

Sygn. akt II Ca 571/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SO Sławomir Krajewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 listopada 2015 roku w S.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), w S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 18 grudnia 2014 roku, sygn. akt III C 2257/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w taki sposób, że:

a. w pkt I ustala, że pomiędzy powódką Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w S. a pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. od dnia 1 stycznia 2014 r. nie istnieje stosunek administrowania nieruchomością wspólną położoną w S. przy ul. (...) składającej się z działki gruntu nr (...) obręb 100 o powierzchni 583 m² oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni użytkowej 932,20 m² i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

b. w pkt II zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 647 (sześciuset czterdziestu siedmiu) złotych tytułem kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 330 (trzystu trzydziestu) złotych tytułem kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Małgorzata Grzesik SSO Sławomir Krajewski

Uzasadnienie wyroku z dnia 13 listopada 2015 r.

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), w S. przeciwko (...) sp. z o.o. w S. o ustalenie, że pomiędzy stronami od dnia 1 stycznia 2013 r. nie istnieje stosunek o administrowaniu nieruchomością wspólną położoną w S. przy ul. (...) (sygn. akt III C 2257/13) oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważania prawnych:

W dniu 9 kwietnia 2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w S. przy ul. (...) zawarła z (...) Sp. z o.o. umowę o administrowanie nieruchomością wspólną położoną w S. przy ul. (...).

Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony, przy czym każdej ze stron służyło prawo jej rozwiązania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego. Zmiana oraz wypowiedzenie umowy wymagało zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W dniu 27 września 2012 r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 5/2012 o wypowiedzeniu umowy o administrowanie nieruchomością wspólną ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r.

Uchwała z dnia 27 września 2012 r. nr 5/2012 roku została doręczona pozwanej pod koniec września 2012 r. Pracownicy pozwanej Spółki zgłaszali zastrzeżenia co do formy okazanej im uchwały.

Pismem z dnia 13 grudnia 2012 r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wezwała pozwaną Spółkę do zwrotu dotyczących wspólnoty dokumentów, jednakże pozwana odmówiła wydania dokumentów, wskazując, że umowa o administrowanie nieruchomością wspólną nie została skutecznie wypowiedziana.

Pismem z dnia 17 stycznia 2013 r. powódka ponownie wezwała pozwaną do zwrotu dotyczących jej dokumentów, wskazując, że oświadczenie woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy zostało zawarte w uchwale nr 5/2012 z dnia 27 września 2012 r.

Pismem z dnia 21 stycznia 2013 r. pozwana ponownie odmówiła wydania dokumentów, wskazując, że oświadczenie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej – ogółu mieszkańców - wyrażone w uchwale z dnia 27 września 2012 r. nr (...) w przedmiocie wypowiedzenia umowy nie mogło wywołać skutku prawnego, ponieważ zgodnie z treścią przepisu art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, to zarząd wspólnoty, jako organ reprezentujący ją na zewnątrz jest wyłącznie uprawniony do składania oświadczeń woli w jej imieniu.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nie wyraziła zgody na propozycję pozwanej Spółki co do podjęcia negocjacji w sprawie rozwiązania umowy za porozumieniem stron z uwzględnieniem odszkodowania dla (...) Spółki z o.o. za rozwiązaniem umowy przed terminem.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Wskazał, iż zgodnie z treścią art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd co prawda ocenił, iż powódka ma interes prawny w ustaleniu, że strony nie są związane stosunkiem umownym nawiązanym na podstawie umowy z dnia 9 kwietnia 2001 r o administrowanie nieruchomością wspólną. To jednak doszedł do przekonania, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie zachodzą podstawy do ustalenia, że umowa z dnia 9 kwietnia 2001 r. o administrowanie przestała wiązać strony ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r. i tym samym by od dnia następnego, tj. 1 stycznia 2013 r. stosunek ten pomiędzy stronami nie istniał.

Sąd I instancji zauważył, że przedmiotowa umowa została zawarta, zgodnie z § 10 ust. 1 Aneksu nr (...) z dnia 29 kwietnia 2004 r., na czas nieoznaczony, a stosownie do ust. 2 tego postanowienia każda ze stron uprawniona była do jej rozwiązania z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego. Oświadczenie powodowej Wspólnoty w przedmiocie wypowiedzenia umowy podjęte w formie uchwały nr 5/2012 r. tejże Wspólnoty nie mogło wywołać skutku prawnego w postaci wypowiedzenia umowy. Zgodnie bowiem z art.

6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. W świetle treści cytowanego przepisu wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego, tj. jednostką organizacją w rozumieniu przepisu art. 33¹ k.c. Działa zatem przez swoje organy (art. 38 k.c.), a w myśl art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zarząd w rozumieniu tego przepisu to organ wykonawczy ułomnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Organ ten wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, nie jest więc odrębnym podmiotem prawa. Zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz i w sprawach zwykłego zarządu składa oświadczenia woli za wspólnotę, a nie w jej imieniu.

Jak zaznaczył Sąd Rejonowy powołując się na orzecznictwo wskazane przez powódkę, uregulowanie art. 22 ust. 1 u.w.l. nie wyklucza działania członków wspólnot na zewnątrz w obronie własnych praw. Orzeczenia te jednakże nie odnoszą się do składania przez poszczególnych właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową oświadczeń woli za wspólnotę, lecz jedynie wskazują, że w postępowaniu administracyjnym – obok wspólnoty mieszkaniowej - własny interes prawny może mieć również właściciel lokalu wchodzącego w skład tej wspólnoty. Przyznanie właścicielowi lokalu statusu strony w postępowaniu administracyjnym, obok wspólnoty mieszkaniowej, nie jest jednakże równoznaczne z przyznaniem ogółowi właścicieli uprawnienia do składania oświadczeń woli za wspólnotę mieszkaniową. Uprawnienie to bowiem przysługuje tylko i wyłącznie organowi wspólnoty mieszkaniowej, którym jest zarząd. Organ ten, w sprawach zwykłego zarządu podejmuje czynności samodzielnie (art. 22 ust. 1 u.w.l.), do podjęcia natomiast przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

Sąd Rejonowy uznał, że tworzący z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową ogół właścicieli lokali położonych w S. przy ul. (...), nie był uprawniony do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie rozwiązania umowy o administrowanie z dnia 9 kwietnia 2001 r. Uprawnienie w tym przedmiocie przysługiwało tylko i wyłącznie zarządowi powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Oświadczenie zatem powódki złożone w formie podjętej przez ogół właścicieli uchwały nr 5/2012 z dnia 27 września 2012 r. nie mogło wywołać skutku prawnego w postaci rozwiązania zawartej z pozwaną umowy o administrowanie nieruchomością wspólną.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

- a) art. 232 k.p.c., poprzez błędne przyjęcie, że oświadczenie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nie mogło wywołać skutku prawnego w postaci wypowiedzenia umowy, gdyż nie była ona uprawniona do złożenia takiego oświadczenia;
- b) art. 233 k.p.c., poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wyrażającą się w przyjęciu, że: umowa z dnia 09 kwietnia 2001 r. o administrowanie nie przestała wiązać stron ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r.; zarząd składa oświadczenia woli za wspólnotę, a nie w jej imieniu; przyznanie właścicielowi lokalu statusu strony w postępowaniu administracyjnym nie jest równoznaczne z przyznaniem ogółowi właścicieli uprawnienia do składania oświadczeń woli za wspólnotę mieszkaniową;
- c) art. 21 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niewłaściwą interpretację i bezzasadne przyjęcie, że wyraża on bezwzględny zakaz składania oświadczeń woli i reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej przez ogół właścicieli lokali tworzących tę wspólnotę.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, iż wykazała, że była uprawniona do skutecznego wypowiedzenia umowy, czego dokonała przedkładając pozwanemu stosowną uchwałę podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Ogół właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową jest umocowany do składania oświadczeń woli, skoro zarząd (jako jej organ) ma takie uprawnienie. Oświadczenie woli zostało złożone poprzez jego uzewnętrznienie w formie uchwały. Dalej apelująca podniosła, iż Sąd I instancji wybiórczo potraktował dowody uznając za przyznane fakty potwierdzające stanowisko wyrażone w wyroku. Zdaniem powódki stanowi to naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Wobec podjęcia przez mieszkańców uchwały o wypowiedzeniu umowy o administrowanie, która została przyjęta zgodnie z wymogami formalno-proceduralnymi, z dniem 01 stycznia 2013 r. przestała ona wiązać strony. Sąd nie poddał w wątpliwość merytorycznej treści uchwały, a zatem przy przyjęciu, iż właściciele lokali mają prawo składać oświadczenia woli w imieniu wspólnoty, powództwo winno zostać uwzględnione w całości.

Powódka podniosła, iż pojęcie „wspólnota mieszkaniowa” jest ustawowym określeniem dla ogółu właścicieli lokali i w żadnym przypadku nie jest odrębnym od właścicieli lokali podmiotem praw i obowiązków, który mógłby nabywać prawa i zaciągać zobowiązania w swoim imieniu, ale czyni to zawsze na rzecz właścicieli lokali ją tworzących. Ścisłe odnoszenie wspólnoty mieszkaniowej do podmiotów korporacyjnych należy uznać za zbyt rozszerzającą wykładnię. Ustawodawca nie bez powodu nie nazywa zarządu organem wspólnoty, a wspólnocie mieszkaniowej nie przyznaje zdolności prawnej w sposób jednoznaczny. W ustawie o własności lokali w szczególności sposób uregulowano zatem zarządu nieruchomością wspólną i niektóre kwestie związane z wewnętrzną organizacją wspólnoty, które to regulacje jako *lex specialis* stały się przyczyną traktowania wspólnoty mieszkaniowej jako specyficznej osoby ustawowej. Z tego też względu, zdaniem apelującej, możliwość działania przez reprezentanta, czyli zarząd, nie wyłącza możliwości działania właścicieli osobiście. Powódka w tym miejscu nadmienila, że Sąd I instancji pominął istotne uregulowanie zawarte w art. 21 ust. 1 u.w.l., które wskazuje jednoznacznie, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Istnienie zarządu ma na celu ułatwienie i usprawnienie działania bardzo liczebnych podmiotów, a nie odebrać uprawnienia do osobistego działania. W sytuacji niezadowolenia właścicieli lokali z zarządzania nieruchomością przez pozwanego, zmuszeni oni byli wypowiedzieć umowę o administrowanie, by chronić swój interes prawny.

W odpowiedzi na apelację powódki strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej okazała się w znacznej części uzasadniona.

W kontekście przedmiotu rozpoznawanej sprawy należy nade wszystko wskazać, iż w myśl art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przyjmuje się, iż interes prawny w rozumieniu cytowanego wyżej przepisu zachodzi wówczas, jeżeli już sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Przy tym w orzecznictwie przyjmuje się, iż nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych. Zasada ta opiera się na założeniach, że wydanie wyroku zasądającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda, oraz że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej (por. wyrok SN z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, LEX nr 78333).

Uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie z uwzględnieniem celowościowej wykładni pojęcia interesu prawnego, konkretnych okoliczności danej sprawy, i od tego, czy w drodze powództwa o świadczenie strona może uzyskać pełną ochronę swoich praw. Poza tym pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej (vide SN w wyroku z dnia 22 października 2014 r., II CSK 687/13, Lex nr 1566718). Wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. usuwa niepewność stanu prawnego zachodzącą w stosunkach pomiędzy legitymowanym interesem prawnym powodem a wyznaczonym tym interesem pozwanym. Interes prawny oznacza zatem istniejącą

po stronie powoda potrzebę wprowadzenia jasności i pewności prawnej w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem prawnym, a zagrożonej, a niekiedy nawet naruszonej już przez pozwanego (por. wyrok SN z dnia 4 kwietnia 2014 r., I PK 234/13, Lex nr 1480057). Innymi słowy należy przyjąć, że brak interesu prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jej sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego (tak m.in. SA w B. w wyroku z dnia 23 maja 2014 r., I ACa 313/13, Lex nr 1477017).

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż powódka posiadała w niniejszej sprawie interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia nieistnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego wynikającego z umowy o administrowanie nieruchomości wspólną położoną w S. przy ul. (...).

Wymaga zaznaczenia, iż z załączonej do akt sprawy przedsądowej korespondencji stron wynika jednoznacznie, że powódka stoi na stanowisku, iż wypowiedziała ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r. zawartą z pozwaną umowę o administrowanie nieruchomością wspólną i domaga się ona w związku z tym wydania dokumentacji dotyczącej spornej nieruchomości. Tymczasem pozwana kwestionując skuteczność dokonanego wypowiedzenia stoi na stanowisku, że rzeczona umowa nadal wiąże strony, wobec czego odmawia ona wydania przedmiotowej dokumentacji. Nie powinna budzić przy tym wątpliwości okoliczność, iż w sytuacji, gdy powódka kwestionuje dalsze istnienie stosunku prawnego między stronami, nie ma ona prawnej możliwości w inny sposób domagać się rozwiązania sporu między nią a pozwaną, aniżeli w drodze powództwa o ustalenie. Uwzględniając przy tym fakt, iż pozwana wobec przyjętego przez siebie stanowiska odmawia wydania powódce dokumentacji dotyczącej jej nieruchomości, to w pełni uzasadnionym i zrozumiałym jest dążenie powodowej wspólnoty mieszkaniowej do doprowadzenia do ostatecznego uregulowania kwestii stosunków wiążących stron, gdyż stan niepewności jaki ta sytuacja powoduje skutkuje tym, iż sfera prawna powódki jest zagrożona przez pozwaną, a wystąpienie z powództwem o ustalenie jest jedynym sposobem na ochronę przez powódkę jej praw.

Przyjmując zatem, iż powódka co do zasady miała interes prawny w wytoczeniu powództwa w trybie art. 189 k.p.c., rzeczą sądu orzekającego w niniejszej sprawie było rozważenie, czy zgromadzony w toku tego postępowania materiał dowodowy pozwala na ustalenie, że powodowa wspólnota mieszkaniowa skutecznie wypowiedziała zawartą z pozwaną spółką umowę o administrowanie nieruchomością wspólną, nadto że skutek ten nastąpił z dniem 31 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że o ile powódka bezsprzecznie wypowiedziała skutecznie łączącą strony umowę o administrowanie nieruchomością wspólną, to jednak skutek ten nastąpił w innej dacie, aniżeli wskazywała to powódka w toku niniejszego postępowania.

Godzi się bowiem zauważyć, iż w myśl art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 j.t. ze zm.; dalej: u.w.l.), ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Stosowanie z kolei do dyspozycji art. 21 ust. 1 u.w.l., zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Przy czym ustawodawca zastrzegł, iż czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, zaś do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l.).

Powyższe uregulowania wskazują na wyraźny podział kompetencji pomiędzy zarządem a ogółem właścicieli lokali. Skoro czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, to do ich dokonania nie jest konieczna uchwała członków wspólnoty. Zbędne jest zatem głosowanie przez właścicieli lokali nad sprawami należącymi do kompetencji zarządu. Chociaż ustawa o własności lokali nie wskazuje jakie czynności można zaliczyć jako kwalifikujące się do zwykłego zarządu, to w tym zakresie należy posiłkować się stanowiskiem wypracowanym na gruncie art. 201 k.c., który stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Na gruncie tego przepisu wskazano, iż do czynności zwykłego zarządu zalicza się wszelkie czynności, mające na celu utrzymanie rzeczy w dotychczasowym stanie oraz zarządzanie nią dla umożliwienia korzystania z niej

i pobierania pożytków (tak np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 kwietnia 2002 r., III CZP 18/02, OSNC 2003/2/18). Czynnością taką będzie, w ocenie Sądu, także wypowiedzenie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, gdy z okoliczności sprawy nie wynika, aby zachodziły przesłanki do zakwalifikowania jej jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Umowa taka dotyczy powierzenia wykonywania podmiotowi zarządzającemu czynności zwykłego zarządu, a więc takich, które mogą być samodzielnie podejmowane przez zarząd wspólnoty. Zarządca działający na podstawie umowy ze wspólnotą mieszkaniową ma zasadniczo za zadanie zarządzanie (administrowanie) nieruchomością wspólną. Przez taką umowę wspólnota powierza profesjonalnemu podmiotowi zespół czynności będących czynnościami zwykłego zarządu nieruchomością.

Jak wskazuje się jednak w orzecznictwie, zarząd o jakim mowa w cytowanych wyżej przepisach, jest zarządem w znaczeniu podmiotowym. Jest to organ wykonawczy ułomnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa, który wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, nie będąc jednak odrębnym podmiotem prawa. Co istotne, zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz i w sprawach zwykłego zarządu składa oświadczenia woli za wspólnotę (art. 21 ust. 1 i 2 u.w.l.), a nie w jej imieniu. Działanie zarządu jest więc w zasadzie działaniem samej wspólnoty (zob. wyrok SN z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, LEX nr 508810; postanowienie SA w Poznaniu z dnia 5 lutego 2014 r., I ACz 133/14, LEX nr 1428207). Wymaga w tym miejscu podkreślenia, iż zarząd w żadnym razie nie posiada żadnych samodzielnych, autonomicznych, niezależnych od właścicieli lokali kompetencji. We wspólnocie mieszkaniowej nie ma bowiem odrębnych organów obdarzonych wynikającymi ze swojego "podziału władzy" kompetencjami. O sprawach wspólnoty mieszkaniowej w istocie decydują tylko właściciele lokali, zarząd zaś jedynie, poprzez kierowanie sprawami bieżącymi i reprezentowanie wspólnoty na zewnątrz, objawia wolę tychże właścicieli. Jeżeli zatem właściciele lokali podejmują dowolnej treści uchwałę, to zarząd może jedynie podejmować działania w celu jej wykonania, nie może natomiast objawić woli niezgodnej z uchwałą, opóźnić bądź wręcz blokować jej wykonania (wyroku WSA w Gliwicach z dnia 30 marca 2010 r., (...) SA/Gl 871/09, LEX nr 606621).

Skoro w świetle powyższego działanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, zarówno co do czynności zwykłego zarządu jak również czynności przekraczających zwykły zarząd, w zakresie kierowania sprawami wspólnoty stanowi wyłącznie objawienie woli właścicieli lokali tworzących daną wspólnotę mieszkaniową, to w konsekwencji nie powinno budzić wątpliwości, iż ogół właścicieli nieruchomości może podjąć uchwałę, w której zdecyduje o dokonaniu określonej czynności nieprzekraczającej zwykły zarząd. Stanowisko, że właściciele lokali nie mają prawa w drodze uchwały rozstrzygać o czynnościach nieprzekraczających zwykły zarząd – w tym podejmować decyzji o rozwiązaniu umowy o administrowanie nieruchomości wspólną - albowiem wiążąco może to uczynić dopiero zarząd, jest w przekonaniu Sądu Odwoławczego nie do zaakceptowania, gdyż takie przyjęcie rażąco podważałoby autonomię właścicieli lokali i określoną prawem relację pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a jej zarządem, pozbawiając de facto tych właścicieli, którzy nie są członkami zarządu możliwości decyzyjnych.

Powyższe uprawnienie właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową do prowadzenia spraw wspólnoty nie może być jednak rozważane w oderwaniu od uregulowanego w ustawie o własności lokali sposobu reprezentacji ułomnych osób prawnych jakimi są wspólnoty mieszkaniowe.

Jak bowiem wskazuje się w literaturze, kierowanie sprawami wspólnoty to podejmowanie wszelkich niezbędnych czynności, a więc czynności prawnych, faktycznych i natury procesowej zarówno w sferze działalności wspólnoty, jak i zarządzania nieruchomością wspólną. Tak rozumiane „kierowanie sprawami wspólnoty mieszkaniowej” nie obejmuje jednak aktów związanych ze składaniem samego oświadczenia woli w stosunkach cywilnoprawnych, ponieważ są to czynności z zakresu reprezentacji wspólnoty (R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz. Wyd. 4, Warszawa 2015). Treść powołanych wyżej przepisów art. 6, art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1 i ust. 2 u.w.l. wskazuje zaś, że w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, kierowanie i reprezentowanie należy co prawda do wspólnoty mieszkaniowej, jednak reprezentowanej przez zarząd. W szczególności w relacjach z organami władzy publicznej wspólnotę mieszkaniową reprezentują uprawnione ustawowo organy (np. wyrok WSA w Opolu z dnia 5 marca 2013 r. (...) SA/Op 51/13 LEX nr 1303559; wyrok WSA w Warszawie z dnia 19 stycznia 2011 r. (...) SA/Wa (...) LEX nr 954423). Czynności prawne mogą być zatem dokonywane tylko za pośrednictwem zarządu, przy czym w wypadku zarządu wieloosobowego oświadczenia woli za wspólnotę składają przynajmniej dwaj jego członkowie (art. 21 ust. 2

u.w.l.). Prawidłowe powołanie zarządu wspólnoty wyłącza zatem pozostałych właścicieli lokali z prawa reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej, w tym składania w jej imieniu oświadczeń woli. Wynika to jednoznacznie z treści art. 27 u.w.l., który stanowi, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1. Powyższe uregulowanie jest związane z tym, iż jak trafnie to ujęto w literaturze, właściciel lokalu, jeżeli nie jest członkiem zarządu, "nie powinien swej aktywności posuwać za daleko" (zob. J. Ignatowicz, Komentarz do ustawy, s. 94).

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że o ile ogół mieszkańców wspólnoty mieszkaniowej może zdecydować w formie uchwały o podjęciu czynności zwykłego zarządu, a zarząd takiej decyzji nie może się sprzeciwić i jego rola ogranicza się w istocie do wykonania woli ogółu właścicieli, to jednak samo oświadczenie woli wobec podmiotu zewnętrznego związane z wykonaniem woli właścicieli lokali musi być złożone przez zarząd, gdyż to on – a nie ogół właścicieli lokali – jest w świetle art. 21 u.w.l. uprawniony do składania do składania oświadczeń woli w imieniu wspólnoty mieszkaniowej.

Choć niewątpliwie ze złożeniem stosownego oświadczenia woli przez zarząd powodowej wspólnoty mieszkaniowej nie można utożsamiać samego przedłożenia pozwanej „pod koniec września 2012 r.” uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 27 września 2012 r., to jednak za takowe oświadczenie można już niechybnie uznać pismo zarządu wspólnoty mieszkaniowej z dnia 13 grudnia 2012 r., które jak wynika z widniejącej na piśmie prezentaty, zostało doręczone pozwanej w dniu 18 grudnia 2012 r. (k. 19). W myśl bowiem art. 65 § 1 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Dokonując zaś wykładni powołanego oświadczenia woli przez pryzmat okoliczności w jakich zostało złożone, tj. tego, iż pozwanej została przedłożona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w przedmiocie wypowiedzenia umowy z dnia 09 kwietnia 2001 r. o administrowanie z dniem 31 grudnia 2012 r. oraz że z treści wskazanego pisma wynika, iż zarząd wspólnoty domagał się od pozwanej przekazania wszystkich dokumentów dotyczących wspólnoty mieszkaniowej, powołując się właśnie na fakt wypowiedzenia umowy o administrowanie, Sąd Odwoławczy uznał, iż w istocie pismem z dnia 13 grudnia 2012 r. zarząd powodowej wspólnoty mieszkaniowej złożył oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy o administrowanie. Jest ono przy tym skuteczne, gdyż zostało podpisane przez trzech członków zarządu, a także spełniało przewidziany w § 11 aneksu nr (...) z dnia 29 kwietnia 2004 r. do umowy o administrowanie nieruchomości wspólnej wymóg zachowania formy pisemnej wypowiedzenia.

Choć Sąd drugiej instancji co do zasady podzielił stanowisko powódki, iż skutecznie złożyła ona za pośrednictwem reprezentującego ją zarządu oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy o administrowanie, to jednak nie sposób było zgodzić się z tym, że skutek prawny złożonego przezeń oświadczenia w postaci rozwiązania stosunku prawnego łączącego strony nastąpił z dniem 31 grudnia 2012 r. Nie można bowiem tracić z pola widzenia tego, iż na gruncie art. 61 § 1 zdaniem pierwsze k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Skoro z prezentaty widniejącej na dokumencie załączonym do akt sprawy wynika, że pismo zarządu powodowej wspólnoty doręczono pozwanej w dniu 18 grudnia 2012 r. (k.19), to w konsekwencji, dopiero od tej daty rozpoczął swój bieg okres wypowiedzenia. W tym kontekście istotny jest jednak, iż strony w § 10 ust. 2 aneksu nr (...) do umowy o administrowanie nieruchomością wspólną zastrzegły, że „każdej ze Stron służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego” (k.17). Choć trzymiesięczny okres wypowiedzenia co do zasady upływałby 18 marca 2013 r., to jednak w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, z uwagi na treść powyższego postanowienia umownego, skutek w postaci wypowiedzenia umowy nastąpił dopiero z końcem roku 2013, tj. z dniem 31 grudnia 2013 r. W konsekwencji stwierdzić należało, że od dnia 1 stycznia 2014 r. strony nie łączy już stosunek prawny związany z umową o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 09 kwietnia 2001 r.

Uwzględniając powyższe zmieniono zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, iż w uwzględnieniu żądania pozwu ustalono, że pomiędzy powódką a pozwaną od dnia 1 stycznia 2014 r. nie istnieje stosunek o administrowanie nieruchomością wspólną położoną w S. przy ul. (...) składającej się z działki gruntu nr (...) obręb 100 o powierzchni 583 m² oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni użytkowej 932,20 m². Jednocześnie w zakresie,

w jakim powódka domagała się ustalenia, że umowa przestała strony obowiązywać już od dnia 01 stycznia 2013 r., powództwo jako niezasadne oddalono.

Powyższa zmiana skutkować musiała jednocześnie modyfikacją rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, o czym orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w myśl którego, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Mieć należało na uwadze, iż roszczenie strony powodowej w swej istocie zostało uwzględnione niemal w całości, gdyż pozwana uległa swemu żądaniu jedynie w zakresie daty, od której należało ustalić ustanie kwestionowanego przez nią stosunku prawnego. W tej sytuacji uznając, iż strona powodowa uległa swemu żądaniu jedynie w niewielkiej części, Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż zasadnym będzie obciążenie pozwanej całością poniesionych przez powódkę kosztów postępowania przed Sądem I instancji. Na zasądzone koszty procesu w łącznej kwocie 647 zł składały się: opłata od pozwu w wysokości 30 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 600 zł - ustalone na podstawie § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 j.t. z późn. zm.).

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok orzekając jak w punkcie 1 sentencji.

W pozostałym zakresie, tj. w jakim wywiedziony przez stronę powodową środek zaskarżenia nie doprowadził do zmiany zaskarżonego orzeczenia, apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono, o czym orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 3 sentencji biorąc za podstawę swego rozstrzygnięcia przepis art. 100 k.p.c. Mając bowiem na uwadze, że apelacja strony powodowej okazała się niezasadna jedynie w niewielkiej części (tylko co do terminu w jakim miałyby nastąpić wypowiedzenie), uznać należało, iż zasadnym będzie obciążenie strony pozwanej całością poniesionych przez apelującą kosztów postępowania odwoławczego. Na zasądzone koszty procesu w łącznej kwocie 330 zł składały się zaś opłata od apelacji w wysokości 30 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 300 zł - ustalone na podstawie § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w/w Rozporządzenia.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Małgorzata Grzesik SSO Sławomir Krajewski