

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Kłodnicki
Sędziowie:	SSA Walter Komorek (spr.) SSA Elżbieta Lipińska
Protokolant:	Justyna Łupkowska

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej w G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy

z dnia 12 stycznia 2012 r. sygn. akt I C 190/11

**oddala apelację.**

## UZASADNIENIE

Gmina Miejska w G. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) wniosła o uchylenie w całości uchwały wspólnoty mieszkaniowej z dnia 16 czerwca 2011 r. numer 9/201 I.

W uzasadnieniu swojego żądania podała, że pozostaje członkiem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) z udziałem wynoszącym 35,75. W dniu 16 czerwca 2011 r. podjęto uchwałę nr 9/2011 w sprawie wyboru wykonawcy na remont dachu. Przedstawiciel Gminy Miejskiej w G. głosował przeciwko uchwale. Zdaniem skarżącego, podjęta uchwała narusza zarówno zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bezpośredni interes skarżącego jako współwłaściciela, jak też obowiązujące przepisy prawa. W zakresie przedmiotowego remontu Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w G., działający w imieniu pozwanej Wspólnoty, przeprowadził postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego. Jedynym kryterium wyboru była cena – takie kryterium określiła pozwana Wspólnota. Oferty złożyło sześciu wykonawców. Najkorzystniejszą była oferta firmy (...) A. L. oferująca wykonanie robót za cenę 21.795,09 zł. Następnie Wspólnota uchwala zaskarżoną uchwałę, na podstawie której zostaje wybrany inny wykonawca, tj. (...) Sp. z o.o. w G., który złożył dopiero trzecią ofertę pod względem ceny. Według skarżącego, zapadła uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bo postępowanie przetargowe wyłania ofertę najkorzystniejszą według kryteriów postawionych przez Wspólnotę,

co jest zgodne z racjonalną polityką finansową, zwłaszcza, że stan budżetu funduszu remontowego wspólnoty był skromny. Skarżący wskazał także, że zapadła uchwała narusza również jego podstawowe interesy majątkowe jako współwłaściciela nieruchomości. Nadto, zdaniem powoda, przedmiotowa uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, bo narusza dyspozycję art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali. Zbędne bowiem było podejmowanie uchwały w zakresie wyboru wykonawcy, gdyż wystarczyła decyzja samego zarządu, jako że czynność ta mieści się w zakresie zwykłego zarządu.

W odpowiedzi na złożony pozew Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) wniosła o jego oddalenie. Zarzuciła, że pozew jest całkowicie bezzasadny. Podała, że w dniu 23 lipca 2007 r. Wspólnota zawarła umowę na zarządzanie i administrowanie budynkiem z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w G.. W umowie tej ustalono, że zarządca organizuje wykonanie wszelkich prac, napraw i wymiany na części wspólnej w zakresie robót ujętych w planie rocznym. Wymiana pokrycia dachu została ustalona w planie rocznym i na ten cel Wspólnota zebrała środki finansowe. Kłamstwem jest, że wspólnota posiadała informację o przyjętych kryteriach wyboru wykonawcy, gdzie w 100% cena miała decydować o zleceniu robót. Są to kryteria administratora, z którymi wspólnota posiadająca dostateczne środki finansowe absolutnie się nie zgadzała. Kryteria wyboru wykonawcy nie zostały wspólnie przedstawione, ani nie wynikają z żadnego regulaminu. Jest to wyłącznie decyzja Prezydenta Miasta i nie może wiązać Wspólnot Mieszkaniowych, dla których jakość robót wykonywana przez solidnych wykonawców jest ważniejsza niż nieco niższa cena. Tym bardziej, że właściciele mieszkań pozwanej Wspólnoty zadeklarowali pokryć różnicę w cenie w stosunku do najtańszej oferty, o czym powiadomili Prezydenta Miasta. Pozwana Wspólnota zarzuciła także, że w § 2 pkt 4 ust. C umowy zawartej przez wspólnotę z ZGM ustalono, że warunkiem realizacji prac, o których mowa w § 2 pkt 4 ust. A jest uzyskanie zgody w formie uchwały na wybór konkretnego wykonawcy. Wybór taki nastąpił na zebraniu wspólnoty w dniu 16 czerwca 2011 r. podjęty uchwałą nr 9/2011.

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy w Legnicy wynika, iż w dniu 23 lipca 2007 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. zawarła z Gminą M. działającą przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w G. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną położoną przy ul. (...) w G.. Przedmiotem umowy jest świadczenie usług w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomością należącą do Wspólnoty, w tym organizowanie i wykonanie remontów i wszelkich prac, napraw i wymian w częściach wspólnych w zakresie ujętym w planie rocznym lub na dodatkowe zlecenie podpisane przez przedstawicieli Wspólnoty. Warunkiem realizacji zakresu tych prac jest uzyskanie zgody Wspólnoty w formie uchwały na wybór konkretnego wykonawcy. Wykonawca jest zobligowany do przedłożenia kosztorysu wstępnego oraz wyceny realizacji usług.

Uchwałą nr 412011 z dnia 10 marca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. przyjęła plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej, którego wykonanie powierzyła zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej. W planie remontów na 2011 r. ujęto remont dachu, który oszacowano na 30.000 zł. Gmina M. głosowała za tą uchwałą. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w G. ogłosił przetarg nieograniczony w trybie składania ofert na wykonanie robót budowlanych w zakresie wymiany pokrycia papowego budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G.. Jako kryterium oceny ofert podał: „100 % cena”.

W odpowiedzi na ogłoszenie złożonych zostało 6 ofert różniących się w zakresie oferowanej ceny. Najdroższą ofertę złożyła firma (...) Sp. z o.o. na kwotę 30.056,14 zł; najtańszą (...) A. L. na kwotę 21.795,09 zł. Dekarstwo A. (...) Spółka z o.o. w G. zaoferowała wykonanie prac przetargowych za kwotę 25.908,04 zł.

W dniu 16 czerwca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. podjęła uchwałę nr 912011, którą wyraziła zgodę na remont dachu za kwotę 25.908,04 zł przez firmę (...). (...) Spółkę z o.o. w G. i ustalono, że koszt remontu zostanie pokryty ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty zgodnie z posiadanymi udziałami. Uchwałę podjęto większością głosów: 64,25%. Przeciwko uchwale głosowała Gmina M. posiadająca udział 35,75 %.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy zważył, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. 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 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli, albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o terminie uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W przedmiotowej sprawie powód dochował ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały nr 9/2011, bowiem uchwała ta została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 16 czerwca 2011 r., na którym skarżący był obecny, zaś pozew w przedmiotowej sprawie został złożony w ostatnim dniu upływu ustawowego terminu, tj. 28 lipca 2011 r. Skarżący podniósł przeciwko zaskarżonej uchwale wszystkie zarzuty przewidziane treścią przywołanego wyżej przepisu ustawy, tj. naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie bezpośredniego interesu skarżącego jako współwłaściciela, jak również naruszenie obowiązujących przepisów prawa. Żaden z tych zarzutów nie był trafny.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, na co słusznie powołuje się pozwana, że Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w G. wykonywał w stosunku do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej funkcję zarządcy nieruchomością w oparciu o treść umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 23 lipca 2007 r. Przedmiotem tej umowy było m.in. organizowanie i wykonanie wszelkich prac remontowych w zakresie części wspólnych ujętych w planie rocznym. Warunkiem realizacji prac było uzyskanie zgody Wspólnoty wyrażonej w formie uchwały na wybór konkretnego wykonawcy, wykonawca zaś miał być zobowiązany do przedłożenia wstępnego kosztorysu oraz wyceny realizacji usług. Z zapisów tej umowy wynika, że podjęta przez wspólnotę uchwała w kwestii wyboru wykonawcy odpowiada treści umowy stron.

Za niesłuszny Sąd Okręgowy uznał zarzut skarżącego, że wybór wykonawcy w oparciu o kryterium najniższej ceny był dokonany zgodnie z kryterium ustalonym przez Wspólnotę. Takie kryterium jako jedyne zostało wskazane przez zarządcę, bez zgody Wspólnoty i bez jakiegokolwiek konsultacji z Zarządem. Skarżący powołując się na tą okoliczność nie przedstawił żadnych dowodów świadczących o tym, że to wspólnota wskazała takie kryterium mające stanowić o wyborze wykonawcy. Wręcz przeciwnie z korespondencji między stronami wynika, że (...) została zaskoczona taką decyzją zarządcy. Niesłuszny jest także zarzut, że za wyborem takiego kryterium przemawia stan konta Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwany wykazał bowiem, że na ten cel były gromadzone przez Wspólnotę środki finansowe, (...) wyraziła zgodę na pokrycie w całości kosztów remontu dachu przez wybranego przez siebie wykonawcę, a nawet deklarowała pokrycie różnicy w cenie, która miałaby obciążać Gminę. Zarzut naruszenia interesu skarżącego jako współwłaściciela polega na obciążeniu go większymi kosztami za remont części wspólnej nieruchomości w granicach kwoty 1.470 zł. Skarżący stawiając taki zarzut podnosi, że wydając publiczne pieniądze, zobowiązany jest do wyboru najkorzystniejszych ofert, niczym jednak, poza kryterium ceny, nie uzasadnia, że oferta najtańsza jest ofertą najkorzystniejszą. Remont pokrycia dachowego to poważna inwestycja i rację ma pozwany, że kryterium najniższej ceny nie powinno być jedynym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty. Ważna jest również pozycja wykonawcy na rynku, jego fachowość, opinie o firmie, co daje gwarancję prawidłowego wykonania powierzonych prac. W kontekście powyższego, obciążenie skarżącego dodatkową kwotą ok. 1.470 zł nie świadczy o naruszeniu jego interesu, zwłaszcza że (...) deklarowała poniesienie i tych dodatkowych kosztów.

Niesłuszny jest także zarzut naruszenia przepisów prawa przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały. Można polemizować – tak Sąd Okręgowy – z oceną powoda, czy wybór wykonawcy prac remontowych polegających na remoncie dachu jest czynnością zwykłego zarządu. W ocenie tego Sądu, mając na uwadze charakter remontu, czynność tę można traktować jako przekraczającą zakres zwykłego zarządu, zatem wymagającą podjęcia uchwały.

Mając powyższe na uwadze, wyrokiem z dnia 12 stycznia 2012 r. wydanym w sprawie I C 190/11 Sąd Okręgowy powództwo oddalił. W apelacji od tego wyroku, wnosząc o jego zmianę i uchylenie w całości zaskarżonej uchwały na koszt strony pozwanej, powodowa Gmina M. zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie uchwały za zgodną z prawem w sytuacji, gdy uchwała rażąco naruszyła prawo i umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 23 lipca 2007 r.;

2. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów zawarte w stwierdzeniu, iż pomimo wyłonienia w przetargu nieograniczonym wykonawcy remontu dachu, (...) w zaskarżonej uchwale mogła powołać innego wykonawcę;
3. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na ustaleniu, iż (...) wskazała konkretne kryterium mające stanowić o wyborze wykonawcy, w sytuacji, gdy umowa o zarządzanie jednoznacznie przypisywała Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej organizację przetargu, a jego wynikiem (...) była związana.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy zebrali wystarczający materiał dowodowy, poczynił na jego podstawie prawidłowe ustalenia faktyczne i wyciągnął wnioski odpowiadające tym ustaleniom. Sąd Apelacyjny je podzielił, co odnosi się zarówno do ustaleń faktycznych, jak i do towarzyszącej im oceny prawnej. Wbrew odmiennym twierdzeniom apelującej Gminy, Sąd Okręgowy nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów. W uzasadnieniu tego zarzutu powódka podała nieprawdziwą okoliczność, że to (...) wybrała kryterium mające stanowić o wyborze wykonawcy remontu dachu. Pozwana (...) nie mogła tego uczynić, bo nie została poinformowana o planach zarządcy zorganizowania przetargu dla wyłonienia wykonawcy remontu dachu. Takie kryterium jako jedyne zostało wskazane przez zarządcę, bez zgody Wspólnoty i bez jakiegokolwiek konsultacji z zarządem. Taka zgoda była wymagana w świetle umowy o zarządzaniu nieruchomością – warunkiem realizacji prac było uzyskanie zgody Wspólnoty wyrażonej w formie uchwały na wybór konkretnego wykonawcy. Jeśli nie pokrywał się on ze sposobem wyłonienia wykonawcy przez zarządcę, wybór przechodził na Wspólnotę, a wyborem tym zarządca był związany. Zarządca, choć kieruje działalnością Wspólnoty, to jednak potrzebuje osobnego pełnomocnictwa od właścicieli lokali do ich reprezentowania w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, a taką czynnością był remont dachu. Zwykle bowiem administrowanie przybiera postać załatwiania bieżących spraw, takich jak: zbieranie opłat, dozorowanie nieruchomości, prowadzenie księgowości, uiszczanie bieżących należności, sporządzanie sprawozdań itd.

Również nieprawdziwy jest zarzut błędu w ustaleniach faktycznych polegający na stwierdzeniu, że to (...) wskazała kryterium mające stanowić o wyborze wykonawcy przetargu, o którym – nota bene – nie została poinformowana. Stawiając taki zarzut powódka nie poparła go żadnymi dowodami, że to pozwana wskazała takie kryterium – najniższa cena – mające stanowić o wyborze wykonawcy remontu. Wręcz przeciwnie, z korespondencji między stronami wynika, że (...) została zaskoczona taką decyzją zarządcy. Nie uzasadniała jej wielkość środków zgromadzonych na funduszu remontowym z przeznaczeniem na remont dachu. Pozwana wykazała bowiem, że na ten cel były gromadzone przez Wspólnotę środki finansowe, (...) wyraziła zgodę na pokrycie w całości kosztów remontu dachu przez wybranego przez siebie wykonawcę, a nawet deklarowała pokrycie różnicy w cenie wynikłej dla Gminy z tego wyboru.

Zarzut naruszenia jej interesu jako współwłaściciela polega na obciążeniu powódki większymi nieznacznie kosztami (1.470 zł) remontu dachu. Powódka stawiając taki zarzut podnosi, że wydając publiczne pieniądze zobowiązana jest do wyboru najkorzystniejszej oferty, niczym jednak, poza kryterium ceny, nie uzasadnia, że oferta najtańsza jest ofertą najkorzystniejszą. Remont pokrycia dachowego to poważna inwestycja, w związku z czym rację ma pozwana, że taką usługę należy powierzyć wykonawcy cieszącemu się opinią fachowca, dającego gwarancję prawidłowego wykonania powierzonych prac. W kontekście powyższego obciążenie powódki dodatkową kwotą około 1.470 zł nie świadczy o naruszeniu jej interesu, zwłaszcza że (...) deklarowała wyrównanie Gminie tych dodatkowych kosztów.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego uzasadnia przepis art. 385 k.p.c.

bp