

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa Grenadierów 29 w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, domagała się ustalenia nieważności umowy dzierżawy powierzchni dachu zawartej w dniu 26 kwietnia 2010 roku pomiędzy powódką a pozwaną (...) spółką akcyjną w W.. W uzasadnieniu wskazała, iż umowa jest sprzeczna z ustawą oraz z zasadami współżycia społecznego. Wniosła także o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 1-8).

W odpowiedzi, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości (k. 71-83).

Na rozprawie w dniu 17 września 2013 roku, poprzedzającej jej zamknięcie i wydanie orzeczenia w sprawie, strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska (k. 144).

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwana (...) spółka akcyjna w W. wybudowała na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. wielorodzinny budynek mieszkalny pod nazwą V. A. (okoliczność niekwestionowana).

W dniu 26 kwietnia 2010 roku pozwana zawarła z M. K. umowę wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu w przedmiotowej inwestycji. Jednocześnie w akcie notarialnym wyodrębnienia i sprzedaży lokalu, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną został powierzony (...) S.A. w W.. Udział M. K. w nieruchomości wspólnej wynosił 1,8% (...), zaś udział inwestora, czyli pozwanej – 98,2% (akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 31-42).

Tego samego dnia, na godzinę 10.00 zostało zwołane zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., w którym wzięli udział współwłaściciele – pozwana (...) S.A. w W., reprezentowana przez A. A. oraz nabywca pierwszego lokalu M. K.. Na zebraniu tym zostały podjęte następujące uchwały: nr (...) w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, który powierzono, w oparciu o art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, (...) S.A. w W.; nr (...) w sprawie przyjęcia statutu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody i udzielania pełnomocnictwa na zawarcie przez powódową Wspólnotę z (...) S.A. w W. umowy dzierżawy części dachu/elewacji w celu zainstalowania reklamy świetlnej (...) S.A.". Uchwała nr 3/2010 dopuszczała możliwość by tak ustanowiony pełnomocnik był drugą stroną czynności prawnej, której dokona w imieniu mocodawcy (uchwały – k. 49-50).

W dniu 26 kwietnia 2010 roku została zawarta umowa dzierżawy części dachu pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) w W. reprezentowaną przez zarządcę (...) S.A. w W. a (...) S.A. w W.. Umowa została podpisana na okres 30 lat, od dnia 30 listopada 2009 roku do dnia 30 listopada 2039 roku, bez możliwości wcześniejszego wypowiedzenia. Czynsz dzierżawny strony określiły na kwotę 2.400 złotych plus VAT/rocznie. Dodatkowo, w ramach umowy Wspólnota Mieszkaniowa (...) zobowiązała się dostarczać na własny koszt energię elektryczną do zainstalowanej reklamy. Umowa została ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej (umowa – k. 51-56).

Pismami z dnia 19 marca i 25 maja 2012 roku powódka zwracała się do pozwanej o podpisanie aneksu i wprowadzenie zmian w umowie dzierżawy z dnia 26 kwietnia 2010 roku, polegających na zwiększeniu czynszu dzierżawnego do kwoty 1.800 złotych miesięcznie, przyznania obu stronom umowy prawa do wypowiedzenia umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem oraz obciążenia pozwanej kosztami energii elektrycznej wykorzystywanej na potrzeby reklamy świetlnej (pisma – k. 61,63; projekt aneksu – k. 62).

Pozwana nie wyraziła zgody na zmianę treści umowy z dnia 26 kwietnia 2010 roku (pismo – k. 64).

Od dnia 10 stycznia 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa zaniechała zasilania w energię elektryczną reklamy pozwanej, zainstalowanej na dachu budynku przy ul. (...). W dniu 15 stycznia 2013 roku (...) S.A. w W. skierowała do powódowej

Wspólnoty wezwanie do natychmiastowego przywrócenia dostaw energii oraz do zapłaty odszkodowania w wysokości 10.000 złotych (wezwanie – k. 101-103).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych wyżej dokumentów lub ich odpisów i kopii, które uznał za wiarygodne, nie znajdując podstaw do kwestionowania ich prawdziwości, biorąc pod uwagę fakt, że również strony niniejszego postępowania nie podważały ich wiarygodności.

Sąd na podstawie art. 217 § 2 i 3 kpc oddalił wniosek dowodowy zgłoszony przez pełnomocnika pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadków: A. A., A. S., G. F., P. Z. oraz M. M. – pracowników pozwanej. W ocenie Sądu, okoliczności na które mieliby zeznawać ww. świadkowie pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem w istocie spór między stronami nie dotyczył kwestii faktycznych, a zagadnień prawnych, które zostały już dostatecznie wyjaśnione za pomocą dowodów w postaci dokumentów. Przeprowadzenie zaś wnioskowanego dowodu prowadziłoby do zbędnego przedłużenia postępowania

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przedmiotem ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 kpc mogą być prawa i stosunki prawne, dla ustalenia których właściwa jest droga procesu cywilnego (np. ustalenie nieważności umowy) a przesłanką merytoryczną takiego powództwa jest interes prawny, rozumiany jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok SN z 10.06.2011 r., II CSK 568/10).

Ocena w zakresie istnienia bądź nieistnienia interesu prawnego, jako przesłanki powództwa przewidzianego w art. 189 kpc nie może być dokonywana w sposób schematyczny, lecz z uwzględnieniem konkretnych okoliczności sprawy. Nie każdy bowiem fakt istnienia innej formy ochrony praw, niweczy automatycznie interes prawny jako materialnoprawnej przesłanki powództwa o ustalenie (por. wyrok SN z dnia 8.05.2001 r., I CKN 1111/00). Wbrew sugestiom pełnomocnika pozwanej, powodowa Wspólnota nie chce usunięcia reklamy świetlnej z dachu, dlatego nie wystąpiła z powództwem negatoryjnym przeciwko pozwanej. Jej zamiarem jest ukształtowanie stosunku prawnego łączącego strony na równych prawach.

Zdaniem Sądu, interes powódki w wytoczeniu mniejszego żądania został udowodniony. Po pierwsze, powódka faktycznie została pozbawiona uprawnień do rozporządzania swoją własnością. Po drugie, ustalenie, że ciążący na niej obowiązek dostarczania energii elektrycznej na swój koszt, wynika ze stosunku prawnego dotkniętego sankcją nieważności, oznaczać będzie wyłączenie tego obowiązku czy też odpowiedzialności odszkodowawczej, na którą powołuje się pozwana.

Zgodnie z art. 58 § 1 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Ponadto nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (§ 2).

Nieważność, o której mowa w cyt. przepisie jest nieważnością bezwzględną, co oznacza, że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej. Stan nieważności z przyczyn wskazanych w komentowanym przepisie powstaje z mocy samego prawa i datuje się od początku, tzn. od chwili dokonania czynności. Sprzeczność z ustawą oznacza sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawnymi zarówno kodeksu cywilnego, jak i ustaw szczególnych.

Kwestionowana umowa dzierżawy z dnia 26 kwietnia 2010 roku została zawarta przez zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W., w oparciu o uchwałę nr (...), na mocy której powodowa Wspólnota udzieliła pozwanej spółce

pełnomocnictwa i zgody na zawarcie umowy dzierżawy części dachu/elewacji w celu zainstalowania reklamy świetlnej (...) S.A.”.

W ocenie Sądu zawarcie umowy dzierżawy stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Umieszczenie reklamy na części wspólnej nieruchomości jakim jest dach budynku nie jest normalnym jego wykorzystywaniem, zgodnym z typowym jego przeznaczeniem (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 18.10.2012 r., I ACa 544/12).

Niewątpliwie umowa dzierżawy z dnia 26 kwietnia 2010 roku istotnie wpływa na prawa i obowiązki Wspólnoty Mieszkaniowej.

Analiza treści umowy wskazuje, iż przez okres 30 lat powódka została w zasadzie pozbawiona możliwości dysponowania częścią nieruchomości wspólnej w postaci dachu, zobowiązała się do dostarczania na własny koszt energii elektrycznej do reklamy świetlnej zamontowanej na dachu budynku, nie mając jednocześnie prawa do wypowiedzenia umowy przez tak długi okres czasu oraz otrzymując czynsz zaniżony w stosunku do cen rynkowych, dodatkowo nie podlegający waloryzacji na skutek upływu czasu. Poza tym nie jest to czynność związana ze zwykłą eksploatacją nieruchomości i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Przyjęcie na siebie tak znacznego zobowiązania, jakie ciąży na powódce, z pewnością wymaga głębszego zastanowienia i uczestnictwa w procesie podejmowania decyzji wszystkich członków Wspólnoty.

Również na gruncie „zwykłej” współwłasności uregulowanej w art. 195 i nast. kc przyjmuje się, że zawarcie umowy dzierżawy stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 25.02.2011 r., I ACa 5/11; wyrok SA w Poznaniu z dnia 15.12.2005 r., I ACa 611/05)

Dlatego dla skutecznego zawarcia przedmiotowej umowy w dniu 26 kwietnia 2010 roku na okres 30 lat bez możliwości jej wypowiedzenia - jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu - wymagana była uchwała Wspólnoty w tym przedmiocie.

Art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, że do podjęcia przez zarząd (wspólnoty mieszkaniowej) czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W ust. 3 cyt. przepisu wymienia się czynności przekraczające zwykły zarząd, jednakże katalog ten ma charakter przykładowy, na co wskazuje zwrot "w szczególności". Najogólniej za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu należy uznać czynności rozporządzenia (zbycia i obciążenia) rzeczą wspólną, zmiany przeznaczenia rzeczy, sposobu gospodarowania rzeczą, inwestycji współwłaścicieli na tą rzecz itp.

Przepisy kodeksu cywilnego także nie definiują czynności zwykłego zarządu ani kiedy ma miejsce przekroczenie takiego zarządu. Ustawodawca nie bez powodu pozostawił rozstrzygnięcie tej kwestii orzecznictwu sądów i doktrynie, gdyż zależy to każdorazowo od konkretnej sytuacji i stanu faktycznego sprawy. Kierując się dotychczasowym orzecznictwem można przyjąć, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zwykły zarząd (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 25.04.2013 r., I ACa 56/12).

Wprawdzie uchwała wyrażająca zgodę na zawarcie umowy dzierżawy i zawierająca pełnomocnictwo dla (...) S.A. w W. do zawarcia tej umowy została przez Wspólnotę podjęta w dniu 26 kwietnia 2010 roku w formie aktu notarialnego, to nie można uznać by była ona prawidłowa. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym także umowy, winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta (por. wyrok SA w Gdańsku z dnia 17.03.2009 r., I ACa 149/09). Z pewnością elementem przedmiotowo istotnym umowy dzierżawy jest określenie umówionego czynszu, zgodnie bowiem z art. 693 § 1 kc przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony,

a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz. Uchwała nr 3/2010 w ogóle nie donosi się do kwestii wynagrodzenia należnego wydierżawiającemu, które następnie zostało już tylko w umowie określone na kwotę 2.400 złotych plus VAT rocznie.

Zgodnie z art. 108 kc pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa.

W uchwale nr (...) zostało udzielone pełnomocnictwo do zawarcia umowy zarządowi Wspólnoty, nie zaś zarządcy, którą to funkcję pełniła pozwana. Tak więc drugą stroną umowy, zgodnie z uchwałą mógł być zarząd powodowej Wspólnoty a nie zarządca. Pozwana zarządzała nieruchomością wspólną w oparciu o art. 18 ustawy o własności lokali. W przepisie tym jest mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, który odróżnia się od zarządu Wspólnoty. Według art. 20 ust. 1 przedmiotowej ustawy jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. W przytoczonych przepisach jest mowa o zarządzie w znaczeniu podmiotowym. W dniu 26 kwietnia 2010 roku nie istniał zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., który był uprawniony zgodnie z uchwałą (...) do zawarcia umowy dzierżawy.

W powyższym kontekście rozważania czy w istocie zawarta między stronami umowa wypełnia elementy umowy najmu czy dzierżawy pozostaje obojętna dla ustalenia nieważności kwestionowanej umowy z dnia 26 kwietnia 2010 roku z powodu braku ważnego pełnomocnictwa do jej zawarcia.

Nie można więc uznać by pozwana (...) S.A. w W., jako zarządca, dysponowała skuteczną zgodą udzieloną przez powodową Wspólnotę, która uprawniałaby ją do zawarcia w imieniu tej Wspólnoty umowy dzierżawy na warunkach określonych w dniu 26 kwietnia 2010 roku. Brak prawidłowej uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie umowy skutkuje stwierdzeniem nieważności kwestionowanej umowy, jako sprzecznej z ustawą.

Nawet jeśli uznać, że pełnomocnictwo było ważne, to nie ulega wątpliwości, że w pewnych sytuacjach może dojść do nadużycia umocowania pełnomocnictwa przez pełnomocnika, gdy działa on wprawdzie w granicach umocowania lecz wbrew rzeczywistej lub hipotetycznej woli mocodawcy i ze szkodą dla reprezentowanego. Zdaniem Sądu taka sytuacja zachodziła w niniejszej sprawie.

Wprawdzie nie ma potrzeby dokonywania oceny czynności prawnej w aspekcie zasad współżycia społecznego, jeżeli czynność taka byłaby nieważna z powodu sprzeczności z prawem. Jednakże, zdaniem Sądu zasadnym było, w całokształcie okoliczności sprawy, odniesienie się do kwestii ważności umowy z dnia 26 kwietnia 2010 roku przez pryzmat zasad współżycia społecznego.

Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego zachowania. W płaszczyźnie stosunków kontraktowych zasady te wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta, a mianowicie przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania czy lojalności i zaufania.

Rzeczywiście sam brak ekwiwalentności świadczeń nie stanowi wystarczającej podstawy do stwierdzenia nieważności umowy. Jednak okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy uzasadniają wątpliwości co do zgodności działań pozwanej z zasadami współżycia społecznego.

W dniu 26 kwietnia 2010 roku, o godzinie 10.00 rozpoczęło się pierwsze zebranie członków Wspólnoty. Pozwana, nawet po podpisaniu umowy wyodrębnienia pierwszego lokalu, dysponowała prawie 100% udziałem w nieruchomości wspólnej. Przyszli nabywcy pozostałych lokali siłą rzeczy nie mieli możliwości zaprezentowania swego stanowiska. Pozwana, wykorzystując swą pozycję wśród współwłaścicieli i przysługujące jej udziały przegłosowała uchwałę formalnie podjętą przez Wspólnotę, udzielającą jej pełnomocnictwa i umożliwiającą zawarcie umowy właśnie z pozwaną. Członkowie powodowej Wspólnoty, po nabyciu lokali stanęli przed faktem dokonanym, nie mając

możliwości renegotjacji umowy dzierżawy z uwagi na jej sztywne zapisy, również z powodu nieustępliwego stanowiska pozwanej Spółki, która odmawiała jakichkolwiek rozmów na temat zmian w umowie.

Podważenie uchwały nr (...)w trybie art. 25 ustawy o własności lokali również nie było faktycznie możliwe. W dniu 26 kwietnia 2010 roku, poza pozwaną, nie było członków wspólnoty mieszkaniowej. Pomimo, że w tym samym dniu doszło do podpisania umowy wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu M. K., to wniosek o wpis prawa odrębnej własności tego lokalu nie został wtedy złożony do sądu wieczystoksięgowego. W tym miejscu należy zauważyć, że dla powstania prawa odrębnej własności lokalu wymagany jest wpis w księdze wieczystej, który ma konstytutywny charakter (art. 7 ust. 2 cyt. ustawy). Pojawiają się zatem wątpliwości czy w dacie podjęcia uchwały nr (...)istniała w ogóle Wspólnota Mieszkaniowa (...)w W., skoro wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu, czyli w momencie wpisania odrębnej własności tego lokalu do księgi wieczystej, ściślej mówiąc złożenia wniosku o wpis.

Postanowienia kwestionowanej umowy potwierdzają dysproporcję stron, mimo, iż były one reprezentowane przez ten sam podmiot. Wyraźnie widoczne są uregulowania jednostronnie korzystnie dla pozwanej spółki i dbałość o jej interesy, poczynione jednak kosztem powodowej Wspólnoty – długi okres umowy bez uprawnienia do jej wypowiedzenia oraz stały czynsz przez cały okres umowy bez możliwości jego waloryzacji. Umowa dzierżawy była zawierana w imieniu Wspólnoty, więc to na jej pełnomocniku, tj. pozwanej, spoczywał prawny obowiązek czuwania nad interesami podmiotu, w imieniu którego działała. Pozwana tymczasem dokonując kwestionowanej czynności prawnej miała na uwadze jedynie interesy spółki pozwanej i wykorzystwała pełnomocnictwo do niekorzystnego rozporządzenia majątkiem powódki.

Na nierówność stron umowy dzierżawy pośrednio wskazują załączone przez powódkę umowy najmu, podpisane przez pozwaną jako zarządcę Wspólnoty z najemcami części nieruchomości wspólnych – D. S. i M. S.. W umowach tych warunki najmu radykalnie różnią się od warunków przyjętych w umowie z dnia 26 kwietnia 2010 roku, którą zawarła pozwana. Umowy te przewidują możliwość ich rozwiązania za miesięcznym wypowiedzeniem, prawo odstąpienia od umowy i zakaz podnajmu oraz określają wyższy czynsz, czyli te instytucje prawne, które chronią interesy Wspólnoty jako strony stosunku obligacyjnego, a które jednocześnie zostały pominięte w umowie zawartej z (...) S.A. w W..

Bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy pozostaje okoliczność uwidocznienia dzierżawy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

Art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece nie przewiduje, żeby wykazanie niezgodności, dla usunięcia której potrzebny jest wpis, mogło nastąpić tylko wyrokiem wydanym po uwzględnieniu powództwa z art. 10 tej ustawy. Przepis ten wymaga orzeczenia, którym "niezgodność jest wykazana". To właśnie wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej określone prawo, jest "orzeczeniem wykazującym niezgodność" w rozumieniu art. 31 ust. 2 ukwł i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisów figurujących przed zawarciem nieważnej umowy.

Mając na uwadze rozważania faktycznie i prawne, Sąd stwierdził, że istnieją podstawy ustalenia nieważności umowy dzierżawy i powództwo uwzględnił, orzekając jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez powódkę, która sprawę wygrała w całości, składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, ustalone na podstawie § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 120 złotych opłaty sądowej od pozwu.

Z/ Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda r. pr. J. K..