

Sygn. akt I A Ca 778/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska (spr.) SO del. Mirosław Trzaska
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 21 września 2012 r. sygn. akt I C 234/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i II, w ten sposób, że:

a) **w punkcie I uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B. z dnia 15 marca 2012 r. w części dotyczącej nawiązania umowy o zarządzanie nieruchomością z Zakładem (...) w B. z dnia 1 lipca 2012 r. na czas nieoznaczony, oddalając powództwo w pozostałej części;**

b) **w punkcie II zasądza od pozwanej na rzecz powoda 190 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu;**

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 100 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

P. O., w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B., wniósł o uchylenie uchwały nr (...) podjętej w dniu 15 marca 2012 r. zobowiązującej Zarząd do zawarcia umowy zlecającej Zakładowi (...) w B. zarządzanie nieruchomością wspólną. Wskazał, że uchwała ta jest niezgodna z przepisami prawa oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 21 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz Gminy B. - członka pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. - kwotę 180 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej składającej się z 40 lokali mieszkalnych. Gmina B. jest właścicielem pięciu lokali i w związku z tym posiada 12,95% udziałów.

Zarząd Wspólnoty, w dniu 28 kwietnia 2001 r., zawarł z T. S. „umowę o zarządzanie”, której przedmiotem było w szczególności: utrzymywanie porządku i czystości, bieżąca konserwacja nieruchomości, wykonywanie robót bieżących uzgodnionych z zarządem, wykonywanie prac konserwacyjnych i remontów uzgodnionych z zarządem, zapewnienie dostaw mediów, ubezpieczenie budynku, prowadzenie dla nieruchomości księgowości finansowej oraz dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek wspólnoty.

W dniu 15 marca 2012 r., w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęta została uchwała nr (...), zobowiązująca Zarząd Wspólnoty do rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością z dotychczasowym zarządcą T. S. oraz do zawarcia umowy z Zakładem (...) w B..

(...) w B. jest zakładem budżetowym Gminy B..

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie zaznaczył, że zarówno T. S., jak i później Zakład (...) w B., nie są zarządcą w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903), na co wskazywał sposób powołania wymienionych podmiotów (bez umowy współwłaścicieli), jak i zakres zleconych im czynności. Podmioty te bowiem, na zlecenie zarządu, miały jedynie sprawować pieczę nad budynkiem i pełnić funkcję administratora. Zdaniem Sądu, dokonanie zaś zmiany osoby administratora budynku, nie można traktować jako zmiany sposobu zarządu wspólnotą lub zarządcy wspólnoty.

Sąd podkreślił też, że Gmina B. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. i współwłaścicielem nieruchomości w 12,95%, a zatem zawarcie przez Zakład (...) w B., jako zakład budżetowy Gminy „umowy o zarządzanie”, postrzegać należy, jako działanie na rzecz gminy o charakterze użyteczności publicznej [art. 1 ust. 2 i art. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236) oraz art. 9 ust. 1 i art. 7 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591)].

Odnosząc się zaś do zarzutu dotyczącego procedury głosowania nad sporną uchwałą (w drodze indywidualnego zbierania głosów), zauważył, że za przyjęciem uchwały głosowała zdecydowana większość współwłaścicieli, a uchybienie proceduralne (niekwestionowane przez pozwaną), dotyczyło zaś zaledwie kilku z nich i nie miało znaczenia dla treści zapadłej uchwały.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, który zarzucił Sądowi I instancji naruszenie:

- art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 1 ust. 2 i art. 7 ustawy o gospodarce komunalnej i art. 10 ust. 4, art. 24 ust. 1 i art. 189 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 9 ustawy o samorządzie gminnym, § 9 pkt 1-12 Statutu Zakładu (...) w B. poprzez ich niezastosowanie, co w konsekwencji doprowadziło do przyjęcia, że (...) w B. może administrować nieruchomością wspólną pozwanej wspólnoty mieszkaniowej;

- art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust 3 pkt 1 ustawy o własności lokali poprzez ich niezastosowanie i pominięcie tego, że zaskarżona uchwała nie wskazuje wysokości wynagrodzenia zarządcy;

- art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez dowolną ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów i przyjęciu, iż zobowiązanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej do rozwiązania umowy z dotychczasowym administratorem nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, w sytuacji, gdy wskazany przyszły administrator nie ma uprawnień do podjęcia się zarządu nieruchomością, a okoliczności sprawy wskazują, iż wybrany zarząd, nie przejmie wykonywania czynności bieżącego administrowania nieruchomością;

Na tej podstawie wnosił o zmianę wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...)z dnia 15 marca 2012 r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w części.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) podstawą do uchylenia uchwały jest wystąpienie jednej z następujących przesłanek: niezgodność z prawem, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesu właściciela lokalu.

Powód korzystając ze swego ustawowego prawa zaskarżenia wskazywał na dwie, jego zdaniem, zaistniałe przesłanki do uchylenia, a mianowicie, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 15 marca 2012 r., jest niezgodna z przepisami prawa oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, pierwsza z tych przesłanek została spełniona w odniesieniu do zaskarżonej uchwały w części zobowiązującej Zarząd Wspólnoty do zawarcia umowy z Zakładem (...) w B., zaś odmienne w tej mierze stanowisko Sądu Okręgowego było stanowiskiem błędnym i tym samym nie zasługującym na podzielenie.

Wskazać należy, że zagadnienia zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi są kompleksowo uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543, z późn. zm.). Należy przy tym zauważyć, że przepisy ustawy stosuje się tylko do tych zasobów, które są wyłączną własnością gminy. Nie mają one natomiast zastosowania w odniesieniu do nieruchomości, które są przedmiotem współwłasności gminy.

Z taką też sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, gdzie w związku z procesem prywatyzacji substancji mieszkaniowej, budynek mieszkalny położony przy ul. (...) w B. stanowi współwłasność Gminy B. (12,95%) i osób prywatnych (87,05%). (...) tego typu budynkami nie podlega już przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903).

W związku z tym wyjaśnienia wymaga rola podmiotów komunalnych w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym, a co za tym idzie, czy Zakładowi (...) w B., który jest zakładem budżetowym Gminy B., mogło zostać powierzone zarządzanie nieruchomością będącą własnością wspólnoty mieszkaniowej.

Odpowiedzi na to pytanie udzielają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 189 analizowanej ustawy, zarządzanie nieruchomościami należącymi do zasobów, o których mowa w art. 20 („nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy”), może być powierzone podmiotom tworzonym w tym celu przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez zarządców nieruchomości wymienionych w art. 184 ust. 2. Z kolei art. 184 ust. 2 analizowanej ustawy stanowi, iż zarządcą

nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Ponadto z art. 10 ust. 4 ustawy wynika, że jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i osób trzecich, przepisy niniejszego działu stosuje się wyłącznie do gospodarowania udziałem Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w tej nieruchomości.

Omawiane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednoznacznie wskazują, że możliwość powierzenia zarządzania gminnymi zasobami nieruchomości podmiotom tworzonym w tym celu przez jednostki samorządu terytorialnego, może nastąpić wyłącznie co do tych nieruchomości, które są 100% własnością gminy lub są przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Tak więc powierzenie to nie może dotyczyć zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, nawet z przeważającym udziałem gminy.

Oznacza to, że nawet, gdy wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę o powierzeniu zarządu swą nieruchomością podmiotowi komunalnemu, to podmiot taki nie mógłby podjąć się zarządu nieruchomością wspólnoty mieszkaniowej, jako że może on wykonywać zarząd wyłącznie w stosunku do gminnego zasobu nieruchomości, do którego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w tym również Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B., zaliczyć nie można.

Należy też zwrócić uwagę, że niemożność prowadzenia przez podmiot komunalny działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych wynika także z przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. Nr 9, poz. 43, z późn. zm.). Zgodnie z art. 7 tej ustawy, działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego. Także Naczelny Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 11 września 2003 r. (wyrok NSA(...)), uznał, że działalność polegająca na odpłatnym świadczeniu, na podstawie odrębnych umów, podmiotom innym niż gmina, usług dotyczących zarządzania nieruchomościami nie wchodzi w zakres zadań własnych gminy wymienionych w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, ma charakter komercyjny i jako taka wykracza poza zadania o charakterze użyteczności publicznej. Ponieważ zarządzanie nieruchomościami nie jest zadaniem o charakterze użyteczności publicznej, przeto nie może być prowadzone ani przez zakład budżetowy, ani przez spółkę z udziałem gminy.

Zaznaczyć przy tym należy, że choć w w/w wyroku NSA stwierdził także, iż zarządzanie tzw. nieruchomością wspólną we wspólnocie mieszkaniowej, w której wyodrębnianie własności lokali odbywało się na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali (tzw. wyodrębnianie sukcesywne) należy do zadań własnych gminy o charakterze użyteczności publicznej, to jednak nie można zapominać, iż rozstrzygnięcie to zapadło w 2003 r., a więc jeszcze przed nowelą ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zważywszy na powyższe, Sąd Apelacyjny za błędne uznał stanowisko Sądu I instancji, że sporna uchwała nie narusza przepisów prawa w części, w jakiej zobowiązuje Zarząd do zawarcia umowy z jednostką komunalną, jaką jest Zakład (...) w B.. W związku ze wskazanymi wyżej wadami uchwały, nie może ona funkcjonować w istniejącym kształcie w obrocie prawnym. Z tych względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i uchylił uchwałę w omawianym zakresie.

Nie było natomiast podstaw do uwzględnienia apelacji powoda w części dotyczącej rozwiązania „umowy o zarządzanie nieruchomością” z T. S.. Niewątpliwie jednym z podstawowych atrybutów prawa własności jest możliwość decydowania przez właścicieli o podstawowych kwestiach związanych z zarządzaniem własnością. Do ich uprawnień należy zatem prawo wyboru, zarządcy nieruchomości, o ile jak to miało miejsce w przypadku jednostki komunalnej, nie jest niezgodne z prawem, jak też rezygnacja z usług świadczonych przez ten podmiot.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 6 k.c., który wyznacza ogólną regułę dowodową prawa materialnego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przy czym poprzez fakty, w rozumieniu tego przepisu, należy rozumieć wszystkie okoliczności faktyczne, istotne z punktu widzenia danego przepisu prawa materialnego, z którego strona wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Tymczasem powód nie wykazał, że zobowiązanie Zarządu Wspólnoty do rozwiązania umowy z T. S. było niezgodne z jakimikolwiek

przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo naruszało zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób naruszało jego interesy.

Nie było też podstaw do zmiany w wyroku w tej części w oparciu o zarzut wadliwości zwołania zebrania właścicieli lokali. W tej kwestii wielokrotnie wypowiadał się już Sąd Najwyższy w przedmiocie wadliwości w dokonywaniu zawiadomień o zebraniu właścicieli, m.in. w wyrokach z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/2010 oraz z 16 października 2002 r. IV CKN 1351/2000 (OSNC 2004/3 poz. 40), stwierdzając, że nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 ustawy o własności lokali bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 tej ustawy odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. W wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. Sąd Najwyższy (IV CK 543/2003, OSNC 2005/7 - 8 poz. 132) podkreślił, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. To stanowisko było kontynuowane (por. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/2006 Monitor Prawniczy 2007/4 str. 173), aż do konkluzji, że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie, podziela przywołany kierunek wykładni.

Skoro zaś w niniejszej sprawie powód w żadnym stopniu nie wykazał wpływu uchybienia polegającego na zbieraniu głosów przez inne osoby niż zarząd, na treść podjętej uchwały, to nie było podstaw do jej uchylenia.

Z tych też względów apelacja powoda w tej części podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego, Sąd Apelacyjny postanowił w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c., uwzględniając fakt, że apelacja powoda została uwzględniona w połowie.