

Sygn. akt II Cz 1206/12

POSTANOWIENIE

Dnia 10 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Piotr Rajczakowski

SO Aleksandra Żurawska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2013 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

zażalenia strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w Ś.

na zarządzenie Przewodniczącego - Sędziego Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 28 listopada 2012 r., sygn. akt I Nc 3495/12,

w sprawie przeciwko A. N., C. N. i D. G.

o zapłatę 5943,29 zł

p o s t a n a w i a:

uchylić zaskarżone zarządzenie.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym zarządzeniem z dnia 28 listopada 2012 r. Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego w Świdnicy zwrócił pozew Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy

ul. (...) nr (...) w Ś., uznając, że strona powodowa nie uzupełniła jego braków formalnych. Sąd wskazał, że powódka, wytaczając powództwo, w ramach wykazania pełnomocnictwa procesowego dołączyła do pozwu uchwałę o wyborze zarządu wspólnoty z dnia 27 grudnia 2010 r. w osobach G. S. i N. N., a w uchwale tej zawarto jednocześnie zapis, że wchodzi ona w życie z dniem 1 stycznia 2011 r. Jako załącznik do opisanej uchwały złożono odpis umowy o administrowanie nieruchomości, w której powierzono administrowanie nieruchomością wspólną podmiotowi zewnętrznemu administratorowi (...) z siedzibą w Ś. reprezentowanemu przez M. G.. Umowa ta została jednakże podpisana przez wybrany w dniu 27 grudnia 2010 r. zarząd wspólnoty w osobach G. S. i N. N., który uprawnienie do takiej czynności uzyskiwał dopiero z dniem 1 stycznia 2011 r. Tym samym, mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd stanął na stanowisku, że zasadne było wezwanie strony powodowej do uzupełnienia braków formalnych pozwu przez złożenie uchwały o wyborze zarządu wspólnoty, który był uprawniony do podpisu umowy o administrowanie nieruchomością z dnia 27 grudnia 2010 r. Strona powodowa w określonym terminie nie uzupełniła opisanych braków formalnych i nie wykazała w żaden sposób, że wybrany uchwałą z dnia 27 grudnia 2010 r. skład zarządu był uprawniony do złożenia podpisu pod umową z dnia 27 grudnia 2010 r. o powierzenie administrowania M. G. i nie nadesłała również uchwały uprawniającej zarząd wspólnoty w osobach G. S. i N. N. do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością z dnia 27 grudnia 2010 r.

W zażaleniu na powyższe zarządzenie, wnosząc o jego uchylenie, strona powodowa zarzuciła naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 20 i 21 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że zarząd nie był prawidłowo

umocowany do zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością oraz naruszenie przepisu art. 130 § 2 kpc w zw. z art. 130⁵ kpc.

Sąd Okręgowy zważył:

Zażalenie podlegało uwzględnieniu, jednakże z innych powodów niż wskazane przez skarżącą. Wprawdzie rację ma Sąd Rejonowy, że w dniu zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością, tj. 27 grudnia 2010 r. Zarząd w osobach G. S. i N. N., nie był uprawniony do podpisania tej umowy (uchwała o powołaniu Zarządu w tym składzie – jakkolwiek podjęta w dniu 27 grudnia 2010 r. - weszła w życie dopiero w dniu 1 stycznia 2011 r.), jednakże przedmiotowa umowa również została zawarta ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2011 r., co jednoznacznie wynika z treści samej umowy. Skoro zaś w tym dniu Zarząd w w/w składzie był już upoważniony do działania w imieniu Wspólnoty, to czynność dokonana z mocą na ten dzień należało uznać za skuteczną. Dodatkowo trzeba zauważyć, że do akt sprawy dołączono uchwałę nr 2 z dnia 27 grudnia 2010 r. (k. 22), w której Wspólnota większością głosów powierzyła administrowanie nieruchomością podmiotowi trzeciemu – (...) z siedzibą w Ś. reprezentowanemu przez M. G., nie ulega więc wątpliwości, że zarządca był uprawniony do działania w imieniu Wspólnoty w niniejszym postępowaniu. W tych zaś okolicznościach wezwanie do przedłożenia uchwały uprawniającej Zarząd w osobach G. S. i N. N. do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością nie było uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 398 kpc, orzekł jak na wstępie.