

Sygn. akt III Ca 192/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Anna Hajda

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 4 maja 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa G. G. i M. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) (...)

w R.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 30 kwietnia 2015 r., sygn. akt II C 1136/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 984,68 zł (dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt osiem groszy) z odsetkami:

a) **od kwoty 492,34 zł (czteryście dziewięćdziesiąt dwa złote trzydzieści cztery grosze) w wysokości ustawowej od dnia 3 lipca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r.,**

b) **od kwoty 492,34 zł (czteryście dziewięćdziesiąt dwa złote trzydzieści cztery grosze) w wysokości ustawowej od dnia 3 sierpnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r.;**

2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 244 zł (dwieście czterdzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Anna Hajda

UZASADNIENIE

Powodowie G. G. i M. G. wystąpili przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w R. przy ulicy (...) (...) z żądaniem zasądzenia na swoją rzecz kwoty 984,68 złotych z ustawowymi odsetkami liczonymi od dat wymagalności poszczególnych kwot częściowych oraz kosztów postępowania.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym Referendarz Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rybniku nakazał pozwanej aby zapłaciła powodom solidarnie dochodzoną kwotę wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa złożyła sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnych na rzecz pozwanej kwotę 197,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą tej treści rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

W dniu 9 lipca 2007 roku strony niniejszego postępowania zawarły umowę o przekazanie nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) w zarządzanie, zgodnie z którą pozwana powierzyła powodom na zasadzie wyłączności obowiązki administracji nieruchomością w zakresie nie wykraczającym poza zwykły zarząd, natomiast pozwani zobowiązali się do administrowania nieruchomością w sposób, który zapewni prawidłowe i zgodne z prawem funkcjonowanie nieruchomości. Za wykonywane czynności zarządcy pozwana miała wypłacać powodom miesięczne wynagrodzenie w wysokości przemnożenia stawki 0,60 zł powierzchni użytkowej nieruchomości, do dnia 20 – go każdego miesiąca. Strony przewidziały możliwość rozwiązania zawartej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jak również możliwość natychmiastowego rozwiązania zawartej umowy o zarządzanie w przypadku rażącego zaniedbywania przez jedną ze stron obowiązków wynikających z umowy, bądź postępowania w sposób sprzeczny z prawem.

W dniu 25 kwietnia 2012 roku miało miejsce zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową położoną w R. przy ulicy (...) (...). Po wyborze przewodniczącego zebrania i jego protokolanta na zebraniu miały zapaść uchwały w przedmiocie odwołania z funkcji członka zarządu G. B., w przedmiocie wybrania nowego zarządu Wspólnoty w osobach D. S., K. M., A. S., w przedmiocie wypowiedzenia umowy o zarządzanie M. G. i G. G. oraz w przedmiocie udzielenia pełnomocnictwa zarządowi do wyboru nowej firmy zarządzającej do kwoty 0,70 zł/m⁽²⁾. Na zebraniu tym była obecna M. G., jako pełnomocnik jednego z właścicieli lokali wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w R. przy ulicy (...) (...) (...) W. M. i G. G.. W toku zebrania podjęta została jedynie uchwała nr 3 o odwołaniu z członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej G. B., natomiast nie podjęto uchwały o wyborze nowych członków zarządu i w przedmiocie wypowiedzenia M. G. i G. G. umowy o zarządzanie ze względu na brak zgody większości właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową położoną w R. przy ulicy (...) (...) (...). Uchwała nr 3 o odwołaniu z członka zarządu Wspólnoty G. B. została zaskarżona.

W dniu 27 kwietnia 2012 roku w drodze indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową położoną w R. przy ulicy (...) (...) (...) podjęto uchwałę nr 7 o wyborze nowego zarządu w osobach D. S., R. P. i A. S..

W dniu 30 kwietnia 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa położona w R. przy ulicy (...) (...) (...) działając przez członków zarządu w osobach D. S. i A. S. złożyła na piśmie M. G. i G. G. wypowiedzenie zawartej z nimi umowy o zarządzanie z trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia do dnia 31 lipca 2012 roku. Jednocześnie Wspólnota Mieszkaniowa zażądała od M. G. i G. G. przekazania jej zarządowi wszelkiej dokumentacji Wspólnoty (...) maja 2012 roku.

W dniu 4 maja 2012 roku członkowie zarządu Wspólnoty w osobach R. P. i A. S., a także ich znajomy J. S. udali się do biura M. G. i G. G. celem przejrzania dokumentacji Wspólnoty. Mimo, że termin ten został uzgodniony z M. G., nie było jej w biurze w umówionym terminie. W biurze znajdował się jedynie pracownik M. G. i G. G. K. P.. R. P. i A. S. przekazali K. P. kopię uchwały o nr 7 z dnia 27 kwietnia 2014 roku o wyborze ich w skład zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w R. przy ulicy (...) (...) (...), a następnie zażądali wglądu w dokumenty Wspólnoty. K. P.

odmówiła im wglądu w żadaną dokumentację. A. S. i R. P. pozostawili wówczas w biurze pismo, w którym zarządzali w imieniu Wspólnoty przygotowania pieczętki zarządu do jej zwrotu, przygotowania listy rzeczy trwałych typu kłódki, nożyce, kluczy do części wspólnej, umowy z M. G. i G. G., Aneksu do umowy z (...) w tym podania informacji, czy były już prowadzone rozmowy celem usunięcia usterek, umowy z (...), podania informacji na jakim etapie były rozmowy z V., podania informacji o położeniu kostki z UM, przygotowania kopii uchwały ze sprawozdania rocznego.

Pismem z dnia 8 maja 2012 roku nadanym na adres prowadzonej przez M. G. i G. G. działalności gospodarczej Wspólnota działając przez członków zarządu w osobie A. S. i D. S. wezwała M. G. i G. G. do zaprzestania uiszczania płatności za Faktury VAT wystawianych na Wspólnotę, nakazała przekazanie tych Faktur VAT zarządowi Wspólnoty oraz zwróciła się o skrócenie okresu wypowiedzenia umowy o zarządzanie do dnia 31 maja 2012 roku z uwagi na brak współpracy zarządcy z nowo wybranym zarządem Wspólnoty i nie udostępnienie przez nich dokumentacji Wspólnoty oraz nie przygotowanie przez nich zestawienia płatności od 1 maja 2012 roku do 31 maja 2012 roku.

W dniu 22 maja 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa położona w R. przy ulicy (...) (...) (...) rozwiązała umowę o zarządzanie zawartą z M. G. i G. G. w trybie natychmiastowym.

W dniu 31 maja 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa położona w R. przy ulicy (...) (...) (...) zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w R. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pismem z dnia 1 czerwca 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa położona w R. przy ulicy (...) (...) (...) działając przez dwóch członków zarządu A. S. i D. S. wezwała M. G. o niezwłoczne, nie później niż w terminie 7 dni przekazanie całej dokumentacji związanej z zarządzoną przez M. G. i G. G. nieruchomością w związku z rozwiązaniem z nimi umowy o zarządzanie w trybie natychmiastowym. Przekazanie dokumentacji miało nastąpić w drodze protokołu zdawczo – odbiorczego. Po raz kolejny Wspólnota informowała, iż uchwałą Nr 7 z dnia 27 kwietnia 2012 roku został wybrany nowy jej zarząd w osobach: D. S., R. P. i A. S..

W dniu 18 czerwca 2012 roku G. G. i M. G. wystawili na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w R. przy ulicy (...) (...) rachunek o nr (...) tytułem należnego im wynagrodzenia za miesiąc czerwiec 2012 roku na kwotę 492,34 zł. Wystawiony rachunek przesłali do Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w R. przy ulicy (...) (...) (...). Pismem z dnia 02 lipca 2012 roku Wspólnota zwróciła G. G. i M. G. przesłany przez nich rachunek informując jednocześnie, że umowa o zarządzanie uległa rozwiązaniu w dniu 30 maja 2012 roku.

W dniu 22 czerwca 2012 roku właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową położoną w R. przy ulicy (...) w formie uchwały przyjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów zatwierdzili działania zarządu Wspólnoty polegające na wypowiedzeniu M. G. i G. G. umowy z dnia 09 lipca 2007 roku o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz na zawarciu przez zarząd umowy zlecenia o zarządzanie nieruchomością wspólną z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w R. w dniu 31 maja 2012 roku.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa położona w R. przy ulicy (...) abc działając przez członków zarządu w osobach D. S. i A. S. zwróciła się do pełnomocnika M. G. i G. G. A. G. o przekazanie przez M. G. i G. G. dokumentacji Wspólnoty. Do pisma dołączyli przy tym kopię uchwały nr 3 z dnia 25 kwietnia 2012 roku, uchwały nr 7 z dnia 27 kwietnia 2012 roku i uchwały nr 9 z dnia 22 czerwca 2012 roku.

W dniu 19 lipca 2012 roku G. G. i M. G. wystawili na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w R. przy ulicy (...) rachunek o nr (...) tytułem należnego im wynagrodzenia za miesiąc lipiec 2012 roku na kwotę 492,34 zł.

Pismem z dnia 26 września 2012 roku M. G. i G. G. wezwali Wspólnotę Mieszkaniową położoną w R. przy ulicy (...) do uregulowania zaległych rachunków za zarządzanie Wspólnotą w miesiącach czerwcu i lipcu 2012 roku. Do pisma dołączyli ponownie rachunek o nr (...) i rachunek o nr (...).

W odpowiedzi na wezwanie Wspólnota Mieszkaniowa położona w R. przy ulicy(...) pismem z dnia 30 listopada 2012 roku odmówiła dokonania zapłaty podnosząc, iż umowa o zarządzanie została w trybie natychmiastowym w maju 2012 roku rozwiązana, w czerwcu i lipcu 2012 roku czynności związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną wykonywał inny podmiot na podstawie zawartej umowy.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważył Sąd Rejonowy, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał Sąd Rejonowy, że w łączącej strony umowie przewidziano wynagrodzenie dla powodów za wykonanie czynności zarządcy nieruchomości wspólnej pozwanej oraz możliwość rozwiązania umowy przez każdą ze stron za zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia lub rozwiązania umowy natychmiastowo w przypadku rażącego zaniedbywania przez jedną ze stron obowiązków z niej wynikających bądź postępowania w sposób sprzeczny z prawem. Zdaniem Sądu Rejonowego zostało wykazane, iż powodowie nie tylko nie współpracowali z nowo wybranymi członkami zarządu, a wręcz uniemożliwiali im wykonywanie czynności zarządu Wspólnoty wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Zatem zasadnie pozwana wypowiedziała powodom umowę o zarządzanie w trybie natychmiastowym. Wskazał także Sąd I instancji, iż wypowiadając umowę w trybie natychmiastowym, a nawet wcześniej wypowiadając ją za wypowiedzeniem zarząd Wspólnoty działał bez uprzedniej zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały, równocześnie podzielał stanowisko pozwanej, iż zgoda właścicieli lokali na dokonanie tych czynności mogła być wyrażona również po dokonaniu tych czynności. Zgodę na wypowiedzenie powodom umowy o zarządzanie wyrazili właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w R. przy ulicy (...) w formie uchwały w dniu 22 czerwca 2012 roku. Skoro umowa o zarządzanie zawarta z powodami została rozwiązana w dniu 22 maja 2012 roku w trybie natychmiastowym, to powodom nie przysługiwało już po tym terminie wynagrodzenie. Mając na uwadze powyższe, Sąd powództwo w całości oddalił. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodzili się powodowie wywodząc apelację i zaskarżając wyrok w całości. Skarżący zarzucili: - naruszenie prawa materialnego, a to art. 104 kc w zw z art. 22 ust.2 ustawy z dnia 22 czerwca 1994 roku o własności lokali przez przyjęcie, że jednostronna czynność prawna (wypowiedzenie umowy) może być traktowana jako czynność prawna kulejąca sanowana następczo przez złożenie oświadczenia przez organ uprawniony; - naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 kpc i pominięcie w ustaleniach stanu faktycznego jak i dalszych rozważaniach kwestii związanej z zablokowaniem przez stronę pozwaną powodom dostępu do rachunku bankowego, czasu podjęcia tej czynności i związku pomiędzy tą czynnością a kolejnymi wypowiedzeniami umowy; - naruszenie prawa materialnego, a to art. 746 § 2 i 3 kc w zw. z § 7 ust 2 umowy o przekazanie nieruchomości w zarządzanie z 7 lipca 2007 roku poprzez przyjęcie, że postępowanie powodów było sprzeczne z prawem i uzasadniało rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący domagali się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację pozwana Wspólnota domagała się jej oddalenia i zasądzenia solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów musiała odnieść skutek, aczkolwiek nie do końca wobec trafności zarzutów w niej zawartych. Wskazania wymaga, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił w sprawie stan faktyczny, określając fakty, które uznał za udowodnione oraz dowody, na których się oparł. Z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wyprowadził jednak Sąd I instancji częściowo nietrafne wnioski. W pierwszej jednak kolejności wskazania wymaga, że – w ocenie Sądu Okręgowego – Sąd I instancji trafnie ustalił, iż czynność prawna podjęta przez pozwaną Wspólnotę polegająca na rozwiązaniu z powodami umowy o zarządzanie nieruchomością stanowiła czynność przekraczającą zwykły zarząd, a zatem do jej podjęcia wymagana była uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na jej dokonanie. Czynnościami zwykłego zarządu są bowiem wszelkie faktyczne, prawne i procesowe czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i z jej administracją takie jak wszelkie czynności związane z normalnym

funkcjonowaniem budynku i jego eksploatacją, pobieraniem pożytków (w szczególności cywilnych) i dochodów, drobnymi remontami i konserwacją, szeroko rozumianą ochroną wspólnego prawa w postaci różnych czynności zachowawczych, jak i wytoczenie powództwa o eksmisję (z części wspólnej), o ochronę własności i posiadania, o zapłatę należnych opłat z tytułu kosztów zarządu, o odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia budynku lub jego uszkodzenia itp. Z kolei czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną obejmują m.in. rozporządzenie, obciążanie nieruchomości wspólnej, modernizację i większy remont, nadbudowę i przebudowę, podział nieruchomości i łączenie lokali, zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej albo ustanowienie lub zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Dlatego podziela Sąd Okręgowy stanowisko Sądu I instancji, iż rozwiązując umowę z powodami bez wypowiedzenia, a także wcześniej wypowiadając umowę zarząd wspólnoty działał bez uprzedniej zgody właścicieli wyrażonej w formie uchwały. Nie podziela natomiast Sąd Odwoławczy konstatacji Sądu Rejonowego, że zgoda na rozwiązanie łączącej strony umowy została wyrażona w formie późniejszej uchwały z dnia 22 czerwca 2012 roku. Treść bowiem przywołanej uchwały w brzmieniu zawartym w jej § 1 jednoznacznie wskazuje na wyrażenie zgody i zatwierdzenie czynności zarządu wspólnoty polegające na „**wypowiedzeniu** umowy z dnia 9 lipca 2007 roku”. Brak zatem jakichkolwiek podstaw do ustalenia, że zgoda taka została wyrażona w stosunku do czynności polegającej na rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia. Taka konstatacja musi prowadzić do wniosku, że w czerwcu i lipcu 2012 roku strony w dalszym ciągu łączyła umowa z dnia 9 lipca 2007 roku, zatem powodom – stosownie do treści zapisów zawartych w jej § 6 przysługiwało wynagrodzenie. Okoliczność powyższa stanowi o zasadności żądania pozwu.

W tej sytuacji odnoszenie się do dalszych zarzutów apelacyjnych jest bezcelowe.

Dlatego zaskarżony wyrok – stosownie do treści art. 386 § 1 kpc – podlegał zmianie, a powództwo na zasadzie art. 735 kc i art. 481 § kc należało uwzględnić. O kosztach postępowania przed Sądem I instancji orzeczono stosownie do normy z art. 98 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do art. 98 kpc i art. 108 kpc w zw. z § 6 pkt 2 w zw. z § 13 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Anna Hajda