

Sygn. akt I C 249/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2012 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Katarzyna Kamińska**

Protokolant: Marta Radosz

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2012 roku w Legnicy

sprawy z powództwa Gminy L. - Zarząd (...) w L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 240,00zł tytułem zwrotu kosztu zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód Gmina L.reprezentowana przez Zarząd (...)w L.w pozwie z dnia 24 sierpnia 2012 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w L.wniosła o uchylenie w części uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...), nr 1/07/2012 z dnia 23.07.2012 r. w sprawie wykonania prac remontowych w części wspólnej, tj. § 3 ust. 2 i § 4 uchwały, o której powód został powiadomiony w dniu 26 lipca 2012 r.

W uzasadnieniu swojego żądania podała, że Wspólnota Mieszkaniowa (...)w L.podjęła uchwałę nr 1/07/2012 w sprawie wykonania prac remontowych w części wspólnej nieruchomości. Skarżoną uchwałą zdecydowała o wykonaniu prac remontowych polegających na remoncie kapitalnym poszycia ceramicznego dachu. Wartość prac określono na 103.000,00 złotych. W § 3 ust. 2 postanowiono, że za pełnienie obowiązków nadzoru inwestorskiego, zarządca nieruchomości (...) Sp. z o.o. w L.otrzyma wynagrodzenie w wysokości 2.000,00 złotych. Z kolei w § 4 Wspólnota postanowiła, że Centrum za przygotowanie dokumentacji finansowo- księgowej niezbędnej do uzyskania kredytu otrzyma jednorazowe wynagrodzenie w wysokości 1.000,00 zł. W ocenie skarżącego przedmiotowa uchwała narusza prawo, zasady prawidłowego zarządu oraz uzasadnione interesy powoda, tj. art. 14 w zw. z art. 186 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ponieważ Wspólnota postanowiła dodatkowo wynagrodzić czynności zarządcy, które powinien podjąć w ramach wykonywanego zarządu nieruchomością. Wspólnota postanawiając o przyznaniu zarządcy dodatkowego wynagrodzenia nie wskazała, że znajduje to swoją podstawę w umowie o zarządzanie, a zarządca nieruchomości nie może czerpać korzyści z zarządzania nieruchomością oprócz pobierania wynagrodzenia, chyba że umowa o zarządzanie stanowi inaczej.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w L. wniosła o jego oddalenie. Zarzuciła, że zaskarżona przez powoda uchwała nie narusza ani prawa, ani zasad prawidłowego zarządu, ani też uzasadnionych interesów powoda. Pozwany podniósł, że powód błędnie interpretuje przepis art. 185 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem regulacja tego przepisu dotyczy zakazu czerpania przez zarządcę innych korzyści z zarządzania nieruchomością wspólną niż pobieranie wynagrodzenia. Chodzi więc w tym przepisie o pobieranie przez

zarządcę za wykonywane przez niego czynności zarządzania innymi świadczeń niż wynagrodzenie, jak np. korzystanie z nieruchomości lub jej części. W tym też rozumieniu umowa o zarządzanie z powodową wspólnotą mieszkaniową zawarta w dniu 13 kwietnia 2005 r. nie zawiera postanowień w przedmiocie czerpania przez zarządcę dodatkowych – innych niż wynagrodzenie- korzyści, gdyż zarządzający nie zamierzał jak i nie zamierza takich korzyści czerpać.

Strona pozwana zarzuciła również, że w świetle zawartej umowy o zarządzanie, ale też w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprawowanie obowiązków nadzoru inwestorskiego, a także kompleksowa obsługa zaciągniętego przez Wspólnotę kredytu, nie należą do czynności zarządzania nieruchomością wspólną. Z podanych względów Wspólnota Mieszkaniowa za odrębnym wynagrodzeniem powierzyła te obowiązki (...) Sp. z o.o., tak jak to mogła powierzyć każdemu innemu podmiotowi na rynku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy :

Uchwałą nr 1/03/2005 Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) dokonała wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie I. S. – właścicielki lokalu nr (...).

Dowód: -uchwała nr 1/03/2005 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), k.23.

W dniu 13 kwietnia 2005 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) zawarła z (...) Sp. z o.o. w L. umowę o zarządzaniu nieruchomością wspólną. W umowie tej w § 6 szczegółowo uregulowano obowiązki zarządcy.

Dowód: -umowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną z 13.04.2005 r., k.26.

Uchwałą nr 1/07/2012 Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) w L. postanowiła wykonać prace remontowe w części wspólnej nieruchomości polegające na remoncie kapitalnym poszycia ceramicznego dachu. Wartość prac remontowych określono na kwotę 103.000,00 złotych, które postanowiono pokryć ze środków funduszu remontowego w kwocie 3.000 złotych oraz z zaciągniętego kredytu w kwocie 100.000,00 złotych. W § 3 uchwały Wspólnota postanowiła powierzyć (...) Sp. z o.o. w L. obowiązki nadzoru inwestorskiego i ustaliła wynagrodzenie za pełnienie tych obowiązków w wysokości 2.000 złotych, które miało zostać sfinansowane ze środków finansowych zgromadzonych na Funduszu Remontowym Wspólnoty. W § 4 uchwały Wspólnota postanowiła, że po podpisaniu umowy kredytowej (...) otrzyma jednorazowe wynagrodzenie za wykonanie czynności związanych z przygotowaniem kompleksowej dokumentacji finansowo- księgowej niezbędnej do uzyskania kredytu, monitorowaniu sytuacji ekonomiczno-finansowej Wspólnoty Mieszkaniowej, terminową spłatą kredytu oraz za sporządzanie kwartalnych i półrocznych analiz sytuacji ekonomiczno finansowej Wspólnoty przez okres kredytowania, w wysokości 1.000 złotych i kwota ta obciążać będzie Fundusz (...) Wspólnoty.

Dowód: -uchwała nr 1/07/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), k.7.

Treść powyższej uchwały została doręczona Dyrektorowi Zarządu (...) w L. w dniu 26 lipca 2012 r.

Dowód: -pismo z 24.07.2012 r., k.6

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo jako nieuzasadnione podlega oddaleniu. Zgodnie z treścią art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w

inny sposób narusza jego interesy. Powództwo powyższe może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W przedmiotowej sprawie prekluzyjny termin przewidziany do wytoczenia powództwa został zachowany, bowiem o treści zaskarżonej uchwały powód dowiedział się w dniu 26 lipca 2012 r., zaś pozew o częściowe uchylenie uchwały wniósł w dniu 24 sierpnia 2012 r.

Powód zarzucając podjętej uchwale sprzeczność z przepisami prawa, przywołał treść art. 14 ustawy o własności lokali i art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podniósł, że art. 14 ustawy o własności stanowi, że w skład kosztów zarządu nieruchomością wspólną wchodzi m. in. wynagrodzenie zarządcy. Zaś art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że zarządca działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej ze wspólnotą mieszkaniową. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, z przepisów innych ustaw oraz umowy o zarządzanie nieruchomością. Zatem zdaniem powoda, to umowa stanowi podstawę stosowania określonego sposobu naliczania i uiszczania zapłaty należnej zarządcy. Wspólnota postanawiając o przyznaniu dodatkowego wynagrodzenia Zarządcy nie wskazała, że znajduje to swoją podstawę w umowie o zarządzanie. Powyższe zarzuty powoda nie zasługują na uwzględnienie. Art. 185 ust 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje wprost, że zarządca nie może czerpać korzyści z zarządzania nieruchomością, oprócz pobierania wynagrodzenia chyba, że umowa o zarządzanie stanowi inaczej.

Umowa o zarządzanie zawarta z powodową wspólnotą w dniu 13 kwietnia 2005r. nie zawiera postanowień w przedmiocie czerpania przez zarządcę dodatkowych, innych niż wynagrodzenie korzyści. Umowa ta w § 6 enumeratywnie wylicza zakres obowiązków zarządcy i w zakresie tych obowiązków nie mieszczą się obowiązki nadzoru inwestorskiego w ramach robót budowlanych określonych w § 1 ust. 1 zaskarżonej uchwały, ani też obowiązki związane z przygotowaniem dokumentacji i kompleksową obsługą zaciągniętego przez Wspólnotę kredytu przez cały okres kredytowania. Czynności te nie mieszczą się także w katalogu czynności przewidzianych treścią art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zważywszy na powyższe, podjęta przez stronę pozwaną uchwała z dnia 23 lipca 2012 r., w części zaskarżonej przez powoda, nie narusza przepisów prawa.

Uchwała ta, w ocenie Sądu, nie pozostaje także w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu, ani też nie narusza uzasadnionych interesów powoda. Powód przywołując treść art. 186 ustawy o gospodarce nieruchomościami, formułując zarzut naruszenia przez zarządcę reguł ustalonych treścią tego przepisu, tj. obowiązku kierowania się przepisami prawa, standardami zawodowymi, zasadami etyki zawodowej, nie wskazuje dlaczego działania zarządcy odbiegają od tych zasad i budzą uzasadnione zastrzeżenia. Sam fakt, że powód jest jednostką finansów publicznych i jest zobowiązany do wydatkowania środków zgodnie z ustawą o funduszach publicznych, w sposób racjonalny i rzetelny nie oznacza, że nie jest zobligowany do ich poniesienia, jeżeli wydatki te są celowe i zgodne z przepisami prawa. Zaskarżona uchwała nie narusza także uzasadnionego interesu powoda, jako że pozostaje on współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości i jako taki ma obowiązek partycypować w kosztach jej utrzymania, a wydatki przewidziane zaskarżoną uchwałą należy uznać za usprawiedliwione i celowe.

Mając na uwadze wszystkie podniesione wyżej okoliczności powództwo należało oddalić jako nieuzasadnione.

O kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł stosownie do treści art. 98 kpc i zgodnie z § 8 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.