

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi zasądził solidarnie od pozwanych B. B. i A. B. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul.(...) w Ł. kwotę 2042,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1 528 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Rejonowy wydał w oparciu o ustalenie, że pozwani jako właściciele lokalu mieszkalnego mają zadłużenie wobec wspólnoty mieszkaniowej z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Pozwani w toku postępowania przez Sąd Rejonowy zakwestionowali zasadność uiszczenia kwoty 2042,37 zł stanowiącej koszty zarządu naliczone za okres od lipca 2009 roku do listopada 2011 roku. Pozwani wskazywali że kwota ta stanowi koszty wynagrodzenia zarządcy a firma sprawująca zarząd nieruchomością wykonuje swoje czynności na podstawie nieważnej umowy o zarządzanie, wobec powyższego wszelkie roszczenia wynikające z tej umowy w tym roszczenie o wynagrodzenie za zarządzanie są bezpodstawne. Sąd Rejonowy ustalił, że umowa na podstawie której firma (...) zarządzała nieruchomością nie jest umową o zarząd nieruchomością uregulowaną w art.185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651) a umową o administrowanie nieruchomością. Wobec tych ustaleń Sąd Rejonowy przyjął, że umowa taka nie wymaga formy szczególnej ani wskazania w swojej treści licencjonowanego zarządcy. Umowa, na podstawie której firma (...) wykonywała czynności administrowania, była w świetle ustaleń Sąd Rejonowego ważna a to oznacza, że pozwani nie mogą uchylać się od obowiązku zapłaty zaliczek stanowiących koszty zarządu, w tym wynagrodzenie firmy (...).

W oparciu o przedstawione rozważania Sąd Rejonowy w punkcie pierwszym wyroku zasądził solidarnie od pozwanych B. B. i A. B. na rzecz wspólnoty mieszkaniowej kwotę 2042,37 zł natomiast w punkcie drugim wyroku zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1 528 zł tytułem kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani zaskarżając wyrok w całości.

Wyrokowi zarzucili :

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia a to art.233 par.1 k.p.c. przez :

- przyjęcie, że w dniu 17 listopada 2009 roku doszło zawarcia między wspólnotą a firmą (...) umowy o administrowanie nieruchomością w sytuacji gdy w istocie umowa ta była umową o zarządzanie nieruchomością wspólną,

- przyjęcie, że umowa z dnia 17 listopada 2009 roku nie odbiera zarządowi przymiotu zarządzania nieruchomością, w sytuacji gdy spółka (...) wykonywała zakres obowiązków przeznaczonych zarządcy, w tym również miała prawo do reprezentowania wspólnoty w sporach przeciwko właścicielom oraz prawo reprezentowania wspólnoty przed organami administracji rządowej i samorządowej.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego art.65 par.2 k.c. w zw. z art. 185 ust.1,2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym przed 1.01.2014 r. przez błędną wykładnię i w konsekwencji błędne uznanie, iż zakres obowiązków firmy (...) nie odbiera zarządowi funkcji zarządzania nieruchomością nadaje mu natomiast funkcję doradczą, pomocniczą względem zarządu, w sytuacji gdy firma (...) zgodnie z umową jak i przyzwoleniem zarządu pełni funkcję zarządcy nieruchomości wspólnej tj. podejmuje wszelkie decyzje oraz czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym.

W konkluzji wniesionego środka odwoławczego strona pozwana wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie, jako oczywiście bezzasadnej oraz bezpodstawnej, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przewidzianych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja, jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy w całości przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz podziela stanowisko tego Sądu co do analizy przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że niezasadne są zarzuty naruszenia przez Sąd I Instancji przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 233 k.p.c. Zgodnie z poglądem utrwalonym w doktrynie, jak również dorobkiem orzecznictwa przyjmuje się, iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmienniej ocenie niż ocena sądu (por. postanowienie SN z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98 nie publ. wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189, wyrok SN z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732, komentarz T. E. do art. 233 k.p.c., LexPolonica).

Przenosząc powyższe na treść sformułowanego przez skarżącego zarzutu Sąd Odwoławczy uznał, iż Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego w oparciu o zasady doświadczenia życiowego, a także wskazania wiedzy i logiki. Tym samym zarzut skarżących jawi się wyłącznie jako polemika z prawidłowymi ustaleniami faktycznymi Sądu I Instancji oraz trafną oceną materiału dowodowego, dokonaną w ramach swobodnej oceny dowodów. Analiza spornej umowy zawartej między wspólnotą mieszkaniową a firma (...) została dokonana przez Sąd Rejonowy z uwzględnieniem wszelkich innych dowodów w tym uchwał wspólnoty oraz aktu notarialnego o wyodrębnieniu lokalu należącego obecnie do pozwanych i sprzedaży lokalu pozwanym przez pierwszego właściciela. Sąd Rejonowy wnikliwie ocenił sytuację w jakiej doszło do zawarcia umowy o administrowanie i zbadał tę umowę w szerszym kontekście analizując zakres obowiązków firmy i jej funkcje we wspólnocie. Tym samym nie można uwzględnić zarzutu naruszenia prawa procesowego a to art.233 par.1 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie znalazł też podstaw do uwzględnienia zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię umowy i uznanie, że umowa z dnia 17 listopada 2009 roku jest umową o administrowanie a nie o zarząd nieruchomością wspólną. Nie przytaczając w tym miejscu rozważań Sąd Rejonowego i powołanego w tych rozważaniach orzecznictwa, Sąd Okręgowy ograniczył się do wskazania, że analiza umowy przez pryzmat przesłanek z art.185 ustawy została przeprowadzona przez Sąd Rejonowy prawidłowo.

Zasadnie Sąd przyjął, że umowa załączona do akt jest umową o administrowanie nieruchomością a nie umową o zarządzanie nieruchomością określoną w art.185 ust.2 ustawy.

Podkreślenia wymaga, że ani w przepisach ani w orzecznictwie nie jest jednoznacznie określona różnica między umową o administrowanie nieruchomością a umową o zarządzanie nieruchomością. Z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że umowa o zarządzanie jest umową dającą szerokie uprawnienia zarządcy wskazane w art.185 ust.1. Zakres tych uprawnień obejmuje również administrowanie nieruchomością. Analiza konstrukcji tych uprawnień prowadzi do wniosku, że umowa o administrowanie daje mniej uprawnień niż umowa o zarządzanie nieruchomością i jako taka nie wymaga szczególnej formy. Tylko umowa o zarządzanie dająca zarządcy uprawnienia wskazane w art.185 ust.2 ustawy wymaga szczególnej formy. Forma ta została zastrzeżona w ustawie właśnie dlatego, że kompetencje zarządcy są tak szerokie i koniecznym było powierzenie takich zadań profesjonalnym podmiotom. W sytuacji gdy zakres uprawnień podmiotu w stosunku do nieruchomości jest mniejszy czyli np. tylko administrowanie lub tylko porządkowanie nieruchomości, lub pobieranie czynszów, wówczas nie ma konieczności

formalizowania takiego zakresu czynności. Z tych też względów ustawodawca nie przewidział formy szczególnej dla umów dotyczących czy to administrowania nieruchomością czy to umów zlecających wykonywanie szeregu czynności w ramach zarządzania.

Wobec braku definicji umowy o administrowanie lub określenia zakresu czynności administratora Sąd ma prawo każdorazowo oceniać treść umowy i dokonywać jej wykładni w świetle woli stron.

Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że umowa zawarta przez wspólnotę z firmą (...) zgodnie z jej treścią jest umową o administrowanie. W umowie tej podkreśla się funkcję doradczą i pomocniczą administratora. Administrator w świetle tej umowy organizuje funkcjonowanie nieruchomości, ale ma ograniczone możliwości decydowania samodzielnie o losach nieruchomości. Administrator zawiera wprawdzie umowy w imieniu wspólnoty dotyczące bieżącego administrowania nieruchomością nie ma jednak prawa inwestowania w nieruchomość, o którym mowa w art.185 ustawy. Słusznie zauważa Sąd Rejonowy, że zapisy umowy szczególnie par.3 wskazują że do obowiązków administratora w zakresie reprezentowania wspólnoty należy wsparcie Zarządu w reprezentowaniu Wspólnoty przed organami administracji rządowej i samorządowej i wsparcie Zarządu w reprezentowaniu Wspólnoty w stosunkach między właścicielami. Nie jest to więc funkcja samodzielna, a doradcza i wspomagająca. Również obowiązki administratora w zakresie obsługi prawnej, technicznej i eksploatacyjnej wskazują na funkcję doradczą, wykonawczą i opiniującą względem Zarządu Wspólnoty. W takim układzie obowiązków Sąd Rejonowy prawidłowo wywiódł, iż Wspólnota nie powierzyła zarządzania nieruchomością firmie (...), lecz pozostawiła czynności zarządzania w rękach Zarządu, powierzając firmie (...) jedynie obowiązki administrowania i wspomagania w pracy Zarządu.

Nie ma przy tym wątpliwości, iż w przypadku uznania, że firma (...) zarządza nieruchomością i realizuje zadania wskazane w art.185 ustawy należy uznać, że umowa zawarta z tą firmą w dniu 17 listopada 2009 roku nie jest umową ważną. Jednak prawidłowo przyjął Sąd Rejonowy, że wnikliwa analiza tej umowy wskazuje, że wolą stron było powierzenie firmie (...) funkcji doradczej a nie decyzyjnej w zakresie zarządu nieruchomością. Zatem umowa o administrowanie nieruchomością zawarta z firmą (...) jest ważna, gdyż brak wymogu ustawowego szczególnej formy i treści dla umowy o administrowanie nieruchomością. Tym samym pozwani są zobowiązani do uiszczenia zaliczek na koszty zarządu obejmujących również wynagrodzenie firmy (...).

Wskazać też należy, że pozwani winni uiszczać systematycznie zaliczki na koszty zarządu zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm). Wspólnota corocznie podejmuje uchwały dotyczące wysokości tych zaliczek. Uchwała określająca wysokość zobowiązania właścicieli lokali z tytułu kosztów zarządu jest wiążąca jeżeli nie została zakwestionowana w trybie art.25 ustawy o własności lokali.

W danej sprawie pozwani nie kwestionowali wysokości zaliczek skarżąc uchwały o ich wysokości. Niewątpliwie zatem są zobowiązani do zapłaty tych zaliczek w wysokości określonej w uchwałach wspólnoty.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art.98 k.p.c. obciążając pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez stronę powodową. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda obliczone na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.