

**Sygn. akt I Ns 15/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2017 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący SSR Wojciech Zatorski**

**Protokolant Natalia Całka**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2017 roku w Ś.

sprawy z wniosku J. B. (1), D. K., J. J., S. D.

przy udziale Gminy M. Ś. – Miejskiego Zarząd (...) w Ś.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej (art. 199 kc)

I. wniosek oddała;

II. ustala że uczestnicy ponoszą koszty postępowania we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 15/17

## UZASADNIENIE

J. B. (1), D. K., J. J. i S. D. wystąpili wobec Gminy M. Ś. – (...) w Ś. o wyrażenie zgody na podjęcie uchwały W. (...) w Ś. w sprawie wypowiedzenia (...) umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, na mocy której do dokonania tej czynności wystarczająca będzie zgoda większości właścicieli, nie zaś ich jednomyślność (k.2).

W uzasadnieniu wniosku wskazali, że właściciele lokali w/w budynku tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową; wnioskodawcy złożyli uczestnikowi wniosek o zmianę sposobu głosowania nad uchwałą w sprawie zarządcy w ten sposób, że na 1 właściciela przypada 1 głos, dołączając podpisany przez 4 właścicieli projekt uchwały, zgodnie z którą Wspólnota wypowiada uczestnikowi umowę zarządzania nieruchomością wspólną i powierza je innemu zarządcy; uczestnik wniosek oraz projekt uchwały pozostawił bez rozpoznania, co uzasadnił tym, że w sprawie nie występuje warunek posiadania przez 1 właściciela większości udziałów, a ponadto, że w małej wspólnocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego; w kolejnym piśmie uczestnik wskazał, że za uchwałą głosowało tylko 4 właściciele o udziałach 71,6 %, gdy wymagana jest jednomyślność, z czym wnioskodawcy nie mogą się pogodzić, skoro uczestnik blokuje zmianę zarządcy, czego wymagają względy prawidłowej gospodarki, gdyż obecny zarządca nie jest zainteresowany remontem nieruchomości wspólnej, zwiększeniem funduszu remontowego, który pozwoliłby na utrzymanie zabytkowej nieruchomości; ponadto zarządca nie reaguje na zachowania lokatorów lokali komunalnych, którzy niszczą i zaśmiecają części wspólne (k.3-4).

Precyzując żądanie wnioskodawcy wskazali, że domagają się zezwolenia na wypowiedzenie umowy zarządzania nieruchomością wspólną (k.32).

Uczestnik wniósł o oddalenie wniosku i obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania (k. 40). Podniósł, że sprawa dotyczy tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej, zatem do zarządzania nieruchomością wspólną zastosowanie mają przepisy o współwłasności Zarzucił w szczególności, że uczestnik nie dopuścił się zarzucanych mu przez wnioskodawców zaniedbań, które nie zostały udowodnione; w szczególności uczestnik nie zaniechał zajęcia się

wnioskiem i projektem uchwały, skoro udzielił na nie odpowiedzi z uzasadnieniem; powołanie nowego administratora nastąpiłoby sprzecznie z prawem; uczestnik głosował „za” w sprawie wszystkich dotychczasowych remontów, zatem nie można mu zarzucać bierności w kwestii remontów; zwiększenie funduszu remontowego nie nastąpiło wobec absencji jednego z właścicieli, który ponadto nie odsyłał wysyłanych mu kart do głosowania; montaż kraty w drzwiach wejściowych zyskał negatywną opinie konserwatora zabytków; uczestnik uzyskał zgodę na remont korytarza wspólnie z inną wspólnotą, co skutkowało pokryciem przez nią 30% kosztów; uczestnik zainicjował powództwo eksmisyjne wobec lokatorów komunalnych, jednak zostało ono oddalone; niezależnie od tego zmianą zarządcy nie spowoduje automatycznie zmniejszeniem uciążliwości; uczestnik wykonuje wszystkie czynności administratora zgodnie z łączącą strony umową (k. 41-44).

W reakcji wnioskodawcy wskazali, że obecny zarządca nie chroni interesu zbiorowego, nie reaguje na informacje o dewastacji nieruchomości przez najemców lokali komunalnych, sprowadzaniu przez nich tzw. elementu z marginesu społecznego, ubliżaniu właścicielom, itp.; nowy zarządca tymczasem nie będzie bezczynny i bezradny, jakim okazał się zarządca obecny; nie można też zgodzić się, że stan budynku jest zadawalający (k. 83-85).

W odpowiedzi uczestnik wskazał, że nie dysponuje swobodą w przydziale lokali komunalnych i ich zwalnianiu, brak pisemnych skarg na lokatorów komunalnych; pretensje wnioskodawców co bierności uczestnika w zakresie remontów abstrahują od wielkości funduszu remontowego, jak i zainteresowania samych wnioskodawców w windowaniu zaliczek na ten fundusz, a także pomijają ich postawę, w tym absencje na zebraniach Wspólnoty (k. 112-113).

Ostatecznie wnioskodawcy wskazali, że uczestnik uniemożliwia zmianę zarządcy, który działa nieudolnie, nie realizuje umowy o zarządzanie i ignoruje inicjatywę mieszkańców; uczestnik nadużywa swych uprawnień i blokuje inicjatywy wspólnoty na rzecz podniesienia standardu budynku, zaś dba wyłącznie o kwestie dotyczące rocznego planu i rozliczenia; w zakresie skarg na uciążliwych lokatorów uczestnik ograniczył się do wystąpienia z powództwem eksmisyjnym, które zostało oddalone (k. 131-133).

W reakcji na powyższe uczestnik podtrzymał swoje stanowisko, a ponadto wskazał, że Gmina, jako jeden ze współwłaścicieli, ma takie same prawa i obowiązki, jak pozostali współwłaściciele, i nie można automatycznie łączyć uprawnień Gminy jako właściciela lokalu oraz jej jednostki, tj. (...) jako administratora, który jest zależny od decyzji wszystkich właścicieli; jeden współwłaściciel jest bierny lub głosował przeciwko podwyżce na fundusz remontowy, co nie może uczestnika obciążać; uczestnik jako administrator nie ma prawa do podejmowania działań w kwestii uciążliwości lokatorów komunalnych (k. 135-136).

Sąd ustalił poniższy stan faktyczny:

Wnioskodawcy i uczestnik są właścicielami lokali mieszkalnych w budynku (...) w Ś.. Tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową (7 lokali), w której nie określono sposobu zarządu.

Wnioskodawcy posiadają 71,67 % a Gmina M. Ś. 28,33 % udziałów w części wspólnej nieruchomości.

Zarządcą /części wspólnych/ nieruchomości jest jednostka gminna /zakład budżetowy/ - Miejski Zarząd (...) w Ś., który jednocześnie zarządza gminnym zasobem mieszkaniowym

Bezsporne

Dnia 24.08.2016r. wnioskodawcy złożyli uczestnikowi wniosek o zmianę sposobu głosowania nad uchwałą w sprawie zmiany zarządcy nieruchomości w ten sposób, że na jednego właściciela przypada 1 głos. W uzasadnieniu wskazali, że ponieważ większość udziałów należy do 1 właściciela, a żądanie złożyli właściciele posiadający ponad 1/5 udziałów, wniosek jest zasadny.

Do wniosku dołączyli podpisany przez nich projekt uchwały wypowiadającej uczestnikowi zarządzanie nieruchomością wspólną i powierzający je innemu podmiotowi, tj. (...).

W odpowiedzi (pismem z 26.08.2016r.) uczestnik wskazał na brak uzasadnienia prawnego dla głosowania w proponowanym trybie, bowiem w nieruchomości Wspólnoty nie występuje warunek posiadania przez jednego współwłaściciela większości udziałów. Ponadto Wspólnota składa się z 7 lokali, zatem jako tzw. wspólnota mała zarządzana jest w trybie przepisów K.c. i K.p.c. o współwłasności. Wobec powyższego wnioski i projekt uchwały pozostają w aktach bez dalszego rozpatrzenia.

W reakcji (...) dnia 13.09.2016r. wysłała uczestnikowi projekt w/w uchwały z prośbą o oddanie głosu pod tą uchwałą i przesłanie jej Firmie (...).

W odpowiedzi uczestnik pismem z daty 19.09.2016r. poinformował DOM, że projekt uchwały przedłożony przez wnioskodawców nie przybrał formy uchwały, gdyż „za” głosowało tylko 4 właścicieli. Ponadto odmówił odesłanie uchwały Firmie (...) z uwagi na ochronę danych osobowych.

Ostatecznie Gmina złożyła na projekcie uchwały głos „przeciw”, co skutkowało uznaniem, że uchwała nie została podjęta, o czym uczestnik poinformował wnioskodawców pismem z daty 14.10.2016r.

Dowód:

- wniosek o zmianę – k. 22,
- projekt uchwały – k. 24,
- pismo (...) k. 25 i 26,
- pismo DOM – k. 23,
- pismo (...) wraz z uchwałą – k. 47-48.

Na podstawie uchwały nr 10/2016 z 19.12.2016r. Wspólnota zadecydowała o wymianie szłagu w mieszkaniu własnościowym nr (...), z finansowaniem z funduszu remontowego. Uczestnik zawiadamiając współwłaścicieli o treści tej uchwały jako administrator zwrócił uwagę, że przedmiot tego rozstrzygnięcia wykracza poza nieruchomość wspólną a wkracza w prawo własności lokalu.

Ponadto w 2016r. Wspólnota głosowała w n/w sprawach:

- 1/ rozliczenie przychodów i kosztów za 2015r. – uchwały nie podjęto,
- 2/ przeznaczenie nadpłaty na fundusz remontowy – uchwały nie podjęto,
- 3/ zatwierdzenie planu gospodarczego z ustaleniem zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy – z wynikiem negatywnym,
- 4/ zgoda na zbiorczy zakup i montaż wodomierzy– uchwały nie podjęto,
- 5/ udzielenie pełnomocnictwa administratorowi – uchwałę podjęto,
- 6/ odwołanie upoważnienia dla radcy prawnego do potwierdzania dokumentów– uchwałę podjęto,
- 7/ zgoda na inwentaryzację przewodów kominowych i podłączeń wszystkich urządzeń grzewczych oraz wentylacyjnych– uchwały nie podjęto,
- 8/ remont klatki schodowej na parterze, finansowany z funduszu remontowego – uchwałę podjęto.

W głosowaniach uczestniczyło 4 współwłaścicieli, w tym Gmina, oddając głosy „za”.

Dowód:

- zawiadomienie – k. 49,
- zestawienie głosów – k. 51-52,
- protokół z listą obecności – k. 53-55,
- karta do głosowania – k. 56.

W 2014r. i 2015r. sytuacja przedstawiała się analogicznie. Wspólnota nie podejmowała uchwał, pomimo głosowania 3 lub 4 współwłaścicieli, w tym Gminy.

Dowód:

- zawiadomienie – k. 57, 63, 69
- zestawienie głosów – k. 58, 64,
- protokół z listą obecności – k. 59-61, 65-66,68
- karta do głosowania – k. 62 i 67.

W głosowaniu w/s podniesienia zaliczki na fundusz remontowy w 2017r. wnioskodawca J. B. złożył głos „przeciw”.

Dowód:

- karta do głosowania – k. 137.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków odpowiadając na pismo uczestnika w sprawie montażu kraty w bramie wejściowej do budynku Wspólnoty, który wpisany jest do rejestru zabytków, negatywnie zaopiniował przedsięwzięcie polegające na montażu kraty przed drzwiami wejściowymi.

Uczestnik przeprowadził natomiast remont klatki schodowej w budynku Wspólnoty, którego koszt wyniósł 8.800 zł. W kosztach tego remontu partycypowała wspólnota sąsiednia w wysokości 30%.

Ponadto uczestnik zlecał drobne prace remontowe.

Dla budynku wspólnoty prowadzona jest książka obiektu budowlanego, w której odnotowywane są wykonywane przeglądy i kontrole.

Dowód:

- pismo (...) k. 70,
- protokół – k. 73,
- uchwała – k. 74,
- książka obiektu – k. 75-77,
- faktura – k. 114,
- zgłoszenie – k. 115,
- specyfikacja kosztów – k. 116,

- protokół odbioru – k. 117,

- umowa – k. 710.

Klatka schodowa budynku wymaga remontów i napraw.

Dowód:

- dokumentacja fotograficzna – k. 86-95,

- zeznania wnioskodawców – k. 130.

Straż Miejska w Ś. nie odnotowała interwencji w stosunku do lokatorów komunalnych M., K. i W. H., ani też interwencji w przedmiocie dewastacji budynku lub zakłócania porządku w bramie budynku (...) w Ś..

Gmina M. Ś. - (...) w Ś. w 2013r. występowała o eksmisję wobec M., K. i W. H., jednak powództwo oddalono

Dowód:

- informacja SM – k. 140,

- odpis wyroku – k. 82.

Sąd zważył:

Wniosek jest niezasadny.

Sąd zauważa, iż jednym ze współwłaścicieli jest Gmina, która zarządza swoim zasobem mieszkaniowym (w tym wypadku lokalami komunalnymi w budynku (...)) poprzez wyspecjalizowaną jednostkę własną, tj. (...), który jednocześnie jest administratorem /zarządcą/ nieruchomości wspólnej. Jednomyślność w niniejszej sprawie z zasady zatem jest trudna do uzyskania, skoro na wypadek niezadowolenia współwłaścicieli z usług administratora jeden z nich głosowałby de facto we własnej sprawie (co raczej wykluczałoby jednomyślność). Mogłoby to rodzić przekonanie, że tym bardziej żądania wnioskodawców są usprawiedliwione, jednakże brak ku temu podstaw prawnych.

Zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy z 24.006.1994r. o własności lokali (j.t. Dz.U. 2015 poz. 1892, dalej: u.w.l.) właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jeżeli natomiast sposobu zarządu nie określono w w/w umowie lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w ustawie (art. 18 ust. 3 ustawy).

Ponieważ we Wspólnocie (...) nie ustalono sposobu zarządu zgodnie z art. 18 w/w ustawy, a przynajmniej nikt z uczestników nie dowodził tezy przeciwnej, należy przyjąć, że obowiązują ustawowe reguły zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 19 ustawy jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Z uwagi na wielkość Wspólnoty te właśnie reguły mają zastosowanie w sprawie.

Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Wobec powyższego sprawą podstawową jest określenie zakresu zwykłego zarządu nieruchomością oraz ustalenie, czy umowa o administrowanie nieruchomością wspólną mieści się w tej kategorii.

Ustawa nie definiuje zwykłego zarządu, ani nie wskazuje - poza rozporządzeniem rzeczą - czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Korzystając z dorobku nauki i judykatury (por. uzasadnienie uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r. III CZP 182/93), można przyjąć, że zarząd majątkiem wspólnym to całokształt czynności prawnych i faktycznych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy. Do zakresu zwykłego zarządu należą czynności prawne związane z bieżącą, zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym. Nie jest możliwe skatalogowanie czynności zwykłego zarządu i posługiwanie się takim katalogiem w praktyce orzeczniczej. Pomocne mogą się natomiast okazać niektóre funkcjonujące w nauce prawa kryteria oceny tego, co mieści się w zakresie zwykłego zarządu, a co wychodzi poza ten zakres. Takie pomocne w praktyce sądowej kryteria to:

- 1) rozmiar i charakter majątku wspólnego,
- 2) wysokość zobowiązania w stosunku do wartości majątku wspólnego,
- 3) doniosłość czynności z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego rodziny,
- 4) bezpieczeństwo obrotu.

Stosownie do w/w wskazań, jak też mając na uwadze treść przepisów art. 200, art. 205 i art. 208-209 k.c., można zatem przyjąć, że w tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej, w przypadku której mają zastosowanie w/w przepisy o współwłasności, powierzenie zarządzania /administrowania/ nieruchomością nie należy do kategorii czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą. Zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną jest czynnością zwykłego zarządu, zatem nie wymaga jednomyślności współwłaścicieli i dla jej zawarcia wystarczająca jest zgoda ich większości (por. uzasadnienie wyroku SO w Świdnicy z 11.07.2017r. , syg. akt II Ca 312/17).

Ponieważ zatem zawarcie spornej umowy nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną, również do wypowiedzenia takiej umowy nie jest konieczne stosowanie trybu wskazanego w art. 199 /zd. 2/ k.c. Potwierdzeniem przyjętych ocen prawnych jest взгляд na przepisy dotyczące tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 /zd. 1/ u.w.l. jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Z kolei zgodnie z art. 22 ust. 3 u.w.l. czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu (w tzw. dużej wspólnocie) są w szczególności:

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;

Z zapisów art. 22 ust.3 pkt 1 i 3 u.w.l. wynika więc, że w dużej wspólnocie mieszkaniowej powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną jest czynnością ponad zwykły zarząd, skoro trudno wyobrazić sobie abstrakcyjne ustalenie wynagrodzenia zarządcy nieruchomości wspólnej bez określenia podstaw i przyczyny przyznania tego wynagrodzenia; analogicznie sytuacja przedstawia się z opłatami mającymi pokrywać koszty zarządu. Ponieważ jednak jest to regulacja zastrzeżona tylko dla tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych, to wobec wyraźnego rozróżnienia unormowań co do zarządu nieruchomością wspólną dla takich wspólnot oraz tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, zasadny jest wniosek, że w przypadku tych drugich sporna kwestia nie podlega zaliczeniu do czynności przekraczających zwykły zarząd.

Nie ma też znaczenia fakt, że administrowanie nieruchomością wspólną powierzono uczestnikowi poprzez podjęcie uchwały, a następnie wnioskodawcy próbowali w ten sam sposób zmienić administratora, gdy tymczasem tzw. mała wspólnota mieszkaniowa nie podejmuje uchwał w rozumieniu przepisów u.w.l. (w szczególności art. 22 ust. 2 i 23 ust. 1 oraz 25 ust. 1). Nie przeszkadza to nazywać porozumienia współwłaścicieli właśnie uchwałami, chociaż de facto są one umowami podejmowanymi w ramach wszystkich czynności składających się na zarząd majątkiem wspólnym, bowiem o znaczeniu czynności prawnej decyduje jej treść (istota), a nie forma (nazwa). Powyższe oznacza, że czynności Wspólnoty, jak i dokumentacja przedstawiona w sprawie nie są wadliwe z racji nazwania rozstrzygnięć Wspólnoty uchwałami, chociaż jest to właśnie tzw. mała wspólnota mieszkaniowa.

Na zakończenie dodać można, że (niezależnie od kwestii konieczności zastosowania art. 199 /zd. 2/ k.c.) nawet merytoryczna ocena żądań wniosku nie jest dla wnioskodawców korzystna.

Przed wszystkim rozróżnienia wymagałoby, czy podstawą żądań wnioskodawców jest uchybienie przez administratora jego obowiązkom, czy też w istocie chodzi o to, że nie zostały podjęte oczekiwane przez wnioskodawców „uchwały” (jakkolwiek jest też oczywiście możliwe, że określone rozstrzygnięcia nie zapadłyby właśnie z uwagi na bierność administratora). Przypomnieć bowiem należy, iż administrator nie posiada uprawnień większych od właściciela (a zatem nie mógłby samodzielnie podejmować większości decyzji oczekiwanych przez wnioskodawców). W konsekwencji nie sposób zarzucać administratorowi zaniechań wskazywanych w tym zakresie przez wnioskodawców, jeżeli do niepodejmowania „uchwał” dochodziło z tej przyczyny, że na zebraniu nie stawił się lub później nie oddawał głosu jeden z właścicieli (a w ówczesnym stanie ich wiedzy do podjęcia niektórych rozstrzygnięć wymagana była jednomyślność). Jeżeli zaś chodzi o propozycje remontowe, uczestnik /jako reprezentant jednego z właścicieli/ popierał większość z nich.

W zakresie niedopełnienia przez administratora obowiązków można w zasadzie poprzestać na tym, że nikt nie wnioskował o zbadanie zakresu tych obowiązków, np. na podstawie umowy o administrowanie, co z założenia przeczy tezie o niedopełnieniu jakiegoś obowiązku, natomiast przesłuchanie wnioskodawców wskazuje, że nie mają oni nie tylko wiedzy o zakresie swych uprawnień i obowiązków uczestnika, ale i wiedzy o istocie funkcji administratora, któremu zdają się przypisywać kompetencje „ponadwłaścicielskie”.

O kosztach postępowania (pkt II) orzeczono na podstawie art. 520§ 1 k.p.c., w myśl którego uczestnicy postępowania ponoszą jego koszty we własnym zakresie. Jakkolwiek uczestnicy byli w różnym stopniu zainteresowani uwzględnieniem wniosku, wręcz ich interesy były sprzeczne, co uzasadniałoby odstępstwo od zasady samodzielnego finansowania postępowania, jednakże mając na względzie fakultatywność tego rozwiązania, a także przedmiot sprawy i stosunki między uczestnikami, sąd uznał, iż rozstrzygnięcie przyjęte w pkt II postanowienia mieści się w ramach powinności dbałości o własne interesy i ponoszenia kosztów z tym związanych.

Na oryginale właściwe podpisy

zgodność odpisu z oryginałem

stwierdza z up. Kierownika

I Wydziału Cywilnego

Sądu Rejonowego w Świdnicy

Sekretarz Sądowy

mgr Natalia Całka