

Sygn. akt III Ca 1957/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędzia SO Leszek Dąbek

SR (del.) Roman Troll (spr.)

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w G.

przeciwko J. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 23 września 2015 r., sygn. akt I C 374/15

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Gabriela Sobczyk SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 1957/15

## UZASADNIENIE

Powódka - M. Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w G. wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazującym pozwanemu J. G. zapłatę na jej rzecz 1841,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami zgodnie z przedstawionymi w pozwie datami i kwotami (od 306,90 zł od 16 lipca 2014 roku, od 16 sierpnia 2014 roku, od 16 września 2014 roku, od 126 października 2014 roku, od 16 listopada 2014 roku i od 16 grudnia 2014 roku) oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu podniosła, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w G. wobec czego zobowiązany jest do ponoszenia opłat na fundusz remontowy, a od czerwca 2014 roku nie reguluje swoich zobowiązań.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 5 stycznia 2015 roku uwzględniono w całości powództwo.

Pozwany wniósł sprzeciw żądając odrzucenia pozwu, a w dalszej kolejności oddalenia powództwa, gdyż powódka nie została wykreowana zgodnie z prawem, nie ma więc zdolności sądowej, współwłaściciele nie stworzyli małej wspólnoty oraz wyjaśnił, że wypowiedział m.in. uchwałę o ustanowieniu funduszu remontowego, ponieważ brak było rozliczenia się przez współwłaścicieli

z kosztów prac remontowych nieruchomości wspólnej oraz konflikt z tym związany.

Postanowieniem z 22 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy odmówił odrzucenia pozwu, a orzeczenie to stało się prawomocne.

Wyrokiem z 23 września 2015 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo (pkt 1) i zasądził od powódki na rzecz pozwanego 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: przy ulicy (...) w G. położona jest nieruchomość zabudowana budynkiem, w którym znajdują się trzy wyodrębnione lokale mieszkalne; 21 czerwca 2011 roku podczas zebrania mieszkańców tej nieruchomości współwłaściciele podjęli uchwałę o wyborze zarządu oraz uchwałę, mocą której ustanowiono fundusz remontowy w wysokości 1000 zł miesięcznie od 1 lipca 2011 roku; ustalono także, że wpłaty na fundusz remontowy mają być dokonywane do 15-tego dnia każdego miesiąca, a wysokość miesięcznych wpłat i udział procentowy w funduszu remontowym określono indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego, udział ten dla lokalu numer (...) (należącego do pozwanego) wynosił 0,3069 % i 306,90 zł. Uchwały miały formę pisemną. Pismem z 13 maja 2014 roku skierowanym do współwłaścicieli tej nieruchomości pozwany wypowiedział uchwałę z 21 czerwca 2011 roku w sprawie wnoszenia opłat z tytułu funduszu remontowego. W czerwcu 2014 roku J. G. zaprzestał regulowania opłat na fundusz remontowy pomimo wezwań do zapłaty.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy przywołując regulację art.

6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, a także art. 18 tej ustawy, art. 22 ust. 3 pkt 3 tej ustawy, art. 14 pkt 1 tej ustawy i art. 199 k.c. uznał powództwo za bezzasadne, ponieważ wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, a do sposobu zarządu rzeczą wspólną – nieruchomością – zastosowanie odpowiednio znajdują przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności. Sąd Rejonowy przyjął, że uchwała określająca wysokość regulowanych zaliczek stanowi umowę cywilnoprawną i może zostać wypowiedziana bez wytaczania odrębnego powództwa przez pozwanego. Jednocześnie wskazał, że kwestia uregulowana sporną umową, a to utworzenie funduszu remontowego i obowiązek czynienia przez właścicieli lokali mieszkalnych wpłat na ten cel stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, dlatego też wypowiedzenie umowy przez jednego ze współwłaścicieli powoduje, że pozostali współwłaściciele nie mogą samodzielnie wywołać skutków zobowiązujących pozwanego do wnoszenia opłat na fundusz remontowy. Podkreślił także, że brak jest przepisów obligujących wspólnoty mieszkaniowe czy też współwłaścicieli nieruchomości do tworzenia funduszy remontowych; ustawodawca nie nałożył tego rodzaju obowiązku na podmioty, którym przysługuje prawo własności nieruchomości, a obowiązujące przepisy jedynie formułują dla członków wspólnot mieszkaniowych - właścicieli lokali - obowiązek pokrywania kosztów zarządu, obejmujących m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację czy też obowiązek uczestniczenia

w wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną (art. 207 k.c.). Oznacza to, że w przypadku poczynienia wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej czy też jej remont, na właścicielu spoczywa obowiązek udziału w tych kosztach. Dochodzenie należności wymaga przy tym wykazania celu i wysokości konkretnych wydatków. Podstawą faktyczną powództwa był jednak obowiązek mający spoczywać na pozwanym z faktu zawarcia umowy – podjęcia uchwały z 21 czerwca 2011 roku. Wobec jej wypowiedzenia powództwo okazało się bezzasadne.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi powódkę, a na ich wysokość złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego

w kwocie 600 zł (stawka minimalna przewidziana w § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczony z urzędu) i opłata skarbową od złożenia dokumentu pełnomocnictwa (17 zł).

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a to: art. 199 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwany skutecznie złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w przedmiocie opłat z tytułu funduszu remontowego stanowiącej czynność przekraczającą zwykły zarząd, podczas gdy, aby skutecznie wypowiedzieć przedmiotową umowę konieczna była zgoda wszystkich współwłaścicieli (jednomyślność); art. 15 w związku z art. 14 pkt 1 w zw. z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że pozwany skutecznie wypowiadając przedmiotową umowę nie miał obowiązku uiszczenia wpłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną, podczas gdy pozwany jako właściciel lokalu przy ul. (...) w G. był zobowiązany do uiszczania zaliczki do 10-tego każdego miesiąca na pokrycie kosztów zarządu, które to zaliczki powinny być wpłacane na fundusz remontowy. Nadto zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia polegający na przyjęciu, że pozwany wypowiedział umowę i postanowienia tej umowy nie wiążą go, podczas gdy wypowiedzenie tej umowy było bezskuteczne i nie wywołało żadnych skutków prawnych, a tym samym pozwany był zobowiązany do wpłat na fundusz remontowy.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na jej rzecz 1841,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi od następujących kwot i dat: 306,90 zł za okres od dnia 16 lipca 2014r. do dnia zapłaty, 306,90 zł za okres od dnia 16 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty, 306,90 zł za okres od dnia 16 września 2014r. do dnia zapłaty, 306,90 zł za okres od dnia 16 października 2014r. do dnia zapłaty, 306,90 zł za okres od dnia 18 listopada 2014r. do dnia zapłaty, 306,90 zł za okres od dnia 16 grudnia 2014r. do dnia zapłaty; oraz o zasądzenie na rzecz powódki od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych. Względnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne. Podniesiony w apelacji zarzut błędu w tych ustaleniach dotyczy w zasadzie nie samych ustaleń, ale oceny dokonanej czynności wypowiedzenia przez pozwanego uchwały z 21 czerwca 2011 roku. Niewątpliwie jest bowiem, że oświadczenie o wypowiedzeniu tej uchwały zostało przez pozwanego złożone, tak jak ustalił Sąd Rejonowy, i co jest bezsporne. Ten zarzut (błędu w ustaleniach faktycznych) nie jest więc zasadny.

Istotne w sprawie jest zaś to, czego dotyczą pozostałe zarzuty apelacji odnoszące się już do naruszeń prawa materialnego, a to czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego powoduje rozwiązanie uchwały w zakresie wysokości wpłat na fundusz remontowy i umożliwia mu nieponoszenie kosztów w tym zakresie uprawniając go do nieregulowania tych opłat.

Rozważania należy rozpocząć od art. 6 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892) – zwana dalej u.w.l., mocą którego tworzona jest wspólnota mieszkaniowa, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, a także pozywać i być pozywana. Jednocześnie na podstawie art. 19 u.w.l. do wspólnoty, w której liczba lokali nie jest większa niż 7, do zarządu nieruchomością wspólną, mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Konieczne jest także przypomnienie regulacji art. 15 ust. 1 u.w.l., która wskazuje, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10-go każdego miesiąca. Jednocześnie na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 14 pkt 1 u.w.l.).

Przypomnieć również należy unormowanie art. 207 k.c., wg którego wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną współwłaściciele ponoszą w stosunku do wielkości ich udziałów. Odpowiednikiem tego uregulowania jest art. 12 ust. 2 u.w.l.

Nie ulega żadnej wątpliwości, że w uchwale z 21 czerwca 2011 roku współwłaściciele ustanowili fundusz remontowy, na który zobowiązali się regulować opłaty w wysokości związanej z ich procentowym udziałem w nieruchomości wspólnej. Co do każdego z trzech lokali w tej wspólności były to inne kwoty, albowiem każdy z tych lokali miał inny procentowy udział w nieruchomości wspólnej /k. 12/.

Należy także podkreślić, że zgodnie z art. 18 ust. 3 u.w.l. jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza obowiązują zasady określone w rozdziale o zarządzie nieruchomością wspólną, a więc w sytuacji braku takiego ustalenia i przy ilości lokali mniejszych niż 7 stosuje się regulację art. 19 u.w.l. Dodać należy, że zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l. sposób zarządu nieruchomością wspólną można określić w umowie w formie aktu notarialnego zawartej po ustanowieniu odrębnej własności lokali. Nie ulega żadnej wątpliwości, że współwłaściciele nieruchomości wspólnej, której sprawa dotyczy, nie zawarli umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną w formie aktu notarialnego. Dlatego też ustalenia dotyczące osób zarządzających tą nieruchomością i sposobu prowadzenia przez nich zarządu nieruchomością nie mogą być znane za ważne, ponieważ dokonana czynność jest sprzeczna z ustawą, bo została zawarta w niewłaściwej formie (por. art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 73 § 1 k.c. i art. 18 ust. 1 i 3 u.w.l.).

To z kolei prowadzi do wniosku, że właściciele nie ustalili innego sposobu zarządu nieruchomością wspólną niż określony w Kodeksie cywilnym, czyli regulacji art. 199 do 205 k.c. oraz art. 209 k.c.

Dlatego też w pierwszej kolejności trzeba zauważyć, że pozostali współwłaściciele nieruchomości wspólnej muszą legitymować się uprawnieniem do występowania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem uregulowania przez członka tej wspólnoty opłat na fundusz remontowy. Zdaniem Sądu Okręgowego legitymują się takim uprawnieniem, albowiem wynika ono z regulacji art. 209 k.c., gdyż mogą (każdy ze współwłaścicieli) wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. W tym przypadku prawa te dotyczą wspólnoty, której są członkami (przepis ten musi więc być stosowany odpowiednio). Niewątpliwie żądanie przez wspólnotę mieszkaniową od jej członka uregulowania należności związanych z opłatami na fundusz remontowy, które powinien on ponosić jako koszty zarządu (art. 15 ust. 1 u.w.l.), zmierza do zachowania wspólnego prawa, albowiem umożliwia bieżące zaspokojenie koniecznych remontów na nieruchomości wspólnej (w tym konkretnym przypadku). Innym zaś zagadnieniem jest to, czy i w jakiej wysokości właściciel będący członkiem wspólnoty powinien te koszty ponosić.

W zakresie dotyczącym wysokości tych kosztów współwłaściciele umówili się oznaczając ich wysokość w uchwale (porozumieniu, umowie) z 21 czerwca 2011 roku i od tego czasu nie była ona w żaden sposób kwestionowana, aż do połowy maja 2014 roku /k. 25/. Dodać należy, że porozumienie w tym zakresie podjęli wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej, a nazwali je uchwałą. Niewątpliwie stanowi ona umowę pomiędzy nimi dotyczącą sposobu uiszczania należności i ich wysokości na koszty zarządu nieruchomością wspólną związanych z funduszem remontowym.

W tym miejscu dochodzimy do kluczowego problemu apelacji i tej sprawy związanego z tym, czy wypowiedzenie przez pozwanego pozostałym współwłaścicielom nieruchomości wspólnej tej uchwały upoważniało go do nieregulowania tych należności. Niewątpliwie faktem jest, że pozwany jednostronnym oświadczeniem woli dokonał wypowiedzenia tej uchwały. Istotne jest zaś to, czy to wypowiedzenie było skuteczne. Aby dokonać oceny tego stanu faktycznego w zakresie skutków prawnych konieczne było wcześniejsze opisanie obowiązujących regulacji prawnych, z których wynika, że w zakresie zarządu nieruchomością wspólną współwłaściciele muszą działać wspólnie, a tylko w wyjątkowych wypadkach mogą dokonywać czynności w większości bądź przez jednego z nich (art. 201 k.c. lub art. 209 k.c.).

Trzeba zastanowić się nad tym, czy dokonana przez pozwanego czynność wypowiedzenia porozumienia stanowi jakkolwiek czynność związaną z zarządem nieruchomością wspólną. Niewątpliwie jest to czynność dotycząca kosztów

zarządu nieruchomością wspólną, albowiem pozwany wypowiada porozumienie w zakresie zaliczek jakie każdy ze współwłaścicieli zobowiązany jest pokrywać zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l.

W literaturze wskazuje się, że umowa określająca zarząd nieruchomością może być wypowiedziana lub zmieniona. Jeżeli współwłaściciele nie uregulowali tej kwestii w umowie, to przesłanką wypowiedzenia lub zmiany jest istotna zmiana okoliczności. Do istoty umów o charakterze ciągłym nie należy ich bezterminowość, chociaż mają one niewątpliwie na celu stabilizację stosunków prawnych. Zmiana lub powstanie nowych okoliczności może usprawiedliwić odmienne uregulowanie zarządu lub korzystania z rzeczy wspólnej na żądanie każdego ze współwłaścicieli (art. 201-203 k.c.). W takiej sytuacji bowiem powstaje między współwłaścicielami spór co do zarządu rzeczą wspólną, którego rozstrzygnięcie należy do sądu. Przeciwny pogląd prowadziłby do niemożliwego do zaakceptowania wniosku, że raz zawarta przez współwłaścicieli umowa co do uregulowania zarządu rzeczą wspólną wiązałaby ich do czasu zniesienia współwłasności. (Por. J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki: [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, pod red. J. Gudowskiego, LexisNexis 2013, komentarz do art. 199 – 205, teza 3).

Porozumienie współwłaścicieli odnośnie wysokości opłat na fundusz remontowy niewątpliwie nie jest jednak umową określającą zarząd nieruchomością wspólną. To porozumienie miało jedynie na celu dookreślenie wysokości kosztów zarządu tą nieruchomością wspólną w zakresie funduszu remontowego, a w zasadzie nawet nie kosztów zarządu tylko wysokości regulowanych zaliczek w formie bieżących opłat. Wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej wyrazili na to zgodę i przez kilka lat nie było żadnych konfliktów w tym zakresie. Dopiero dokonane przez pozwanego wypowiedzenie tego porozumienia w tej części spowodowało, że jednostronnie zaprzestał on regulowania tych opłat.

Współwłaściciele nieruchomości wspólnej zawarli ostatecznie porozumienie dotyczące regulowania bieżących obciążeń związanych z nieruchomością w formie zaliczek zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l. W tym porozumieniu, czy też umowie, w żaden sposób nie wskazano okresu, na który ono obowiązuje, a co za tym idzie trzeba uznać, że obowiązuje ono bezterminowo. Jest to umowa dotycząca nieruchomości wspólnej (kosztów związanych z tą nieruchomością wspólną - zaliczek na te koszty regulowanych przez współwłaścicieli w formie bieżących opłat). W umowie tej nie zawarto żadnych postanowień dotyczących jej wypowiedzenia. Natomiast niemożliwe do zaakceptowania jest stanowisko, że tej umowy nie można zmienić na skutek zmiany okoliczności.

Wypowiadając tę umowę pozwany podniósł, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a zatrudnienie firmy remontowej nastąpiło bez jego zgody, zaś firma ta nie odpowiedziała na zadane przez niego pytania dotyczące technologii materiałów użytych do wykonania elewacji lukarn /k. 25/. W sprzecznie zaś wskazał dodatkowo, że przyczyną złożenia tego świadczenia był brak rozliczania się przez współwłaścicieli z kosztów prac remontowych nieruchomości wspólnej i konflikt z tym związany.

Uregulowania dotyczące kosztów zarządu nie jest tylko i wyłącznie zobowiązaniem umownym i bezterminowym, które strony mogą sobie regulować według własnego uznania, albowiem art. 14 u.w.l. i art. 15 u.w.l. w sposób konstytutywny regulują część tego stosunku prawnego (uiszczanie bieżących opłat na koszty zarządu oraz termin, do którego należy je regulować), a samo wypowiedzenie tego stosunku prawnego (wycofanie pierwotnej zgody na wysokość ponoszonych kosztów) nie może doprowadzić to jego wygaśnięcia, albowiem stoi temu na przeszkodzie art. 15 ust. 1 u.w.l. i art. 6 u.w.l. (pozwany bowiem nadal jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, a więc musi ponosić bieżące koszty zarządu tą wspólnotą – częściami nieruchomości wspólnej).

Jednocześnie należy podkreślić, że ustalenie wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które powinni ponosić współwłaściciele (opłat na fundusz remontowy), zgodnie z poczynionymi uwagami przez Sąd Rejonowy jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Dlatego też do dokonania takiej czynności konieczna jest, na podstawie art. 199 k.c., zgoda wszystkich współwłaścicieli. W rozpoznawanej sprawie taka zgoda pierwotnie istniała, natomiast w połowie maja 2014 roku pozwany składając wypowiedzenie wycofał swoją zgodę na dalsze ustalenie w oznaczonej wysokości wpłat na fundusz remontowy, który w tym wypadku dotyczył kosztów związanych

z zarządem nieruchomością wspólną. Dlatego też od chwili cofnięcia zgody przez pozwanego brak było możliwości realizowania uchwały 21 czerwca 2011 roku, natomiast nie oznacza to, że poniesione koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej pozwanego nie obciążają. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali pozwany ponosi wydatki ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej rzeczy.

Oznacza to, że wspólnota zasadnie nie może w chwili obecnej domagać się od pozwanego regulowania w oznaczonej wysokości zaliczek na fundusz remontowy, bo w tym zakresie od maja 2014 roku brak jest zgody wszystkich współwłaścicieli na ustalenie wysokości tych zaliczek. Jednocześnie, jeżeli poniesione zostały koszty zarządu nieruchomością wspólną i wydatki, które nie znajdują pokrycia w pożytkach i przychodach z rzeczy wspólnej, to pozwany odpowiada za nie zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., natomiast w toku tego postępowania wspólnota nawet nie wykazywała, że jakiegokolwiek wydatki zostały poniesione.

Ustalenie wysokości zaliczek, które należy regulować na koszty zarządu nieruchomością wspólną należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a co za tym idzie do ustalenia tej kwoty konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Jeżeli więc współwłaściciele nie są w stanie porozumieć się co do wysokości miesięcznych opłat na koszty zarządu, to większość z nich powinna zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie w tym zakresie (dokonuje się tego w trybie postępowania nieprocesowego i wówczas będzie możliwość ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a to z uwagi na fakt, że obecnie brak jest zgody wszystkich współwłaścicieli w tym zakresie).

Ponadto nie można zasadnie twierdzić, że pozwany, aby cofnąć swoją zgodę na ustalenie wysokości miesięcznych opłat na fundusz remontowy musi dysponować zgodą wszystkich współwłaścicieli, to bowiem skutecznie uniemożliwiłoby mu złożenie tego oświadczenia, tym bardziej, że nie dysponuje on większością udziałów, aby zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie w tym zakresie (art. 199 k.c.). To więc nie pozwany powinien dysponować zgodą wszystkich współwłaścicieli na wycofanie swojej uprzedniej zgody, lecz powódka powinna legitymować się – od czasu zajęcia przez pozwanego jednostronnego stanowiska w maju 2014 roku – w czynnościach przekraczających zwykły zarząd zgodą na nie wszystkich współwłaścicieli bądź rozstrzygnięciem sądu, w braku takiej zgody. Inaczej iluzoryczna byłaby możliwość zmiany stanowiska pozwanego w zakresie zgody na wysokość opłat na fundusz remontowy (koszty zarządu). Dotyczy to oczywiście okresu po wycofaniu zgody z uwagi na zmianę okoliczności.

Z powyższych względów zarzuty apelacji są bezzasadne i nie mogły doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia. Natomiast zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja prawna i ocena stanu faktycznego jest prawidłowa.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. należało oddalić apelację jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło na podstawie art. 98

§ 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego

z urzędu (t.j. Dz. U. Z 2013 r., poz. 490 ze zm.) i § 12 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, gdyż powódka przegrała sprawę i powinna zwrócić pozwanemu koszty wynagrodzenia jego pełnomocnika.

SSO Roman Troll SSO Gabriela Sobczyk SSO Leszek Dąbek