

Sygn. akt I ACa 914/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Ewa Solecka (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 25 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 146/13

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 135 (sto trzydzieści pięć) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

IACa 914/14

UZASADNIENIE

J. P. zażądał uchylenia w całości dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C., będących podstawą działań zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną podpisanej z Zespołem (...) Spółką z o.o. w W. i podpisania nowej umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną ze spółką (...) Sp. z o.o. w C. oraz zwrotu kosztów postępowania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w C. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Częstochowie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda J. P. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych i zważeniach:

W C. przy ul. (...) mieści się budynek wielorodzinny. Właściciele wyodrębnionych lokali pozostają zrzeszeni we Wspólnocie Mieszkaniowej. Zarząd nad budynkiem do grudnia 2012 r. sprawowała spółka (...) Spółka z o.o. w W.. Na podstawie uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów z dnia 27.09.2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała o rozwiązaniu umowy o zarządzanie wspólną nieruchomością z (...) Spółką z o.o. w W. . Uchwałą z dnia 13.12.2012 r. podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zleciła zarządowi podpisanie umowy z nowym zarządcą tj. Zarządcami (...) Spółką z o.o. w C.. Pierwszą uchwałę z września 2012r. podpisało 12 właścicieli lokali, a drugą uchwałę z grudnia 2012r. 11 właścicieli lokali. Powód J. P. jest właścicielem wyodrębnionych lokali nr (...) w budynku wielorodzinnym przy ulicy (...) w C..

Kwestionowana przez powoda stawka za zarządzanie nieruchomością jest stawką identyczną jak ta na jaką powód wyraził zgodę w 2010 i 2012 r. Istotnym jest fakt wynikający z kart do głosowania, że powód nie sprzeciwił się stawce zarządzania w wysokości 68 gr/m² na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w 2013 r. Zważywszy na tę okoliczność Sąd Okręgowy nie dał wiary przedstawionej przez powoda ofercie zarządcy (...) Spółki z o.o. w W. uznając i dzieląc w tym zakresie stanowisko strony pozwanej, że została ona stworzona wyłącznie dla celów niniejszego postępowania. Jak wynika z materiału dowodowego ujawnionego w toku sprawy, oferta pochodzi z 5.04.2014 r., a więc z okresu na 5 dni przed wytoczeniem przedmiotowego postępowania. Dodatkowo powód nie wykazał przed Sądem, że jest to oferta którą w przypadku zgłoszenia się pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - zostałaby jej przedstawiona. Nie wykazał również powód, że pozwany przed podjęciem decyzji w przedmiocie wyboru zarządcy nie zbierał ofert innych zarządców. Na powstanie przedmiotowej oferty na potrzeby niniejszego procesu wskazuje również okoliczność, że powód nie kwestionował stawki z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną na zebraniu Wspólnoty które odbyło się 18.03.2014 r. a dopiero 10.04.2014 r. tj. po otrzymaniu przedłożonej do akt sprawy ofert.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą roszczenia w przedmiotowej sprawie jest art. 25 ustawy o własności lokali. Kwestią bez znaczenia dla przedmiotowej sprawy były okoliczności dotyczące przekształceń podmiotowych do których doszło w (...) Sp. z o.o. w W. w następstwie których dochodzić miało do straszenia Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez tę Spółkę podwyżkami stawki za zarządzanie i w następstwie tego wypowiedzenia (...) umów na zarządzanie i przechodzenia podmiotów do innych zarządców. Nie miała znaczenia okoliczność (której ustalenie nota bene pozostawało poza kognicją orzekającego Sądu) czy doszło do realizacji czynów nieuczciwej konkurencji czy też nie. Podniesiona kwestia była o tyle bez znaczenia dla niniejszej sprawy, że podpisanie umowy samo w sobie nie stanowi takiego czynu. Wybór zarządcy jest swobodną decyzją zarządzanej Wspólnoty Mieszkaniowej i dlatego powinien być niezależny od subiektywnych odczuć członków Wspólnoty, bowiem Zarząd powinien kierować się rachunkiem ekonomicznym Wspólnoty i zapewnieniem jak najlepszego zarządzania nieruchomościami Wspólnoty.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesu powoda wyrażającym się w podjęciu decyzji bez zbadania rynku oraz cen usług zarządzania nieruchomością Sąd Okręgowy stwierdził, że zarzuty te nie zostały udowodnione. Powód w toku procesu nie wykazał, iż pozwany przed podjęciem decyzji odnośnie nowego zarządcy nieruchomości nie przeprowadził badania rynku wspomnianych wyżej usług. Wskazuje on jako podstawę zarzutu niegospodarności przedstawioną przez siebie ofertę (...) Sp. z o.o. w W. Sąd nie dał jej wiary z przyczyn opisanych wyżej. Należy też zauważyć, że obecnie obowiązująca stawka za zarządzanie jest stawką która obowiązuje w pozwanej Wspólnocie od 2010 r. Okolicznością niewyjaśnioną przez powoda w toku postępowania jest przyczyna dla której nie kwestionował on obecnej stawki, tj. 68 gr/m² w 2010 oraz w 2012 r. jak również na zebraniu Wspólnoty w 2013 r. Powód za wyjątkiem przywołania oferty jako dowodu świadczącego o rzekomej „niegospodarności Wspólnoty Mieszkaniowej”, nie powołał innych dowodów na tę okoliczność dlatego też należy stwierdzić, że nie została ona udowodniona w rozumieniu przepisu art. 6 k.c.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powód nie wykazał jaki jego interes został naruszony zaskarżonymi uchwałami. W pozwie powód podnosił, iż zna faktyczne powody zmiany zarządcy lecz jak wskazano wyżej są one irrelewantne dla niniejszej sprawy. Co więcej trudno uznać za naruszenie jego interesów ustanowienia stawki za zarządzanie na obecnym poziomie skoro sam wyraził na nią w przeszłości zgodę. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone uchwały nie naruszają interesów powoda. W tym stanie rzeczy, wobec nie wykazania przesłanek uzasadniających uchylenie zaskarżonych uchwał Sąd powództwo oddalił z mocy przepisu art.25 a contrario ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c.

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę przez uchylenie zaskarżonych uchwał w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Zarzucił :

-naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 6 kc i art.232 kpc przez bezzasadne obciążenie powoda przez Sąd Okręgowy ciężarem wykazania faktu negatywnego, dotyczącego nieprzeprowadzenia przez pozwaną badania rynku usług zarządzania nieruchomościami przed zmianą firmy administrującej,

-naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233§ 1 kpc poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz zasad logiki, polegające na odmowie przyznania waloru wiarygodności ofercie na usługi zarządzania nieruchomością wspólnoty uzyskanej od spółki (...) sp. z o.o.po cenie niższej aniżeli obecnie ustalona ze spółką (...) sp. z o.o.,

-naruszenie przepisu prawa materialnego ,tj. art. 25 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez bezzasadne uznanie, iż nie doszło do naruszenia zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesu powoda w wyniku wykazania przez pozwaną jedynie faktu zawarcia umowy z nowa firma administrującą z kwotą wynagrodzenia obowiązującą w ramach umowy z poprzednią firma administrującą oraz faktu, że powód nie kwestionował wysokości tego wynagrodzenia na zebraniu sprawozdawczym wspólnoty.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył :

Apelacja była bezzasadna.

Zaskarżony wyrok jest prawidłowy, stanowi wynik trafnie dokonanych ustaleń i właściwie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Jak słusznie wskazanym zostało w uzasadnieniu przedmiotowego orzeczenia, podstawy, na których właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu zostały ściśle wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r.,poz.903 ze zm.).Uchylenie uchwały może więc nastąpić tylko w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że zachodzi przesłanka z powołanego przepisu, a mianowicie z powodu niezgodności uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela, który uchwałę zaskarżył. Żadne inne przyczyny, dla których właściciel jest niezadowolony z uchwały nie mają prawnego znaczenia przy ocenie zasadności roszczenia o jej uchylenie.

Popierając swe roszczenie powód twierdził, że przedmiotowe dwie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszają jego interes. Sąd Okręgowy słusznie przyjął, że okoliczności tych powód nie wykazał.

Precyzując swe zarzuty powołał się powód na okoliczności związane z powstaniem (...) spółki z o.o. w C., niski kapitał zakładowy nowego Zarządcy oraz na ofertę poprzedniego (...) sp. z o.o. w W., z której wynikała niższa stawka wynagrodzenia za sprawowanie zarządu.

Zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że kwestie związane z utworzeniem (...) spółki z o.o. w C. nie miały znaczenia w kontekście przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zaskarżenie uchwały służyć ma interesom Wspólnoty Mieszkaniowej, a nie zarządcy – byłego lub obecnego. Powód nie wyjaśnił, dlaczego w niskim kapitale zakładowym (...) spółki z o.o. w C. upatruje naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub własnych interesów. Przyczyny, dla których przeważająca część właścicieli głosowała za przyjęciem spornych uchwał zostały wyjaśnione przez Sąd w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Z zeznań przedstawicieli pozwanej A. G. i P. J. oraz świadka W. M. wynika, że właściciele chcieli, by zarząd sprawowały konkretne osoby, dobrze im znane i akceptowane, które utworzyły (...) spółkę (...) w C.. Poza tym, właściciele nie byli zadowoleni z działań dawnego zarządcy, który - ich zdaniem- mimo sądowych rozstrzygnięć dotyczących konfliktów pomiędzy powodem a Wspólnotą, nie doprowadził do realizacji faktycznej tych orzeczeń. Zgodzić się należy ze skarżącym, że reguły rozkładu ciężaru dowodu nie nakładały na niego powinności wykazania okoliczności negatywnej, czyli tego, że pozwana nie przeprowadziła badania rynku usług zarządu nieruchomościami przed podjęciem przedmiotowych uchwał. Nie zmienia to jednak oceny, że materiał dowodowy sprawy nie daje podstaw by przypisać zaskarżonym decyzjom Wspólnoty Mieszkaniowej tego, aby naruszały one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy powoda. Na podzielenie zasługuje konstatacja Sądu Okręgowego, że powód nie udowodnił, by wybór nowego zarządcy dokonany zaskarżoną uchwałą był nieracjonalny lub nieekonomiczny. Kwestia, czy pozwana miała orientację, jakie stawki wynagrodzenia obowiązują na rynku usług zarządu nieruchomościami nie pozostała poza sferą czynności dowodowych w sprawie. A. G. zeznał, że zasięgnął informacji w „komunalce” (zapewne chodziło o jednostkę sprawującą zarząd komunalnymi nieruchomościami) i w spółdzielni mieszkaniowej. Powiedziano mu, że stawki wynagrodzenia za zarząd nieruchomościami na terenie C. wynoszą od 1zł/m² do 1,50 zł/m². (...) spółka z o.o. w C. zaoferowała 68 gr/m², a więc w zdecydowany sposób korzystniejszą. Najistotniejsze jest przy tym to, iż wynagrodzenie nowego zarządcy nie uległo podwyższeniu, a zatem zaskarżone uchwały nie doprowadziły do zwiększenia wydatków ani pozwanej, ani powoda indywidualnie. Jedyne dowód, który miałby przeczyć tej konkluzji, czyli złożona przez powoda oferta (...) sp. z o.o. w W. z dnia 5 kwietnia 2014 r. (k.7 i 46 akt) słusznie uznany został przez Sąd Okręgowy za niemiarodajny; argumentacja Sądu w tym przedmiocie jest logicznie poprawna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, a Sąd Apelacyjny całkowicie ją podziela. Zaskarżone uchwały podjęte zostały we wrześniu i w grudniu 2012 r. Oferta złożona w kilka miesięcy później nie jest przydatna dla oceny, czy w chwili podjęcia spornych uchwał pozwana miała możliwość zawarcia umowy o zarząd na tych samych warunkach co zaprezentowane w piśmie z 5 kwietnia 2014 r. Prawidłowo też ocenił Sąd Okręgowy zbieżność czasową pomiędzy wniesieniem pozwu w sprawie niniejszej, a sporządzeniem przedmiotowego dokumentu (5 dni) jako okoliczność, na podstawie której można powziąć wątpliwości, czy dokument ów nie został sporządzony dla potrzeb postępowania sądowego. W tym kontekście wskazać należy, że jak zeznał świadek W. M., (...) sp. z o.o. w W. ani przed, ani po podjęciu przedmiotowych uchwał nie podjęła żadnych kroków, by przekonać pozwaną do kontynuowania łączącej ją wcześniej ze Wspólnotą umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Wówczas spółka (...) w W. nie przedstawiła pozwanej oferty takiej jak w piśmie z 5 kwietnia 2014 r. (65 gr/m²), ani żadnej innej, korzystniejszej niż oferta (...) spółki z o.o. w C., choć logicznym byłoby uczynienie tego gdy pozwana decydowała, komu powierzy zarząd, a nie na długo po tym, jak uchwały w tym przedmiocie zostały już podjęte.

Tak więc, Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów z art. 233§ 1 kpc, jak zarzucał skarżący.

Zwrócić też należy uwagę na wynikającą z zeznań Prezesa pozwanej okoliczność, która była jednym z elementów rzutujących na ocenę zasadności dokonanego przez Wspólnotę wyboru nowego zarządcy. Wymienieni podkreślili, że pomiędzy stronami istnieje wieloletni konflikt, który rodzi określone problemy związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Fakt ten jest bezsporny; powód potwierdził w swych zeznaniach, że „wytaczał pozwanej

Wspólnocie wiele procesów”. A. G. stwierdził, że pozwana miała problem ze znalezieniem zarządcy, z uwagi na te właśnie niezgodności pomiędzy powodem a pozwaną. Jeśli zatem nie każdy zarządca był chętny do nawiązania współpracy z pozwaną, to nie tylko stawka wynagrodzenia za zarząd stanowi o słuszności zawarcia umowy z podmiotem, który na sprawowanie zarządu konkretnej nieruchomości wyraził zgodę.

Chybiony był także zarzut apelującego, jakoby Sąd pierwszej instancji naruszył art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przyjmując, że o braku naruszenia interesu powoda na skutek podjęcia spornych uchwał świadczyła także okoliczność, iż wcześniej akceptował on tę samą stawkę wynagrodzenia zarządcy (68 gr/m²), jaka nadal, niezmiennie, obowiązuje obecnie, w odniesieniu do nowego podmiotu sprawującego zarząd. Fakt ten świadczy o tym, że sytuacja i zakres obciążeń powoda jest taki, jak przed wejściem w życie zaskarżonych uchwał, a zatem jego interes nie ucierpiał. Jak wskazano wyżej, powód nie wykazał, aby zakres jego obciążeń mógł realnie ulec zmniejszeniu gdyby uchwały te nie zostały podjęte.

Wobec powyższego, apelacja jako pozbawiona podstaw nie mogła odnieść skutku, albowiem zaskarżony wyrok jest prawidłowy i słuszny.

Sąd Apelacyjny orzekł zatem jak w sentencji, oddalając apelację jako bezzasadną, na mocy art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 11 ust. 1 pkt.1 w zw. z § 13 ust.1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j.Dz.U. z 2013 r., poz.461).