

Sygn. akt I ACa 1025/15

Sygn. akt I ACz 1025/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska SO del. Krzysztof Górski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Olga Sikorska-Łatacz

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. G. i J. M.

przeciwko A. D. i Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o ustalenie

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 24 marca 2014 roku, sygn. akt I C 527/13

oraz zażaleń pozwanych na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w zaskarżonym wyroku

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. ustala, że umowa zawarta 31 marca 2011 roku pomiędzy pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. a pozwaną A. D. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Usługi (...) jest nieważna,**

**2. zasądza od pozwanych A. D. i Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. solidarnie na rzecz powódek E. G. i J. M. kwotę 4.600 (cztery tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów procesu;**

**II. umarza postępowanie wywołane zażaleniami pozwanych;**

**III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódek kwotę 5.000 (pięć tysięcy) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego.**

Krzysztof Górski Agnieszka Sołtyka Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 1025/15

Sygn. akt I ACz 1025/15

## UZASADNIENIE

Powódki J. M. i E. G. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. i A. D. wniosły o ustalenie, że umowa zawarta dnia 31 marca 2011 r. pomiędzy pozwaną Wspólnotą a pozwaną A. D., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Usługi (...), jest nieważna oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powódki wskazały, że powierzony pozwanej zakres obowiązków odpowiada zakresowi czynności zarządcy, zaś A. D. nie posiada licencji zarządcy nieruchomości i stąd zawarta z nią umowa jest nieważna. Uzasadniając swój interes prawny w ustaleniu nieważności umowy powódki podniosły, że są zobowiązane pokrywać koszty zarządu obejmujące obecnie również wynagrodzenie płacone przez Wspólnotę pozwanej A. D., pozwana ta na mocy zawartej umowy uprawniona jest do dokonywania szeregu czynności, które mają wpływ na sytuację prawną powódek, jako członków wspólnoty mieszkaniowej.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że powódki nie posiadają interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., gdyż powództwo przewidziane w tym przepisie ma charakter subsydiarny, zaś powódkom przysługują dalej idące roszczenia o zapłatę. Niezależnie od powyższego zaprzeczyła, aby A. D. sprawowała zarząd nieruchomością wspólną stwierdzając, że zawarta z nią umowa nie zawiera elementów typowych dla umowy o zarządzanie nieruchomościami opisanej w art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwana wniosła też o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana A. D. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania podnosząc, że zawarta z nią umowa nie stanowi umowy o zarządzanie nieruchomościami, a powódki o ile kwestionują łączący ją ze Wspólnotą stosunek prawny, winny wystąpić z powództwem o zapłatę.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2014r. Sąd Okręgowy w Szczecinie powództwo oddalił i zasądził od powódek solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, zgodnie z którymi w dniu 24 sierpnia 2011r. powódka E. G. nabyła własność lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku oznaczonym numerami (...) położonym przy ul. (...) w S.. W dniu 6 czerwca 2011r. właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) stała się powódka J. M.. W umowach stanowiących podstawę nabycia lokali strony ustaliły, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na zasadach i warunkach określonych w rozdziale 4 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a zarządzanie i administrowanie budynkiem zostało powierzone pozwanej A. D., prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Usługi (...) z siedzibą w M.. Umowa z A. D. nie została kupującym powódkom okazana.

W uchwale nr (...) z dnia 1 grudnia 2009 r. pozwana wspólnota odwołała z funkcji zarządu (...) Spółkę z o.o. ustanowioną aktami notarialnymi obejmującymi umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży. W uchwale z nr (...) z dnia 1 grudnia 2009 r. Wspólnota ustaliła sposób zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r.

W dniu 1 lutego 2009r. Wspólnota zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z M. P. posiadającą uprawnienia zawodowe zarządcy nieruchomości. Przedmiotem umowy było zarządzanie nieruchomością wspólną. Zleceniobiorca w imieniu zleceniodawcy i wspólnoty mieszkaniowej zobowiązał się wykonywać czynności zwykłego

zarządu. Do podjęcia czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomości uprawniony był jedynie na podstawie uchwały ogółu właścicieli lokali. Do obowiązków zleceńobiorcy należało w szczególności: prowadzenie aktualnego wykazu lokali i ich właścicieli oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej; reprezentowanie zleceńodawcy i wspólnoty przed organami sądowymi, administracyjnymi i innymi instytucjami w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną; aktualizowanie stanu prawnego ze stanem faktycznym nieruchomości; prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólne w sposób prawem przewidziany wraz ze zleceniem w imieniu i na koszt wspólnoty wszelkich przeglądów, napraw i ekspertyz prawem przewidzianych w zakresie tak zarządu zwykłego nieruchomością, jak i czynności zachowawczych dla nieruchomości celem zabezpieczenia mienia; kontrola i zlecenie w imieniu wspólnoty usług w zakresie utrzymania w należytym porządku i czystości: pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenów zielonych i przynależnych do nieruchomości, dróg parkingów i chodników przynależnych do nieruchomości; zawieranie umów związanych z realizacją tego zadania i nadzór nad prawidłowym ich wykonywaniem; kontrola i zlecenie w imieniu wspólnoty usług służących zapewnieniu bieżącej konserwacji budynków i wszelkich urządzeń znajdujących się w nim; sprawowanie nadzoru, nad pracą osób i podmiotów świadczących pracę lub usługi na rzecz wspólnoty w zakresie: remontów bieżących konserwacji bieżącej, napraw konserwacji i modernizacji instalacji wewnętrznych budynków, likwidacji awarii, a następnie usuwania skutków i przyczyny awarii urządzeń oraz instalacji wewnętrznych nieruchomości wspólnej; kontrola wykonania i rozliczania umów o dostawę między innymi mediów; założenie dla wspólnoty rachunku bankowego oraz dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy wspólnoty, gromadzenie wpłat na fundusz remontowy w sposób zapewniający ich księgowo wyodrębnienie; windykacja należności stanowiących należności, pożyczki oraz inne przychody z nieruchomości wspólnej; dokonywanie miesięcznego rozliczenia wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i pokrycie świadczeń oraz wpłat na fundusz remontowy w tym: opłat za media dostarczane bezpośrednio do lokali mieszkalnych i użytkowych (opłat eksploatacyjnych), za roboty i usługi związane z nieruchomością wspólną i świadczonych na rzecz nieruchomości wspólnej; prowadzenie na własny koszt księgowości finansowej dla nieruchomości wspólnej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: sporządzania rocznego sprawozdania finansowego z działalności podstawowej wspólnoty mieszkaniowej, sporządzania i składanie odpowiednich sprawozdań i deklaracji we właściwych urzędach, sporządzania pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu i przychodów dotyczących nieruchomości, ewidencja zaliczek uiszczanych na koszty zarządu i media, sporządzanie rozliczeń i innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej zgodnie z dyspozycją wspólnoty określającą zakres i formę tej ewidencji; przygotowanie informacji o zrealizowaniu rocznego planu gospodarczego uwzględniającego również korekty do tego planu, z podziałem kosztów na poszczególnych właścicieli; przygotowanie i sporządzenie projektu rocznego planu gospodarczego w tym planu przychodów i wydatków w funduszu remontowego wspólnoty; udzielenie każdemu z właścicieli informacji o sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną i rozliczeniach zgodnie z przepisami prawa; prowadzenie spraw wspólnoty na zewnątrz w stosunkach pomiędzy właścicielami a wspólnotą, wydawanie zarządzeń porządkowych oraz zgody na wykonywanie dodatkowych instalacji w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej zgodnie z przepisami prawa oraz z przepisami wewnętrznymi wspólnoty; przechowywanie, zabezpieczanie i archiwizowanie dokumentów i dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej; zwoływanie i obsługa zebrań właścicieli lokali w tym przygotowywanie miejsca na zebranie i karty do głosowania oraz powiadamianie właścicieli lokali o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także czynności związanych z prowadzeniem korespondencji z właścicielami lokali; rozliczenia wskazań wodomierzy w lokalach; ewidencjonowanie kosztów bankowych i odsetek oraz ustalanie stanu funduszu remontowego; zawieranie umowy w imieniu i na rzecz wspólnoty; wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń właścicielom lokali.

Strony umówiły się, że zarządca wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości 0,58 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i powierzchni przynależnej lokali mieszkalnych i użytkowych miesięcznie plus obowiązujący w danych miesiącach podatek VAT.

W dniu 22 lipca 2010r. uchwałą nr 11 pozwana Wspólnota rozwiązała powyższą umowę i uchwałą nr 12 udzieliła pełnomocnictwa zarządowi powołanemu uchwałą nr (...) z dnia 23 marca 2010r. do podjęcia działań związanych

z wybraniem i zawarciem umowy cywilnoprawnej z osobą fizyczną lub też prowadzącą działalność gospodarczą, która świadczyłaby usługi dla potrzeb nieruchomości przy ul. (...) w zakresie administrowania, rozliczania płatności, zobowiązań, rozliczania mediów, sprawowania opieki nad osiedlem w pełnym zakresie. Członkowie Wspólnoty postanowili w uchwale, że z uwagi na fakt, że wszelkie działania związane ze sprawowaniem zarządu nieruchomością spoczywają na członkach zarządu i członkach wspólnoty, wybrana przez zarząd osoba nie musi posiadać uprawnień zarządcy nieruchomości. Nadto uchwalono, że zarząd nieruchomości i wszelkich decyzje związane z funkcjonowaniem nieruchomości spoczywać będą na członkach zarządu na zasadach określonych w ustawie o własności lokali; wybór członków zarządu miał być dokonywany co roku, po sprawozdaniu zarządu za działania w roku sprawozdawczym.

W dniu 31 marca 2011 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zawarła umowę z A. D. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Usługi (...) o prowadzenie spraw administracyjno-rozliczeniowych wspólnoty. Jako przedmiot umowy strony wskazały świadczenie usług w zakresie prowadzenia spraw administracyjno - rozliczeniowych dla nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. Strony ustaliły, że A. D. przejmuje wskazane obowiązki – nie posiadając licencji zarządcy - jako administrator nieruchomości, w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod nazwą (...). Zgodnie z umową zleceniobiorca w imieniu zleceniodawcy i wspólnoty mieszkaniowej wykonywać miał czynności związane z prowadzeniem spraw administracyjno - rozliczeniowych w ramach zwykłego zarządu. Do podjęcia czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością uprawniony był jedynie na podstawie uchwał ogółu właścicieli lokali. Do obowiązków zleceniobiorcy należało w szczególności: prowadzenie aktualnego wykazu lokali i ich właścicieli oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej; aktualizowanie stanu prawnego ze stanem faktycznym nieruchomości; prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej w sposób prawem przewidziany wraz ze zlecaniem w imieniu i na koszt wspólnoty wszelkich przeglądów, napraw i ekspertyz prawem przewidzianych w zakresie tak zarządu zwykłego nieruchomością, jak i czynności zachowawczych dla nieruchomości celem zabezpieczenia mienia; kontrola i zlecenie w imieniu wspólnoty usług w zakresie utrzymania w należytym porządku i czystości: pomieszczeń i urządzeń w budynku służącym do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenów zielonych i podwórka przynależnych do nieruchomości, dróg, parkingów i chodników przynależnych do nieruchomości; koordynacja zadań związanych zgodnie z zawartymi przez zarząd wspólnoty umów związanych z realizacją tego zadania i nadzór na prawidłowym ich wykonaniem; kontrola i zlecenie w imieniu Wspólnoty usług służących zapewnieniu bieżącej konserwacji budynków i wszelkich urządzeń znajdujących się w nim; sprawowanie nadzoru nad pracą osób i podmiotów świadczących pracę lub usługi na rzecz wspólnoty, w zakresie: remontów bieżących, konserwacji bieżącej; napraw, konserwacji i modernizacji instalacji wewnętrznej zimnej wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalacji elektrycznej, oświetlenia, instalacji gazowej, przewodów kominowych oraz innych instalacji i urządzeń będących własnością wspólnoty - zgodnie z przepisami prawa budowlanego, na zlecenie zarządu likwidacji awarii, a następnie usuwanie skutków i przyczyn awarii urządzeń oraz instalacji wewnętrznych nieruchomości wspólnej, kontrola wykonania i rozliczanie umów o dostawę energii elektrycznej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, domofonu oraz innych umów zawartych przez Wspólnotę; Założenie i prowadzenie dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) rachunku bankowego oraz dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, gromadzenie wpłat na fundusz remontowy w sposób zapewniający ich księgowy wyodrębnienie; przedstawianie członkom zarządu stanu finansowego wspólnoty w tym windykacja należności stanowiących należności, pożyczki oraz inne przychody z nieruchomości wspólnej; dokonywanie miesięcznego rozliczania wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i pokrycie świadczeń oraz wpłat na fundusz remontowy w tym: opłat za media dostarczane bezpośrednio do lokali mieszkalnych i użytkowych (opłat – eksploatacyjnych), za roboty i usługi związane z nieruchomością wspólną i świadczonych na rzecz nieruchomości wspólnej; prowadzenie księgowości finansowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego z działalności podstawowej Wspólnoty Mieszkaniowej, sporządzanie i składanie odpowiednich sprawozdań i deklaracji we właściwych urzędach, sporządzanie pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu i przychodów dotyczących nieruchomości, ewidencja zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów zarządu i media, sporządzanie rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej zgodnie z dyspozycją Wspólnoty (w formie podjętych uchwał) określającą zakres i formę tej ewidencji; przygotowywanie informacji o zrealizowaniu rocznego planu gospodarczego uwzględniającego również korekty do tego plan,

z podziałem kosztów na poszczególnych właścicieli; przygotowanie i sporządzenie projektu rocznego planu gospodarczego w tym planu przychodów i wydatków z Funduszu Remontowego Wspólnoty; udzielanie każdemu z właścicieli informacji o sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną i rozliczeniach, zgodnie z przepisami prawa; prowadzenie spraw Wspólnoty na zewnątrz, w stosunkach pomiędzy właścicielami a Wspólnotą, wydawanie zarządzeń porządkowych oraz zgody na wykonywanie dodatkowych instalacji w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej zgodnie z przepisami prawa oraz z przepisami wewnętrznymi Wspólnoty; przechowywanie, zabezpieczenie i archiwizowanie dokumentów i dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej; zwoływanie i obsługa zebrań właścicieli lokali (na koszt Wspólnoty), w tym przygotowanie miejsca na zebranie i kart do głosowania oraz powiadamianie właścicieli lokali o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także czynności związanych z prowadzeniem korespondencji z właścicielami lokali; rozliczanie wskazań wodomierzy w lokalach; ewidencjonowanie kosztów bankowych i odsetek oraz ustalanie stanu funduszu remontowego; wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń właścicielom lokali.

Strony ustaliły, że administrator wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości: 0,40 zł brutto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i powierzchni przynależnej lokali mieszkalnych, użytkowych, miesięcznie.

Zgodnie z ustaleniami stron funduszami remontowymi dysponował zarząd Wspólnoty. Zleceniobiorca zobowiązał się, że podczas prowadzenia prac dla nieruchomości, będzie konsultował z zarządem wspólnoty wszelkie ponadnormatywne działania dla nieruchomości w celu uzyskania akceptacji i poparcia od członków Zarządu. Administrator zobowiązał się, we współpracy z zarządem Wspólnoty zwołać zebranie Wspólnoty przynajmniej raz do roku, zgodnie z terminami zawartymi w ustawie o własności lokali. Zleceniobiorca zobowiązał także się posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Strony postanowiły, że w sprawach nieuregulowanych zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami, ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości oraz Kodeksu cywilnego.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od 1 kwietnia 2011r.

Pozwana A. D. podjęła wykonywanie zawartej umowy.

Od połowy 2012r. zarząd pozwanej Wspólnoty dokonał w jej imieniu szeregu czynności, w szczególności zawarł liczne umowy dotyczące wykonywania dostaw i świadczenia usług na rzecz reprezentowanej wspólnoty. Nadto, zarząd organizował wewnętrzny porządek funkcjonowania pozwanej wspólnoty, w szczególności proponował projekty uchwał, przeprowadzał głosowania nad nimi i ustalał wyniki głosowania.

W toku głosowania z dnia 18 marca 2013r. nad uchwałami nr (...) pozwana Wspólnota dokonała wyboru trzech nowych osób do zarządu. W uchwale nr 12 z dnia 22 marca 2012r. członkowie wspólnoty zdecydowali, że zarząd będzie się składał z pięciu osób.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte na art. 189 k.p.c. jest nieuzasadnione. Zdaniem Sądu powódki nie mają interesu prawnego w ustaleniu nieważności zaskarżonej umowy. Powołując się na utrwalone poglądy Sąd I instancji wskazał, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Z kolei nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych. Jednocześnie posiadanie interesu prawnego strona powodowa powinna udowodnić. W ocenie Sądu Okręgowego powódki skoncentrowały się na zagadnieniu nieważności umowy w znaczeniu materialno-prawnym i nie wykazały istnienia po ich stronie interesu prawnego.

Zdaniem Sądu okoliczność, iż powódki jako właścicielki lokali zobowiązane są pokrywać koszty zarządu, w tym wynagrodzenie A. D., nie świadczy o istnieniu po ich stronie interesu prawnego w zaskarżeniu umowy. Nie wiadomo

przy tym, czy powódki dążą do zwrotu otrzymanego przez pozwaną wynagrodzenia, czy może zawarcia umowy innej treści, w oparciu o którą pozwana będzie otrzymywała inne wynagrodzenie. Ostatecznie powódki mogą dochodzić zwrotu kwot wypłaconych z tytułu wynagrodzenia lub żądać ustalenia stosunku prawnego w zakresie dotyczącym wysokości czynszu obejmującego wynagrodzenie dla pozwanej.

W ocenie Sądu powódki nie wykazały także, aby zakres umocowania pozwanej miał wpływ na ich sytuację prawną, skutkując koniecznością ochrony odpowiadającej skutkom, jakie mogą uzyskać w wyniku wyroku uwzględniającego zgłoszone powództwo. Powódki jedynie lakonicznie wskazały, że kwestia ważności zaskarżonej umowy ma znaczenie dla oceny ważności zobowiązań zaciąganych przez pozwaną na podstawie umocowania nie podając, o jakie konkretnie zobowiązania chodzi, a dopiero ich rozważenie pozwoliłoby na ocenę, czy celowe jest ustalenie nieważności umowy, czy raczej w interesie członków pozwanej Wspólnoty, w tym powódek, jest skorzystanie z innych, mniej drastycznych środków.

Mając na względzie powyższe uwagi Sąd I instancji pominął dowód z przesłuchania stron i świadków uznając, że przeprowadzenie tych dowodów nie służyłoby wyjaśnieniu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd wydał na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 6 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.

Apelację od wyroku wniosły powódki zaskarżając wyrok w całości.

W apelacji zarzuciły naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że powódki nie mają interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy zawartej przez pozwaną oraz naruszenie art. 217 § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania powódek na okoliczności zakresu czynności wykonywanych przez pozwaną A. D., prowadzące do ustalenia braku interesu prawnego po stronie powódek.

W oparciu o powyższe powódki wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu wskazując na zakres uprawnień przyznanych pozwanej A. D. w kwestionowanej umowie oraz treść art. 17 ustawy o własności lokali skarżące stwierdziły, że występowanie po ich stronie interesu prawnego w ustaleniu nieważności tej umowy nie powinno budzić wątpliwości. Pozwana została bowiem umocowana do zlecenia w imieniu Wspólnoty usług w zakresie utrzymania czystości, prowadzenia rachunku bankowego Wspólnoty, dokonywania rozliczeń wpłat, prowadzenia spraw Wspólnoty na zewnątrz, zwoływania zebrań właścicieli lokali. Miała również prowadzić księgowość finansową. Wskazywane przez Sąd Okręgowy powództwa o zapłatę nie dają możliwości uzyskania należytej ochrony prawnej, tym bardziej, że powódki są obowiązane do uiszczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a rozliczenie w tym zakresie dokonywane jest na koniec roku rozrachunkowego odpowiednio do poniesionych wydatków, które będą generowane także poprzez działania pozwanej A. D. na podstawie zaskarżonej umowy. Zaznaczyły przy tym, że nie miały możliwości zaskarżenia uchwały o wyrażeniu zgody na zwarcie umowy z pozwaną, albowiem uchwała ta została podjęta w okresie, gdy powódki nie były jeszcze członkami pozwanej Wspólnoty.

Pozwane zgodnie wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódek na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podniosła, że z uwagi na przysługujące powódkom dalej idące roszczenia nie posiadają one interesu prawnego w zaskarżeniu kwestionowanej przez nich umowy. W jej ocenie zgłoszone żądanie zmierza do obejścia przepisów określających sposób wykonywania uprawnień przez członków wspólnoty mieszkaniowej. Zaznaczyła nadto, że pozwana A. D. na podstawie zaskarżonej umowy nie przejęła zarządzania

nieruchomością i status zarządcy nieruchomości jej nie przysługuje. Zdaniem pozwanej zawarty w apelacji wniosek dowodowy nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Pozwana A. D. również powołała się na możliwość wystąpienia przez powódki z powództwem o świadczenie. Nadto wskazała, że jedyną dopuszczalną formą zmiany ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną jest podjęcie uchwały przez właścicieli lokali, zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali, obecnie w pozwanej Wspólnocie funkcjonuje zarząd, który nie został skutecznie odwołany i który posiada pełne prawo do reprezentacji Wspólnoty. Pozwana podkreśliła, że w jej ocenie zawarta umowa nie ma charakteru umowy o zarządzanie nieruchomością z uwagi na jej znacznie węższy zakres niż umowy tego rodzaju.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania, zawarte w punkcie II wyroku, zaskarżyły obie pozwane składając zażalenia, w których wniosły o jego zmianę poprzez zasądzenie kwoty 3.600 zł na rzecz każdej z nich.

Po raz pierwszy rozpoznając sprawę wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, a także umorzył postępowanie wywołane zażaleniami pozwanych.

Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja okazała się o tyle skuteczna, że jej rozpoznanie uzasadniało uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Za zasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia art. 189 k.p.c., skutkującego przyjęciem, że powódki nie posiadają interesu prawnego w ustaleniu, iż umowa zawarta między pozwanymi w dniu 31 marca 2011r. jest nieważna.

Ponadto za uzasadniony uznany został zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. i art. 227 k.p.c. w zakresie wskazanym w apelacji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie zachodziły podstawy do przyjęcia, iż okoliczności świadczące o występowaniu interesu prawnego powódek winny zostać wykazane innymi dowodami, z wyłączeniem dowodu z przesłuchania stron.

W konsekwencji powyższego Sąd Apelacyjny postanowił uzupełnić postępowanie dowodowe w tym zakresie.

W oparciu o materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem Okręgowym oraz w postępowaniu odwoławczym Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że powódki mają interes prawny w stwierdzeniu nieważności zaskarżonej umowy.

W dalszej kolejności Sąd Apelacyjny wskazał, że powódki upatrywały nieważności umowy w naruszeniu art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy. Przepis ten przewidywał wymóg, zgodnie z którym umowa o zarządzanie nieruchomością w rozumieniu art. 185 ust. 1 i 2 ustawy może być zawarta tylko z osobą posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości. Umowa zawarta przez osobę, która wskazanej licencji nie posiada, jest nieważna (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2007r., III CZP 69/07). Sąd stwierdził, że pozwana A. D. nie posiadała uprawnień w powyższym zakresie, uznał jednak, że okoliczność ta nie jest wystarczająca do uwzględnienia wniesionego powództwa. Sąd Apelacyjny stwierdził, że występują istotne wątpliwości co do zakresu umowy łączącej pozwane i treści obowiązków nałożonych na zleceniobiorcę, które nie zostały wyjaśnione, a które uniemożliwiają kwalifikację prawną umowy. Wskazał, że strona pozwana podnosiła, że umowa będąca przedmiotem sporu nie jest umową o zarządzanie nieruchomością w rozumieniu art. 185 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z kolei w argumentacji strony powodowej zawarte były twierdzenia, że przedmiotowa umowa zawiera elementów charakterystycznych dla tej kategorii umowy i obejmuje czynności typowe dla sprawowania zarządu nieruchomością.

W tych okolicznościach Sąd Apelacyjny uznał, że ocena łączącego pozwane stosunku prawnego winna zostać poprzedzona zbadaniem ich zgodnej woli wyrażonej przy zawieraniu umowy, stwierdził też, że także sposób jej wykonywania nie pozostaje całkowicie bez znaczenia, albowiem może pośrednio wskazywać na to, jak strony rozumiały złożone przez siebie oświadczenia oraz jaki cel im przyświecał przy zawieraniu umowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zebrany materiał w sprawie nie pozwalał jednak na dokonanie wykładni umowy łączącej pozwane według reguł przewidzianych w art. 65 § 1 i 2 k.c., gdyż dotychczasowe postępowanie dowodowe nie było w ogóle prowadzone w tym kierunku.

Mając na względzie powyższe uwagi Sąd Apelacyjny uznał, że w sprawie nie została rozpoznana istota sporu, a to – w świetle art. 386 § 4 k.p.c. – uzasadniało uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zażalenie na wyrok Sądu Apelacyjnego złożyły pozwane, zarzucając:

-naruszenie art. 386 § 4 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, podczas gdy powództwo zostało prawidłowo rozpoznane i sąd I instancji orzekł merytorycznie oddalając roszczenie w całości;

-naruszenie art. 378§ 1 k.p.c. poprzez: rozpoznanie sprawy ponad granice apelacji tj. uchylenie wyroku na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., mimo, że strona powodowa nie podniosła w apelacji zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, alternatywnie nie podniosła zarzutu nie przeprowadzenia przez Sąd I instancji postępowania dowodowego w całości oraz nierozpoznanie sprawy, mimo iż ustawodawca nakłada na Sąd odwoławczy obowiązek przeprowadzenia postępowania dowodowego oraz dokonania subsumpcji oraz merytorycznego rozpoznania sprawy w sytuacji, gdy nie zachodzą przesłanki do uchylenia orzeczenia.

Na podstawie powyższych zarzutów pozwane wniosły o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie od powódek solidarnie kosztów postępowania zażaleniowego według norm.

W odpowiedzi na zażalenie powódki wniosły o jego oddalenie i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódek kosztów postępowania zażaleniowego.

Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2015r Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i pozostawił rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Najwyższy wskazał, że Sąd Apelacyjny dokonał już wnikliwej interpretacji umowy, jaką zawarły pozwane, przeprowadził dodatkowo dowód z przesłuchania powódek, rozważył charakter prawny umowy zawartej przez pozwane oraz skutki dla powódek. Sąd Najwyższy stwierdził, że ustalenie, czy po stronie powódek istnieje interes prawny tak ściśle wiąże się ze sprawą nieważności umowy zawartej przez pozwane, że brak jest podstaw, by uznać, że są to sprawy oddzielne. Sąd Najwyższy stwierdził, że należy jedynie uzupełnić postępowanie dowodowe o pewne elementy, wskazane w art. 65§ 2 k.c., a dotyczące spornej umowy, co powinno zostać przeprowadzone przed Sądem Apelacyjnym, którego obowiązkiem jest rozpoznanie sprawy, a nie tylko samej apelacji.

### ***Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;***

W wyniku uzupełnienia postępowania dowodowego w zakresie określonym przez strony już przed sądem I instancji i dokonaniu dodatkowych ustaleń Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja jest uzasadniona, a to skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w postulowanym przez apelujące powódki kierunku.

Rozstrzygnięcia tego nie zmienił fakt, że na etapie postępowania apelacyjnego okazało się, że sporna umowa już nie wiąże pozwanych, gdyż została rozwiązana. Wskutek tych czynności pozwanych powódki nie utraciły w ocenie sądu odwoławczego interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy z dnia 31 marca 2011r.

Przed Sądem Apelacyjnym, zgodnie z wnioskiem zawartym w odpowiedzi na pozew, zostali przesłuchani jako świadkowie członkowie zarządu pozwanej wspólnoty, którzy pełnili te funkcje w dacie zawierania zaskarżonej umowy, na okoliczności związane z zawarciem przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową z A. D. umowy z dnia 31 marca 2011r. (k.511- teza dowodowa). Nie został przesłuchany jedynie świadek P. W., gdyż nie stawał się na rozprawie wyznaczone w



celu jego przesłuchania, a wezwana wysyłane do tego świadka na adres wskazany przez pozwaną wspólnotę wracały z adnotacją „nie podjęto w terminie”. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny pominął dowód z przesłuchania tego świadka.

Na podstawie zeznań świadków A. B., I. G., M., S. i K. S. Sąd Apelacyjny ustalił okoliczności związane z zawarciem przez pozwane umowy z dnia 31 marca 2011r. Z zeznań tych świadków wynika, że zarząd pozwanej wspólnoty nie był zadowolony ze współpracy z poprzednią firmą, z którą pozwana wspólnota zawarła umowę o zarządzanie, a ponadto Zarząd chciał mieć większy wpływ na to, co dzieje się we wspólnocie. Zależało zarządowi bardziej na tym, by pozyskać administratora, który zawsze będzie na miejscu i który będzie opiekował się wspólnotą i wykonywał przy tym polecenia Zarządu. To zarząd miał decydować o wydatkach związanych ze wspólnotą i on miał ponosić odpowiedzialność za zarządzanie wspólnotą. Najbardziej w kwestii poszukiwania administratora zaangażowany był P. W., on też przygotował tekst umowy, którą ostatecznie podpisano. W formułowaniu treści umowy uczestniczył też K. S.. Przygotowując umowę nie konsultowali jej treści z prawnikiem.

Zarządowi zależało, by była to umowa o administrowanie, wiedzieli, że A. D. nie była licencjonowanym zarządcą i dlatego na podstawie wcześniejszej umowy, którą wspólnota zawierała z zarządcą sformułowali tekst umowy z A. D.. Umowa była omawiana i czytana przed podpisaniem, a pozwana A. D. miała wykonywać wszystkie czynności zapisane w umowie.

W trakcie realizowania umowy w zakresie dokonywania przelewów dyspozycje wydawał członek zarządu wspólnoty.

( zeznania świadka: M. S. k. 511, 514-516v, K. S. k. 511, 517-520, A. B. k.511, 521- 523, I. G. k. 512, 523v- 526).

Po dokonaniu powyższych dodatkowych ustaleń w stosunku do ustaleń dokonanych przez Sąd I instancji, które Sąd Apelacyjny jako niewadliwe przyjmuje za własne bez potrzeby ich powtarzania, Sąd Apelacyjny wskazuje, co następuje.

Sąd odwoławczy konsekwentnie prezentuje stanowisko, że powódki mają interes prawny w stwierdzeniu nieważności spornej umowy. Podziela bowiem obowiązującą w judykaturze i doktrynie wykładnię art. 189 k.p.c. dotyczącą przesłanki interesu prawnego, gdzie zgodnie przyjmuje się, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, LEX nr 515730).

Stwierdzić też trzeba, że orzecznictwo ustaliło nadto zasadę, że nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych. Zasada ta nie ma jednak charakteru bezwzględnie. Znajduje ona zastosowanie tylko wówczas, gdy przysługujące powodowi dalej idące roszczenie zapewni mu pełną ochronę, tzn. w całości wyeliminuje spór między stronami lub zapobiegnie jego powstaniu w przyszłości. Sytuacja taka zwykle nie zachodzi, gdy z danego stosunku prawnego może wypływać wiele roszczeń i stąd wyniknąć z niego wiele sporów obecnie i w przyszłości. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że interes prawny istnieje w tych wypadkach, gdy powództwo o ustalenie w większym stopniu zabezpiecza ochronę praw powoda. Rozstrzygając o istnieniu interesu prawnego w danej sprawie należy mieć na względzie, iż mimo przysługującego powodowi roszczenia o świadczenie, mogą występować inne okoliczności, w świetle których zachodzi potrzeba ochrony jego sfery prawnej poprzez uregulowanie kwestii związanych z danym stosunkiem prawnym w drodze powództwa o ustalenie. Wskazać trzeba, że w orzecznictwie daje się zauważyć postępującą tendencję do elastycznego pojmowania pojęcia „interesu prawnego” w rozumieniu art. 189 k.p.c., z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz tego, czy w drodze innego powództwa np. o świadczenie strona może uzyskać kompletną lub choćby szerszą ochronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 r. II CK 387/02, niepubl.).

Dodać też trzeba, że aktualnie w judykaturze wskazuje się, że interes prawny powinien być rozumiany z uwzględnieniem szeroko pojętego dostępu do sądu w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej.

Stwierdzić też trzeba, że interesu prawnego nie można utożsamiać z interesem ekonomicznym, gdyż występuje on nie tylko wówczas, gdy doszło do naruszenia lub zachodzi realna obawa naruszenia praw majątkowych danego podmiotu. Jeśli tylko w świetle danych okoliczności sprawy zachodzi potrzeba wprowadzenia jasności i pewności w sferze sytuacji prawnej powoda, wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, uznać należy, iż ma interes prawny w znaczeniu użytym w art. 189 k.p.c., niezależnie od przysługujących mu roszczeń o świadczenie.

W podsumowaniu powyższych rozważań Sąd Apelacyjny konsekwentnie stwierdza, że nie można uznać, że powódkom nie przysługuje interes prawny w uzyskaniu orzeczenia zgodnego z żądaniem pozwu. Argument Sądu I instancji, powielający stanowisko strony przeciwnej, iż powódkom mogą przysługiwać powództwa o zapłatę związane z wykonywaniem przez pozwaną A. D. czynności w granicach zawartej umowy, nie może zostać uznany za skuteczny.

Przyjmując bowiem, że powódki mogłyby podnosić nieważność przedmiotowej umowy jako przesłankę przy dochodzeniu roszczeń pieniężnych z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia skierowanych wobec A. D. lub o zwrot kwot uiszczonych tytułem zaliczki wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., to niezależnie od kwestii, czy i w jakim zakresie roszczenia tego rodzaju mogłyby zostać uwzględnione, w sytuacji, gdy A. D. wykonywała w dacie orzekania przez sąd I instancji i po raz pierwszy przez Sąd Apelacyjny, czynności na rzecz pozwanej Wspólnoty, a Wspólnota ponosiła w tym zakresie określone koszty, nie sposób przyjąć, że postępowania takie pozwoliłyby na zapewnienie powódkom pełnej ochrony i definitywnie rozstrzygnęłyby spór, niwelując niebezpieczeństwo zagrożenia interesów powódek w przyszłości. Uwzględniając przy tym szeroki zakres uprawnień, jakie według treści umowy przysługiwały A. D., nie można mieć wątpliwości, że zagrożone interesy powódek nie sprowadzają się jedynie do obowiązku pokrywania kosztów działania pozwanej A. D. na rzecz i w imieniu Wspólnoty.

Nie ulega wątpliwości, że skoro umowa przyznaje zleceniobiorcy uprawnienia zarówno w zakresie prowadzenia spraw administracyjno-rozliczeniowych w granicach zwykłego zarządu, w tym założenie i prowadzenie dla Wspólnoty rachunku bankowego i dokonywanie rozliczeń przez ten rachunek, sporządzanie i składanie odpowiednich sprawozdań i deklaracji we właściwych urzędach, przygotowywanie informacji o zrealizowaniu rocznego planu gospodarczego, przechowywanie i archiwizowanie dokumentów, zwoływanie i obsługę zebrań właścicieli lokali, a także prowadzenia prac dla nieruchomości, w ramach których wyłącznie ponadnormatywne działania zleceniobiorca jest obowiązany konsultować z zarządem, przy czym zakres tych działań nie został w umowie określony, nieważność umowy pociąga za sobą niebezpieczeństwo zagrożenia interesów powódek jako członków Wspólnoty Mieszkaniowej, niepewności sytuacji prawnej i niebezpieczeństwo wystąpienia wielu roszczeń w przyszłości.

Zauważyć przy tym trzeba, że z racji praw i obowiązków, jakie przysługują właścicielom lokalu we wspólnocie mieszkaniowej, uregulowanych w szczególności w rozdziale 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), zgodne z interesem tych właścicieli jest, aby wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością wspólną było we wspólnocie uregulowane zgodnie z prawem oraz wykonywane przez uprawnione i kompetentne do tego osoby.

Wskazać należy, że z treści zeznań powódek wynikało, że zagrożenia swoich interesów upatrywały one nie tylko w niebezpieczeństwie wystąpienia konieczności skierowania na drogę postępowania cywilnego konkretnych roszczeń wywołanych działaniem A. D., dokonany z powołaniem się na umowę zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową, lecz także w tym, że zachodzi wiele niejasności co do tego, jaki jest zakres uprawnień zleceniobiorcy, jak i co do tego, czy pozwana A. D. jest osobą kompetentną do wykonywania powierzonych jej czynności i jednocześnie powódki zgłaszały zastrzeżenia, że swoich obowiązków nie wykonuje ona prawidłowo i adekwatnie do zakresu umowy. Sugestia, iż faktycznie umowa nie jest w pełni realizowana, pozwalała na wnioskowanie, że kwestia zakresu posiadanych przez zleceniobiorcę uprawnień ma znaczenie i pośrednio wpływa na to, w jaki sposób i przez kogo czynności dotyczące zarządzania i administrowania nieruchomością są wykonywane, a to może kształtować również sytuację prawną powódek jako członków pozwanej Wspólnoty.

W tym miejscu zauważenia wymaga, że z zeznań przesłuchanych przed Sądem Apelacyjnym świadków wynikało, że jako członkowie zarządu zamierzali zawrzeć umowę o administrowanie, zależało im, by to oni, jako zarząd, mieli

wpływ na funkcjonowanie wspólnoty, a pozwana A. D. w istocie jedynie wykonywała ich polecenia i zajmowała się prostym administrowaniem. Tymczasem umowa, jaką- jak zeznali - sami przygotowali, wzorując się na umowie z poprzednim zarządcą, i którą pozwana miała w pełnym zakresie wykonywać dawała pozwanej A. D. tak szeroki zakres uprawnień, jaki wykonywać mógł licencjonowany zarządca. W ocenie Sądu Apelacyjnego, to, czy w istocie pozwana te uprawnienia wykonywała, dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma decydującego znaczenia, istotne jest bowiem to, że takimi uprawnieniami obdarzyła ją pozwana Wspólnota reprezentowana przez ówczesny Zarząd.

W tym miejscu podkreślić należy, iż powódki nie miały możliwości zapobieżenia zawarciu kwestionowanej umowy, gdyż doszło do niej na mocy uchwały nr 11 zawartej w dniu 22 lipca 2010r., kiedy powódki nie były jeszcze członkami Wspólnoty. W uchwale tej udzielono pełnomocnictwa zarządowi do podjęcia działań związanych z wybraniem i zawarciem umowy cywilnoprawnej z osobą fizyczną lub też prowadzącą działalność gospodarczą, która świadczyłaby usługi dla potrzeb nieruchomości w zakresie administrowania, rozliczania płatności, zobowiązań, rozliczania mediów, sprawowania opieki nad osiedlem w pełnym zakresie. Postanowiono też równocześnie, że wybrana przez zarząd osoba nie musi posiadać uprawnień zarządcy nieruchomości, gdyż wszelkie działania związane ze sprawowaniem zarządu nieruchomością spoczywają na członkach zarządu i członkach wspólnoty. Z uwagi na to, że powódki stały się członkami wspólnoty po podjęciu tej uchwały, jak i po zawarciu kwestionowanej umowy, nie mogły podważać tej uchwały w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Uznać zatem trzeba, że tryb niniejszego procesu zapewni ochronę ich praw.

Przeszkodą do przyjęcia interesu prawnego po stronie powódek nie jest także okoliczność, że nie są one stroną umowy, której dotyczy spór.

Z wymienionych powyżej względów przesłankę interesu prawnego należało uznać za spełnioną.

Przechodząc zatem do merytorycznego rozpoznania żądania powódek Sąd Apelacyjny wskazuje tytułem przypomnienia, że powódki upatrywały nieważności umowy w naruszeniu art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy. Przepis ten przewidywał wymóg, zgodnie z którym umowa o zarządzanie nieruchomością w rozumieniu art. 185 ust. 1 i 2 ustawy może być zawarta tylko z osobą posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości. Umowa zawarta przez osobę, która wskazanej licencji nie posiada, jest nieważna (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2007r., III CZP 69/07). Pozostaje poza sporem, że pozwana A. D. nie posiadała uprawnień w powyższym zakresie. Okoliczność ta sama przez się nie była jednak wystarczająca do uwzględnienia wniesionego powództwa.

Należało nadto wyjaśnić istotne wątpliwości, co do zakresu umowy łączącej pozwane i treści obowiązków nałożonych na zleceniobiorcę. Strona pozwana podnosiła bowiem, że umowa będąca przedmiotem sporu nie jest umową o zarządzanie nieruchomością w rozumieniu art. 185 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z kolei w argumentacji strony powodowej zawarte były twierdzenia, że przedmiotowa umowa zawiera wiele elementów charakterystycznych dla tej kategorii umowy i obejmuje czynności typowe dla sprawowania zarządu nieruchomością.

Dlatego Sąd odwoławczy dokonał oceny łączącego pozwane stosunku prawnego i zbadał wolę zleceniodawcy wyrażoną przy zawieraniu umowy. Z uwagi na treść zeznań przesłuchanych przed Sądem Apelacyjnym świadków, które omówiono powyżej, a w konsekwencji ustalenie, że to członkowie zarządu byli autorami tekstu umowy z 31 marca 2011r ostatecznie podpisanej przez strony i zależało im, aby z jednej strony to zarząd miał wpływ na sposób zarządzania Wspólnotą, ale z drugiej strony wszyscy zgodnie zeznali, że pozwana miała realizować wszystkie obowiązki i uprawnienia nałożone na nią umową, której treść wszyscy członkowie ówczesnego zarządu analizowali, Sąd Apelacyjny nie przesłuchiwał drugiej strony tej umowy- A. D., albowiem ona nie uczestniczyła w formułowaniu treści tej umowy, a jedynie wyraziła zgodę na zawarcie umowy o takiej treści.

Wobec jasnej treści umowy, jak i kategoriycznych zeznań przesłuchanych świadków A. B., I. G., M., S. i K. S. Sąd Apelacyjny uznał, że sposób wykonywania tej umowy ostatecznie dla rozstrzygnięcia o żądaniu zgłoszonym w niniejszym procesie pozostaje bez znaczenia.

Wskazując na zeznania wskazanych świadków, a zwłaszcza M. S. i K. S. którzy zeznali, że formułowali treść skarżonej umowy posiłkując się umową zawartą z poprzednim zarządcą, zwrócić należy uwagę, że porównanie treści umowy zawartej w dniu 31 marca 2011 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. z A. D. oraz umowy zawartej w dniu 1 lutego 2009r. z M. P., posiadającą uprawnienia zawodowe zarządcy nieruchomości, wskazuje, że wiele postanowień tych umów jest tożsame. A zważywszy nadto na chronologię nie ulega wątpliwości, że objęta sporem umowa została skonstruowana na bazie poprzedniej umowy zawartej z licencjonowanym zarządcą nieruchomości, poprzez jedynie częściową modyfikację umowy z 1 lutego 2009r. Zauważenia przy tym wymaga, że niektóre z uprawnień i obowiązków zleceniobiorcy zostały określone w sposób nieprecyzyjny, poprzez użycie pojęć, bez wyjaśnienia ich zakresu znaczeniowego. Nie powinno to dziwić, gdyż świadkowie zeznali, że formułując umowę nie konsultowali jej treści z prawnikiem.

Należy wskazać, że umowa stypizowana w art. 185 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest umową, której essentialia negotii nie są na tyle charakterystyczne, aby kwalifikacja umowy i jej odróżnienie od innych umów dotyczących zarządu czy administrowania nieruchomością zawsze była oczywista i nie rodziła problemów interpretacyjnych.

Sąd Apelacyjny dokonał zatem wykładni umowy, w oparciu o reguły interpretacyjne przewidziane w art. 65 § 1 i 2 k.c. Ustalono zatem wolę stron i cel umowy przyjmując nawet, że tytuł i brzmienie umowy ma drugorzędne znaczenie. Tym niemniej nie można było pominąć tego, że wszyscy świadkowie, którzy umowę tę za pozwaną wspólnotę podpisali jako członkowie zarządu, zgodnie zeznali, że oni sami umowę tę przygotowali, dokładnie ją analizowali i ich wolą było, by pozwana realizowała jej wszystkie postanowienia.

Zatem, choć brzmienie postanowienia umowy nie przesądza o wyniku interpretacji, to należy mieć na względzie, że wykładnia nie może być oczywiście sprzeczna z jego treścią. Oznaczałoby to bowiem ustalenie woli stron niejako na nowo, w oderwaniu od zawartej umowy. Dlatego wobec powyżej przedstawionej treści zeznań świadków A. B., I. G., M., S. i K. S., wskazywanego przez pozwaną podczas przesłuchania nieodpowiadającego treści umowy jej wykonywania, nie można uznać za decydujący. Zaznaczyć przy tym należy, że pojęcie administrowania, ma charakter węższy od zarządzania i mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006r., IV CK 343/05 , LEX nr 191167).

Sąd Apelacyjny wskazuje, że jeśli takiej treści pozwane zamierzały zawrzeć umowę, nie było przeszkód, by takie, proste w istocie, zapisy wpisać do umowy. Tymczasem kwestionowana umowa zawiera regulację znacznie szerszą, która wpisuje się w treść umowy o zarządzanie.

W tym miejscu należy przypomnieć, że w uchwale nr (...) z dnia 1 grudnia 2009 r. pozwana wspólnota odwołała z funkcji zarządu (...) Spółkę z o.o. ustanowioną aktami notarialnymi obejmującymi umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży. Natomiast w uchwale z nr (...) z dnia 1 grudnia 2009 r. pozwana Wspólnota ustaliła sposób zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r.

Zauważyć też należy, że w dniu 22 lipca 2010r. uchwałą nr 12 pozwana Wspólnota udzieliła pełnomocnictwa zarządowi powołanemu uchwałą nr 7 z dnia 23 marca 2010r. do podjęcia działań związanych z wybraniem i zawarciem umowy cywilnoprawnej z osobą fizyczną lub też prowadzącą działalność gospodarczą, która świadczyłaby usługi dla potrzeb nieruchomości przy ul. (...) w zakresie administrowania, rozliczania płatności, zobowiązań, rozliczania mediów, sprawowania opieki nad osiedlem w pełnym zakresie. Wskazać też trzeba, że Członkowie Wspólnoty postanowili w uchwale, że z uwagi na fakt, że wszelkie działania związane ze sprawowaniem zarządu nieruchomością spoczywają na członkach zarządu i członkach wspólnoty, wybrana przez zarząd osoba nie musi posiadać uprawnień zarządcy nieruchomości. Nadto uchwalono, że zarząd nieruchomości i wszelkich decyzje związane z funkcjonowaniem nieruchomości spoczywać będą na członkach zarządu na zasadach określonych w

ustawie o własności lokali. W wykonaniu tej uchwały w dniu 31 marca 2011 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd zawarła z A. D. umowę nazwaną „umową o prowadzenie spraw administracyjno-rozliczeniowych wspólnoty”. Jako przedmiot umowy strony wskazały świadczenie usług w zakresie prowadzenia spraw administracyjno - rozliczeniowych dla nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. Strony ustaliły, że A. D. przejmuje wskazane obowiązki – nie posiadając licencji zarządcy - jako administrator nieruchomości, w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod nazwą (...). Zgodnie z umową zleceniobiorca w imieniu zleceniodawcy i wspólnoty mieszkaniowej wykonywać miał czynności związane z prowadzeniem spraw administracyjno - rozliczeniowych w ramach zwykłego zarządu. Do podjęcia czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością uprawniony był jedynie na podstawie uchwał ogółu właścicieli lokali.

Wskazuje Sąd Apelacyjny, że takie określenia stanowią powielenie zapisów art. 22 ust 1 i 2 ustawy o własności lokali i odnoszą się wprost do uprawnień Zarządu wspólnoty. To zaś upodabnia kwestionowana umowę do umowy o zarządzanie, a nie o administrowanie.

Ponadto wskazać trzeba, że w § 2 ust 3 umowy sprecyzowano, że do obowiązków zleceniobiorcy należało w szczególności: prowadzenie aktualnego wykazu lokali i ich właścicieli oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej; aktualizowanie stanu prawnego ze stanem faktycznym nieruchomości; prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej w sposób prawem przewidziany wraz ze zlecaniem w imieniu i na koszt wspólnoty wszelkich przeglądów, napraw i ekspertyz prawem przewidzianych w zakresie tak zarządu zwykłego nieruchomością, jak i czynności zachowawczych dla nieruchomości celem zabezpieczenia mienia; kontrola i zlecenie w imieniu wspólnoty usług w zakresie utrzymania w należytym porządku i czystości: pomieszczeń i urządzeń w budynku służącym do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenów zielonych i podwórka przynależnych do nieruchomości, dróg, parkingów i chodników przynależnych do nieruchomości; koordynacja zadań związanych zgodnie z zawartymi przez zarząd wspólnoty umów związanych z realizacją tego zadania i nadzór na prawidłowym ich wykonaniem; kontrola i zlecenie w imieniu Wspólnoty usług służących zapewnieniu bieżącej konserwacji budynków i wszelkich urządzeń znajdujących się w nim; sprawowanie nadzoru nad pracą osób i podmiotów świadczących pracę lub usługi na rzecz wspólnoty, w zakresie: remontów bieżących, konserwacji bieżącej; napraw, konserwacji i modernizacji instalacji wewnętrznej zimnej wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalacji elektrycznej, oświetlenia, instalacji gazowej, przewodów kominowych oraz innych instalacji i urządzeń będących własnością wspólnoty - zgodnie z przepisami prawa budowlanego, na zlecenie zarządu likwidacji awarii, a następnie usuwanie skutków i przyczyn awarii urządzeń oraz instalacji wewnętrznych nieruchomości wspólnej, kontrola wykonania i rozliczanie umów o dostawę energii elektrycznej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, domofonu oraz innych umów zawartych przez Wspólnotę; Założenie i prowadzenie dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) rachunku bankowego oraz dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, gromadzenie wpłat na fundusz remontowy w sposób zapewniający ich księgowy wyodrębnienie; przedstawianie członkom zarządu stanu finansowego wspólnoty w tym windykacja należności stanowiących należności, pożytki oraz inne przychody z nieruchomości wspólnej; dokonywanie miesięcznego rozliczania wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i pokrycie świadczeń oraz wpłat na fundusz remontowy w tym: opłat za media dostarczane bezpośrednio do lokali mieszkalnych i użytkowych (opłat – eksploatacyjnych), za roboty i usługi związane z nieruchomością wspólną i świadczonych na rzecz nieruchomości wspólnej; prowadzenie księgowości finansowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego z działalności podstawowej Wspólnoty Mieszkaniowej, sporządzanie i składanie odpowiednich sprawozdań i deklaracji we właściwych urzędach, sporządzanie pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu i przychodów dotyczących nieruchomości, ewidencja zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów zarządu i media, sporządzanie rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej zgodnie z dyspozycją Wspólnoty (w formie podjętych uchwał) określającą zakres i formę tej ewidencji; przygotowywanie informacji o zrealizowaniu rocznego planu gospodarczego uwzględniającego również korekty do tego plan, z podziałem kosztów na poszczególnych właścicieli; przygotowanie i sporządzenie projektu rocznego planu gospodarczego w tym planu przychodów i wydatków z Funduszu Remontowego Wspólnoty; udzielanie każdemu z właścicieli informacji o sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną i rozliczeniach, zgodnie z

przepisami prawa; prowadzenie spraw Wspólnoty na zewnątrz, w stosunkach pomiędzy właścicielami a Wspólnotą, wydawanie zarządzeń porządkowych oraz zgody na wykonywanie dodatkowych instalacji w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej zgodnie z przepisami prawa oraz z przepisami wewnętrznymi Wspólnoty; przechowywanie, zabezpieczenie i archiwizowanie dokumentów i dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej; zwoływanie i obsługa zebrań właścicieli lokali (na koszt Wspólnoty), w tym przygotowanie miejsca na zebranie i kart do głosowania oraz powiadamianie właścicieli lokali o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów, a także czynności związanych z prowadzeniem korespondencji z właścicielami lokali; rozliczanie wskazań wodomierzy w lokalach; ewidencjonowanie kosztów bankowych i odsetek oraz ustalanie stanu funduszu remontowego; wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń właścicielom lokali.

Analizując powyższy, bardzo szeroki zakres obowiązków i uprawnień pozwanej A. D. określony zaskarżoną umową nie sposób nie zauważyć, że wiele z nich to uprawnienia i obowiązki zarządu lub zarządcy ustanowionego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, a określone w art. 29, 30 i 32 tej ustawy.

Uzasadnione zastrzeżenia wzbudzają w szczególności zapisy zawarte w §2 ust. 1, 3ppkta-d, e, j, k,l,o, p,r, s,x., a także w §6 ust.1,2 4.

Nie można także pominąć zapisu § 3 ust 5 umowy, z którego wynika, że z dniem podpisania umowy pozwana Wspólnota upoważniła A. D. do reprezentacji wspólnoty przed Organami Administracji Państwowej w tym w szczególności przed Urzędem Skarbowym, REGON, Bankami oraz urzędami w tym Urzędem Miejskim Wydziałem Nadzoru Budowlanego.

Istotny z punktu widzenia oceny charakteru zawartej umowy jest też jej § 10, zgodnie z którym zleceniodawca nie może czerpać innych korzyści z administrowania nieruchomością wspólną oprócz wynagrodzenia określonego tą umową, a także § 11, w którym zleceniobiorca zobowiązał się posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Sąd Apelacyjny zauważa, że o stypizowanym charakterze umowy o zarządzanie nieruchomością świadczy treść art. 186 ust. 3 u.g.n., stanowiąca, że w umowie o zarządzanie nieruchomością zarządca składa oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu (chodzi o obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej). W związku z powyższym wskazać trzeba, że § 11 zaskarżonej umowy o ubezpieczeniu takim stanowi. Natomiast zapis § 10 spornej umowy stanowi powtórzenie art. 185 ust. 1 u.g.n., co także upodabnia sporną umowę do umowy o zarządzanie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wszystkie powyżej wskazane zapisy kwestionowanej umowy prowadzą do przyjęcia, że umowa ta jest w istocie umową o zarządzanie, a nie o administrowanie.

Taka umowa wobec treści art. 184 i 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie jej zawarcia, jak również regulacji dotyczących zarządu nieruchomością zawartych w ustawie o własności lokali (art. 18-20), przy uwzględnieniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną, jaki obowiązuje w pozwanej Wspólnotie mogła być ważnie zawarta jedynie z licencjonowanym zarządcą, którym pozwana A. D. nie była, zatem uznana musi być za nieważną, o czym przesądza art. 58 k.c.

Końcowo zauważa sąd odwoławczy, że uznanie, że zaskarżona umowa jest nieważna nie przesądza samoistnie o tym, że wykonywane przez pozwaną A. D. czynności faktyczne z zakresu administrowania pozwaną Wspólnotą były nieważne, gdyż w tym zakresie nie obowiązywał wymóg pisemności umowy ani obowiązek posiadania formalnych uprawnień do ich wykonywania, zatem uznać można, że nawet poprzez czynności konkludentne pozwane w tym zakresie umowę zawarły, co skutkowało musi obowiązkiem zapłaty za dokonane na rzecz Wspólnoty czynności.

Z przedstawionych przyczyn i na podstawie wyżej przywołanych przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w punkcie I sentencji, a orzeczenie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego wydano stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu- art. 98 k.p.c. Na zasądzone koszty składają się: 1000 zł - opłata od pozwu i 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego powódek.

Wobec powyższego rozstrzygnięcia, obejmującego zarówno orzeczenie, co do zgłoszonego roszczenia, jak i kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, rozpoznanie zażaleń wniesionych przez pozwane stało się bezprzedmiotowe. Z tego względu, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. postępowanie zażaleniowe umorzył, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

Zawarte w punkcie III wyroku orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego i zażaleniowego wywołanego wniesieniem przez pozwane zażalenia do Sądu Najwyższego wydano na podstawie art. 98 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną kwotę składa się: 500 zł opłata od apelacji, 2700 zł wynagrodzenie pełnomocnika powódek przed sądem apelacyjnym i 1800 zł wynagrodzenie tego pełnomocnika w postępowaniu wywołanym zażaleniem do Sądu Najwyższego.

K. Górski A. Sołtyka M. Gołuńska