

Sygn. akt I C 1087/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 września 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : **SSO Dorota Stawicka-Moryc**

Protokolant : Robert Purchalak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W.**

Przy udziale interwenientów ubocznych I. G., Ł. S., B. M. (1) i T. N.

o uchylenie uchwał

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz interwenientów ubocznych I. G., Ł. S., B. M. (1) i T. N. kwotę po 40 zł na rzecz każdego interwenienta ubocznego tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1087/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Spółka z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą we W. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W. wniosła o:

- uchylenie uchwały numer (...) właścicieli lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) we W. z dnia 28 maja 2012 roku w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną;

- uchylenie uchwały numer (...) właścicieli lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) we W. z dnia 28 maja 2012 roku w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że dnia 28 maja 2012 r. w budynku przy ul. (...) we W. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W., na którym podjęto uchwałę nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, która została zaprotokołowana przez emerytowanego notariusza C. P. (Rep. A nr (...)). Uchwałą tą zmieniono sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną położoną we W. przy ul. (...) w ten sposób, że odwołano zarząd sprawowany przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. oraz uchwalono, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybierane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. Uchwała obowiązywać miała od dnia podjęcia, tj. od dnia 28 maja 2012 r. Ponadto uchwalono w formie zwykłej dwie kolejne uchwały nr (...) w sprawie wyborów członków zarządu oraz nr (...) w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie.

Strona powodowa zarzucała, że zaskarżona uchwała numer (...) jest niezgodna z przepisami prawa, albowiem ustawa o własności lokali wyklucza możliwość ustanowienia zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy i jednocześnie funkcjonowanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej według postanowień art. 20 tej ustawy. Strona powodowa wskazywała, że (...) sp. z o.o. została ustanowiona zarządcą nieruchomości wspólnej umową z 19.05.2008 r. Przedmiotowa umowa w § 11 pkt 31 stanowi, że zarówno zarządcy, jak i Wspólnocie przysługuje prawo wypowiedzenia umowy za 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego. Stwierdzić zatem należy, że w okresie wypowiedzenia, zgodnie z umową sprzedaży, zarządca nieruchomości wspólnej nadal uprawniony jest do reprezentowania strony pozwanej w zakresie ustanowionym przez tą umowę (w tym także do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach jej dotyczących przed sądami i organami administracji rządowej i samorządowej, na co wskazuje § 11 ust. 6 pkt 1 umowy), albowiem umowa ta nie przewiduje możliwości ograniczenia kompetencji zarządcy w okresie wypowiedzenia umowy, jak również nie przewidują tego również przepisy ustawy o własności lokali. Na podstawie uchwały numer (...) powołano nowy zarząd, którego kadencja miała się rozpocząć od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały czyli od 28 maja 2012r. Mając na uwadze treść przepisów ustawy o własności lokali zdaniem strony powodowej nie może się ostać sytuacja, w której istnieje dualizm reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej.

Odnośnie uchwały numer (...) w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie, strona powodowa wskazywała że w §3 tej uchwały zawarto twierdzenie, że zarządcy w okresie wypowiedzenia od dnia 1 czerwca 2012 roku do 30 listopada 2012 uchwała się wynagrodzenie w kwocie 0,36 zł za m².

Mając na uwadze dyspozycję art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali strona powodowa wskazywała, że ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, aby dokonać zmiany wynagrodzenia zarządcy nieruchomości wspólnej, w uchwale tej muszą zostać zawarte łącznie dwa elementy:

- 1) zgoda właścicieli lokali na dokonanie tej czynności, oraz
- 2) pełnomocnictwo udzielone zarządowi do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Zdaniem strony powodowej wskazana uchwała nie zawiera odpowiedniego umocowania dokonania zmiany umowy, tj. elementu wymienionego w pkt 2. Wątpliwości strony powodowej budził również zapis § 4 skarżonej uchwały, w którym dokonano w sposób jednostronny zmiany zapisów umowy z dnia 19 maja 2008 r. bez uzyskania zgody drugiej strony tej umowy. Przypomnienia wymaga fakt, że polskim systemie prawnym zasadą jest konsensualny charakter zawieranych umów, co oznacza, że do zawarcia, jak i do zmiany umowy wymagane są zgodne oświadczenia woli obu stron. Dodatkowo strona powodowa podnosiła, że umowa sprzedaży z dnia 19 maja 2008 r. została zawarta w formie aktu notarialnego, a zatem, mając na uwadze regulacje art. 77 ust. 1 Kodeksu cywilnego, zmiana tej umowy również powinna zostać zawarta w tej formie. Dodatkowo, mając na uwadze art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali przedmiotowa zmiana winna być dokonana przez osoby umocowane przez wspólnotę mieszkaniową do wykonania wskazanej czynności, natomiast umocowanie do zmiany umowy w formie szczególnej powinno zostać udzielone w tej formie, co wynika z regulacji przewidzianej w treści art. 99 ust. 1 Kodeksu cywilnego.

Strona pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew.

W piśmie procesowym wniesionym 20 sierpnia 2012 roku I. G. i Ł. S. zgłosili interwencję uboczną po stronie pozwanej, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Interwenienci uboczni wskazywali, że w uchwale nr (...) zmieniono sposób zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że odwołano zarząd sprawowany przez (...) Sp. z o.o. oraz uchwalono, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona. W §3 cytowanej uchwały postanowiono, że obowiązuje ona od dnia jej podjęcia, jednakże stwierdzenie to nie oznacza faktycznego przejścia obowiązków przez nowy zarząd. W okresie wypowiedzenia dotychczasowy zarząd wykonuje bowiem nadal swoje obowiązki i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi

właścicielami lokali. W ocenie interwencji ubocznych niezasadne są nadto formułowane przez powoda zarzuty odnoszące się do uchwały numer (...). Interwencienci podkreślali, że zmiana wynagrodzenia w niniejszej sprawie nie nastąpiła w wyniku czynności podejmowanej przez zarząd, nie ma też związku z zawieraniem przez zarząd umowy. Zmiany wynagrodzenia dokonali bezpośrednio właściciele podejmując wskazaną uchwałę nr (...). Zgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali właściciele lokali są uprawnieni do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do których należy między innymi zmiana wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości. Interwencienci wskazywali, że uregulowanie sposobu wykonywania obowiązków administrowania nieruchomością wspólną, w tym w szczególności ustalenie podstaw wynagrodzenia, nie zostało w przepisach prawa obwarowane dla swej ważności koniecznością zachowania formy aktu notarialnego. W ocenie interwencji ubocznych warunki formalne podjęcia uchwały nr (...) zostały zatem zachowane.

Pismem z 20 sierpnia 2012 roku interwencję uboczną po stronie pozwanej zgłosili również B. L. i T. N.. Interwencienci w pierwszej kolejności wnieśli o umorzenie postępowania w sprawie z uwagi na fakt, że Prokurent O. C. reprezentujący powoda jest jednocześnie zarządzającym w organach pozwanej czyli prokurentem (...). W razie nieuwzględnienia powyższego wniosku wnieśli o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda wszystkimi kosztami postępowania w sprawie.

Odnosząc się do żądania pozwu interwencienci podnosili, że w uchwale nr (...) nie wskazano żadnych kompetencji zarządu od wejścia w życie tej uchwały albowiem nie można było ustalić jego zakresu działania właśnie z uwagi na to, że zarząd ten nie może działać do dnia 30 listopada 2012 r., do czasu upływu okresu wypowiedzenia umowy dla (...). Ustawa o własności lokali nie wskazuje konkretnego terminu, w którym ma być zmieniony sposób zarządzania. Nie zakazuje ona ponadto, że nie można wcześniej przed upływem okresu wypowiedzenia (...) zmienić sposobu zarządzania wspólnoty mieszkaniowej. W uchwale nr (...) zmieniono sposób zarządzania WM i wskazano że wchodzi ona w życie z tym dniem, ale nie wynika z niej, że nowy zarząd automatycznie przejmuje obowiązki dotychczasowego. Uchwała ta w żaden sposób nie ograniczyła działania dotychczasowego zarządcy do czasu zakończenia okresu wypowiedzenia. Powód nie wykazał zatem w jakim zakresie i w jakich czynnościach wystąpił dualizm w reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej. Nowy zarząd nie wykonuje bowiem żadnych czynności, które to do dnia 30 listopada 2012 r. należą do (...).

W ocenie interwencji ubocznych niezasadne są również zarzuty dotyczące uchwały nr (...), albowiem wypowiedzenie spółce (...) dotychczasowego zarządzania zostało dokonane zgodnie z §11 pkt 31 umowy. Uchwała ta została podjęta przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, z uwzględnieniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Jest ona zatem zgodna z zawartą umową w dniu 19 maja 2008 roku jak i obowiązującym prawem. Ponadto interwencienci uboczni zwracali uwagę na to, że do kompetencji zebrania właścicieli należy ustalanie wynagrodzenia zarządcy. Każdego roku wspólnota uchwałą ustala plan gospodarczy w którym to również znajduje się punkt dotyczący wynagrodzenia zarządcy. Ustalenie planu gospodarczego nie wymaga podejmowania uchwały w obecności notariusza ani też zmiany umowy o sposobie zarządzania nieruchomością, tak, jak domaga się powód.

W pismach procesowych z 08 października 2012 r. powód zgłosił opozycję przeciwko wstąpieniu do sprawy I. G., Ł. S., B. L. i T. N. w charakterze interwencji ubocznych. Powód zarzucał, że interwencienci uboczni nie wykazali by przysługiwał im interes prawny w niniejszej sprawie, co stanowi bezwzględną przesłankę stanowiącą o możliwości korzystania z praw i obowiązków interwenienta ubocznego. Ustosunkowując się do twierdzeń interwencji ubocznych, strona powodowa w całości podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

W odpowiedzi na pismo strony powodowej, interwencienci uboczni B. M. (1) i T. N. wnieśli o oddalenie złożonej opozycji. Interwencienci wskazali, że ich interes prawny wynika zarówno z istoty prawa jak i z przepisu ustawy o własności lokali. Interwencienci są bowiem współwłaścicielami nieruchomości i ten fakt w pełni uzasadnia wstąpienie do sprawy, albowiem wydany wyrok odnośnie bezpośrednie skutki wobec interwencji ubocznych, jak również innych osób pozostających w jednakowej sytuacji prawnej, choć nie związanych ze sobą stosunkiem prawnym. Interwencienci podnosili, że nieprawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną ma istotny wpływ na koszty, jakie pokrywają współwłaściciele tej nieruchomości. Nieprawidłowe działanie zarządu powoduje, że właściciele zobowiązani są do

uiszczania zbędnych kosztów, tj. odsetki z tytułu opóźnionych opłat za świadczenia, które są dostarczane na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 14 marca 2013 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił opozycję strony powodowej przeciwko wstąpieniu do sprawy interwenientów ubocznych po stronie pozwanej. Sąd stanął na stanowisku, iż I. G., Ł. S., B. M. (2) oraz T. N. przysługuje interes prawny do wstąpienia do sprawy w charakterze interwenientów ubocznych. Osoby składające interwencję są członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Jak wynika z treści złożonych interwencji, powiązania organizacyjne i personalne pomiędzy powodową spółką a pozwaną wspólnotą mieszkaniową mogą niekorzystnie wpływać na reprezentowanie właścicieli lokali. Podkreślenia wymaga, że w powodowej spółce jedynym komplementariuszem jest (...) sp. z o.o. z siedzibą we W., która to spółka posiada 99% udziałów w firmie (...) sp. z o.o. Spółka (...) jest zatem jedynym wspólnikiem trzech podmiotów gospodarczych, a w organach tych podmiotów występują w różnych konfiguracjach te same powiązane ze sobą osoby fizyczne. Spółka (...), której został doręczony pozew, przekazała go zarządowi powołanemu uchwałą nr (...), nie wyrażając zainteresowania obroną interesów strony pozwanej niniejszym postępowaniu. W świetle wskazanych okoliczności Sąd uznał, iż I. G., Ł. S., B. M. (2) oraz T. N. niewątpliwie przysługuje interes prawny we wstąpieniu do sprawy w charakterze interwenientów ubocznych po stronie pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą we W. jako deweloper wybudowała pięć budynków wielorodzinnych, położonych przy ul. (...) we W.. Obecnie spółka (...) jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W..

W umowie z dnia 19 maja 2008 roku, zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A numer (...), powodowa spółka sprzedała B. S., jako pierwszemu nabywcy, na odrębną własność samodzielny lokal mieszkalny przy ul. (...) we W.. W §11 umowy określono, że zarząd nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali sprawowany będzie przez (...) sp. z o.o. z siedzibą we W.. Ustanowiony w ten sposób zarządca umocowany został do wykonywania czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną a także czynności przekraczających ten zarząd, zatwierdzonych uchwałą właścicieli lokali. Do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna była zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały udzielającej zarządcy pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawnie przewidzianej. Zgodnie z §11 ust. 14 pkt 25 umowy wynagrodzenie zarządcy za wykonywane przez niego czynności ustalono w wysokości 0,60 zł brutto, liczone od powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, powiększone o obowiązującą stawkę VAT. Przyjęte w umowie zasady zarządu nieruchomością wspólną miały obowiązywać przez czas nieokreślony, z tym zastrzeżeniem, że zarówno wspólnocie jak i zarządcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.

/dowód: umowa z 19.05.2009 r. (Rep. A nr (...)) k. 16-25, odpis zwykły księgi wieczystej k. 30-142, przesłuchanie interwenienta ubocznego T. N. e- protokół rozprawy z 22.08.2013 r. od 00:03:39 do 00:16:40, przesłuchanie interwenienta ubocznego I. G. e- protokół rozprawy z 22.08.2013 r. od 00:17:34 do 00:19:00; przesłuchanie interwenienta ubocznego Ł. S. e- protokół rozprawy z 22.08.2013 r. od 00:19:07 do 00:22:06/

W dniu 28 maja 2012 roku odbyło się Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W., którego przebieg został zaprotokołowany przez notariusza C. P.. Na zebraniu tym podjęto uchwałę nr (...) w sprawie zmiany zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele postanowili zmienić dotychczasowy sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną położoną we W. przy ul. (...) w ten sposób, że odwołali zarząd sprawowany przez (...) sp. z o.o. z siedzibą we W.. Jednocześnie w uchwale przyjęto, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybierane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. Zgodnie z §3 uchwały nr (...), uchwała ta obowiązywała od dnia jej podjęcia. W głosowaniu udział wzięli właściciele

dysponujący udziałami w wysokości 67,55 %, z czego za pojęciem uchwały oddali głos właściciele posiadający łącznie 64,94% udziałów.

/dowód: uchwała nr (...) k. 26-27, przesłuchanie interwenienta ubocznego T. N. e- protokół rozprawy z 22.08.2013 r. od 00:03:39 do 00:16:40, przesłuchanie interwenienta ubocznego I. G. e- protokół rozprawy z 22.08.2013 r. od 00:17:34 do 00:19:00; przesłuchanie interwenienta ubocznego Ł. S. e- protokół rozprawy z 22.08.2013 r. od 00:19:07 do 00:22:06/

Na zebraniu w dniu 28 maja 2012 roku podjęta została również uchwała numer (...) w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie. Zgodnie z §1 tej uchwały wypowiedziano dotychczasowemu zarządcy – (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną położoną przy ul. (...) we W.. Okres wypowiedzenia liczony od dnia 1 czerwca 2012 r. upływał 30 listopada 2012 roku. W §3 uchwałą ustalono, że w związku ze zmianą sposobu zarządzania i powołaniem nowego zarządu składającego się z właścicieli lokali, wobec obowiązywania umowy o zarządzanie zawartej z (...) sp. z o.o., w okresie wypowiedzenia zarządcy będzie przysługiwało wynagrodzenie w kwocie 0,36 zł za m2.

/dowód: uchwała nr (...) k. 28, (przesłuchanie interwenienta ubocznego T. N. e- protokół rozprawy z 22.08.2013 r. od 00:03:39 do 00:16:40, przesłuchanie interwenienta ubocznego I. G. e- protokół rozprawy z 22.08.2013 r. od 00:17:34 do 00:19:00; przesłuchanie interwenienta ubocznego Ł. S. e- protokół rozprawy z 22.08.2013 r. od 00:19:07 do 00:22:06/

Uchwałą nr (...) z 28 maja 2012 r. właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) we W. dokonali wyboru członków zarządu w osobach: I. G., Ł. S. oraz K. M..

W §3 teje uchwały nowo wybrany zarząd zobowiązał się do wyboru zarządcy – administratora, który będzie prowadził administrowanie nieruchomości po zakończeniu umowy z (...) sp. z o.o. z siedzibą we W..

/dowód: uchwała nr (...) k. 228/

W spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. 99% udziałów posiada (...) sp. z o.o., będąca zarazem jedynym komplementariuszem powodowej spółki. W obu spółkach prokurentem jest O. C.. Właściciele lokali usytuowanych w budynkach przy ul. (...) we W. kwestionowali sposób sprawowania zarządu przez (...) sp. z o.o., co znalazło wyraz m in. w odmowie przyjęcia sprawozdania rocznego z działalności zarządu za 2011 rok. Większość członków wspólnoty głosowała również przeciwko udzieleniu absolutorium zarządowi wspólnoty za działalność w 2011 roku. Przez okres 4 lat spółka (...) z o.o. działająca w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) nie podejmowała działań w kierunku usunięcia przez powoda wad budowlanych, które ujawniły się w poszczególnych lokalach oraz częściach wspólnych wybudowanych przez powoda budynków.

/dowód: odpis (...) sp. z o.o. k. 273-274, odpis KRS strony powodowej k. 8-15, protokół z 28.03.2012 r. k. 176-177, uzasadnienie do uchwały nr (...) k. 186-187, przesłuchanie interwenienta ubocznego T. N. e- protokół rozprawy z 22.08.2013 r. od 00:03:39 do 00:16:40/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa domagała się uchylecia uchwał nr (...) oraz (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) we W..

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami), będącym podstawą prawną zgłoszonych przez powoda roszczeń, 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. Na gruncie rozpoznawanej sprawy niekwestionowanym było, iż strona powodowa jest członkiem pozwanej

Wspólnoty Mieszkaniowej, albowiem przysługuje jej własność jednego z lokali mieszkalnych, położonych w budynku przy ul. (...). Powyższe przesądza zatem o istnieniu po stronie (...) sp. z o.o. sp. k. prawa do zaskarżenia uchwał, objętych niniejszym postępowaniem.

Stosownie do art. 25 ust. 1a cytowanej powyżej ustawy, powództwo o uchylenie uchwały 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. Jak wynika z akt przedmiotowej sprawy, obie zaskarżone uchwały podjęto na zebraniu właścicieli w dniu 28 maja 2012 roku. Mając zatem na względzie fakt, iż powództwo o uchylenie wspomnianej uchwały zostało wytoczone w dniu 06 lipca 2012 roku, należy stwierdzić, iż powód dochował sześciotygodniowego terminu, o którym mowa w treści art. 25 ust.1a ustawy o własności lokali.

Przechodząc do merytorycznej oceny zgłoszonego w pozwie żądania w pierwszej kolejności należy wskazać, że na mocy zaskarżonych uchwał właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) we W. dokonali zmiany dotychczasowego sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. W uchwale numer (...) odwołano zarząd sprawowany przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. oraz uchwalono, że zarząd ten sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybierane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. W uchwale numer (...) dokonano natomiast wypowiedzenia dotychczasowemu zarządcy umowy o zarządzanie.

Przeciwko zaskarżonym uchwałom strona powodowa podniosła dwa zasadnicze zarzuty. W pierwszej kolejności wskazywała, że zaskarżona uchwała numer (...) jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali, albowiem dopuszcza jednoczesne funkcjonowanie zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy i zarządu wspólnoty mieszkaniowej według postanowień art. 20 tej ustawy.

Powyższy zarzut w ocenie Sądu był niezasadny. Przepis art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Zgodnie z ust. 2a powołanego przepisu, zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.

W niniejszej sprawie do powołania zarządu sprawowanego przez (...) spółkę z o.o. z siedzibą we W. doszło na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 19 maja 2008 roku (Rep. A nr (...)). Przyjęte w umowie zasady zarządu nieruchomością wspólną miały obowiązywać przez czas nieokreślony, z tym zastrzeżeniem, że zarówno wspólnocie jak i zarządcy przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Zaskarżoną uchwałą nr (...) dotychczasowy sposób zarządzania nieruchomością wspólną został zmieniony wolą większości właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) we W.. Właściciele postanowili, że w miejsce dotychczasowego zarządcy, w nieruchomości będzie sprawowany zarząd przez właścicieli lokalu lub osoby fizyczne spoza ich grona wybierane w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. Powyższy przepis stanowi, że w przypadku, gdy 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.

Kwestia dopuszczalności powołania zarządu w sytuacji, gdy we wspólnocie jest ustanowiony w trybie art. 18 ust. 1 cytowanej ustawy zarządca (w znaczeniu funkcjonalnym), jest w orzecznictwie sporna. W postanowieniu z 14 września 2005 roku (sygn. akt III CZP 62/05), na które powołuje się powód, Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 ustawy. Za taką wyłączością przyjętej już raz formuły prawnej zarządu nieruchomością wspólną przemawiają także istotne względy

natury organizacyjno-gospodarczej (brak potrzeby mnożenia struktur zarządu nieruchomością wspólną, problem ewentualnego rozkładu uprawnień pomiędzy takie struktury i in.).

Jednakże według tradycyjnej koncepcji, za którą opowiada się Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, dopuszczalne jest współwystępowanie obu rodzajów zarządu, przy odpowiednim zróżnicowaniu ich uprawnień. Zwrócić należy bowiem uwagę na to, że ustawodawca, wprowadzając aktualne brzmienie art. 18, ani nie zmodyfikował odpowiednio art. 20 i art. 21, ani nie zawarł w ustawie żadnej normy, która nakazywałaby odstąpienie od powołania zarządu w znaczeniu podmiotowym, jeżeli doszło do powierzenia zarządu w jego funkcjonalnym znaczeniu. Wprawdzie art. 18 ust. 3 ustawy utrzymuje obowiązek wyboru zarządu płynący z art. 20 ust. 1 wyłącznie wtedy, gdy sposobu zarządu nie określono ani w umowie, ani w późniejszej uchwale, nie oznacza to jednak, że zarząd taki z woli członków wspólnoty nie może zostać wybrany (zob. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 czerwca 2010 r. I ACz 369/10, Biul.SAKa 2010/3/30-31).

Niezależnie jednak od powyższego, zdaniem Sądu uchwałą numer (...) nie wprowadzono dualizmu, polegającego na jednoczesnym funkcjonowaniu dwóch zarządów. Zadecydowano w niej bowiem jedynie o dokonaniu zmiany dotychczasowego zarządcy i powołaniu w jego miejsce nowego, składającego się z właścicieli lokali lub osób fizycznych spoza ich grona, wybieranych w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. Zestawiając powyższą uchwałę z treścią uchwały numer (...) należy stwierdzić, iż pomimo wejścia w życie kwestionowanych uchwał z dniem ich podjęcia, nowo powołany zarząd funkcjonować miał dopiero z upływem okresu wypowiedzenia, określonego w §2 uchwały nr (...). Z treści przedmiotowych uchwał wynika zatem, że nowo wybrany zarząd nie mógł działać do 30 listopada 2012 r., kiedy to upływał okres wypowiedzenia umowy zawartej ze spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą we W.. Na powyższą wykładnię spornych uchwał wskazuje również sam fakt, iż nie określono w nich kompetencji nowo powołanego zarządu. Samo zatem uchwalenie uchwały odwołującej zarządcę i powołującej w jego miejsce zarząd ustanowiony w trybie art. 20 ustawy o własności lokali, wedle Sądu nie pozwala stwierdzić, by doszło do naruszenia przepisów ustawy o własności lokali. Z chwilą odwołania zarządcy nie doszło bowiem do automatycznego przejęcia praw i obowiązków przez nowy zarząd, którego skład wyłoniony został w uchwale nr (...). Mając na względzie poczynione rozważania należało uznać, że sformułowane przez powoda zarzuty odnośnie uchwały nr (...) dotyczące niezgodności tejże uchwały z przepisami ustawy o własności lokali, były niezasadne.

Jak chodzi natomiast o uchwałę numer (...) w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie, strona powodowa zarzucała, że ustalenie w § 3 tej uchwały wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a zatem aby dokonać zmiany wynagrodzenia, w uchwale tej musiałyby zostać zawarte łącznie dwa elementy: zgoda właścicieli lokali na dokonanie tej czynności, oraz pełnomocnictwo udzielone zarządowi do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Strona powodowa wskazywała tymczasem, że zaskarżona uchwała nie zawiera odpowiedniego umocowania dokonania zmiany umowy.

W ocenie Sądu stanowisko powodowej spółki było niezasadne. Przede wszystkim wskazać należy, że wypowiedzenie spółce (...) umowy o zarządzanie zostało dokonane zgodnie z brzmieniem §11 pkt 31 umowy z 19 maja 2008 r. W uchwale tej uwzględniono bowiem konieczność zachowania 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia umowy o zarządzanie i ustalono go na okres od 01.06.2012 r. do 30.12.2012 r. Jednocześnie należy uznać, iż brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z regulacją art.; 22 ust.2 ustawy o własności lokali. Przepis ten stanowi, że do podjęcia przez zarząd 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. Zdaniem Sądu, przywołana regulacja nie ma zastosowania na gruncie przedmiotowej sprawy. Zmiana wynagrodzenia zarządcy nie nastąpiła bowiem w wyniku czynności podejmowanej przez zarząd, ani też nie ma związku z zawieraniem przez zarząd umowy. Zmiany tej dokonali bezpośrednio właściciele podejmując wskazaną uchwałę numer (...), którzy niewątpliwie są umocowani do podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd, do których należy zmiana wynagrodzenia zarządcy.

Nieuzasadnione okazały się nadto zarzuty odnoszące się do §4 uchwały nr (...), którym to wedle powoda naruszono przepis art. 77 § 2 i 3 k.c. poprzez niezachowanie formy aktu notarialnego dla wypowiedzenia umowy o zarządzanie. Wskazać w tym miejscu należy, że ww. przepis stanowi, że uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Zgodnie natomiast z §2 cyt. przepisu jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Jeżeli natomiast umowa została zawarta w innej formie szczególnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia; natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. W świetle powyższego należało uznać, że do wypowiedzenia określonych w umowie sprzedaży warunków wykonywania zarządu wystarczającym było zachowanie formy pisemnej. Konsekwentnie należało również uznać, że skoro w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z wypowiedzeniem umowy, nie będzie miał również zastosowania art. 99 §1 k.c., którego naruszenie zarzucała strona powodowa.

Niezależnie od podniesionych wyżej kwestii zaznaczyć należy, iż występujące pomiędzy stroną powodową (będącą deweloperem, od którego członkowie wspólnoty nabyli mieszkania) a dotychczasowym zarządcą powiązania personalne, zdaniem Sądu niekorzystnie wpływają na funkcjonowanie wspólnoty, stąd decyzja o zmianie zarządu była uzasadniona w świetle interesów wspólnoty. Już sam fakt niezłożenia przez stronę pozwaną odpowiedzi na pozew rodzi obawy o to w czyim interesie działa zarządca Wspólnoty - spółka (...) z o.o. Zauważyć ponadto wypada, że niejako „narzucony” przez stronę powodową zarządca, będący gospodarczo i personalnie powiązany z powodem, nie realizuje roszczeń właścicieli lokali odnośnie zgłaszanych przez nich wad budowlanych i usterek. Z przedstawionych przez interwenientów ubocznych dokumentów jednoznacznie wynika, że właściciele mają podstawy do niezadowolenia ze sposobu prowadzonego dotychczas zarządzania nieruchomością wspólną, co uczyni skarżone uchwały uzasadnionymi również ze względów merytorycznych.

Mając na uwadze powyższe, przedmiotowe powództwo podlegało oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia zasadę, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W świetle powyższego, w punkcie II. sentencji wyroku Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz każdego z interwenientów ubocznych kwotę po 40 zł tytułem zwrotu poniesionych przez nich kosztów postępowania (opłaty od interwencji). W punkcie III. wyroku Sąd zasądził natomiast od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na zasądzoną kwotę składały się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł, ustalone stosownie do § 10 pkt 1 w związku z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) powiększone o kwotę 17 zł tytułem uiszczonych opłat skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie:

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej;
3. kal. 14 dni.