

Sygn. akt: I C 27/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2020 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) i B w P.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 27/20

## UZASADNIENIE

Powód J. W. wniósł o uchylenie uchwały nr(...) pozwanej Wspólnoty położonej w P. przy ul. (...),(...)z 2 grudnia 2019 roku w całości, względnie uchylenie jej punktu trzeciego oraz obciążenie pozwanej kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazał, iż we wspólnocie od na mocy stosownej uchwały z kwietnia 2003 roku działał jako zarządca (...) z siedzibą w P.. W późniejszym okresie okazało się, iż w 2003 roku nie doszło do powstania odrębnej własności lokali a wspólnota jako podmiot prawa nie istniała a wyżej wymieniony zarządca działał bez umocowania. Uchwała z dnia 2 grudnia 2019 roku mająca zatwierdzać dotychczas działające w imieniu pozwanej oraz na jej rachunek postanowienia jest w ocenie powoda bezprawna albowiem takie zatwierdzenie nie jest możliwe.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, iż powód nie wskazał konkretnej przyczyny zaskarżenia uchwały. Uchwała z kwietnia 2003 roku nie została skutecznie podważona w żadnym postępowaniu. Obecny zarządca przejął zarządzanie pozwaną wspólnotą w dobrej wierze. Wszystkie dotychczas podjęte uchwały które nie zostały skutecznie zaskarżone są ważne.

Sąd ustalił:

Dnia 25 kwietnia 2003 roku na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej doszło do zmiany zarządcy: w miejsce dotychczasowego (...) w B. wybrano (...) Sp. z o.o. w P.. Wcześniej – przed zebraniem kwietniowym - w marcu 2003 roku do Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach – Wydziału V Ksiąg Wieczystych złożono dwanaście wniosków

wieczystoksięgowych zawartych w umowach notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu i prawa użytkowania wieczystego gruntu sporządzonych przed tym samym notariuszem; w przypadku powoda umowa taka została zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 27 lutego 2003 roku. Wszystkie wnioski – w tym wniosek dotyczący lokalu powoda - zostały rozpoznane negatywnie – Sąd wieczystoksięgowy odmówił dokonania wpisów. Powód zawarł umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu dnia 29 stycznia 2009 roku; w akcie notarialnym z 2009 roku przedstawiciele ówczesnej (...) jako zbywcy uchylili się od skutków prawnych umowy zawartej w lutym 2003 roku. Powodowie zostali wpisani do księgi wieczystej jako właściciele z dniem 17 lutego 2009 roku

W dniu 2 grudnia 2019 roku pozwana podjęła w formie aktu notarialnego uchwałę nr (...) na mocy której powierzyła funkcję zarządu (...) sp. z o.o. w P. z dniem 2 grudnia 2019 roku (pkt 1); udzieliła wszelkich pełnomocnictw do reprezentowania i działania w imieniu wspólnoty we wszystkich sprawach przed wszystkimi sądami, organami administracji, osobami trzecimi z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw (pkt 2), potwierdziła ważność wszystkich czynności prawnych w tym zawartych umów oraz udzielonych pełnomocnictw oraz innych czynności i działań podjętych w imieniu wspólnoty przez (...) w okresie od daty powstania wspólnoty do dnia 2 grudnia 2019 roku. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele skupiający w swoim ręku 60,34% udziałów; przeciwko zagłosował powód reprezentowany przez pełnomocnika.

(dowody: odpisy ksiąg wieczystych k. 7 – 9, 15 - 24; akty notarialne k. 10 – 11, 26 - 30 pismo PW V Ksiąg Wieczystych z 10 kwietnia 2006 roku k. 25; zaskarżona uchwała z protokołem zebrania oraz listą obecności k. 38 - 47)

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono na podstawie dokumentów wyraźnie wymienionych które podlegały zaliczeniu w poczet materiału dowodowego na zasadzie art. 243<sup>2</sup> Kodeksu postępowania cywilnego. Żaden z ww. dokumentów nie został skutecznie zakwestionowany pod względem swojej prawdziwości oraz autentyczności. Oddaleniu podlegały wnioski dowodowe o dopuszczeniu dowodów z akt prokuratorskich oraz z akt księgi wieczystej na zasadzie art. 235<sup>2</sup> par. 1 pkt 2 kpc; Sąd uznał, iż okoliczności na ustalenie których wnioski te zostały zgłoszone dotyczyły faktów jakie mogły zostać wykazane innymi dowodami. Odnośnie wniosku o dowód z akt ksiąg wieczystych podkreślić należy, iż strona powodowa reprezentowana przez adwokata nie sprecyzowała o dopuszczenie dowodów z których konkretnie dokumentów z akt księgi wieczystej wnosi a w ocenie Sądu – tak jak nie jest dopuszczalny w polskiej procedurze cywilnej dowód z całych akt sprawy, tak samo nie jest dopuszczalny dowód z całych akt księgi wieczystej; nadto z uwagi na ograniczenia w udostępnianiu akt księgi wieczystej dowód ten w kształcie sformułowanym przez stronę powodową byłby niemożliwy do przeprowadzenia (art. 36<sup>1</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece; art. 235<sup>2</sup> par. 1 pkt 4 kpc).

Sąd zważył:

Powództwo podlegało oddaleniu. Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Powód uzasadniając żądanie skupił się wyłącznie na kwestiach formalnych tj. na zarzucie nieistnienia wspólnoty w chwili powierzania zarządu firmie (...) w roku 2003 a co za tym idzie działania tego zarządcy od tamtego czasu bez umocowania oraz na niedopuszczalności zatwierdzenia dotychczasowych czynności w taki sposób, w jaki czyniła to zaskarżona uchwała. W ocenie Sądu argumentacja ta jest nietrafna. W ocenie Sądu w stosunkach na linii wspólnota – zarządca – druga strona (osoba trzecia) winien znaleźć zastosowanie art. 103 Kodeksu cywilnego dający możliwość potwierdzenia przez mocodawcę umowy zawartej w jego imieniu przez podmiot nieumocowany lub z przekroczeniem umocowania zaś drugiej stronie możliwość wyznaczenia terminu do potwierdzenia umowy (sankcja bezskuteczności zawieszony – wyrok SA w Warszawie z 28 sierpnia 2015 roku I ACa 1562/14). Zatwierdzenie

tego rodzaju jest dopuszczalne; jego wyrazem jest podjęcie zaskarżonej uchwały. Dopuszczalność stosowania art. 103 Kodeksu cywilnego w sytuacji unormowanej zaskarżoną uchwałą jest podyktowana szeroko rozumianą koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa obrotu wszystkich jego uczestników – zarówno samej wspólnoty, zarządcy jako odrębnego podmiotu prawa (spółki prawa handlowego) jak i osób trzecich – kontrahentów wspólnoty z różnych tytułów. Podejmując zaskarżoną uchwałę wspólnota działała w reakcji na okoliczności ujawnione w innej sprawie z udziałem stron toczącą się przed tutejszym Sądem (sygn. akt I C 96/19) – realizując zobowiązanie Sądu nałożone w tamtej drugiej sprawie. Intencją było zabezpieczenie interesów m. in. wspólnoty a co za tym idzie pośrednio interesów również powoda. Dalej wskazać należy, iż powód rzeczywiście nie wskazał żadnych merytorycznych argumentów przemawiających za uchYLENIEM zaskarżonej uchwały w szczególności nie wykazał, w jaki sposób uchwała ta narusza jego interes i jakiego rodzaju jest to interes. Nawet jeżeli taki ewentualny, hipotetyczny interes zachodzi, istnieje, to w realiach niniejszej sprawy musi on ustąpić interesowi pozwanej wspólnoty oraz bezpieczeństwu obrotu powszechnego. Interesy powoda muszą ustąpić na rzecz konieczności zagwarantowania trwałości relacji z przeszłości które już ustały, na rzecz stabilizacji stosunków zobowiązaniowych z przeszłości; zapobiegnięciu konieczności zwrotu świadczeń otrzymanych oraz konieczności ponownego wykonywania świadczeń już zdziałanych. Nadto bezpieczeństwo obrotu wymaga, by pozwana wspólnota była należycie reprezentowana w obrocie prawnym na przyszłość. Uwzględnienie powództwa w jakimkolwiek zakresie z powyższych względów byłoby niezasadne i szkodliwe przede wszystkim dla wspólnoty i dla powoda pośrednio.

Powyższe okoliczności uzasadniały oddalenie powództwa. O kosztach orzeczono na zasadzie art. 99 kpc w zw. z par. 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.