

Sygn. akt I C 405/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Przemysław Jagosz

Protokolant p.o. sekr. sąd. Aleksandra Bogusz-Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2014 r., w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa **P. C.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 405/14

UZASADNIENIE

P. C. żądał uchylenia uchwały nr (...)z dnia(...)r., podjętej przez pozwaną **Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w O.** i zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniósł, że zaskarżoną uchwałą zarząd Wspólnoty został zobowiązany do zawarcia umowy na zarządzanie z (...) sp. z o.o. w O. Podmiot ten nie może jednak zarządzać budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych, gdyż w 100% stanowi własność Gminy O., a jego utworzenie nastąpiło z naruszeniem art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej oraz art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Ponadto zaskarżona uchwała w ocenie powoda narusza jego interes, gdyż:

a) chce mieszkać we wspólnocie zarządzanej prawidłowo i zgodnie z prawem, czego gwarancje daje dotychczasowy zarządca,

b) (...) w O. był już zarządcą pozwanej, a po zakończeniu z nim współpracy wspólnota miała 33 796,09 zł niezapłaconych zobowiązań z tytułu zużytych mediów oraz usług podmiotów zewnętrznych,

c) istnieje ryzyko, że współwłaściciele ponownie zostaną narażeni na generowanie długów i obowiązek ich zapłaty,

d) umowa podpisana z (...) w wykonaniu zaskarżonej uchwały narusza prawo, gdyż wprowadza dodatkowe nieuzasadnione koszty (prowadzenie zbędnej dokumentacji, upoważnienie do zawierania zbędnych umów, wydatki z tytułu obsługi prawnej i kontrolnego odczytu liczników), z których część mieściła się w ramach stawki za zarządzanie dotychczasowego zarządcy, a nadto przedłuża okres wypowiedzenia umowy w stosunku od obowiązującego w ramach umowy z poprzednim zarządcą.

Powód nadmieniał też, że w głosowaniu uczestniczyło kilku członków zarządu, którzy głosowali w swoim imieniu oraz w imieniu współwłaścicieli, którzy udzielili im pełnomocnictwa do głosowania.

Na rozprawie w dniu 24.11.2014 r. wskazano nadto, że uchwała nie upoważnia do określenia wysokości wynagrodzenia zarządcy, a skoro określa np. maksymalnej stawki tego wynagrodzenia, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością i interesy współwłaścicieli, pozostawiając te kwestie poza ich kontrolą.

(pozew, protokół rozprawy)

Pozwana **Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O.** wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że zaskarżona uchwała została podjęta prawidłowo i uzyskała wymagana większość. Podmiot, z którym zgodnie z uchwałą miała zostać zawarta umowa o zarządzenie, tj. Zakład (...) jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w O. i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, co oznacza, że sposób i poprawność jej utworzenia nie budzi wątpliwości, skoro nie odmówiono jej wpisania do tego rejestru. Pozwana wskazała, że przyczyny powołania spółki były zasadne, a jej utworzenie nie naruszało przepisów obowiązującego prawa. Ponadto odniosła się do zarzutów dotyczących umowy o zarządzanie, podnosząc, że wybrany zarządca jest profesjonalistą a umowa nie narusza praw Wspólnoty, gdyż została uzgodniona z uwzględnieniem jej stanowiska.

(odpowiedź na pozew k. 72-77)

Sąd ustalił, co następuje:

Powód, jako właściciel lokalu mieszkalnego, jest członkiem pozwanej Wspólnoty, w której jest więcej niż 7 lokali.

Uchwałą nr (...)z dnia (...)r., podjętą na zebraniu Wspólnoty większością ponad połowy głosów, liczonych według wysokości udziałów, współwłaściciele postanowili zobowiązać zarząd do zawarcia umowy o zarządzanie z (...) w O., tj. Zakładem (...) sp. z o.o. w O., której udziały w całości należą do Gminy O..

W ramach zakresu działalności tej spółki mieści się zarządzanie nieruchomościami.

W dniu (...)r. zarząd pozwanej podpisał umowę z w/w podmiotem, zgodnie z którą z dniem (...) r. powierzył jej zarządzanie nieruchomością wspólną, zlecając m.in. zapewnienie dostaw energii, wody, gazu, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości, prowadzenie księgi finansowej, za wynagrodzeniem w wysokości 0,40 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej wykupionej przez właścicieli. W ramach wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej ujęto m.in. obsługę prawną i kontrolne odczyty podliczników.

Poprzedni zarządca wykonywanie tych czynności ujmował w ramach obowiązków objętych wynagrodzeniem za zarządzanie, którego stawka wynosiła 0,56 zł za metr kwadratowy.

(bezsporne, oświadczenia na rozprawie)

Złożony w toku sprawy pozew o stwierdzenie nieważności umowy o zarządzanie zawartej w wykonaniu zaskarżonej uchwały został wyłączony ze sprawy niniejszej i nadano mu odrębny bieg.

Sąd zważył, co następuje:

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń powództwo nie może zostać uwzględnione.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej u.w.l.) 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.

Poza sporem było, że zarząd nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty odbywa się na zasadach określonych przepisami rozdziału 4 wymienionej ustawy, a zaskarżona uchwała uzyskała wymaganą bezwzględną większość głosów liczonych według wysokości udziałów. Bez znaczenia była przy tym sygnalizowana w pozwie okoliczność, że część osób głosowała w oparciu o pełnomocnictwa. Ustawa o własności lokali nie wyłącza takiej możliwości, wobec czego trudno mówić, aby głosowanie pełnomocnika naruszało prawo, zasady prawidłowego zarządzania lub interes współwłaścicieli. Sąd pominął przy tym złożony dopiero na rozprawie wniosek o przedstawienie przez pozwaną oryginałów pełnomocnictw, jako spóźniony i nie mający znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z wnioskiem tym nie wiązało się bowiem żadne twierdzenie istotne dla rozstrzygnięcia, a z jego uzasadnienia wynikało, że strona powodowa dopiero zamierza uzyskać wiedzę w zakresie prawidłowości umocowania osób, które głosowały na podstawie uzyskanych pełnomocnictw w kontekście ewentualnego ustalenia, czy uchwała została podjęta. Istota powództwa opiera się jednak na twierdzeniu, że uchwała została podjęta, nie było zaś żadnych przeszkód, by twierdzenia i wnioski dotyczące prawidłowości pełnomocnictw złożyć wcześniej.

Do rozważenia pozostawała zatem kwestia zgodności z prawem zobowiązania zarządu pozwanej do zawarcia umowy na zarządzanie nieruchomością ze spółką (...) w O. oraz potencjalnego naruszenia tym usprawiedliwionego interesu powoda, jako właściciela jednego z lokali położonych w budynku Wspólnoty.

Odnosząc się do pierwszej z wymienionych kwestii należy wskazać, że powoływane w pozwie przepisy art. 10 ustawy z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r., nr 45, poz. 236 – dalej u.g.k.) oraz art. 7 ust. 1 i art. 9. ust. 2 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 – dalej u.s.g.) dotyczą zakresu zadań gminy o charakterze użyteczności publicznej (art. 7 u.s.g.), możliwości prowadzenia przez gminy działalności gospodarczej wykraczającej poza te zadania (art. 9 u.s.g.) i przesłanek tworzenia spółek prawa handlowego (art. 10 u.g.k.).

W niniejszej sprawie poza sporem było, że uchwała nie dotyczy tych kwestii, a jedynie zobowiązuje zarząd Wspólnoty do zawarcia umowy o zarządzanie (administrowanie) nieruchomością wspólną z określonym podmiotem – Zakładem (...) sp. z o.o. w O.. Samo zobowiązanie do zawarcia umowy z tym podmiotem, zawarte w zaskarżonej uchwale, nie narusza zatem wymienionych przepisów. Jednakże, w przypadku stwierdzenia, że podmiot ten nie może prowadzić działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, umowa z nim zawarta okazałaby się niezgodna z prawem. W tym kontekście można by uznać, że uchwała, zobowiązując do zawarcia niezgodnej z prawem umowy narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a także interes współwłaścicieli.

Na gruncie wymienionych wyżej przepisów, w szczególności art. 7 i 10 u.g.k. oraz art. 9 u.s.g., nie ulega wątpliwości i nie było sporne, że zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowym nie wchodzi w zakres zadań o charakterze użyteczności publicznej, które może wykonywać gmina lub jej jednostki organizacyjne – samorządowe zakłady budżetowe. Nakaz zawarcia umowy z gminą lub taką jednostką prowadziłby zatem do zawarcia umowy niezgodnej z wymienionymi przepisami. Niemniej, poza sporem było, że Zakład (...) sp. z o.o. w O., którego dotyczy zaskarżona uchwała, nie jest jednostką organizacyjną gminy, zwłaszcza jej zakładem budżetowym, lecz posiada odrębną osobowość prawną jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego. Z tego punktu widzenia nie ma formalnych przeszkód, by taka spółka, jako odrębny od gminy podmiot, wykonywała działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami, o ile wchodzi to w zakres przedmiotu jej działalności. Strony nie kwestionowały, że zarządzanie nieruchomościami mieści się w przedmiocie działalności spółki wymienionej w uchwale, a w konsekwencji nie można przyjąć, że zobowiązanie zarządu pozwanej Wspólnoty do zawarcia z nią umowy o zarządzanie było sprzeczne z prawem.

W tym miejscu zaznaczyć trzeba, że poza kognicją sądu w sprawie niniejszej pozostawała kwestia skuteczności lub ważności umowy powołującej spółkę. Przedmiotem niniejszej sprawy nie była bowiem ważność i skuteczność tej umowy, lecz kwestia zgodności wskazanej w pozwie uchwały z prawem, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością lub interesem współwłaściciela. Dostrzec przy tym trzeba, że ważność umowy powołującej spółkę musiała być przedmiotem badania w ramach postępowania towarzyszącego wpisaniu jej do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 23 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym) i wówczas nie odmówiono wpisania spółki do tego

rejestr, co pozwala na przyjęcie, że umowa spółki nie naruszała bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w tym regulujących przesłanki tworzenia przez gminy spółek prawa handlowego.

Z tych przyczyn nie można uznać, aby nakaz zawarcia umowy z podmiotem, który prowadzi działalność gospodarczą we własnym imieniu i na swoją rzecz jako odrębna od gminy osoba prawna, naruszał wskazane w pozwie przepisy.

Odnosząc się do kwestii naruszenia interesu powoda należy zauważyć, że jego argumentacja sprowadzała się do wskazania, że umowa zawarta w wykonaniu uchwały jest mniej korzystna dla Wspólnoty niż umowa z poprzednim podmiotem, który zarządzał nieruchomością, a nadto powód nie ma zaufania do nowego podmiotu.

W pierwszym rzędzie podkreślić zatem należy, że zaskarżona uchwała nie przesądza o treści umowy, jaka ma być zawarta z nowym podmiotem, a jedynie upoważnia zarząd do jej zawarcia, co oznacza, że określenie szczegółowych warunków umowy pozostawione zostało do decyzji zarządu Wspólnoty, który podlega kontroli ze strony członków wspólnoty w trybie określonym przepisami ustawy o własności lokali. W konsekwencji, nie można stwierdzić, aby uchwała, która stwarza jedynie podstawę do zawarcia umowy, ze swej istoty naruszała interesy współwłaścicieli. Interesy te mogłyby zostać naruszone dopiero wskutek zawarcia umowy ewidentnie dla nich niekorzystnej, co jednak nie było przedmiotem kognicji w sprawie niniejszej, która ograniczała się do zaskarżonej uchwały. Na gruncie przedstawionych dowodów, ubocznie można natomiast stwierdzić, że trudno uznać tę umowę za ewidentnie niekorzystną dla Wspólnoty i jej członków. Stawka wynagrodzenia (...) sp. z o.o. jest mniejsza niż stawka poprzedniego zarządcy (0,40 zł/m² w stosunku do 0,56 zł/m²), co może zrównoważyć zwiększenie kosztów zarządu o kontrolne odczyty podliczników, obsługę prawną, czy inne wskazywane przez powoda. Trudno też przyjąć, aby prowadzenie dokumentacji w postaci księgi finansowej – do czego zobowiązano obecnego zarządcę – samo w sobie stanowiło naruszenie interesu współwłaścicieli lub zasady prawidłowego zarządu, nawet jeżeli będzie się wiązało z pewnymi kosztami. O ile koszty te nie będą wpływać na znaczące podniesienie kosztów zarządu – a takiej okoliczności nie wykazano, zwłaszcza gdy zważyć na niższą stawkę wynagrodzenia nowego zarządcy – wprowadzenie tego rodzaju dokumentacji może przecież być z korzyścią dla wspólnoty, wprowadzając przejrzystość rozliczeń i pozwalając na uniknięcie nieporozumień w tym zakresie.

Subiektywne obawy co do rzetelności nowego zarządcy i możliwości powstania długów z powołaniem się na powstanie takich w przeszłości nie mogą natomiast przesądzać o konieczności zakwestionowania woli większości współwłaścicieli, którzy zagłosowali za przyjęciem uchwały, co wskazuje, że podobnych obaw o swoje interesy i rzetelność nowego zarządcy nie żywią. Na marginesie wskazać trzeba, że nie wykazano, aby długi wspólnoty wynikły z zaniedbań zarządcy, nie można zaś wykluczyć, że były one skutkiem braku wpłacania zaliczek ze strony części współwłaścicieli.

Za bezzasadny uznać należy również zarzut braku określenia w uchwale wynagrodzenia (...) sp. z o.o. w O..

Poza sporem jest, że zgodnie z art. 22 ust. 3 u.w.l., ustalenie wynagrodzenia zarządcy jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagającą podjęcia uchwały właścicieli lokali, a zaskarżona uchwała ogranicza się do upoważnienia do zawarcia umowy o zarządzanie z określonym podmiotem, nie określając tego wynagrodzenia. Abstrahując od tego, czy wymóg podjęcia uchwały dotyczy tylko wynagrodzenia zarządcy, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., czy również podmiotu, któremu powierzono administrowanie nieruchomością na podstawie umowy o zarządzanie (tak jak w niniejszej sprawie), okoliczności powyższe oznaczają tylko tyle, że – o ile wysokość wynagrodzenia podmiotu, któremu pozwana powierza administrowanie nieruchomością wspólną, nie została określona w innej uchwale, podjętej przed lub po podjęciu uchwały z (...) r. – konieczne będzie podjęcie dodatkowej uchwały regulującej tę kwestię. Tym samym nie można przyjąć, aby brak takiego ustalenia w zaskarżonej uchwale pozbawił współwłaścicieli możliwości kontroli decyzji zarządu w tym zakresie lub prawidłowości umowy zawartej w wykonaniu zaskarżonej uchwały.

W konsekwencji, uznając, że żadna z podstaw przywołanych przez powoda nie uzasadnia uchylecia zaskarżonej uchwały w trybie art. 25 u.w.l., powództwo oddalono.

Stosownie do art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego, wobec oddalenia powództwa na rzecz pozwanej, jako wygrywającej proces, zasądzono zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika wykonującego zawód radcy prawnego w stawce minimalnej, wynikającej z § 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 5 i § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. z 2013 r., poz. 490), której przyjęcie było uzasadnione niskim stopniem skomplikowania sprawy i niewielkim zakresem czynności w niej podjętych.