

Sygn. akt I Ns 1688/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant : Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku J. N., J. P., K. P., T. R., S. R., B. M. (1), J. M., G. S., R. S.

przy udziale Gminy B.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną

p o s t a n a w i a:

I. udzielić Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy Placu (...) w B. zezwolenia na ustalenie kosztów wynagrodzenia administratora nieruchomości wspólnej w B. przy Placu (...) E. K., licencjonowanego zarządcy nieruchomości, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) w B., w wysokości 0,50 zł brutto za m2 powierzchni użytkowej lokalu, od dnia 26 czerwca 2012 roku, zastępującego zgodę Gminy B.;

II. zasądzić od uczestnika postępowania Gminy B. na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 493 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania.

sygn. akt I Ns 1688/13

## UZASADNIENIE

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej w B. Plac (...) właściciele lokali J. N., J. i K. P., T. I s. R., B. i J. M., G. i R. S. domagali się udzielenia w.w. Wspólnocie Mieszkaniowej zezwolenia na ustalenie kosztów wynagrodzenia administratora nieruchomości wspólnej E. K., licencjonowanego zarządcy nieruchomości, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) w B., w wysokości 0,50 zł brutto za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu od dnia 26 czerwca 2012r., zastępującego zgodę Gminy B..

W odpowiedzi na wniosek uczestnik Gmina B. wniosła o oddalenie wniosku, zarzucając, że ustanowienie konkretnego zarządcy jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wobec czego na tą czynność wymagana jest zgoda również uczestnika. Jego zdaniem wniosek, zmierzający do ustalenia wynagrodzenia zarządcy, podlega oddaleniu jako przedwczesny, skoro Gmina B. nie wyraziła zgody na zawarcie umowy z dnia 26.06.2012r. o administrowanie z firmą (...).

Stan faktyczny:

W budynku mieszkalnym, położonym przy Placu (...) znajduje się siedem lokali. Pięć z nich jest własnością osób fizycznych, posiadających łącznie (...) udziałów. Dwa pozostałe lokale, o numerach (...), stanowią własność pozwanej Gminy B., mającej łącznie (...) udziałów w nieruchomości.

Dowód:

odpisy z ksiąg wieczystych (k-10-29);

wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej (k-30-31).

Zarząd Wspólnoty tworzą G. S. (właścicielka lokalu nr (...)) i T. R. (właścicielka lokalu nr (...)). Zarząd został jednomyślnie wybrany uchwałą z dnia 20.12.2011r.

Dowód:

uchwała nr(...) z dnia 20.12.2011r. (k-33)

Od czasu wyodrębnienia pierwszego lokalu zarządcą nieruchomości wspólnej był zakład budżetowy pozwanej Gminy Zarząd (...) w B., który decyzją Rady Miejskiej został z dniem 31 grudnia 2011r. zlikwidowany.

Dowód:

uchwała Rady Miejskiej B.. z dn. 19.10.2011r. (k-38)

Wspólnocie Mieszkaniowej w B. Plac (...) zaproponowano zawarcie umowy o zarządzanie z jednoosobową spółką gminną Z. U. K. S.z o.o. w B.. Członkowie Wspólnoty nie wyrazili na to zgody, o czym informowali Burmistrza B.. Burmistrz poinformował zaś Wspólnotę, że nie wyraża zgody "na zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną".

Dowód:

pismo Kierownika (...) w B. Kł. z dn. 10.09.2011r. (k-39);

pismo Burmistrza B. Kł. z dn. 23.11.2011r. (k-43);

pisma Wspólnoty z dn. 14.11.2011r., z dn. 16.11.2011r., z dn. 5.12.2011r., z dn. 20.12.2011r., z dn. 3.01.2012r., z dn. 26.06.2012r., (k-44, 45, 46, 47,50,62);

pismo Burmistrza B. Kł. z dn. 9.12.2011r. (k-48);

wniosek o zwołanie zebrania właścicieli lokali (k-49).

Członkowie Wspólnoty podjęli w dniu 1.07.2011r. uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia rocznego planu finansowego dla nieruchomości wspólnej, która ustalała stawkę na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji w wysokości 1,25 zł za m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu, obowiązującą od 1.07.2011r., w tym stawkę stałą na pokrycie kosztów wynagrodzenia zarządcy (administratora) nieruchomości w wysokości 0,55 zł/m<sup>2</sup>. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali wyodrębnionych nr (...), mający łącznie 69,53 % udziałów, oraz uczestnik Gmina B., jako właściciel lokali niewyodrębnionych, mająca 21,26 % udziałów we własności nieruchomości.

Dowód:

uchwała nr(...)wraz z kartą głosowania (k-51)

W dniu 26 czerwca 2012r. Wspólnota Mieszkaniowa w B. Plac (...), działająca przez właścicieli lokali nr (...), posiadających łącznie 78,84 % udziałów we własności nieruchomości wspólnej, zawarła z E. K. - licencjonowanym zarządcą nieruchomości, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) w B., umowę o administrowanie, na podstawie której Wspólnota zleciła administratorowi wykonywanie czynności administrowania nieruchomością, w zakres których wchodziły wyszczególnione bliżej w treści umowy sprawy administracyjne, finansowo - księgowo i obsługa techniczna nieruchomości. W umowie określono wynagrodzenie administratora, wyliczone jako iloczyn powierzchni użytkowej nieruchomości, tj. 425,67 m<sup>2</sup> i stawki 0,50 zł.

Dowód:

umowa o administrowanie (k-52-53).

Pismem z dnia 26.04.2012r. Zakład Usług (...) Spółka z o.o. w B., w imieniu Gminy B., poinformował, że wynagrodzenie zarządcy zostało naliczone bezpodstawnie, zwracając rachunki za koszty utrzymania nieruchomości. W piśmie z dnia 8.10.2012r. poinformował Wspólnotę, że nie zgadza się ze stawką zaliczki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, w skład której wchodzi kwota 0,55 zł, z tytułu wynagrodzenia zarządcy. Zarazem poinformował o jednostronnym pomniejszeniu należności, przypadających na rzecz Wspólnoty, z tytułu rozliczenia lokali komunalnych. Stanowisko to podtrzymał w dalszych pismach.

Dowód:

pismo Prezesa Zarządu Zakładu Usług (...) Spółka z o.o. w B. z dn. 26.04.2012r., z dn. 8.10.2012r., z dn. 13.07.2012r., z dn. 10.01.2013r. (k-54-58).

Oferowana przez E. K., licencjonowanego zarządcę nieruchomości, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) w B., stawka wynagrodzenia za administrowanie przedmiotową nieruchomością (0,50 zł/m<sup>2</sup> p.u.), jest najniższa, spośród oferowanych.

Dowód:

oferty administrowania nieruchomością, złożone przez L. J. (...), B. M. (2) (...) (k-59-61).

Sąd zważył:

Wniosek, jako zasadny, podlegał uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 199 kc, do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Ustalenie stawki na pokrycie wynagrodzenia zarządcy jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i do jej podjęcia potrzebna jest jednomyślna decyzja wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Ustalenie wynagrodzenia zarządcy powinno być poparte zgodą wszystkich właścicieli. Wobec braku zgody uczestnika postępowania Gminy B. (właściciel dwóch lokali) na ustalenie wynagrodzenia zarządcy E. K. w wysokości 0,50 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, wniosek w tej sprawie był konieczny dla skutecznego podjęcia tej czynności. Wnioskodawcy udowodnili, że stawka wynagrodzenia, oferowana przez tego zarządcę jest korzystna dla współwłaścicieli, najniższa spośród oferowanych. Jak ponadto wynika z uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia rocznego planu finansowego dla nieruchomości wspólnej, z dnia 1.07.2011r. (k-51) ustalono wówczas stawkę stałą na pokrycie kosztów wynagrodzenia zarządcy (administradora) nieruchomości w wysokości 0,55 zł/m<sup>2</sup>, a więc wyższej, niż oferowana przez E. K., a za przyjęciem tej uchwały głosowali nie tylko właściciele lokali wyodrębnionych nr (...), ale także uczestnik Gminy B., jako właściciel lokali niewyodrębnionych. Uczestnik nie odniósł się do kwestii wysokości wynagrodzenia zarządcy, zaproponowanej we wniosku, nie kwestionował oznaczonej tam stawki czy nakładu pracy zarządcy. Uczestnik kwestionował osobę zarządcy, jednoznacznie preferując spółkę gminną Zakład Usług (...) Sp. z o.o. w B., co wynika wprost z treści pism Burmistrza B. kierowanych do pozostałych członków Wspólnoty. W tych okolicznościach sporna w niniejszej sprawie była nie wysokość wynagrodzenia zarządcy, ale jego osoba.

Wbrew twierdzeniom uczestnika, umowa o administrowanie, zawarta w dniu 26.06.2012r. z E. K., jest ważna i skuteczna. Czynność ta nie należy do przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Wybór zarządu (administradora), który co do zasady może podejmować tylko czynności zwykłego zarządu, jest czynnością zwykłego zarządu (art. 201 kc - do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli).

W umowie tej strony przewidziały zresztą wprost, jaki jest zakres działania administratora oraz, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają dla swej ważności zgody wszystkich właścicieli lokali (...). W tym zakresie Sąd w całości podziela, znane obu stronom, stanowisko tut. Sądu, zawarte w prawomocnym wyroku z dnia 16 maja 2013r., w sprawie sygn. akt (...), na które powołali się w niniejszej sprawie wnioskodawcy. Postanowienie w tamtej sprawie zapadło w tych samych okolicznościach faktycznych, które były przedmiotem niniejszej sprawy. Zarazem Sąd nie podziela stanowiska uczestnika, opartego na powołanym w odpowiedzi na wniosek wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 lutego 2013r., sygn. (...) (...), który to wyrok zapadł w odmiennym stanie prawnym i faktycznym sprawy. W uzasadnieniu tamtego wyroku Sąd stwierdził pobocznie, że zawarcie umowy z licencjonowanym zarządcą należy traktować jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na którą wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały udzielającej jednocześnie zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy (art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali - która w niniejszej sprawie nie ma zastosowania - art. 19 ustawy z dnia 25 czerwca 1994r. o własności lokali). Stanowisko, odnośnie potraktowania tej czynności, co do zasady, jako przekraczającej zakres zwykłego zarządu, pozostało jednakże bez uzasadnienia, tymczasem zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, skoro zarządca E. K., zgodnie z umową o administrowanie z dnia 26.06.2012r., wykonuje jedynie czynności administrowania, w skład których wchodzi czynności administracyjne, prowadzenie obsługi finansowo - księgowej nieruchomości, kontrolowanie terminowości wpłat ze strony właścicieli lokali, czy też obsługa techniczna nieruchomości itp. (§ 1 i 2 umowy), to nie ma uzasadnionych podstaw, aby traktować czynność zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, w kategorii przekraczającej zakres zwykłego zarządu, tym bardziej, że przedmiotowa umowa wyraźnie powierza administratorowi wykonywanie wyłącznie czynności, związanych z fachową obsługą administracyjną nieruchomości, z wyłączeniem spraw, przekraczających zakres zwykłego zarządu, które wymagają decyzji jednomyślnej wszystkich właścicieli lokali.

Orzeczenie w pkt II oparto na przepisach art. 520§2 kpc. W skład kosztów postępowania, poniesionych przez wnioskodawców, którymi w całości obciążono uczestnika, wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika, będącego adwokatem (240 zł), opłata sądowa od wniosku (100 zł), opłaty skarbowe od pełnomocnictwa (153 zł).