I Ns 145/16

UZASADNIENIE

W. A., J. W., J. Ś., W. G. i B. G. reprezentowani przez adwokata M. B. złożyli wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, położoną w W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi KW (...), polegającej na wypowiedzeniu umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 09.08.2013 r. zmienioną aneksem z dnia 20.03.2014 r., zawartą ze Z. B. (1), prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...), w oparciu o § 9 umowy oraz zasądzenie od uczestników postępowania E. G., J. J. (1) i R. J. zwrotu kosztów postępowania na rzecz wnioskodawców według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy podnieśli, że są właścicielami lokali mieszkalnych, składających się na małą – 6-lokalową wspólnotę mieszkaniową, przy ul. (...) w W.. Łącznie posiadają udział do (...) części we współwłasności w częściach wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej. W dniu 09.08.2013 r. właściciele zawarli z zarządcą nieruchomości – Z. B. (1) umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną na okres do 01.07.2014 r. W dniu 20.03.2014 r. został zawarty aneks do umowy, zgodnie z którego treścią umowa została zawarta na czas nieokreślony. W początkowym okresie stosunki właścicieli lokali z zarządcą układały się dobrze, jednakże po podpisaniu aneksu powstał pomiędzy wnioskodawcami a Z. B. (1) konflikt, co spowodowało, że umowa o zarządzanie nie może być wykonywana w sposób prawidłowy. Wnioskodawcy nie mogli otrzymać żadnej informacji o sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Pisma kierowane do zarządcy pozostawały bez odpowiedzi. Wnioskodawcy nie mieli wglądu w dokumentację wspólnoty. Nie mogli zweryfikować czy zarządca należycie reprezentuje ich interesy przy zawieraniu umów z podmiotami zewnętrznymi np. ubezpieczenia nieruchomości budynkowej. Zarządca nie wykonywał należycie bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej. Pomimo wadliwie wykonanego remontu dachu i kominów zarządca wypłacił całość wynagrodzenia wykonawcy i nie podjął starań o poprawę prac remontowych. Te sytuacje doprowadziły do utraty zaufania wnioskodawców do zarządcy, którzy zamierzają wypowiedzieć umowę o zarządzanie nieruchomością, zgodnie z procedurą ustaloną w umowie.

Uczestnicy postępowania J. J. (2), R. J., E. G. i I. Z. w odpowiedzi na wniosek wniosły o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek uczestnicy podnieśli, że są przeciwni rozwiązywaniu umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej ze Z. B. (1), który ich zdaniem wykonywał swoje zadania wynikające z umowy w sposób należyty. Zdaniem uczestników postępowania wypowiedzenie umowy zarządcy ma zmierzać do zwolnienia się przez wnioskodawców z obowiązku pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w szczególności związanych z funduszem remontowym. Poprzednia osoba, która sprawowała funkcję zarządcy – M. O. systematycznie podejmowała działania mające pozytywny wpływ na stan nieruchomości, jednakże zrezygnowała z wykonywania usług na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., gdyż nie mogła dojść do porozumienia z wnioskodawcami, którzy nie chcieli przeprowadzić niezbędnego remontu budynku. Zarządca Z. B. (2) podjął czynności zmierzające do ocieplenia budynku, wykonania elewacji i wykonania remontu dachu, jednakże wnioskodawcy nie byli zainteresowani w tych pracach, gdyż wcześniej, bez zgody pozostałych właścicieli i po amatorsku, wykonali ocieplenie oraz elewację w częściach budynku przylegających do ich lokali. Prawdopodobną przyczyną konfliktu wnioskodawców ze Z. B. (1) było powierzenie przez zarządcę wykonania remontu dachu K. S., podczas gdy wcześniej miał go wykonywać P. R., syn J. W. wraz z W. G. i A. A.. Wcześniej budynek wspólnoty nie posiadał ubezpieczenia. Umowę taką podpisał obecny zarządca co nie odpowiadało wnioskodawcom, którzy byli zainteresowani jedynie nie ponoszeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Po powierzeniu zarządu Z. B. (1) nieruchomość wspólna została wysprzątana. Nie jest prawdą, iż zarządca nie podjął kroków zmierzających do poprawy prac remontowych dachu budynku. To wnioskodawcy uniemożliwili wykonawcy wejście na dach w celu wykonania prac poprawkowych, co skończyło się interwencją policji. Na mocy postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 14.07.2015 r. nakazano zarządcy nieruchomości wykonanie ekspertyzy ustalającej przyczyny pęknięć ścian zewnętrznych budynku i stropów. Z. B. (1) nie zaskarżył tej decyzji ponieważ została ona wydana z jego inicjatywy. Natomiast zażalenie wnioskodawców zostało wniesione po terminie. Następnie

decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 17.09.2015 r. nakazano doprowadzenie budynku do odpowiedniego stanu technicznego do dnia 30.09.2016 r. poprzez wykonanie pod kontrolą osoby uprawnionej podbicia ścian zewnętrznych betonem, celem doprowadzenia poziomu posadowienia fundamentów do głębokości 80 cm poniżej terenu, reperacji spęknięć ścian i stropów budynku nad klatką schodową oraz naprawę tynków zewnętrznych, izolacji poziomej ścian zewnętrznych i ocieplenia budynku. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. w dniu 13. 10.2015 r. W ocenie uczestników w tej sytuacji przymuszenie wnioskodawców do wykonania niezbędnych prac remontowych jest jak najbardziej słuszne i służy ich interesom. W ocenie uczestników wnioskodawcy zmierzają do samodzielnego zarządzania nieruchomością bez liczenia się ze zdaniem uczestników posiadających mniejszościowy udział i wbrew ich interesom.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Wspólnota Mieszkaniowa, przy ul. (...) w W. składa się z 6-ciu wyodrębnionych lokali mieszkalnych, których właścicielami są: E. G. i I. Z. - lokal nr (...) z udziałem do (...) części w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu, J. W. – lokal nr (...) z udziałem do (...) części w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu, W. A. – lokal nr (...) z udziałem do (...) części w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu, R. J. i J. J. (2) – lokal nr (...) z udziałem do (...) części w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu, B. G. i W. G. – lokal nr (...) z udziałem do (...) części w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu, J. Ś. – lokal nr (...) z udziałem do (...) części w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu.

W dniu 09.08.2013 r. pomiędzy małą Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w W., gdzie zostało wyodrębnionych 6 lokali mieszkalnych a Z. B. (1), została zawarta na czas oznaczony od 01.07.2013 r. do 01.07.2014 r. umowa o administrowanie nieruchomością wspólną. W dniu 09.08.2013 r. strony podpisały aneks do tej umowy ustalając, że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

W §9 umowy strony uregulowały sposób rozwiązania umowy ustalając, że" każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jednak w przypadku stwierdzenia przez Zleceniodawcę nadużyć lub innych rażących uchybień w wykonaniu umowy dokonanych przez Zleceniobiorcę, umowa może być wypowiedziana ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Dowód: umowa z dnia 09.08.2013 r. wraz z aneksem (k-20-23),

odpisy ksiąg wieczystych lokali mieszkalnych (k-24-53),

odpisy ksiąg wieczystych lokali mieszkalnych znajdujących się we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) (k-24-53).

W dniu 20.03.2014 r. właściciele lokali jednogłośnie podjęli uchwałę w sprawie ocieplenia elewacji budynku, remontu dachu i kominów oraz udzielenia pełnomocnictwa Z. B. (1) do zawarcia umowy o roboty budowlane w tym zakresie. Administrator zlecił wykonanie remontu dachu K. S. prowadzącemu Zakład (...) w M.. Po odbiorze prac remontowych wnioskodawcy uznali, że prace zostały wykonane w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną (przecieki dachu, brak odpowiednich spadów rynien). W związku z powstałym konfliktem z wykonawcą prac – wnioskodawcy uniemożliwili K. S. wykonanie prac poprawkowych.

Dowód: uchwała z dnia 20.03.2014 r. (k-82),

pismo K. S. z dnia 08.06.2015 r. (k-88),

zeznania świadka P. R. (k-128-129),

zeznania świadka A. A. (k-128-129).

Postanowieniem z dnia 14.07.2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał Zarządcy budynku mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w W. wykonanie ekspertyzy orzekającej przyczyny znacznych pęknięć ścian zewnętrznych i stropów budynku w terminie do 30.09.2015 r. Na powyższe postanowienie W. A. i W. G. wnieśli zażalenie, które z uwagi na uchybienie terminu do jego złożenia zostało odrzucone.

Wykonana w sierpniu 2015 r. ekspertyza techniczna wykazała zły stan techniczny fundamentów budynku, które nie posiadają izolacji pionowej i poziomej murów, co powoduje zawilgocenia i zagrzybienia ścian zewnętrznych w części parterowej przyległej do posadzki, występowanie spękań na wszystkich, nie przesłoniętych ociepleniem ścianach zewnętrznych budynku wraz z odspojeniem tynku i wykruszeniem spoin o szerokości ok. 1 cm, wykonanie nadbudowy I piętra bez wykonania żelbetonowego wieńca, ścianami o grubości nie spełniającej norm budowlanych, co powoduje przemarzanie ścian, połączone z zawilgoceniem i zagrzybieniem w narożach ścian pomieszczeń, będących narożami budynku. Brak ogrzewania klatki schodowej w połączeniu z niedociepleniem ścian stwarza niekorzystny mikroklimat w pomieszczeniach ostatniej kondygnacji, co powoduje pilną potrzebę docieplenia ścian zewnętrznych I piętra. Stan techniczny ścian zewnętrznych został określony jako zły. Ponadto został stwierdzony zły stan techniczny stropu nad I piętrem w obrębie klatki schodowej, gdzie występuje ciągła rysa łącząca zarysowania pionowe ściany wschodniej z zarysowaniami pionowymi ściany zachodniej w części środkowej obiektu w miejscu „przełamania" obiektu. Stan ten wymaga natychmiastowej naprawy fundamentu, a w dalszej kolejności ścian i stropu nad klatką schodową I piętra.

Dowód: postanowienie (...). (...).15.2015 (k-89),

postanowienie z dnia 18.08.2015 r. (k-90-91),

ekspertyza techniczna budynku (...), przy ul. (...) w W.. (k-101-111)

Decyzją z dnia 17.09.2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał współwłaścicielom budynku mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w W. doprowadzenie w/w budynku do odpowiedniego stanu technicznego poprzez wykonanie pod kontrolą osoby uprawnionej robót budowlanych w postaci podbicia ścian zewnętrznych betonem, celem doprowadzenia poziomu posadowienia fundamentów do głębokości 80 cm poniżej terenu. Roboty związane z podbiciem fundamentów powinny być poprzedzone montażem na głównych rysach szklanych pasków w gipsie. W razie konieczności współwłaściciele zostali zobowiązani do wykonania podparć ścian stemplami. Po zakończeniu robót związanych z podbiciem ścian współwłaściciele zostali zobowiązani do wykonania reperacji spękań ścian i stropu nad klatką schodową oraz naprawy tynków zewnętrznych, izolacji poziomej ścian zewnętrznych i ocieplenia budynku. W decyzji został wyznaczony termin wykonania prac do 30.09.2016 r.

(...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. decyzją z dnia 13.10.2015 r. utrzymał w mocy decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 17.09.2015 r.

Dowód: decyzja (...). (...).15.2015 (k-92),

decyzja (...). (...).66.2015.JM (k-94-97).

W lipcu 2015 r. współwłaściciele lokali: W. A., J. W., J. Ś., W. G., B. G. i reprezentująca E. G. i I. D. G., posiadający udziały w łącznej wysokości do (...) części we wspólnych częściach budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu złożyli pisemne oświadczenia o wypowiedzeniu administratorowi – Z. B. (1) umowy o administrowanie nieruchomością wspólną. Oświadczenia te zostały doręczone Z. B. (1) zarówno drogą mailową, jak i przez pocztę w lipcu, bądź sierpniu 2015 r.

Dowód: zeznania świadka P. R. (k-128-129),

zeznania świadka A. A. (k-128-129),

zeznania D. G. (k-129-130).

Sąd zważył co następuje.

Z uwagi na okoliczność, iż we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. zostało wyodrębnione 6-ść lokali mieszkalnych do zarządu nieruchomością wspólną w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (przepis art. 19 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali Dz.U. 2015, 1892 tj.).

Zarząd rzeczą będącą przedmiotem współwłasności ułamkowej polega na dokonywaniu czynności prawnych (materialnoprawnych i procesowych) oraz faktycznych, które bezpośrednio lub pośrednio dotyczą rzeczy wspólnej, w ten sposób, że zmierzają do jej zbycia, obciążenia, zachowania w stanie niepogorszonym, ulepszenia albo pobierania z niej dochodów. Wśród czynności materialnoprawnych do zarządu należą nie tylko czynności rozporządzające, ale także zobowiązujące i zobowiązująco-rozporządzające. Sankcje dokonania czynności zarządu wbrew regułom zawartym w art. 199 kc i 201 k.c. nie są określone w tych przepisach i zależą od rodzaju czynności. Sankcje te są różne w zależności od tego, czy dana czynność jest materialnoprawna, procesowa czy faktyczna, a w obrębie czynności materialnoprawnych – czy jest to zobowiązanie, rozporządzenie czy też czynność o podwójnym skutku (G. Karaszewski „Komentarz do art. 199 kodeksu cywilnego" Wolters Kluwer 2016).

Zarówno ustawa o własności lokali, jak i kodeks cywilny nie definiują ani czynności zwykłego zarządu ani czynności przekraczających zwykły zarząd.

W doktrynie przyjmuje się, że czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd są czynności powodujące m.in. rozporządzanie, 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. Takie czynności wymagają zgody wszystkich właścicieli (art. 199 kc), bądź większości właścicieli lokali, rozumianej zgodnie z art. 23 u.w.l., a w stosunkach zewnętrznych - ponadto pełnomocnictwa do zawarcia umowy danego rodzaju, sporządzonego w formie prawem przewidzianej. Przepis art. 22 ust 3 u.w.l. zawiera otwarty katalog czynności przekraczających zwykły zarząd.

Natomiast czynnościami zwykłego zarządu będą wszelkie faktyczne, prawne
i procesowe czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i z jej administracją. Będą to zarówno wszelkie czynności związane z normalnym funkcjonowaniem budynku
i jego eksploatacją, pobieraniem pożytków (w szczególności cywilnych) i dochodów, drobniejszymi 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.

Wszystkie umowy określające zarząd rzeczą wspólną (zawarcie umowy, zmiana zarządcy) mają charakter zobowiązujący. Do ich treści nie należą jakiekolwiek rozporządzenia prawami majątkowymi. Mimo obligacyjnego charakteru tych umów ich skuteczność wykracza poza krąg współwłaścicieli. Należą one zatem do kategorii umów zobowiązujących o rozszerzonej skuteczności. Umowa o wykonywanie zarządu rzeczą wspólną zawarta między współwłaścicielami a osobą trzecią (zarządcą, administratorem) jest najczęściej umową nienazwaną łączącą w sobie elementy zlecenia (art. 734 k.c.) i świadczenia usług (art. 750 k.c.), gdy zarządca jest upoważniony i zobowiązany zarówno do dokonywania czynności prawnych, jak i faktycznych. Treść stosunku prawnego zależy od woli współwłaścicieli i ich kontrahenta. Umowy zawierane z profesjonalnymi zarządcami nieruchomości wymagają formy pisemnej ad solemnitatem (art. 185 ust. 2 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz.U. 2015, 1774 tj.). O ile czynność prawna polegająca na zawarciu umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, choć nie wymieniona w katalogu art. 22 ust 3 u.w.l. może być uznana za czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, ponieważ niesie za sobą powstanie zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej do okresowych płatności wynagrodzenia administratora, określa wysokość tego wynagrodzenia, wiąże się z wyborem osoby administratora, któremu mają być powierzone niektóre czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz zmierza do przekazania tych czynności osobie trzeciej, do której właściciele lokali muszą mieć zaufanie, o tyle rozwiązanie umowy

z administratorem nie niesie za sobą takich skutków, a jedynie powoduje, że powierzone administratorowi czynności zwykłego zarządu z chwilą rozwiązania umowy o administrowanie będą wykonywane przez ogół współwłaścicieli, których ustawowym zadaniem jest dokonywanie takich czynności, zgodnie z generalną zasadą art. 200 kc. Należy zatem przyjąć, że czynność prawna złożenia przez właścicieli wspólnoty mieszkaniowej administratorowi oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o administrowanie nieruchomością wspólną jest czynnością zwykłego zarządu, którą mogą oni dokonać większością głosów, liczoną według przepisu art. 204 kc. Wypowiedzenie umowy o zarząd zawartej z osobą trzecią (art. 746 k.c. stosowany per analogiam), jeśli została zawarta na czas nieoznaczony, należy uznać za czynność zwykłego zarządu rzeczą, a zatem wymaga ono aprobaty jedynie większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.).

Jak wynika z zeznań świadków P. R. i A. A. oraz zeznań D. G. - w lipcu 2015 r. zostały pisemnie złożone administratorowi – Z. B. (1) oświadczenia współwłaścicieli posiadających większość udziałów we wspólnych częściach budynku i prawie użytkowania wieczystego tj. (...) części o wypowiedzeniu umowy o administrowanie nieruchomością wspólną. Oświadczenia te zostały złożone w trybie §9 zd. 1 umowy o administrowanie z dnia 09.08.2013 r., który przewiduje, że każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Oświadczenia te zostały niewątpliwie doręczone administratorowi, najpóźniej w sierpniu 2015 r., gdyż ustosunkowywał się on do ich treści pisemnie. Należy zatem przyjąć, że wywołały one zamierzony skutek, w postaci rozwiązania umowy o administrowanie z upływem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia tj. co najmniej z końcem listopada 2015 r.

Przepis art. 202 kc stanowi, że jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Należy jednakże podkreślić, że uprawnienie takie istnieje jedynie do czasu, gdy czynność zwykłego zarządu nie została jeszcze dokonana i jest w fazie zamierzeń większości współwłaścicieli. Od chwili dokonania takiej czynności współwłaścicielom, którzy nie brali w niej udziału służy jedynie roszczenie odszkodowawcze w stosunku do współwłaścicieli, którzy taką czynność rażąco sprzeczną z zasadami prawidłowego zarządu dokonali (G. Karaszewski „Komentarz do art. 202 kodeksu cywilnego...).

W tym stanie rzeczy wniosek należało oddalić w całości.

Na marginesie jedynie należy zauważyć, iż przedstawione przez uczestników postępowania dokumenty w postaci ekspertyzy technicznej nieruchomości wspólnej oraz decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. (...). (...).15.2015 i (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. (...). (...).66.2015.JM świadczą, iż stan nieruchomości budynkowej dotyczący fundamentów, ścian zewnętrznych i stropów na klatce I piętra wymaga natychmiastowego przeprowadzenia wskazanego zakresu prac remontowych. Od chwili rozwiązania umowy o administrowanie obowiązek i odpowiedzialność w tym zakresie przeszedł na wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. W sytuacji, gdy większość współwłaścicieli nie dopełnia swojego obowiązku polegającego na współdziałaniu w zarządzenie nieruchomością wspólną (art. 204 kc) lub nie można uzyskać ich zgody w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość, zgodnie z art. 203 kc, każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy przymusowego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 520§1 kpc.

SSR Romualda Bożek – Makówka

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,

2, odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi D. G.,

3. z apelacją lub za 21 dni.

Kamień P., 07.06.2016 r. SSR Romualda Bożek - Makówka