

Sygn. akt I C 249/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2013 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 maja 2013 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w B.

przeciwko Gminie B.

o zapłatę kwoty 551,68 zł

I. umarza postępowanie co do kwoty 39,82 zł;

II. oddala powództwo w dalszej części;

III. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej w B. na rzecz strony pozwanej Gminy B. kwotę 180 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 249/13

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota M. w B. Plac (...) wniosła pozew przeciwko Gminie B. o zapłatę kwoty 551,68 zł z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu, tytułem kosztów bieżącej eksploatacji nieruchomości wspólnej, położonej w B. Plac (...).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, zarzucając, że decyzja niektórych właścicieli lokali, tworzących Wspólnotę Mieszkaniową, w sprawie wyboru zarządcy, jest nieważna, ponieważ jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, nie została podjęta jednomyślnie. Pozwana Gmina nie wyraziła zgody ani na zawarcie umowy z dnia 26.06.2012r. o administrowanie z firmą (...), ani też na ustalenie wynagrodzenia tego zarządcy. Podniosła, że umowa z tą firmą, jako bezwzględnie nieważna, nie może być podstawą do zasądzenia kwot, objętych pozwem.

W piśmie procesowym z dnia 25 marca 2012r. strona powodowa sprecyzowała żądanie, wnosząc ostatecznie o zapłatę kwoty 495,87 zł, z tytułu zaliczki na remonty, zimną wodę, wywóz śmieci i pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji za lokale mieszkalne nr (...), położone we wspólnym budynku przy pl. (...)w B., za okres od marca do grudnia 2012r. W pozostałej części cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia. Wskazała, że wysokość wynagrodzenia administratora została ustalona uchwałą Wspólnoty nr(...)która wprowadziła stawkę stałą na pokrycie tych kosztów, obowiązującą od 1 lipca 2011r. do czasu jej zmiany. Podniosła, że dotychczas stawka ta nie uległa zmianie, jest ważna, gdyż głosowali za nią właściciele posiadający 100% udziałów, w tym pozwana Gmina. Podniosła nadto, że umowa o administrowanie nie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i do jej zawarcia nie jest potrzebna jednomyślna uchwała właścicieli lokali.

Stan faktyczny:

W budynku mieszkalnym, położonym przy Placu (...) znajduje się siedem lokali. Pięć z nich jest własnością osób fizycznych, posiadających łącznie (...) udziałów. Dwa pozostałe lokale, o numerach (...), stanowią własność pozwanej Gminy B., mającej łącznie (...) udziałów w nieruchomości.

Dowód:

odpisy z ksiąg wieczystych (k-10-36);

wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej (k-37-38).

Zarząd Wspólnoty tworzą G. S. (właścicielka lokalu nr (...)) i T. R. (właścicielka lokalu nr (...)). Zarząd został jednomyślnie wybrany uchwałą z dnia 20.12.2011r.

Dowód:

uchwała nr(...) z dnia 20.12.2011r. (k-40)

Od czasu wyodrębnienia pierwszego lokalu zarządcą nieruchomości wspólnej był zakład budżetowy pozwanej Gminy Zarząd (...) w B., który decyzją Rady Miejskiej został z dniem 31 grudnia 2011r. zlikwidowany.

Dowód:

uchwała Rady Miejskiej B. Kł. z dn. 19.10.2011r. (k-41)

Powodowej Wspólnocie zaproponowano zawarcie umowy o zarządzanie z jednoosobową spółką gminną Zakładem Usług (...) Spółka z o.o. w B.. Członkowie Wspólnoty nie wyrazili na to zgody, o czym informowali Burmistrza B.. Burmistrz nie wyraził natomiast zgody na zmianę zarządu nieruchomością wspólną.

Dowód:

pismo Kierownika (...) w B. Kł. z dn. 10.09.2011r. (k-42);

pismo Burmistrza B. Kł. z dn. 23.11.2011r. (k-46);

pisma Wspólnoty z dn. 14.11.2011r., z dn. 16.11.2011r., z dn. 5.12.2011r., z dn. 20.12.2011r., z dn. 3.01.2012r., z dn. 26.06.2012r., (k-48, 49, 50, 51, 54, 47);

pismo Burmistrza B. Kł. z dn. 9.12.2011r. (k-52);

wniosek o zwołanie zebrania właścicieli lokali (k-53).

Członkowie Wspólnoty podjęli w dniu 1.07.2011r. uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia rocznego planu finansowego dla nieruchomości wspólnej, która ustalała stawkę na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji w wysokości 1,25 zł za m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu, obowiązującą od 1.07.2011r., w tym stawkę stałą na pokrycie kosztów wynagrodzenia zarządcy (administratora) nieruchomości w wysokości 0,55 zł/m<sup>2</sup>. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali wyodrębnionych nr (...), mający łącznie 69,53 % udziałów, oraz pozwana Gmina, jako właściciel lokali niewyodrębnionych, mająca 21,26 % udziałów we własności nieruchomości.

Dowód:

uchwała (...) wraz z kartą głosowania (k-55)

W dniu 26 czerwca 2012r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa, działająca przez właścicieli lokali nr (...), posiadających łącznie 78,84 % udziałów we własności nieruchomości wspólnej, zawarła z E. K. - licencjonowanym zarządcą nieruchomości, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) w B., umowę o administrowanie, na podsatwie której Wspólnota zleciła administratorowi wykonywanie czynności administrowania nieruchomością, w zakres których wchodziły wyszczególnione bliżej w treści umowy sprawy administracyjne, finansowo - księgowo i obsługa techniczna nieruchomości. W umowie określono wynagrodzenie administratora, wyliczone jako iloczyn powierzchni użytkowej nieruchomości, tj. 425,67 m<sup>2</sup> i stawki 0,50 zł.

Dowód:

umowa o administrowanie (k-56-57).

Pismem z dnia 26.04.2012r. Zakład Usług (...) Spółka z o.o. w B., w imieniu Gminy B., poinformował, że wynagrodzenie zarządcy zostało naliczone bezpodstawnie, zwracając rachunki za koszty utrzymania nieruchomości. W piśmie z dnia 8.10.2012r. poinformował powodową Wspólnotę, że nie zgadza się ze stawką zaliczki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, w skład której wchodzi kwota 0,55 zł, z tytułu wynagrodzenia zarządcy. Zarazem poinformował o jednostronnym pomniejszeniu należności, przypadających na rzecz Wspólnoty, z tytułu rozliczenia lokali komunalnych. Stanowisko to podtrzymał w dalszych pismach.

Dowód:

pismo Prezesa Zarządu Zakładu Usług (...) Spółka z o.o. w B. z dn. 26.04.2012r., z dn. 8.10.2012r., z dn. 13.07.2012r., z dn. 10.01.2013r. (k-61, 59, 60, 62).

Sąd zważył:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, aczkolwiek nie z przyczyn, powołanych przez stronę pozwaną.

Jako właściciel dwóch lokali, położonych na wspólnej nieruchomości, pozwana Gmina obowiązana była partycypować w kosztach utrzymania tej nieruchomości w stosunku do wielkości udziałów (art. 207 kc). Pozwana nie kwestionowała swojego obowiązku uiszczania co miesiąc zaliczek na remonty, zimną wodę, wywóz śmieci oraz opłat na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, z tytułu własności lokali mieszkalnych nr (...), położonych przy pl. (...) w B.. Pozwana kwestionowała obowiązek zapłaty z tytułu wynagrodzenia zarządcy, w wysokości, ustalonej na poziomie 0,55 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, na rzecz administratora E. K., na podstawie umowy, zawartej przez niektórych właścicieli lokali w dniu 26.06.2012r. Jak ustalono, pozwana nie wyraziła zgody na zawarcie tej umowy i powierzenie zarządzania wspólną nieruchomością podmiotowi innemu niż Zakład Usług (...) Spółka z o.o. w B..

Wbrew jednak twierdzeniom pozwanej, umowa o administrowanie, zawarta w dniu 26.06.2012r. z E. K., jest ważna. Czynność ta nie należy do przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Wybór zarządu (administratora), który co do zasady może podejmować tylko czynności zwykłego zarządu, jest czynnością zwykłego zarządu (art. 201 kc - do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli). W umowie tej strony przewidziały zresztą wprost, jaki jest zakres działania administratora oraz, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają dla swej ważności zgody wszystkich właścicieli lokali (§ 1 i 2 umowy).

Niezależnie od tego, strona powodowa nie wykazała podstawy faktycznej i prawnej swojego żądania. Opierając się na uchwale z dnia 1.07.2011r., nr (...), w sprawie zatwierdzenia rocznego planu finansowego dla nieruchomości wspólnej, która ustalała stawkę na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji w wysokości 1,25 zł za m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu, obowiązującą od 1.07.2011r., w tym stawkę stałą na pokrycie kosztów wynagrodzenia zarządcy (administratora) nieruchomości, w wysokości 0,55 zł/m<sup>2</sup>, nie udowodniła, że uchwała ta została podjęta jednogłośnie, tj. że głosowali za nią właściciele wszystkich lokali mieszkalnych, położonych we wspólnym budynku (art. 6 kc w zw. z art. 199 kc). Jak wynika z karty głosowania, umieszczonej na odwrocie uchwały (k-55), za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali wyodrębnionych nr (...), mający łącznie 69,53 % udziałów, oraz pozwana Gmina, jako właściciel

lokali niewyodrębnionych, mająca 21,26 % udziałów we własności nieruchomości. Brak wobec tego zgody, wyrażonej przez właściciela lokalu nr (...), posiadającego udział w wysokości 9,31 %.

Uchwała w sprawie zatwierdzenia rocznego planu finansowego dla nieruchomości wspólnej, ustalająca stawkę na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, w tym stawkę na pokrycie kosztów wynagrodzenia zarządcy (administratora), jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, i jako taka powinna być podjęta jednomyślnie. W tym sensie rację miała pozwana, podnosząc, że ustalenie wynagrodzenia zarządcy powinno być poparte zgodą wszystkich właścicieli. Co prawda w tym konkretnym przypadku, pozwana Gmina wyraziła zgodę na podjęcie uchwały nr (...), która stała się podstawą żądań strony powodowej, zgłoszonych w niniejszej sprawie. Godziła się zatem na wymiar ustalonych tam opłat eksploatacyjnych, w tym wynagrodzenia zarządcy (administratora), przyjmując na siebie obowiązek comiesięczny uiszczania opłat w ustalonej tam wysokości, niezależnie od tego, kto faktycznie (jaki podmiot) będzie administrował wspólną nieruchomością. Brak zgody pozwanej na osobę administratora, wybraną przez większość właścicieli, nie stanowiłby co do zasady skutecznej podstawy do zwolnienia się z obowiązku zapłaty ustalonego wynagrodzenia, w sytuacji, gdyby przedmiotowa uchwała została podjęta wymaganą ilością głosów, a więc jednomyślnie. Tak się jednak nie stało, dlatego należało stwierdzić jej nieważność z mocy prawa.

Skoro uchwała właścicieli lokali, na podstawie której strona powodowa domagała się zapłaty, była nieważna, powództwo podlegało oddaleniu.

Orzeczenie w pkt I wyroku oparto na przepisach art. 355§1 kpc w zw. z art. 203§1 kpc, wobec częściowego cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia.

Orzeczenie w pkt III oparto na przepisach art. 98§1 i 3 kpc. Strona powodowa, jako przegrywająca sprawę, powinna zwrócić pozwanej Gminie koszty procesu, w skład których wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika, będącego radcą prawnym (w stawce minimalnej).