

. Sygn. akt I C 341/16

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim Wydział I Cywilny

w składzie następującym

Przewodnicząca: Sędzia SR Jolanta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2017 roku w Tomaszowie Mazowieckim

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nr III w N.

przeciwko E. i Z. W.

o zapłatę

postanawia:

odrzuć pozew.

UZASADNIENIE

W dniu 18 listopada 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa Nr III w N. złożyła w tutejszym Sądzie powództwo, w którym żądała zapłaty opłat od członków Wspólnoty Mieszkaniowej E. i Z. W..

Pozew został wniesiony i podpisany przez jednego członka zarządu administratora M. C.. Z załączonego aktu notarialnego z dnia 30 marca 2001 roku wynikało, że zarząd Wspólnoty jest pięcioosobowy /patrz § 1 protokołu: „Ustalić 5-osobowy skład zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nr III w N.”/. Członkami zarządu wybrani zostali : M. C., W. D., D. D., A. W. i J. T.. Równocześnie dołączono uchwały Wspólnoty, przyjmujące rezygnację kolejno W. D. w 2009 roku, J. T. w dniu 24 lutego 2012 roku i D. D. w dniu 6 marca 2014 roku, jak również rezygnację A. W. z dnia 25 lutego 2014 roku.

Już w momencie wniesienia powództwa było ono zatem obarczone brakami w składzie organu wspólnoty, uniemożliwiającymi jej działanie. Zarządzeniem z dnia 3 listopada 2016 roku wezwano powódkę do uzupełnienia właściwej reprezentacji, z wyjaśnieniem o jakie braki chodzi, w terminie 14 dni, pod rygorem odrzucenia powództwa /vide: zarządzenie z dnia 3.11.2016 roku/.

W odpowiedzi na powyższe powódka nie uzupełniła braków w zakresie reprezentacji, polemizując z Sądem w kwestii skuteczności rezygnacji członków zarządu Wspólnoty. W tym miejscu zauważyć należało, że Sąd nie kwestionował faktu rezygnacji kolejnych członków zarządu, czy też formy zatwierdzenia lub przyjęcia tych rezygnacji, lecz wzywał do uzupełnienia reprezentacji zgodnej z istniejącym aktem notarialnym, w którym Zebranie Wspólnoty ustaliło zarząd 5 -osobowy. W ocenie Sądu, dopóki organ Wspólnoty w postaci jej Zebrania nie zmieni sposobu reprezentacji, z momentem rezygnacji członków zarządu – której prawa i skuteczności Sąd nie podważa – skład zarządu stał się niezgodny z umową o sposobie reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zgodnie bowiem z brzmieniem przepisu art.18 ust. 1, 2 2a i 3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, 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. Zmiana ustalonego w trybie ust 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli zaś sposobu zarządu nie określono w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w Ustawie. Stosownie do stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 roku (...), LEX nr 470697, reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy. Stąd też z faktu, że jedyny członek zarządu jest równocześnie administratorem nie wynika, że jest on wyłącznie uprawnionym do reprezentacji, brak bowiem w tej kwestii innej umowy lub uchwały, zawartej w formie aktu notarialnego, która ustalałaby odmiennie skład zarządu, np. poprzez możliwość zarządu jednoosobowego. Pogląd taki reprezentowany jest również w piśmiennictwie /vide: Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa komentarz Ewa Bończak- Kucharczyk, LEX Wolters Kluwer Polska Spółka z o.o. , Warszawa 2012, str. 291 i nast./.

Stosownie do dyspozycji zawartej w treści art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. sąd odrzuci pozew jeżeli jedna ze stron nie ma zdolności sądowej albo jeżeli powód nie ma zdolności procesowej, a nie działa za niego przedstawiciel ustawowy albo jeżeli w składzie organów jednostki organizacyjnej będącej powodem zachodzą braki uniemożliwiające jej działanie. Z powodu braku zdolności sądowej jednej ze stron albo zdolności procesowej powoda i nie działania przedstawiciela ustawowego albo braku w składzie organów jednostki organizacyjnej, uniemożliwiającej jej działanie Sąd odrzuci pozew dopiero wówczas, gdy brak nie będzie uzupełniony zgodnie z przepisami kodeksu.

Odrzucenie pozwu może nastąpić jedynie przy tzw. pierwotnym braku zdolności sądowej lub braku w reprezentacji , a więc w przypadku, gdy już w chwili wniesienia pozwu do Sądu u jednej ze stron występował powyższy brak i nie został, on uzupełniony w sposób, przewidziany z art. 70 k.p.c. /porównaj również komentarz do kodeksu postępowania cywilnego pod redakcją prof. dr hab. Kazimierza Piaseckiego, 4 wydanie Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2006 , str. 929/.

Mając na uwadze podniesione powyżej okoliczności, a mianowicie:

- fakt, że Zebranie Wspólnoty ustaliło aktem notarialnym w dniu 30.03.2001 roku pięcioosobowy zarząd Wspólnoty,
- fakt, że w momencie wniesienia powództwa z powodu kolejnych rezygnacji członków Wspólnoty zarząd ten nie był zgodny z uchwałą Zebrania, podjętą w wymaganej prawem, szczególnej formie aktu notarialnego,
- fakt, że powódka została wezwana do uzupełnienia braków w zakresie reprezentacji i wyznaczony został jej w tym celu przez Sąd stosowny termin, zgodnie z art. 70 § 1 k.p.c.,
- fakt, że powódka braku w zakresie reprezentacji nie uzupełniła w zakreślonym jej terminie,

Sąd odrzucił pozew, w trybie art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. w związku z art. 18 ust. 1, 2, 2a i 3 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, Dz. Nr 85, poz. 388.

Na marginesie nadmienić należało, że nietrafny był argument powódki, dotyczący rozbieżności w ocenie tych samych dokumentów przez ten sam Sąd, rozpoznający inne sprawy z powództwa powódki. Zmiany składu zarządu następowały bowiem w różnych terminach, podobnie, jak wnoszone w różnych okresach czasowych powództwa, co mogło mieć znaczenia dla oceny stanu prawnego. Ponadto Sąd nie jest związany argumentami innych składów orzekających Sądów ze względu na szeroko pojęte "podobieństwo" stanów faktycznych.

SSR Jolanta Szczęsna