

Sygn. akt III Ca 461/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Magdalena Balion – Hajduk (spr.)

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Wspólnej przy ul. (...) w R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 4 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 431/12

oddala apelację.

SSO Gabriela Sobczyk SSO Leszek Dąbek SSO Magdalena Balion – Hajduk

Sygn. akt III Ca 461/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy w Raciborzu oddalił powództwo M. K. (1) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Wspólnej przy ul. (...) w R., w którym powód domagał się zasądzenie od pozwanej kwoty 25.173,74 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 maja 2012r. do dnia zapłaty oraz z kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód M. K. prowadzący działalność gospodarczą po nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo- Usługowe (...) zawarł dnia 20 sierpnia 2008r. z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) działającą przez członków zarządu J. Z. i Z. K. w R. umowę o zarządzanie nr (...). Szczegółowy zakres obowiązków zarządcy czyli Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Handlowo- Usługowego (...) został określony w §3 tej umowy. Zgodnie z § 7 ust. 2 wymienionej umowy miesięczne wynagrodzenie zarządzającego ustala się w wysokości 0,70 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej bez pomieszczeń przynależnych. Miesięczne wynagrodzenie zarządcy wynosiło 868,06 zł. W myśl § 9 ust. 1 cytowanej umowy umowa została zawarta od dnia 1 października 2008r., przy czym każda ze stron może ją wypowiedzieć najpóźniej na sześć miesięcy naprzód na koniec miesiąca w przypadku wypowiedzenia umowy w pierwszych dwóch latach obowiązywania. Po upływie dwóch lat obowiązywania okres wypowiedzenia skraca się do trzech miesięcy. Dnia 20 kwietnia 2010r. powód i pozwana zawarli aneks nr (...) do umowy z dnia 20 sierpnia 2008r., w którym zmienili § 9 pkt 1 umowy o zarządzanie określając sposób jej rozwiązania i okres

wypowiedzenia. Zgodnie ze zmienionym §9 pkt 1 cytowanej umowy o zarządzanie każda ze stron może ją wypowiedzieć za trzydziestosześcioletnim okresem wypowiedzenia z biegiem obowiązywania od 1 stycznia roku następnego po dniu otrzymania wypowiedzenia umowy. W dniu 30 lipca 2010r. pozwana podjęła uchwałę, w której upoważniła zarząd do wypowiedzenia umowy o zarządzanie. W 2010r. zarząd pozwanej w osobach R. D. i J. Z. wypowiedział umowę o zarządzanie z dnia 20 sierpnia 2008r. i zwrócił się z prośbą o skrócenie okresu wypowiedzenia powołując się na uchwałę pozwanej nr 3/2010. Wypowiedzenie zostało przyjęte przez powoda dnia 4 sierpnia 2010r. Prawomocnym postanowieniem tut. Sądu z dnia 22 czerwca 2011r. sygn. akt I Ns 51/11 M. K. (2) została ustanowiona zarządcą przymusowym dla nieruchomości wspólnej położonej w R. przy ulicy (...) w R.. Sąd określił zakres uprawnień zarządcy przymusowego jako zgodny z zakresem zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, określonym w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 nr 80, poz. 903). Postanowieniem tut. Sądu z dnia 11 grudnia 2012r. sygn. akt I Ns 857/12 odwołano zarząd przymusowy dla nieruchomości wspólnej położonej w R. przy ulicy (...) w osobie M. K. (2). Pismem z dnia 31 sierpnia 2011r. M. K. (2) poinformowała, że ustanowienie jej zarządcą przymusowym stanowi podstawę do rozwiązania umowy o zarządzanie w trybie natychmiastowym, co niniejszym czyni. Za sierpień 2011r. faktura tytułem wynagrodzenia przysługującego powodowi nie została zapłacona.

Sąd Rejonowy wskazując, iż stan faktyczny był między stronami bezsporny uznał, że brak jest podstaw do zasądzenia kwoty 25.173,74 zł tytułem odszkodowania za szkodę polegającą na nieuzyskaniu przez powoda spodziewanych dochodów z wynagrodzenia z tytułu umowy o zarządzanie zawartej z pozwaną dnia 20 sierpnia 2008r. za okres od dnia 1 sierpnia 2011r. do dnia 31 grudnia 2013r. Sąd I instancji uznał, że do zawartej przez strony umowa o zarządzanie jako umowy o świadczenie usług zgodnie z art. 750 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Zgodnie z art. 746 § 1 k.c. dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Powinien jednak zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia; w razie odpłatnego zlecenia obowiązany jest uiścić przyjmującemu zlecenie część wynagrodzenia odpowiadającą jego dotychczasowym czynnościom, a jeżeli wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, powinien także naprawić szkodę. Zarządcą przymusowy M. K. (2) pismem z dnia 31 sierpnia 2011r. wypowiedziała umowę o zarządzania ze skutkiem natychmiastowym. Jednakże wypowiedzenie to nie wywarło żadnych skutków prawnych, ponieważ M. K. (2) na wypowiedzenie powinna była uzyskać zgodę pozwanej. Wypowiedzenie umowy ze skutkiem natychmiastowym jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a wymieniona mogła bez zgody pozwanej wykonywać jedynie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Rejonowego umowa o zarządzanie wygasła już dnia 29.02.2011r., zatem wszelkie żądania zapłaty wynagrodzenia przez powoda po styczniu 2011r. są pozbawione podstaw prawnych. Sąd uznał bowiem aneks nr (...) z dnia 20 kwietnia 2010r. do umowy z dnia 20 sierpnia 2008r. za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i w myśl art. 58 § 2 k.c. za nieważny. Zgodnie z art. 58 § 1, § 2 i § 3 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. W ocenie Sądu stosowanie w umowach o zarządzanie zawieranych ze wspólnotą mieszkaniową okresu wypowiedzenia wynoszącego trzy lata z biegiem obowiązywania od 1 stycznia roku następnego narusza dobre obyczaje, jakie powinny obowiązywać w stosunkach pomiędzy zarządcami a wspólnotami mieszkaniowymi. Jest to okres zbyt długi i może on naruszać uzasadnione interesy wspólnoty mieszkaniowej. Należy pamiętać, że zgodnie z ustawą o własności lokalu wspólnota mieszkaniowa (tak zwana duża wspólnota) co roku podejmuje uchwałę o udzieleniu absolutorium zarządowi. Kiedy to absolutorium nie zostanie udzielone może zostać wybrany nowy zarząd. Nowy zarząd z kolei ma możliwość podjęcia decyzji (po udzieleniu zgody przez wspólnotę mieszkaniową w formie uchwały) o podpisaniu umowy o zarządzanie z innym zarządcą. Tak zatem okresy wypowiedzenia stosowane w umowach o zarządzanie powinny korespondować z ustawą o własności lokali. W ocenie Sądu okres wypowiedzenia umowy o zarządzanie zawartej ze wspólnotą mieszkaniową powinien wynosić maksimum

dwanaście miesięcy. Co rok bowiem zarząd wspólnoty (który zawiera umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną) składa wspólnocie sprawozdania za poprzedni rok działalności.

Skoro aneks z dnia 20 kwietnia 2010r. do umowy z dnia 20 sierpnia 2008r. jest nieważny i obowiązuje § 9 ust. 1 cytowanej umowy w pierwotnym brzmieniu, zgodnie z którym umowa o zarządzanie została zawarta od dnia 1 października 2008r., przy czym każda ze stron może ją wypowiedzieć najpóźniej na sześć miesięcy naprzód na koniec miesiąca w przypadku wypowiedzenia umowy w pierwszych dwóch latach obowiązywania, po upływie dwóch lat obowiązywania okres wypowiedzenia skraca się do trzech miesięcy. Zarząd pozwanej wypowiedział umowę o zarządzanie w oparciu o uchwałę pozwanej z dnia 30 lipca 2010r., a wypowiedzenie zostało przyjęte przez powoda dnia 4 sierpnia 2010r., to biorąc pod uwagę sześciomiesięczny okres wypowiedzenia umowa o zarządzanie wygasła dnia 29 lutego 2011r. Zatem jak wskazał Sąd Rejonowy żądanie przez powoda zapłaty odszkodowania z powodu niez uzyskania zapłaty z tytułu umowy o zarządzanie z dnia 20 sierpnia 2008r. za okres od dnia 1 sierpnia 2011r. do dnia 31 grudnia 2013r. jest bezpodstawne.

Powód w apelacji zarzucił naruszenie prawa materialnego tj. art. 58 § 2 k.c. w związku z art. 353¹ k.c. oraz przepisów postępowania w szczególności art. 233 § 1 przez wyjście poza ramy swobodnej oceny dowodów, art. 224 § 1 w związku z art. 316 § 1 k.p.c. przez błąd w ustaleniach faktycznych i niewyjaśnienie wszystkich dla sprawy okoliczności. Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił, że Sąd I instancji uznał aneks do umowy za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego bez przeprowadzenia na te okoliczności jakiegokolwiek postępowania dowodowego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, dokonał jego prawidłowej oceny, nie przekraczając granic swobodnej oceny dowodów. Stan faktyczny, jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, nie był pomiędzy stronami sporny. Sąd Okręgowy, unikając zbędnych powtórzeń, ustalenia te przyjmuje za własne, podziela również podstawę prawną rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy uzupełniając dopuścił dowód z wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 22 stycznia 2014r. wraz z uzasadnieniem sygn. III Ca 1459/13. Sprawa ta toczyła się z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w R. przeciwko M. K. (1) o unieważnienie aneksu numer I z 20 kwietnia 2010r. do zawartej między stronami umowy numer (...) z 20 sierpnia 2008r. o zarządzanie. Sąd Okręgowy w tamtej sprawie uznał, że Wspólnota Mieszkaniowa wniosła pozew o ustalenie nieważności aneksu w dniu 11 września 2012r. już po zawiśnięciu sporu w sprawie I C 431/12, a zatem nie miała interesu prawnego w jego zgłoszeniu, albowiem zarzuty w tym zakresie mogła podnosić w ramach obrony pozwanego w postępowaniu w sprawie I C 431/12. Tym samym Sąd odwoławczy zmienił wyrok Sądu Rejonowego uwzględniający powództwo i oddalił powództwo. Sąd Rejonowy przeprowadził w tamtej sprawie postępowanie dowodowe, które toczyło się niemal równocześnie z postępowaniem w niniejszej sprawie, zbędne zatem byłoby powtarzanie tego postępowania, zwłaszcza że żadna ze stron nie zgłaszała w tym zakresie wniosków. O przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego nie wnosił także skarżący w toku postępowania odwoławczego. W tym stanie rzeczy uznać należało, że nie wystąpiły pomiędzy stronami żadne nadzwyczajne okoliczności, które czyniłyby zawarty w dniu 20 kwietnia 2010r. aneks wydłużający termin wypowiedzenia do 36 miesięcy za uzasadniony interesami obu stron, zgodny z celem zawartej umowy i zasadami współzycia społecznego. Skarżący w apelacji podnosił, że procesy inwestycyjne najczęściej przekraczają okres jednego roku i przyjęcie tak długiego okresu wypowiedzenia jest racjonalne z uwagi na potrzebę zachowania stabilności i zabezpieczenia rozpoczętych inwestycji. Jak jednak wynika z akt niniejszej sprawy, jak również z postępowania dowodowego przeprowadzonego w sprawie o unieważnienie aneksu żadne tego typu procesy inwestycyjne nie były przez zarządcę

podejmowane i nie to było przyczyną zmiany okresu wypowiedzenia umowy o zarządzanie. Należy także zwrócić uwagę na fakt, iż poprzedni uregulowany w umowie termin wypowiedzenia wynosił 6 miesięcy i ulegał skróceniu do 3 miesięcy, tym bardziej tak drastyczna zmiana winna wynikać z ochrony interesów obu stron, a tego powód w żadnym zakresie nie wykazał. Należało zatem podzielić pogląd Sądu I instancji, iż okres wypowiedzenia umowy o zarządzanie, jeśli nie zachodzą żadne szczególne okoliczności, winien być skorelowany z terminami wynikającymi z ustawy o własności lokali i zabezpieczać interesy właścicieli tak, aby mieli oni możliwość wypowiedzenia umowy w przypadku nie zatwierdzenia sprawozdania i nie udzielenia zarządowi absolutorium. Umowa o zarządzanie jak prawidłowo ustalił Sad Rejonowy wygasła z dniem 29 lutego 2011r. po upływie 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia, stąd nie powództwo i apelacja nie mogły zostać uwzględnione w żadnej części, gdyż żądanie obejmowało okres od dnia 1 sierpnia 2011r. do dnia 31 grudnia 2013r., a zatem już po wygaśnięciu umowy.

Sąd odwoławczy, mając powyższe rozważania na uwadze, orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Gabriela Sobczyk SSO Leszek Dąbek SSO Magdalena Balion – Hajduk