508810; uchwała SN z 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005/1/6 oraz postanowienie SN z 14 września 2005 r., III CZP 62/05, LEX nr 171751). W pierwszym znaczeniu chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli o podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla jej utrzymania. Podmiotem podejmującym takie czynności jest zarządca będący osobą trzecią w stosunku do wspólnoty, któremu właściciele lokali zarząd powierzyli. W drugim znaczeniu chodzi o organ wspólnoty wchodzący w skład jej struktury organizacyjnej, a działaniem tego organu jest działaniem samej wspólnoty.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Umowa w formie aktu notarialnego zawierana jest pomiędzy właścicielami lokali, a nie pomiędzy nimi i zarządcą. Określenie sposobu zarządu może polegać na tym, że właściciele będą sprawować zarząd bezpośrednio, mogą powierzyć sprawowanie zarządu zarządcy albo ustanowią organ w postaci zarządu, który będzie zarządzał nieruchomością lub zleci to wybranemu zarządcy. Jeżeli zatem właściciele w umowie postanowili, że powierzą zarząd zarządcy, to tak właśnie określili sposób zarządu.

W niniejszej sprawie właściciele lokali w umowie z 11 lutego 1999 r., zawartej w formie aktu notarialnego (rep. A (...)not. Z. G.) ustalili sposób zarządu przez powierzenie tego zarządu zarządcy, z którym będzie zawarta osobna umowa o zarządzanie. Jak już była o tym mowa wyżej, wspomniana umowa nie zawiera pełnomocnictwa dla zarządcy do reprezentowania wspólnoty przed sądem w postępowaniu sądowym (za wyjątkiem wytoczenia powództwa z art. 16 u.w.l.). Nie mogła ona zatem samodzielnie stanowić umocowania dla zarządcy (...) SA do reprezentowania wspólnoty w niniejszym postępowaniu.

W orzecznictwie utrwalili się poglądy, reprezentowany również przez Sąd Okręgowy, iż zarządca, któremu powierzono zarząd wspólnoty mieszkaniowej, nie posiada - z mocy samej powierzonej mu funkcji administrowania nieruchomością wspólną - prawa do reprezentowania wspólnoty przed sądem. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, OSNC 2009/12/158, reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy. Tożsamy pogląd wyraził również Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 5 kwietnia 2013 r., I ACa 824/12, LEX nr 1307406. Zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l., zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W ocenie Sądu, nie ma jednak podstaw do stosowania art. 21 ust. 1 u.w.l. do określenia kompetencji zarządcy, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 u.w.l. Uprawnienie zarządu w znaczeniu podmiotowym do reprezentowania wspólnoty płynie z samej uchwały powołującej ten organ i znajduje uzasadnienie w teorii organów osoby prawnej (art. 38 w zw. z art. 331 k.c.), podczas gdy zarządca w rozumieniu art. 18 u.w.l. jest tylko przedstawicielem wspólnoty i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa (art. 96 k.c. oraz art. 86 i 87 k.p.c.). Ponadto w art. 33 u.w.l. zawierającym odesłanie do przepisów regulujących zarząd nieruchomością wspólną, w tym do art. 21 ust. 1 u.w.l., mowa jest o reprezentacji wspólnoty przy dokonywaniu

czynności materialnoprawnych, nie dotyczy on natomiast przedstawicielstwa procesowego. Niezależnie od tego, z przepisu wynika jedynie, że zakres upoważnienia zarządcy do działania w imieniu wspólnoty obejmuje tylko sprawy zwykłego zarządu, samo jednak upoważnienie musi wynikać z umowy lub uchwały. Oznacza to, że w braku stosownych postanowień umowy lub uchwały nie można przy zastosowaniu art. 21 ust. 1 i art. 33 u.w.l. określić zakresu umocowania zarządcy. W konsekwencji należy zatem dojść do wniosku, że reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale o zmianie tej umowy. Należy przy tym podkreślić, że taka uchwała o zmianie umowy wymaga zaprotokołowania przez notariusza, zgodnie z art. 18 ust. 2a u.w.l. Jak bowiem słusznie wskazał Sąd Najwyższy w powołanej uchwale z 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, właściciele lokali mogą zmienić sposób ustalonego zarządu, co wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a u.w.l.). Zmiana osoby zarządcy nie jest co prawda zmianą sposobu zarządu, biorąc jednak pod uwagę, że podmiot zarządzający podlega wpisowi do księgi wieczystej w dziale III, trzeba uznać, iż zmiana taka wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza i w tym wypadku znajduje zastosowanie art. 18 ust. 2a u.w.l.

Uczestnik nie przedłożył uchwały odpowiadającej powyższym wymaganiom. Przedłożona uchwała nr (...) (k. 989, t. V), z której miałyby wynikać pełnomocnictwo dla zarządcy do reprezentowania wspólnoty, nie spełnia tych wymogów.

Po pierwsze, uchwała ta nie odnosi bezpośrednio do umowy o określeniu sposobu zarządu z 11 lutego 1999 r. i nie stanowi zmiany tej umowy. Co więcej, pod względem językowym obejmuje nie tyle udzielenie pełnomocnictwa procesowego zarządcy, co wyrażenie zgody na „dokonywanie czynności w postępowaniu sądowym przez Wspólnotę (...) reprezentowaną przez (...) SA”.

Po drugie, uchwała ta została podjęta w zwykłej formie pisemnej, a nie zaprotokołowana przez notariusza, co dyskwalifikuje ją także z przyczyn formalnych.

Tym samym przyjąć należy, iż zarządca (...) SA nie legitymuje się umocowaniem do reprezentowania Wspólnoty (...) nieruchomości przy ul. (...) w P. w niniejszym postępowaniu. Jako zarządca, sprawujący zarząd powierzony na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., nie jest z mocy samego prawa umocowany do reprezentowania wspólnoty w postępowaniu przed sądem. Takie umocowanie dla zarządcy nie zostało również przewidziane przez właścicieli w umowie z 11 lutego 1999 r. o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, rep. A (...) notariusza Z. G.. Nie zostało również przewidziane w żadnej późniejszej uchwale właścicieli lokali, która, jak już była mowa, musiałaby odnosić się do umowy o sposobie zarządzania (stanowiącej zmianę tej umowy) a ponadto zostać zaprotokołowana przez notariusza.

W konsekwencji także i ustanowiony przez (...) SA pełnomocnik procesowy – radca prawny E. T. nie legitymuje się pełnomocnictwem do reprezentowania Wspólnoty (...) w P. przed sądem.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie, zniósł postępowanie w zakresie dotkniętym nieważnością, tj. począwszy od rozprawy w dniu 14 grudnia 2011 r. (pierwszego posiedzenia na którym Wspólnota Lokalowa przy ul. (...) w P. była reprezentowana przez radcę prawnego E. T., której pełnomocnictwa udzielił (...) SA) oraz przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu Poznań-Stare Miasto w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi, stosownie do art. 108 § 2 k.p.c., rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.

Z uwagi na powyższe analiza merytorycznych zarzutów podniesionych w apelacji była przedwczesna.

SSOR Marchwicki SSO A. Kulczewska - Garcia SSR M. Wiśniewska