

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2017 roku

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

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Klon

Protokolant: starszy protokolant sądowy Magdalena Kubańska

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2017 roku w Rybniku

sprawy z powództwa W. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej DOM w Ż orach

o uchylenie uchwały

- 1) uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej DOM w Ż. przy ulicy (...) o numerze 2/12/2016 podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 12.12.2016 roku do 17.12.2016 roku;
- 2) zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej DOM w Ż. na rzecz powoda W. O. kwotę 577 złotych (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

W pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Dom w Ż. przy ulicy (...) powód W. O. domagał się uchylenia uchwały o numerze 02/12/2016 roku oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W motywach pozwu podniósł, iż w okresie od 12.12.2016 roku do 17.12.2016 roku została podjęta zaskarżona uchwała w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jej przedmiotem było utrzymanie porządku i czystości. Podkreślił, iż u pozwanej funkcję zarządu pełni jednoosobowo A. T.. W ocenie powoda uchwała naruszyła jego uzasadniony interes oraz interes pozostałych członków Wspólnoty i pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz jest sprzeczna z prawem.

Powód w pierwszym rzędzie podniósł, iż nie miał możliwości oddania głosu i o podjęciu uchwały nie został prawidłowo zawiadomiony. W tym zakresie powołał się na orzecznictwo sądów powszechnych. Następnie powód podniósł, iż pozwany wprowadził w błąd pozostałych członków Wspólnoty, co w jego ocenie prowadziło do wniosku o naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nadto wskazał, iż w uchwale – jako podmiot, który ma wykonywać usługi porządkowe – został wpisany ten który w tym czasie jeszcze nie istniał.

W szerokim wywodzie powód wykazywał zasadność swego roszczenia. Nadto wniósł o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania tejże uchwały. (Pozew k. 1 – 3 akt sprawy)

Po rozprawie w dniu 16 marca 2017 roku sąd wydał postanowienie na podstawie którego wstrzymał, na czas toczącego się postępowania, wykonanie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej DOM w Ż. przy ulicy (...) o numerze 2/12/2016. (Postanowienie k. 32 akt sprawy)

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa DOM w Ż. przy ulicy (...) wniosła o:

- oddalenie powództwa w całości,

- zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W motywach swego stanowiska podniosła, iż zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem, nie narusza niczyjego interesu (ani powoda ani też żadnego z członków Wspólnoty) nie godzi też w zasady prawidłowej gospodarki rzeczą wspólną.

Pozwana szczegółowo odniosła się do poszczególnych zarzutów powoda i skonkludowała iż powództwo winno zostać oddalone. (Odpowiedź na pozew k. 38 – 44 akt sprawy).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 13 marca 2012 roku na podstawie uchwały nr 3/2012 Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Ż. przyjęła rezygnację W. O. z funkcji prezesa zarządu Wspólnoty. Wybrano jednoosobowy zarząd w osobie A. T.. Zarząd został upoważniony do zarządzania częścią wspólną nieruchomości na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o administrowanie. Do podpisania umowy w imieniu Wspólnoty upoważniono W. O..

Dowód: uchwała nr 3/2012 k. 8 akt sprawy,

W dniu 14 marca 2012 roku w Ż. reprezentujący Wspólnotę W. O. zawarł z A. T., zwanym w dalszej części umowy Zarządem, umowę o sprawowaniu zarządu. W przedmiocie tej umowy na podstawie §3 ustęp 4 do obowiązków Zarządu należy:

- 1) utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości określonego w §1 umowy, chodnika przed nieruchomością i innych terenów
- 2) i w tym zakresie na podstawie ustępu 12 tego paragrafu do zawierania umów związanych z realizacją zadań wymienionych w pkt. 4 tej umowy oraz do kontroli prawidłowości wykonania tych umów.

Dowód: umowa z dnia 14.03.2012 roku k. 48 – 50 akt sprawy,

W dniu 12 lutego 2014 roku A. T. działając jako Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej DOM w Ż. podpisał z W. O., A. M. – spółką cywilną P.H.U. P (...) umowę o świadczenie usług porządkowych.

Do umowy tej podpisano w dniu 18.02.2014 roku aneks.

Dowód: umowa k. 9 – 10 akt, aneks k. 10 akt,

W dniu 6 października 2016 roku W. O. wypowiedział umowę nr (...) z dnia 18.02.2014 roku i aneks z dnia 1.07.2016 roku oraz stwierdził, iż umowa ta obowiązuje jedynie do 31.12.2016 roku.

Dowód: wypowiedzenie k. 47 akt sprawy,

W dniach od 13.10.2016 roku do 21.10.2016 roku członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ż., w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęli uchwałę nr 1/10/2016 na podstawie której wyrazili zgodę na podpisanie umowy o utrzymanie porządku i czystości z firmą (...) gdzie zakres prac miał być następujący:

- codzienne zmiatanie terenu należącego do Wspólnoty oraz terenu który Wspólnota ma obowiązek utrzymywać w czystości ze względu na inne przepisy porządkowe,

- 3x w tygodniu zmiatanie klatki schodowej,

- 2x w tygodniu mycie klatki schodowej,
- 1x w tygodniu mycie drzwi zewnętrznych,
- 1x w miesiącu zamykanie strychów i korytarzy piwnic,
- 2x w roku mycie balustrad, okien klatek schodowych, drzwi piwnic i strychów,
- 2x w roku wykładanie trutek na szczury,
- 2x w roku mycie rur biegnących przez klatki schodowe,
- 2x w roku mycie kloszy oświetleniowych,
- w okresie zimy odśnieżanie terenu należącego do Wspólnoty (bez parkingu) oraz terenu który Wspólnota ma obowiązek utrzymywać w czystości ze względu na inne przepisy porządkowe oraz usuwanie gołoledzi przez posypywanie piaskiem lub solą.

Ustalono w uchwale wynagrodzenie w wysokości 300 złotych brutto a do podpisania umowy upoważniono B. N.. W. O. głosował za podjęciem tej uchwały.

Dowód: uchwała nr 1/10/2016 k. 68 akt,

W grudniu 2016 roku A. T. przyszedł między innymi do S. S. z inicjatywą, iż jego firma (...) – po wycofaniu się z usług sprzątnięcia firmy (...) – podejmie się sprzątnięcia terenu Wspólnoty.

Dowód: zeznawania świadka S. S. i świadka A. P. – rozprawa z dnia 21 czerwca 2017 roku – skrócony protokół k. 72 akt, B. N. k. 85 – 86 akt – rozprawa z dnia 4 października 2017 roku,

W dniach od 12.12.2016 roku do 17.12.2016 roku, w trybie indywidualnego zbierania głosów, zostały podjęte dwie uchwały:

I. 1/12/2016 w sprawie utrzymania porządku i czystości części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w Ż., gdzie przyjęto następujący zakres obowiązków, dotyczący utrzymania porządku i czystości części wspólnej nieruchomości wyżej wymienionych:

- zbieranie odpadów z terenu należącego do Wspólnoty oraz terenu który Wspólnota ma obowiązek utrzymać w czystości ze względu na inne przepisy porządkowe (w razie potrzeb),
- 2xw tygodniu zamykanie klatki schodowej,
- 1xw tygodniu mycie klatki schodowej (w okresie 1 maj – 30 wrzesień),
- 2x w tygodniu mycie klatki schodowej (w okresie 1 październik – 30 kwiecień),
- 2x w miesiącu mycie drzwi zewnętrznych,
- 2x w roku mycie balustrad, okien, klatki schodowej,
- 2x w roku wykładanie trutek na szczury,
- 2x w roku mycie kloszy oświetlenia, rur na klatce,

- w okresie zimy odśnieżanie terenu należącego do Wspólnoty (bez parkingu) oraz terenu który Wspólnota ma obowiązek utrzymać w czystości ze względu na inne przepisy porządkowe i usuwanie gołoledzi przez posypywanie piaskiem lub solą (w razie potrzeb).

Ustalono, iż uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

II. 2/12/2016 w sprawie utrzymania porządku i czystości, gdzie Wspólnota postanowiła wyrazić zgodę na podpisanie umowy o utrzymaniu porządku i czystości z firmą (...) na świadczenie usług porządkowych na terenie nieruchomości należących do Wspólnoty Mieszkaniowej DOM w Ż. z siedzibą przy ulicy (...).

Do umowy nakazano wpisać następujący zakres prac:

- a) zbieranie odpadów z terenu należącego do Wspólnoty oraz terenu który Wspólnota ma obowiązek utrzymać w czystości ze względu na inne przepisy porządkowe (w razie potrzeb),
- b) 2x w tygodniu zamiatanie klatki schodowej,
- c) 1x w tygodniu mycie klatki schodowej (w okresie 1 maj – 30 wrzesień),
- d) 2x w tygodniu mycie klatki schodowej (w okresie 1 październik – 30 kwiecień),
- e) 2x w miesiącu mycie drzwi zewnętrznych,
- f) 2x w roku mycie balustrad, okien klatki schodowej,
- g) 2x w roku wykładanie trutek na szczury,
- h) 2x w roku mycie kloszy oświetlenia, rur na klatce,
- i) w okresie zimy odśnieżanie terenu należącego do Wspólnoty (bez parkingu) oraz terenu który Wspólnota ma obowiązek utrzymać w czystości ze względu na inne przepisy porządkowe i usuwanie gołoledzi przez posypywanie piaskiem lub solą (w razie potrzeb).

Wynagrodzenie ustalono w wysokości 350 złotych netto plus VAT a do podpisania umowy upoważniono B. N..

Dowód: uchwała nr 1/12/2016 k. 45 akt , uchwała nr.2/12/2016 k. 7

W dniu 27 grudnia 2016 roku o treści uchwał został zawiadomiony W. O..

Dowód: potwierdzenie odbioru k. 52 akt,

W dniu 2 stycznia 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa DOM w Ż. – reprezentowana przez B. N. – podpisała z A. T. właścicielem firmy (...) umowę o świadczenie usług porządkowych. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 31 stycznia 2017 roku. Umowa ta była realizowana w okresie od 3 do 31 stycznia 2017 roku. 3 lutego 2017 roku miało się odbyć spotkanie członków Wspólnoty na którym miała być podjęta uchwała co do wyboru innej firmy sprzątajacej. Spotkanie się nie odbyło i od 1 lutego do 31 marca 2017 roku nie było firmy która wykonywałaby usługi sprzątania a wykonywał je nieodpłatnie A. T..

Dowód: umowa k. 66 akt, zeznania pozwanego A. T. - rozprawa z dnia 4 października 2017 roku – skrócony protokół k. 86 – 87 akt sprawy,

Od 1 kwietnia 2017 roku na podstawie uchwały Wspólnoty z dnia 21 marca 2017 roku oraz umowy z dnia 1 kwietnia 2017 roku teren Wspólnoty Mieszkaniowej DOM w Ż. również przy ulicy (...) sprząta firma (...) w Ż..

Dowód: uchwała nr 4a/03/2017 i umowa nr (...) k. 66 akt

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Bezspornym w sprawie było, że:

- powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ż. i w terminie wniósł odwołanie od uchwały nr 2/12/2016,
- pozwana Wspólnota w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr 2/12/2016 i następnie na jej podstawie została w dniu 3 stycznia 2017 roku podpisana umowa o świadczenie usług porządkowych z A. T. – jako firmą (...),
- A. T. wykonuje równocześnie funkcję jednoosobowego Zarządu jak też jest zarządcą Wspólnoty,
- A. T. wykonał umowę dotyczącą sprzątnięcia w okresie od 3 stycznia 2017 roku do 31 stycznia 2017 roku i otrzymał za to wynagrodzenie,
- od 1 lutego 2017 roku nie było firmy sprzątnięcej teren Wspólnoty i robił to bezpłatnie A. T..

Spornym było, czy podjęta uchwała była:

- a) zgodne z prawem?
- b) naruszała interesy powoda?
- c) naruszała zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością?

Odnośnie uchwały nr 2/12/2016 opisanej w stanie faktycznym, w ocenie sądu, uchwała ta jest sprzeczna z przepisem art. 22 ust. 1,2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2015.1892 tekst jednolity) zwanej w dalszej części uzasadnienia u.o.w.l, bowiem uchwała została podjęta co do czynności dotyczących zakresu zwykłego zarządu, a te podejmuje zarząd samodzielnie. (art. 22 ust. 1 u.o.w.l.)

Trzeba podkreślić, iż kwestie zakresu czynności wchodzących w zakres czynności zwykłego zarządu były przedmiotem wypowiedzi sądów powszechnych i tak:

Czynności zwykłego zarządu to takie, które mają na celu załatwienie bieżących spraw związanych z eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Należą do nich w szczególności: bieżące administrowanie nieruchomością wspólną, wynajmowanie lokali, pobieranie czynszu, instalacja kanalizacji, odnowienie elewacji budynku oraz, choć jest to dyskusyjne, podział rzeczy quoad usum. Pozostałe czynności zarządu należą do kategorii czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a ich dokonanie jest objęte szczególnym reżimem prawnym. W wypadku wspólnot mieszkaniowych większych, do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jest wymagana zgoda większości współwłaścicieli nieruchomości wspólnej wyrażona w uchwale (art. 22 ust. 2 u.w.l.).(wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 maja 2016 r. I ACa 1118/15)

Z kolei w innym orzeczeniu Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 15 października 2015 roku w sprawie I ACa 895/15 stwierdził:

Zarząd (zarządzanie) rzeczą wspólną obejmuje permanentny cykl zachowań i działań współwłaścicieli w procesie gospodarowania rzeczą wspólną, a istotą tego zarządu jest podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych lub przydatnych w toku gospodarowania rzeczą w warunkach zwykłych i ekstremalnych, obejmujących sferę utrzymania, zabezpieczenia i eksploatacji rzeczy. Pozwala to przyjąć, że podjęcie uchwały upoważniającej zarząd wspólnoty do określonego działania w sprawie

przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie musi być zgodne z wolą każdego członka wspólnoty, jak i to, że uchwała uwzględniać winna społeczno-gospodarcze przeznaczenie tej części nieruchomości.

LEX nr 1842359

Zdaniem sądu świadczenie usług porządkowych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej jest sferą cyklu zachowań i działań w procesie gospodarowania rzeczą wspólną i należy do czynności zwykłych oraz nie wymaga podejmowania uchwał całej Wspólnoty. Idzie tutaj przecież o załatwienie bieżących spraw związanych z eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia (co wpisuje się w treść orzeczenia SA w W. cytowanego wyżej).

Mało tego, z treści umowy podpisanej przez Wspólnotę Mieszkaniową DOM w Ż. z A. T. w dniu 14 marca 2012 roku wynika, iż do jego obowiązków jako Zarządu należy wykonywanie wszystkich czynności zwykłego zarządu a należą do nich również – utrzymywanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości określonego w §1 umowy, chodnika przed nieruchomością i innych terenów. (§3 ust.4) Z kolei w tym zakresie umowa na podstawie ust.12 pozwalała i nadal pozwala Zarządowi w osobie A. T. zawierać umowy związane z realizacją zdań wymienionych w pkt. 4 umowy.

Innymi słowy sama umowa z dnia 14 marca 2012 roku zaliczyła kwestię świadczenia usług porządkowych na terenie Wspólnoty do zakresu czynności zwykłego zarządu. W tej sytuacji nie było konieczności podejmowania uchwały w tym zakresie. Tym samym uchwała ta była zbędna a jako takowa naruszała przepis art. 22 ust. 1 u.o.w. I bowiem w tym zakresie samodzielnie mógł działać zarząd Wspólnoty.

Na marginesie należy dodać, że fakt samodzielności działania zarządu – w tym przypadku A. T. – nie oznaczał takiego działania, które w świetle dobrych obyczajów mogłoby być uznane za sprzeczne z nimi. Natomiast łączenie w jednym ręku funkcji Zarządu, sprawowanie zarządu administracyjnego oraz wykonywanie jako osoba prywatna na rzecz Wspólnoty usług – w ocenie sądu – może być poczytane za naruszenie zasady dobrych obyczajów.

Przyjmując, iż świadczenie usług porządkowych oraz umowy z tym związane są czynnościami zwykłego zarządu, to nie są zasadne twierdzenia A. T., iż nie można było w trybie nagłym znaleźć innego wykonawcy dla realizacji usług porządkowych, bowiem wcale nie wymagało to zwoływania zebrania Wspólnoty a zarząd w ramach swych kompetencji mógł podpisać umowę o świadczenie usług porządkowych. Stąd uchwała nr 2/12/2016 musiała zostać uchylona.

Powód w całości wygrał proces i na podstawie art. 98 §1 i 3 i 99 k.p.c w związku z §20 i §8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U 2016, poz. 1667) należało zasądzić na jego rzecz od pozwanej:

- kwotę 200 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej,
- 360 złotych tytułem kosztów profesjonalnej reprezentacji,
- 17 złotych tytułem kosztów opłaty od pełnomocnictwa.

Sędzia Jarosław Klon