



Sygn. akt V CSK 578/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)
SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)
SSA Bogusław Dobrowolski

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej "K." w W.
przeciwko A. K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 czerwca 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 16 lutego 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 7200 (siedem tysięcy dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa „K.” w W. domagała się zasądzenia od pozwanej A. K. kwoty 268.433,47 zł wraz z odsetkami na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zdaniem powódki, pozwana pobrała za wykonanie

funkcji administrowania częściami nieruchomości wspólnej wynagrodzenie, które nie wynikało z wymaganej przepisami prawa umowy. Wynagrodzenie to okazało się ponadto wygórowane z racji obliczenia go w oparciu o zbyt wysoką stawkę.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

W dniu 1 września 1998 r. pozwana zawarła z J. C. prowadzącym działalność gospodarczą umowę o zarządzanie m.in. zabudowaną nieruchomością przy ul. K. w W., stanowiącą własność tego kontrahenta. Strony ustaliły odpowiednie wynagrodzenie dla A. K. (§ 9 tej umowy). Pozwana świadczyła usługi zarządzania w zakresie działalności gospodarczej „Zarządzanie Nieruchomościami”. Średnie wynagrodzenie zarządcy za czynności związane z zarządem nieruchomością wspólną, połączone ochroną fizyczną obiektu w latach 2002-2005, wynosiło 0,90 zł/m². W kolejnych umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynku przy ul. K. określono sposób zarządu nieruchomością wspólną jako powierzony pozwanej. W okresie od powstania powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej do dnia 31 marca 2005 r. zarząd nieruchomością wspólną sprawowała pozwana. Uchwałą z dnia 31 marca 2005 r. zmieniono sposób zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że zarząd nieruchomością powierzono właścicielom lokali.

Pozwana zawierała umowy z podmiotami świadczącymi usługi ochrony obiektu. Wynagrodzenie za te usługi pozwana pokrywała z własnego wynagrodzenia, ponosiła też koszty utrzymania biura. Obecnie w nieruchomości przy ul. K. w W. znajdują się 254 lokale, w tym lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz garaże, które stanowią przedmiot odrębnej własności.

Sąd Okręgowy stwierdził, że fakt administrowania nieruchomością nie był kwestionowany przez strony, ale powierzenie zarządu osobie fizycznej nie jest wystarczające do zawarcia z nią umowy o zarządzanie. Umowa pozwanej z J. C. z 1998 r. nie miała skutków prawnych wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, mimo określenia w umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali sposobu zarządu nieruchomością wspólną jako powierzonego pozwanej. Wspólnota Mieszkaniowa nie zawierała bowiem z pozwaną takiej umowy. Przepis art. 185 ust.

2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm., cyt. dalej jako „ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r.”) przewidywał wymaganie zawarcia umowy o zarząd nieruchomością pod rygorem nieważności i dlatego taka umowa nie mogła być zawarta w sposób jedynie dorozumiany. Od momentu powstania Wspólnoty Mieszkaniowej pozwana wprawdzie dokonywała czynności faktycznego zarządu nieruchomością przy ul. K., ale czyniła to bez właściwej podstawy prawnej.

Roszczenie Wspólnoty zostało oddalone z powodu stwierdzenia przez Sąd Okręgowy przedawnienia roszczenia dochodzonego na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, roszczenie to miało związek z działalnością gospodarczą strony powodowej i przedawniło się po upływie trzyletniego terminu przedawnienia. Sąd Okręgowy nie dopatrywał się podstaw nieuwzględnienia przedawnienia roszczenia na podstawie art. 5 k.c.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację Wspólnoty Mieszkaniowej. Akceptując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, nie podzielił jednak oceny prawnej tego Sądu. Stwierdził brak przedawnienia roszczenia Wspólnoty, ponieważ mogło się ono przedawnić dopiero po upływie dziesięcioletniego terminu przedawnienia (art. 118 k.c.).

Sąd Apelacyjny starał się też wyjaśnić, czy pomiędzy pozwaną a Wspólnotą Mieszkaniową zawiązał się określony stosunek obligacyjny i ewentualnie w jaki sposób. Pozwana zawarła w dniu 1 września 1998 r. umowę z J. C., na podstawie której powierzono pozwanej zarządzanie nieruchomością zabudowaną, położoną przy ul. K. w W.. W umowie tej przewidziano odpowiednie stawki należnego pozwanej wynagrodzenia. W dniu 16 grudnia 1998 r. zawarto pierwszą umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i wówczas powstała obecna Wspólnota Mieszkaniowa. W § 8 tej umowy ustalono, że zarząd nieruchomością należy do „W W.” – A. W W., a w § 9 wyjaśniono, iż w zakresie kosztów strony odwołują się do zawartej z nabywcą lokalu umowy zlecenia nr 3/98, czyli do umowy z dnia 1 września 1998 r. W tej sytuacji znalazł zastosowanie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.: cyt. dalej „ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r.”). Przewiduje on, że w razie

sukcesywnego wyodrębnienia lokali przyjęty przez dotychczasowych właścicieli sposób zarządu nieruchomością odnosi skutek także wobec każdego kolejnego nabywcy odrębnego lokalu. W kolejnych umowach sprzedaży poszczególnych lokali postanowienia były podobne.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że przepis art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (w poprzednim brzmieniu) nie przewidywał pisemnej formy umowy o zarząd nieruchomości. Obowiązek zachowania takiej formy umowy pojawił się w dniu 15 lutego 2015 r. (art. 185 ust. 2 ustawy). Pozwana wykonywała czynności zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z postanowieniami art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Przed zmianą sposobu zarządu nieruchomością, tj. przed podjęciem uchwały z dnia 31 marca 2005 r., pomiędzy stronami sporu dochodziło do konfliktów, m.in. na tle dotyczącym wynagrodzenia dla zarządcy toczyły się postępowania sądowe o uchylenie uchwał Wspólnoty w sprawie wynagrodzenia zarządcy. Obecnie zarząd nieruchomością powierzony został właścicielom lokali (art. 18 ust. 2a ustawy). Sąd Apelacyjny zauważył, że dla zmiany sposobu zarządu nieruchomością konieczne jest działanie wszystkich współwłaścicieli i powinni oni podjąć stosowną uchwałę w tym zakresie. Mogli oni wcześniej skorzystać z uprawnienia do zmiany sposobu zarządu i ustanowienia w umowie o zarząd odpowiednich stawek wynagrodzenia dla zarządcy.

W skardze kasacyjnej strony powodowej podniesiono zarzuty naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 18 ust. 2, art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., art. 185 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. i art. 5 k.c.

Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

1. Nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie niezbędne wymagania formalne przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c. i może być poddane odpowiedniej kontroli kasacyjnej w świetle zgłoszonych podstaw kasacyjnych.

Stwierdzenie Sądu Apelacyjnego w konkluzji wyводу dotyczącego zarzutu przedawnienia roszczenia objętego pozwem, że nie będzie miał zastosowania art. 118 k.c.”, należy uznać jako daleko idący skrót stylistyczny. Sąd Apelacyjny przyjął bowiem trafne stanowisko, że wspomniane roszczenie nie uległo dziesięcioletniemu przedawnieniu, ponieważ w niniejszej sprawie właśnie strona pozwana prowadziła działalność gospodarczą.

2. Powodowa Wspólnota wywodzi roszczenie z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu i domaga się od pozwanej kwoty 268.433,97 zł, którą - w ocenie Wspólnoty - pozwana uzyskała od tej Wspólnoty w sytuacji, w której nie wiązała ją umowa o zarząd nieruchomością wspólną. Żądanie to obejmuje okres 2002-2005 r. Nie jest jednocześnie kwestionowany przez stronę powodową fakt dokonywania przez pozwaną w tym (i w poprzednim okresie) czynności mieszczących się w ramach zwykle wykonywanych czynności zarządu. Okoliczność ta wynika także z ustaleń dokonanych przez Sądy meriti.

Zasadnicze znaczenie ma zatem ocena, czy na podstawie dokonanych przez Sądy meriti ustaleń faktycznych, a zwłaszcza dotyczących zdarzeń przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej w 1998 r. i o powstaniu tej Wspólnoty, można stwierdzić, że w okresie objętym żądaniem pozwu strony łączył umowny stosunek obligacyjny, który mógł stanowić uzasadnienie prawne dla otrzymanego wynagrodzenia przez stronę pozwaną.

Strona skarżąca neguje powstanie takiego stosunku obligacyjnego (umowy o zarząd). Odrzuca sposób powstania tego stosunku przyjęty przez Sąd Apelacyjny, powołując się na treść art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. Jednocześnie podnosi, że po dniu 15 lutego 2000 r. umowa o zarząd z zarządcą nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, a do 2005 r. umowa w takiej właśnie formie z pozwaną nie została zawarta.

Stanowiska skarżącego nie można podzielić.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1994 r., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowienie 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 osobie

prawnej. Natomiast przepis art. 18 ust. 2 ustawy przewiduje, że w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez czasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także wobec każdego kolejnego nabywcy lokali.

Nie sposób twierdzić, że wymagań przewidzianych w art. 18 ust. 1 ustawy nie spełniła umowa zawarta między właścicielem całej zabudowanej nieruchomości J. C. a pierwszym nabywcą odrębnego lokalu. Umowa taka została zawarta w dniu 16 grudnia 1998 r. (k. (...) i n. akt sprawy). W § 8 tej umowy zarząd nieruchomością powierzono „W W.” - A. W W., jednocześnie w § 9 umowy stwierdzono, że nabywca lokalu ponosić będzie koszty zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z zawartą umową zlecenia nr (...). Z treści tej umowy wynika, że nowy nabywca lokalu (L. G.) zleca obecnej pozwanej administrację budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. K.C, a przyjęcie tego budynku do administrowania następuje „na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego integralną część umowy z dniem podpisania protokołu przekazania mieszkania”. Podobne umowy zawierano następnie w 1999 r. z innymi nabywcami poszczególnych lokali i standardowo stwierdzono w nich, że „zarząd nieruchomością należy do firmy W W. A. W W.” (z reguły w § 8 odpowiednich aktów notarialnych) i odsyłało (z reguły z § 9) do umów zlecenia, przewidujących obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością (zob. np. umowa z dnia 20 stycznia 1999 r. zawarta z D. i T. małżeństwem J., s. (...) akt sprawy). Taka sekwencja umów, obejmujących zbycie kolejnych lokali przez właściciela nieruchomości w odpowiednich aktach notarialnych z odesłaniem w nich do standardowych umów zlecenia, niewątpliwie uzasadnia wniosek, że doszło do zachowania sposobu zarządu, wykonywanego przez tę samą osobę fizyczną, w związku z sukcesywnym wyodrębnianiem poszczególnych lokali (art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.).

Brak też podstaw do kwestionowania wiążącego Wspólnotę Mieszkaniową sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną po zmianie treści art. 185 ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (od dnia 15 grudnia 2000 r.). Wspomniane ukształtowanie się umownego zarządu nieruchomością wspólną nastąpiło jeszcze przed taką zmianą i zgodnie z przepisami art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. Jeżeli do 2005 r. w powodowej Wspólnocie

Mieszkaniowej nie doszło do zmiany sposobu zarządu nieruchomością w wyniku odpowiedniej uchwały i przy zachowaniu wymagań przewidzianych m.in. w art. 185 ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., to wcześniej ukształtowany sposób zarządu mógł być kontynuowany także do 2005 r. ze wszystkimi wynikającymi stąd konsekwencjami prawnymi. Z ustaleń faktycznych wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa podejmowała jedynie próby dotyczące określenia wynagrodzenia aktualnego zarządy.

3. Niezbyt jasno jurydycznie ujęty został zarzut naruszenia art. 5 k.c. Zarzut taki przysługuje wówczas, gdy nawiązuje się do konstrukcji nadużycia określonego prawa podmiotowego i ma on charakter z natury rzeczy obronny. Tymczasem powód dochodził roszczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu z tej racji, że zakładał brak istniejącego tytułu prawnego po stronie pozwanej do uzyskania wynagrodzenia z racji zarządu nieruchomością wspólną. Jeżeli powoływanie się w skardze na zarzut naruszenia art. 5 k.c. miałoby stanowić próbę wykazania tego, że destrukcyjne działania pozwanej uniemożliwiłyby Wspólnocie podjęcie odpowiedniej uchwały o zmianie sposobu zarządu (jeszcze przed 2005 r.), to - niezależnie od prawnej możliwości podnoszenia takiego zarzutu - brak w tym zakresie odpowiednich ustaleń faktycznych Sądów meriti.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy nie podzielił zarzutu naruszenia art. 18 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. Nietrafny okazał się także zarzut naruszenia art. 185 § 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. Za bezprzedmiotowy należy natomiast uznać zarzut naruszenia art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., ponieważ jej rozważanie nie było niezbędne w związku z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu Apelacyjnego.

Należało zatem oddalić skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono stosownie do postanowień art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.

aj jw

r.g.