

Sygn. akt I C 1987/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant: Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lutego 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa B. C., J. C., W. K., H. W. i J. W.

przeciwko (...) z.o.o. w K.

o nakazanie wydania dokumentacji

I. nakazuje stronie pozwanej (...) z.o.o. w K. wydanie do rąk J. i H. W. kompletnej dokumentacji budynku, położonego w Z. przy ul. (...);

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda W. K. kwotę 30 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt I C 1987/15

UZASADNIENIE

Powodowie B. i J. C., W. K., H. i J. W. (członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości, położonej w Z. przy ul (...)) - właściciele lokali nr (...), w pozwie wniesionym przeciwko (...) Sp. z o.o. w K., domagali się wydania do rąk J. i H. W. kompletnej dokumentacji budynku, położonego w Z. przy ul (...). W uzasadnieniu podali, że w dniu 20.03.2015r. wypowiedzieli pozwanemu umowę o administrowanie nieruchomością wspólną. Pomimo wezwania, pozwany w dniu 1.07.2015r. odmówił wydania dokumentacji budynku, argumentując to brakiem podpisu wszystkich współwłaścicieli. Zdaniem powodów, uchwała z dnia 30.03.2015r., podjęta przez większość współwłaścicieli, posiadających 65% udziałów we własności nieruchomości, jest ważna, nie została zaskarżona do sądu i podlega wykonaniu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że pełni funkcję zarządcy nieruchomości na podstawie umowy z dnia 25.05.2010r., zawartej ze Wspólnotą, reprezentowaną przez wszystkich współwłaścicieli na podstawie jednomyślnej uchwały. Tym samym posiada upoważnienie do posiadania dokumentacji dotyczącej Wspólnoty i nie może wydać jej poszczególnym współwłaścicielom. Umowa ta obowiązuje, a dokument, określony przez powodów jako „uchwała nr (...)” nie jest wiążącą uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej, podobnie jak powodowie nie są uprawnieni do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w Z. przy ul (...). Pozwana zarzuciła, że uchwała nr (...) nie została podjęta i nie jest wiążąca, bowiem brak jest zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, wymaganej przez art. 19 ustawy o własności lokali w zw. z art. 199 kc.

Stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami trzech lokali (nr (...)), położonych w budynku mieszkalnym w Z. przy ul (...), posiadają łącznie 64,72% udziałów we współwłasności nieruchomości. Pozostałe lokale należą do A. i M. O. (nr(...)) oraz M. G. (nr (...)). /Bezsporne/

W dniu 25.05.2010r., Wspólnota Mieszkaniowa, reprezentowana przez ówczesnych właścicieli lokali B. C., (...) S.A., zawarła ze stroną pozwaną (...) Sp. z o.o. w K. umowę o powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną, w celu utrzymania nieruchomości w niepogorszonym stanie i sukcesywnego polepszania jej stanu, zlecając pozwanej wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną. W umowie przewidziano, że odwołanie zarządcy następuje na mocy uchwały Wspólnoty, podjętej zgodnie z przyjętą formą głosowania, na skutek wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej (...) umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, przy czym strony przewidziały możliwość jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (...) umowy). Za powierzeniem zarządu stronie pozwanej wypowiedzieli się w formie uchwały wszyscy ówcześni współwłaściciele.

Dowód:

umowa z dnia 25.05.2010r. (k-32-33), uchwała nr (...) z dnia 25.05.2010r. (k-34).

W dniu 30.03.2015r. powodowie B. i J. C., W. K., H. i J. W., jako członkowie Wspólnoty - właściciele lokali nr (...) w budynku, położonym w Z. przy ul (...), posiadający łącznie 64,72% udziałów we współwłasności nieruchomości, na zebraniu właścicieli lokali, podjęli uchwałę nr (...) o rozwiązaniu umowy z dnia 25.05.2010r., zawartej z zarządcą nieruchomości (...) Sp. z o.o. w K. oraz upoważnili H. i J. W. do odbioru dokumentacji, dotyczącej nieruchomości wspólnej (technicznej i finansowej), w celu przekazania jej nowemu zarządcy.

Dowód:

uchwała z dnia 30.03.2015r. (k-3-4), protokół z zebrania (k-5-6).

Sąd zważył:

Powództwo, jako zasadne, podlegało uwzględnieniu.

Na wstępie rozważań wskazać należy, że zarząd rzeczą wspólną polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkiego rodzaju czynności, dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak również w sytuacjach nietypowych, na wykonywaniu czynności faktycznych i prawnych, zmierzających do gospodarowania rzeczą wspólną, zgodnie z wolą współwłaścicieli oraz w ich wspólnym interesie, w ramach obowiązujących przepisów prawa, dotyczących wykonywania własności. Sprawowanie zarządu wymaga zatem stosownego współdziałania, do czego ustawodawca zobowiązał każdego ze współwłaścicieli (art. 200 k.c.). Wymagane współdziałanie oznacza konieczność współdecydowania o zamierzonych czynnościach i podejmowanie wspólnych czynności dotyczących przedmiotu współwłasności. Należy przy tym wskazać, że według ustawowego modelu zarządu, niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c.) oraz zgoda większości współwłaścicieli na dokonywanie czynności zwykłego zarządu. Istotne jest tu, że ocena konkretnej czynności nie może być dokonana abstrakcyjnie i musi uwzględniać całokształt okoliczności danego przypadku. Dlatego taka sama czynność może być - w odmiennych okolicznościach - bądź to czynnością zwykłego zarządu, bądź też przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

W rozpoznawanej sprawie, wbrew twierdzeniom pozwanego, wypowiedzenie umowy o powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną z dnia 25.05.2010r., zawartej z pozwanym (...) Sp. z o.o. w K., dokonane - w formie uchwały nr (...) z dnia 30.03.2015r. - przez powodów, jako członków Wspólnoty Mieszkaniowej - właścicieli lokali nr (...) w budynku, położonym w Z. przy ul (...), posiadających łącznie 64,72% udziałów we współwłasności nieruchomości, było ważne i skuteczne. Czynność ta nie należy do przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a tylko takie czynności, podobnie jak rozporządzanie rzeczą wspólną, wymagają dla swej skuteczności zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 kc). Wybór zarządcy (administratora), który co do zasady może podejmować tylko czynności zwykłego zarządu, jest czynnością zwykłego zarządu. W umowie o powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną strony przewidziały zakres działania administratora, który obejmuje wyłącznie czynności administracyjne i techniczne, zmierzające do utrzymania wspólnej nieruchomości w stanie niepogorszonym i sukcesywnego polepszania jej stanu. W konsekwencji, decyzja o rozwiązaniu umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną w tzw. małej

wspólnocie jest czynnością zwykłego zarządu. Zgodnie z art. 201 kc – do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli.

Sąd nie podziela stanowiska pozwanego, opartego na powołanym w odpowiedzi na pozew wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach (sygn. III Ca 1808/14), który został przedstawiony przez pozwanego w niepełnej wersji, bez wskazania miejsca publikacji i bez uzasadnienia, co uniemożliwiło Sądowi, rozpoznającemu niniejszą sprawę, zbadanie motywów tamtego Sądu, oraz ustalenie w jakim stanie prawnym i faktycznym wyrok ten zapadł. Dlatego stanowisko pozwanego, odnośnie potraktowania przedmiotowej czynności (tj. rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną), co do zasady, jako przekraczającej zakres zwykłego zarządu, pozostało bez uzasadnienia. Zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, skoro dotychczasowy zarządca, zgodnie z umową o powierzenie zarządzania, wykonywał jedynie czynności administrowania, w skład których wchodziły czynności administracyjne, prowadzenie obsługi finansowo – księgowej nieruchomości, kontrolowanie terminowości wpłat ze strony właścicieli lokali, czy też obsługa techniczna nieruchomości itp., to nie ma uzasadnionych podstaw, aby traktować czynność rozwiązania tej umowy w kategorii przekraczających zakres zwykłego zarządu, tym bardziej, że przedmiotowa umowa wyraźnie powierza administratorowi wykonywanie wyłącznie czynności, związanych z fachową obsługą administracyjną nieruchomości. Istotnym jest także, że sama umowa z dnia 25.05.2010r., przewidując możliwość odwołania zarządcy na podstawie uchwały (...)nie zastrzegła zarazem jednomyślności dla ważności podjętej w tym przedmiocie decyzji. Pozwany nie wykazał ponadto, że pozostali współwłaściciele byli przeciwni zmianie zarządcy. Nie było przeszkód, aby w trybie art. 202 kc, pozostali współwłaściciele zwrócili się sądu o rozstrzygnięcie, gdyby twierdzili, że rozwiązanie umowy o zarządzanie z pozwanym było rażąco sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną.

Skoro uchwała właścicieli lokali, na podstawie której powodowie domagali się wydania dokumentacji technicznej i finansowej wspólnego budynku jest ważna, powództwo podlegało uwzględnieniu (art. 222§1 kc).

Orzeczenie w pkt II oparto na przepisach art. 98§1 i 2 kpc. Pozwana, jako przegrywająca sprawę, powinna zwrócić powodowi W. K. kwotę 30 zł, uiszczoną tytułem opłaty sądowej od pozwu.