

Sygn. akt **II C 222/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2016r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Renata Kopala

Protokolant: Jolanta Bober

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 lutego 2016r. w R.

sprawy z powództwa **Miasta J.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) -37 z siedzibą w J.**

o uchylenie uchwały

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powoda od na rzecz pozwanego kwotę 597 zł (pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 557 zł (pięćset pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Renata Kopala

Sygn. akt II C 222/15

UZASADNIENIE

Powód Miasto J. wniósł o uchylenie w całości uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) -27 podjętych w dniu 28 kwietnia 2015 roku na Zebraniu (...) mieszkańców pozwanej Wspólnoty a to uchwał :

- nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością,

- nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,

- nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie wypowiedzenia umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną zawartą z Miastem J.- Miejskim Zarządem (...) w J.,

- nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie upoważnienia Zarządu i udzielenia mu pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną zawartą z Miastem J.- Miejskim Zarządem (...) w J.,

- nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie zawarcia umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z (...) sp. z o.o. w G. i ustalenia wynagrodzenia zarządcy,

- nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty i udzielenia mu pełnomocnictwa do zawarcia umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną (...) sp. z o.o. w G.,

- nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie upoważnienia (...) sp. z o.o. w G. do przyjęcia od dotychczasowego zarządcy dokumentacji wspólnoty, a także do wystąpienia w sprawie jej wydania lub uzupełnienia wobec urzędów, sądów i innych instytucji,

- nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie sposobu prowadzenia przez (...) sp. z o.o. w G. ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek oraz innych rozliczeń.

Nadto powód wniósł o wstrzymanie wykonania wyżej wymienionych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) -37 w J. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, iż wedle postanowień Statutu Miejskiego Zarządu (...) w J. oraz z mocy art. 18 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali zarząd wyżej opisaną nieruchomością sprawuje Miasto J. poprzez swoją wyspecjalizowaną jednostkę- Miejski Zarząd (...) w J..

Dodał, iż w pierwotnej umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali z dnia 20 czerwca 1997 roku określono sposób zarządu nieruchomością wspólną, uzgodniono bowiem, iż „do chwili wyodrębnienia w budynku wszystkich lokali, zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawować Miasto J. poprzez swoją wyspecjalizowaną jednostkę organizacyjną. Po wyodrębnieniu wszystkich lokali ustanowiony będzie trzyosobowy zarząd wybrany przez wspólnotę mieszkaniową, **w przypadku wyodrębnienia z budynku więcej niż dziesięciu lokali strony dopuszczają ustanowienie trzyosobowego zarządu powołanego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, pod warunkiem wyrażenia zgody przez Miasto J..**

Na tej podstawie powód w dniu 28 kwietnia 2015 roku podczas Zebrania (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nie wyraził zgody na ustanowienie nowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód podniósł dodatkowo, iż uchwałą zaprotokołowaną przez notariusza można zmienić lub ewentualnie rozwiązać umowę zawartą wcześniej przez wszystkich właścicieli lokali, ale nie można taką uchwałą ustalić sposobu zarządu nieruchomością wspólną, jeżeli wcześniej nie została zawarta przez wszystkich właścicieli lokali umowa o której mowa w art. 18 ust. 1. ustawy o własności lokali. Zatem jeśli w sprawie nie wyodrębniono wszystkich lokali, a powód nie wyraził zgody na ustanowienia zarządu uchwałą wspólnoty mieszkaniowej w razie wyodrębnienia z budynku więcej niż dziesięciu lokali, to uchwała nr 10/2015 i następne będące jej konsekwencją uchwały od nr 11/2015 - (...) jako sprzeczne z prawem winny ulec uchyleniu.

W odpowiedzi pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) -37 w J. wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych lub spisu kosztów.

Podniosła, iż z treści art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali wynika możliwość zmiany ustalonego sposobu zarządu, w tym zmiany sposobu zarządu, który polegał na powierzeniu zarządu osobie fizycznej albo prawnej. Wskazał, iż niedopuszczalnym jest uwzględnienie treści postanowienia umowy sprzedaży lokalu zastrzeżenia, zgodnie z którym do chwili wyodrębnienia wszystkich lokali, zarząd nieruchomością sprawować będzie Miasto J. lub, że zmiana ta może nastąpić jedynie za zgodą powoda, a to z uwagi na jego sprzeczność z przepisem ustawy art. 18 ust. 2a w/w ustawy, który statuuje zasadę swobody kształtowania organizacji, w tym sposobu zarządu wspólnoty. Nadto późniejsi nabywcy lokali nie mieli rzeczywistego wpływu na treść warunków umowy jakie narzuciła Gmina, z powodu braku możliwości negocjacji przez nich spornego przepisu ustawy.

W stosunku do uchwał 12/2015 i 13/2015 zakwestionowanych przez powoda oświadczył, że spełniają one wymóg dookreśloności, zaś uchwały nr 14/2015 i 15/2015 spełniają wymogi kompleksowości odnośnie wskazania istotnych elementów, które miały być zawarte z nowym zarządcą.

Sąd ustalił:

W dniu 28 kwietnia 2015 roku na Zebraniu (...) Lokali pozwanej podjęto uchwały:

1. nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością,
2. nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,
3. nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie wypowiedzenia umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną zawartą z Miastem J.- Miejskim Zarządem (...) w J.,
4. nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie upoważnienia Zarządu i udzielenia mu pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną zawartą z Miastem J. - Miejskim Zarządem (...) w J.,
5. nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie zawarcia umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z (...) sp. z o.o. w G. i ustalenia wynagrodzenia zarządcy,
6. nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty i udzielenia mu pełnomocnictwa do zawarcia umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną (...) sp. z o.o. w G.,
7. nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie upoważnienie (...) sp. z o.o. w G. do przyjęcia od dotychczasowego zarządcy dokumentacji wspólnoty, a także do wystąpienia w sprawie jej wydania lub uzupełnienia wobec urzędów, sądów i innych instytucji,
8. nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie sposobu prowadzenia przez (...) sp. z o.o. w G. ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek oraz innych rozliczeń.

Za wszystkimi uchwałami głosowało 12 właścicieli lokali należących do Wspólnoty. Przeciwko każdej z nich, głosował jeden właściciel, to jest przedstawiciel powoda.

Na Zebraniu (...) powód zgłosił sprzeciw dotyczący m.in. ustanowienia nowego zarządu powoływanego uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód: umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu z dnia 20 czerwca 1997 r., k. 8-11, protokół Zebrania (...) Mieszkań Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) -37
w J. k. 13-k. 17, akt notarialny z 28 kwietnia 2015 roku-uchwała nr 10 /2015
w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną k. 41-42, uchwały 11 do (...) z 28 kwietnia 2015 roku k. 43-49, umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym z 01 czerwca 2015 roku k. 64-72

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o zebrane w sprawie dokumenty, których wiarygodność i autentyczność nie była kwestionowana w toku postępowania przez żadną ze stron, zaś Sąd nie znalazł żadnych podstaw do negowania ich jako pełnowartościowego i miarodajnego źródła czynionych w sprawie ustaleń.

Za zbędny z punktu widzenia przedmiotu podstawy prawnej i faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyczerpującego wyjaśnienia sprawy uznał Sąd wnioskowany przez stronę pozwaną dowód z przesłuchania świadka - G. B., na okoliczność przebiegu negocjacji, prowadzących do nabycia lokali.

Sąd zważył:

Zgodnie z art. 18 ust 1 ustawy o własności lokali 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.

Natomiast w myśl art. 18 ust.2a ustawy o własności lokali zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

W niniejszej sprawie sporną była kwestia legalności oraz prawnej ważności i skuteczności uchwał od nr 10/2015 roku do nr (...) z dnia 28 kwietnia 2015 roku podjętych na Zebraniu (...) Lokali, w tym przede wszystkim uchwały nr 10/2015, dotyczącej zmiany sposobu zarządu wynikającego z umów ustanawiających odrębną własność lokalu zawartych pomiędzy właścicielem a Miastem J., w ten sposób, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany przez jednoosobowy lub kilku osobowy zarząd wybrany w trybie art. 20 ustawy o własności lokalu.

Ustalił przy tym Sąd, iż w treści w/w umów (a pierwotnie w § 8 umowie z dnia 20.06.1997 roku- k.10 akt) zamieszczano zapis, iż do chwili wyodrębnienia z budynku wszystkich lokali, zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawować Miasto

J. poprzez swoją wyspecjalizowaną jednostkę organizacyjną. Umowy te przewidywały również, że po wyodrębnieniu wszystkich lokali, ustanowiony będzie trzyosobowy zarząd wybrany przez wspólnotę mieszkaniową, jednak w razie wyodrębnienia lokalu z budynku więcej niż dziesięciu lokali, strony dopuszczają ustanowienie trzyosobowego zarządu powołanego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, **pod warunkiem wyrażenia zgody przez Miasto J..**

Na Zebraniu (...) Lokali w dniu 28 kwietnia 2015 roku dokonano zmiany sposobu zarządu w drodze uchwały, na co przedstawiciel powoda - Miasta J., wyraził sprzeciw wobec zmiany w drodze uchwały, sposobu zarządu nieruchomości, powołania zarządu, a co za tym idzie, wypowiedzenia dotychczas obowiązującej umowy zawartej z Miejskim Zarządem (...) powołując się na umowny zapis (vide §8 umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu z dnia 20 czerwca 1997 –k. 8 in. akt)

W ocenie Sądu, stanowisko strony powodowej zaprezentowane na wyżej wymienionym Zebraniu oraz konsekwentnie podtrzymywane w toku sprawy, jest nietrafne.

Trzeba pamiętać bowiem, iż art. 18 ust. 1. ustawy przewiduje możliwość powierzenia zarządu osobie fizycznej albo prawnej, jako jednego ze sposobów określenia zarządu nieruchomości wspólnej w drodze umowy ale art. 18 ust. 2a. ustawy o własności lokali dodany ustawą z dnia 22.08.1997 r. (Dz.U. Nr 106, poz. 682), obowiązujący od 26.09.1997 r. ustanawia wyraźnie, jako dopuszczalną formę zmiany ustalonego w trybie ust. 1 analizowanej ustawy, sposobu zarządu (w tym jak zaznaczono wyżej, możliwości powierzenia zarządu m.in. osobie prawnej) uchwałą właścicieli lokali zaprotokołowaną przez notariusza. Z tej perspektywy zatem, należy oceniać ważność i skuteczność uchwały 10/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 roku objętą aktem notarialnym A numer (...). Nie znalazł Sąd w konkretnej sprawie, żadnych podstaw do kwestionowania pod względem formalnym prawidłowo powziętej uchwały, wyrażonej zresztą, zgodnie w wymogami przytoczonej regulacji - w formie aktu notarialnego.

Wspólnota Mieszkaniowa miała możliwość umownego uregulowania sposobu powoływania zarządu zgodnie z art. 18 ust 1 ustawy o własności lokali (§ 8 umowy z dnia 20 czerwca 1997r), ale później dopuszczalna była zmiana wcześniejszych uregulowań umownych w drodze uchwały wspólnoty podjętej zgodnie i w trybie przewidzianym w art. 18 ust.2 a w/w ustawy co nastąpiło w dniu 28 kwietnia 2015 roku.

Reasumując: uchwała nr 10/2015 o zmianie sposobu zarządu nieruchomością została zaprotokołowana notarialnie, była podjęta prawidłowo i nie naruszała przepisów prawa i była zgodna z art. 18 ust 2a ustawy o własności lokali. Uchwała została podjęta w sposób uwzględniający wolę wszystkich (poza powodem) współwłaścicieli. Uznanie, uchwały za niezgodną z prawem powodowałoby, że Gmina nadal byłaby uprzywilejowana, a jej działanie mogłyby blokować wszelkie działania pozostałych właścicieli.

Następne uchwały będące konsekwencją uchwały nr 10 również są uchwałami zgodnymi z prawem.

Wbrew zarzutom powoda, że uchwała 12 i 13 nie określa o jaką umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną chodzi i do jakiej udzielono pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty uchwały wskazane wyżej określają, że chodzi o umowę dotyczącą sprawowania zarządu nieruchomością wspólną zawartą z Miastem J. – Miejskim Zarządem (...) w J.. Istniała tylko jedna taka umowa (bezsporne) i tylko wtedy można mówić o braku jej skonkretyzowania gdyby istniały inne jeszcze umowy o zarząd.

Pozostałe zarzuty powoda dotyczące niedookreślenia osoby z którą umowa ma być zawarta zakresu obowiązku i terminu wykonania umowy z firma (...) sp. z o.o. też są bezpodstawne, bo osobę, wynagrodzenie, sposób i termin rozpoczęcia i objęcia zarządu przez nowego zarządcę a także sposób wypowiedzenia umowy określa uchwała nr 14 (k. 46 akt) Pełnomocnictwo dla Zarządu do zawarcia umowy o sprawowanie zarządu zostało udzielone uchwałą nr 15 (k. 47 akt), upoważnienie do przekazania i przejęcia dokumentacji dla nowego zarządcy wskazuje uchwała nr 16 (k. 48 akt), a zakres zarządu opisuje uchwała nr 17(k. 49 akt).

Żadna z uchwał nie spełnia przesłanek wskazanych w art. 25 ustawy, które uzasadniałyby uwzględnienie powództwa.

Uchwały nie są niezgodne z przepisami prawa bo uchwała nr 10 została podjęta w myśl art. 18 ust. 2a ustawy, a następne uchwały są dalszą prawną konsekwencją pierwszej uchwały), Nie są niezgodne z umową właścicieli bo pierwotna umowa (§8) mogła ulec zmianie w drodze uchwały. Powód także nie wykazał by uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Trudno też wykazać, że uchwały te naruszają interes powoda jako właściciela, a fakt, że naruszony został interes zarządcy, któremu wypowiedziano zarząd i który jest wyspecjalizowaną jednostką powoda nie może być podstawą uchylenia uchwały.

Uchwały te zostały podjęte ważnie i skutecznie, przez upoważnione do tego osoby, są prawidłowe pod względem formalnym i zgodnie z zamierzeniem osób uczestniczących w ich podejmowaniu, wystarczająco precyzyjnie określały mające wywołać, będące ich przedmiotem, określone skutki prawne.

Z przytoczonych względów, za niecelowe Sąd uznał odnoszenie się do argumentacji prawnej strony pozwanej, w płaszczyźnie uznania analizowanych postanowień, jako zapisów natury abuzywnej. Oddalił z tej przyczyny zgłoszony przez powoda dowód z zeznań świadka, o czym wyżej już sygnalizowano.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 k.p.c. przy zast. § 11 pkt. 21 w zw. z § 13 ust. pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U.2013.461) zasądzając punkcie 2 wyroku od powoda na rzecz pozwanego kwotę 597 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, na którą to kwotę złożyło się wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego, w stawce minimalnej w kwocie 360 zł, kwota 180 zł za prowadzenie sprawy w postępowaniu zażaleniowym na przed sądem apelacyjnym, opłata sądowa z tytułu wniesionego zażalenia w kwocie 40 zł oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnikowi pozwanego pełnomocnictwa.