

Sygn. akt II Ca 1695/19

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Beata Kurdziel (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Katarzyna Oleksiak

SO Krzysztof Wąsik

Protokolant:

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. C., M. G., K. P., A. S., U. S., A. M., M. N., K. N., P. W., A. W., A. P. (1), I. P., Z. K., J. K., M. P. (1), B. P., J. B., M. B., M. K. (1), D. K., T. P., D. P., I. K., M. R. i J. R.

przeciwko M. K. (2) i E. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olkuszu z dnia 21 lutego 2019 r., sygn. akt I C 1084/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala;
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 330 zł (trzysta trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Krzysztof Wąsik SSO Beata Kurdziel SSO Katarzyna Oleksiak

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2019 roku Sąd Rejonowy w Olkuszu w zasądził solidarnie od pozwanych M. K. (2) i E. K. solidarnie na rzecz powodów B. C., M. G., K. P., A. S., U. S., A. M., M. N., K. N., P. W., A. W., A. P. (1), I. P., Z. K., J. K., M. P. (1), B. P., J. B., M. B., M. K. (1), D. K., T. P., D. P., I. K., M. R., J. R. kwotę 6.594 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od: kwoty 266 zł od dnia 21 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 maja 2017 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 lipca 2017 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 sierpnia do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 września 2017 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 października do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 listopada 2017 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 lutego 2018 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 marca do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 maja 2018 roku do dnia zapłaty, kwoty 452 zł od dnia 21 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty oraz zasądził solidarnie od pozwanych M. K. (2) i E. K. solidarnie na rzecz powodów kwotę 2 165 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie zapadło w następującym ustalonym przez Sąd Rejonowy stanie faktycznym:

Nieruchomość zabudowana położona przy ul. (...) w O. stanowi własność Skarbu Państwa. Współużytkownikami wieczystymi gruntu i współwłaścicielami budynku w częściach ułamkowych są M. K. (2), E. K., A. S., U. S., M. N., K. N., A. P. (1), I. P., Z. K., J. K., J. B., M. B., M. K. (1), D. K., T. P., D. P., M. R., J. R., M. P. (1), B. P., M. G., I. K., K. P., M. T., A. P. (2), B. C., P. I., A. W., P. W. i A. M.. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym,

w którym znajduje się 18 mieszkań. W 2011 r. ówcześni lokatorzy odkupili nieruchomości od Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w O.. M. K. (2) i E. K. zamieszkują w jednym z lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w O.. Udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie własności budynku wchodzi w skład ich majątku wspólnego. Uchwałą nr (...) podjętą w grudniu 2011 r. współużytkownicy wieczystości powierzyli zarząd nieruchomością wspólną M. K. (2) i M. K. (1). Zobowiązali ich przy tym do założenia rachunku bankowego do prowadzenia rozliczeń kosztów utrzymania nieruchomości. Gromadzone tam środki były przez współużytkowników traktowane jako wspólny fundusz przeznaczony na pokrywanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Uchwałą nr (...) z dnia 28 grudnia 2011 r. współużytkownicy wieczystości ustalili, że w okresie od stycznia do czerwca 2012 r. opłaty za wspólne użytkowanie nieruchomości przy ul. (...) będą równe wysokością czynszom opłacanym do dnia 31 grudnia 2011 r. dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu tj. Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w O.. Ustalili również, że opłaty te będą wnoszone z góry w terminie do 20 dnia każdego miesiąca na rachunek wspólny w banku albo gotówką do rąk jednego z członków zarządu. Uchwała ta podjęta została przez większość współużytkowników m.in. M. K. (2). Od czerwca 2012 roku wysokość zaliczek ustalali zarządcy. Zaliczki składały się z części w stałej wysokości oraz opłat za wodę, których wysokość uległa zmianie. Zaliczki były przeznaczane na regulowanie opłat za zużytą wodę, energię elektryczną oraz na zakup węgla na opał. Rozliczane były w okresach miesięcznych albo kwartalnych. Informacje o zgromadzonych środkach były dostępne na wspólnej stronie internetowej. Nadwyżki zgromadzonych środków były przeznaczane na pokrycie kosztów utrzymania w przyszłości. W 2015 r. wystąpiła nadwyżka środków, która pozwoliła na zwolnienie współużytkowników od obowiązku wpłacania zaliczek przez dwa pierwsze miesiące 2016 roku. W 2012 roku M. K. (1) zrezygnował z pełnienia funkcji zarządcy. Współużytkownicy powierzyli wówczas zarząd tylko M. K. (2). Uchwałą nr (...) z dnia 6 stycznia 2013 r. współużytkownicy wieczystości upoważnili zarządcę do zakupu 50 ton węgla na ogrzewanie budynku w sezonie 2013/2014. Koszty ogrzewania mieli ponieść współużytkownicy przez wniesienie zaliczek zgodnie z wyliczeniem przedstawionym przez zarządcę. Uchwała została przyjęta przez większość współużytkowników. Udział w jej podjęciu brali również M. K. (2) i E. K.. Uchwałą nr (...) z dnia 6 stycznia 2013 r. współużytkownicy wieczystości upoważnili zarządcę do zawarcia umowy ubezpieczenia nieruchomości od następstw nieszczęśliwych wypadków i umowy ubezpieczenia OC. Koszty ubezpieczenia miały zostać pokryte ze wspólnego funduszu współużytkowników. Uchwała ta została podjęta przez większość współużytkowników w tym m.in. M. K. (2). Uchwałą nr (...) z dnia 2 grudnia 2016 r. współużytkownicy wieczystości odwołali M. K. (2) z funkcji zarządcy nieruchomością wspólną. Ponadto, podjęli decyzję o likwidacji dotychczasowego rachunku bankowego, na który wpłacane były zaliczki. Środki zgromadzone na tym rachunku zostały zabezpieczone przez M. K. (1) do czasu otwarcia nowego rachunku bankowego. Współużytkownicy zdecydowali również o wystąpieniu do sądu z wnioskiem o wyznaczenie zarządcy nieruchomości wspólnej. Do czasu ustanowienia zarządcy sądowego tymczasowo zarząd powierzono M. B. i B. C.. Uchwała została przyjęta przez większość współużytkowników, m.in. przez M. K. (2) i E. K.. O numerze nowo założonego rachunku bankowego współużytkownicy zostali poinformowani przez umieszczenie zawiadomień w skrynkach na listy. Jeszcze przed odwołaniem M. K. (2) z funkcji zarządcy ustalono wysokość miesięcznej zaliczki obciążającej pozwanych w kwocie 452 zł. Podczas zebrania współużytkowników wieczystych w dniu 19 stycznia 2017 r. podjęto decyzję o wymianie wodomierzy w budynku, o zawarciu umów ubezpieczenia nieruchomości, o zakupie węgla, a także ustalono wysokość funduszu remontowego oraz podwyższenie opłat na utrzymanie nieruchomości o 50 zł z przeznaczeniem na obsługę prawną. Decyzje te podjęła większość współużytkowników wieczystych. W zebraniu brał udział M. K. (2). Wydatki za wodę, ścieki i energię elektryczną regulowano w 2016 i 2017 z rachunku bankowego założonego przez J. B. i B. C. w oparciu o faktury wystawiane na M. K. (1). W pierwszej połowie stycznia 2017 roku J. B. zakupił 14 ton węgla na potrzeby ogrzewania nieruchomości wspólnej. Koszt zakupu i transport węgla wyniósł 9 403,15 zł. Koszt ten pokryto z zaliczek współużytkowników w wysokości 9 500 zł. Pozostałą kwotę 96,85 zł pozostawiono na potrzeby zakupu kolejnej partii węgla. W drugiej połowie stycznia 2017 r. J. B. zakupił kolejne 14 ton węgla na potrzeby ogrzewania nieruchomości wspólnej. Koszt zakupu i transportu węgla wyniósł 9 380 zł. Koszt ten pokryto z zaliczek współużytkowników w wysokości 8 600 zł i kwoty 96,85 zł stanowiącej nadwyżkę z zaliczek z pierwszej połowy stycznia 2017 r. Do dopłaty pozostała kwota 683,15 zł. W lutym w kwietniu 2017 r. J. B. zakupił kolejne 33,9 ton węgla na potrzeby ogrzewania nieruchomości wspólnej. Koszt zakupu i transportu węgla wyniósł 21 682,02 zł. Koszt ten pokryto z zaliczek współużytkowników w wysokości 21 600 zł. Do dopłaty pozostała kwota 82,02 zł. Pozwani nie wpłacali zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej od listopada 2016 r. W wiadomościach e-mail kierowanych we wrześniu i listopadzie 2017 r. do B. C. domagali się rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości, w

tym kosztów zakupu węgla, oraz podania numeru rachunku bankowego do wpłacania zaliczek. W wiadomości e-mail z dnia 12 listopada 2017 r. B. C. podała numer rachunku bankowego oraz zobowiązała się do przedłożenia szczegółowych rozliczeń kosztów za dwa pierwsze kwartały 2017 r. Pismem z dnia 1 grudnia 2017 r. pełnomocnik M. K. (1) wezwał M. K. (2) do zapłaty kwoty 4.844 zł. W odpowiedzi, pismem z dnia 6 grudnia 2017 r. pozwani odmówili zapłaty. Wskazali, że w dniu 27 listopada 2017 r. wpłacili kwotę 950 zł, która odpowiada ich udziałowi w rzeczywiście poniesionych kosztach.

Pozwani dokonali następujących wpłat na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej:

- w dniu 27 listopada 2017 r. kwotę 950 zł tytułem opłaty za użytkowanie nieruchomości wspólnej oraz kwotę 85,62 zł za wymianę wodomierza
- w dniu 17 grudnia 2017 r. kwotę 900 zł tytułem udziału w kosztach zarządu nieruchomości wspólnej w czwartym kwartale 2017 r.
- w dniu 4 marca 2018 r. kwotę 600 zł tytułem udziału w kosztach zarządu współwłasnością do lutego 2018 r.
- w dniu 5 lipca 2018 r. kwotę 400 zł tytułem udziału w kosztach zarządu współwłasnością i opłaty za wodę do czerwca 2018 r.
- w dniu 3 września 2018 r. kwotę 200 zł tytułem udziału w kosztach zarządu współwłasnością i opłaty za wodę do sierpnia 2018 r.

Pozwani wnieśli te opłaty tytułem ich udziału w rzeczywiście poniesionych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, które sam wyliczył M. K. (2). Pomimo zmian w osobach zarządców nieruchomości, sposób pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z zaliczek wpłacanych przez współużytkowników nie uległ zmianie. Wysokość zaliczek zmieniała się w czasie. Decyzję o tym podejmowali współużytkownicy wieczystości uchwałami podejmowanymi jednomyślnie albo większością głosów. Żadne z nich nie kwestionowało tego mechanizmu. Do listopada 2016 r. w zebraniach współużytkowników wieczystych o podejmowaniu uchwał brali udział pozwani.

W ocenie Sądu Rejonowego, w tak ustalonym stanie faktycznym, żądanie pozwu obejmujące nieuiszczone przez pozwanych zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości po 452 zł za okres od kwietnia 2017r. do czerwca 2018r., zasługiwało na uwzględnienie. W rozważaniach prawnych Sąd I instancji zaznaczył, że współwłaściciele mogą uregulować sposób ponoszenia kosztów utrzymania rzeczy wspólnej. Możliwe jest w miejsce rozliczenia każdego wydatku po jego dokonaniu przez jednego lub niektórych współwłaścicieli ustalić bardziej efektywną metodę wpłacania zaliczek na poczet przyszłych kosztów utrzymania. Umowa taka nie wymaga szczególnej formy i może zostać zawarta w sposób dorozumiany. W przedmiotowej sprawie w toku zebrań wspólnych i zawieranych porozumień w postaci uchwał, a przede wszystkim w wyniku faktycznego wykonywania tych porozumień współużytkownicy wieczystości nieruchomości przy ul. (...) w O. uzgodnili szczegółowy sposób ponoszenia przez nich kosztów utrzymania nieruchomości. Współużytkownicy wprowadzili mechanizm gromadzenia środków na potrzeby pokrywania przyszłych kosztów. Ustalili termin i sposób wnoszenia zaliczek. Pozwani brali udział w zebraniach i podejmowaniu uchwał, a do listopada 2016 r. wpłacali zaliczki zgodnie z porozumieniem współdłużników wieczystych. W przedmiotowej sprawie powodowie dochodzili wykonania zawartego porozumienia. Bez znaczenia były zarzuty pozwanych, że powodowie nie wykazali wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie było takiej potrzeby, gdyż powodowie wykazali, że pozwani zobowiązali się wpłacać zaliczki w kwotach po 452 zł miesięcznie do 20. dnia każdego miesiąca. Sąd Rejonowy nie uznał również za usprawiedliwiony zarzut pozwanych, że nie znali oni rachunku bankowego, na który mieli wpłacać zaliczki. Zarzut ten nie został udowodniony, a nawet przy przyjęciu, że rzeczywiście nie dysponowali oni informacją o rachunku bankowym, powinni oni próbować świadczyć do rąk zarządczyń, bądź jeżeli te odmówiłyby przyjęcia świadczenia, do depozytu sądowego. Nietrafny był także zarzut potrącenia przez pozwanych kwoty 3 200 zł z tytułu nadwyżki pochodzącej z wcześniej wpłacanych zaliczek. Pozwani nie udowodnili istnienia nadwyżki oraz nie przedstawili sposobu jej wyliczenia. Niezasadny był również zarzut spełnienia świadczenia. Pozwani udowodnili, że w okresie od listopada 2017 r. do września 2018 r.

wpłacili powodowi kwotę 3 050 zł tytułem partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości od czwartego kwartału 2017 r. do sierpnia 2018 r. oraz kwotę 85,62 zł za wymianę wodomierza. Powodowie wskazali, że wpłaty te zostały zaliczone na poczet zobowiązań pozwanych za okres wcześniejszy niż ten objęty żądaniem pozwu. Powodowie mieli prawo zaliczyć te wpłaty na poczet długów najdawniej wymagalnych, czyli zaliczek za okres od listopada 2016 r. do kwietnia 2017 r.

O kosztach postępowania orzekł Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, materialnego i błędy w ustaleniach faktycznych.

W zakresie prawa procesowego zarzucono:

- naruszenie przepisu art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny materiału dowodowego i wyprowadzenie z jego analizy wniosków sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego poprzez uznanie, że pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami istnieje dorozumiana umowa zastępująca cały dział kodeksu cywilnego w zakresie współwłasności, o bezterminowym, otwartym charakterze bezwzględnej posłuszeństwa zwykłym ustaleniom czynionym na zebraniach, nawet sprzed wielu lat, przez dowolną ilość obecnych tam współwłaścicieli oraz umowa jako twór nierozwiązywalny i nie podlegający modyfikacji, nawet w celu doprowadzenia do współdziałania zgodnego z prawem.

- pominięcie przez Sąd dowodu z wiadomości zawartej w podsumowaniu odpowiedzi na pozew o powziętych i podpisanych instrukcjach w Urzędzie Skarbowym w O., jako kluczowego argumentu do dokonywania wyłącznie wpłat celowych w ramach utrzymania współwłasności. Sąd w trakcie przesłuchania na rozprawie przerwał kontynuowanie wątku o urzędzie skarbowym zarówno świadkowi, jak i pozwanemu, likwidując ten najważniejszy wątek w całości;

- niedostateczne przesłuchanie pozwanego poprzez sugestywne pytania, zwracanie uwagi przez Sąd na upływ czasu przeznaczonego na odbywającą się rozprawę oraz brak możliwości swobodnej wypowiedzi przynajmniej pod koniec przesłuchania, co w konsekwencji uniemożliwiło dostateczne wyjaśnienie wszystkich aspektów postępowania.

- naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienia wyroku i brak ustalenia w uzasadnieniu faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej postanowienia z przytoczeniem konkretnych przepisów prawa, przede wszystkim odnośnie długu wzajemnego art. 498 k.c. i domniemanej umowy jako tworu w hierarchii wyższego od skodyfikowanych aktów prawnych.

W zakresie prawa materialnego apelujący zarzucili:

- naruszenie przepisów prawa poprzez nieuwzględnienie przez Sąd w toku rozprawy potrzeby zastosowania art. 498 k.c. wobec istnienia długu wzajemnego, gdzie powód nie zaprzeczył w żadnym momencie postępowania, że pozwany, posiada znaczną nadwyżkę pieniędzy po rozliczeniu roku 2016, a świadek M. P. (2) również zeznała, że powstała taka nadwyżka;

- naruszenie przepisów prawa poprzez niezastosowanie art. 199 k.c., w miejscu, gdzie do decydowania o utworzeniu, wysokości i składnikach zaliczki na przyszłe koszty mogą decydować współwłaściciele wyłącznie jednomyślnie. Niezastosowanie art. 207 k.c., jako podstawy do rzetelnego rozliczania się współwłaścicieli między sobą, bo kto komu ma płacić te zaliczki, kto jest ważniejszym współwłaścicielem, że należy mu się dysponowanie zaliczkami, a kto jest służalczym, podrzędnym współwłaścicielem, że ma jedynie obowiązek wpłacania, bez prawa decyzji w sprawach zarządu, a nawet w sprawach ponad zwykły zarząd art. 199. k.c. Naruszenie przez powoda art. 208 k.c., poprzez pozbawienie pozwanego prawa do żądania rachunku z zarządu, zarówno wyrażonego bezpośrednio w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, jak i w odpowiedzi na pozew (strona 4 od początku strony do akapitu) oraz nieuwzględnienie tego zarzutu przez Sąd pierwszej instancji.

- zwiększenie wiarygodności długu poprzez negatywną ocenę osoby pozwanego w trakcie przewodu sądowego oraz w uzasadnieniu wyroku.

Mając powyższe na uwadze pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto pozwani wnieśli o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych. Nadto powodowie wnieśli o pominięcie nowych wniosków dowodowych załączonych do apelacji, jako że strona pozwana mogła powołać te dowody przed sądem I instancji, a potrzeba powołania się na te dokumenty nie powstała na etapie odwoławczym.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Apelacja musiała doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa, aczkolwiek nie wszystkie jej zarzuty uznać należało za trafne. W szczególności za chybione Sąd Okręgowy uznał zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w tym naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 328 k.p.c., jak również zarzut błędnych ustaleń faktycznych. Ustalenia faktyczne poczynione zostały przez Sąd Rejonowy przy wszechstronnym rozważeniu całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego zgodnie z dyrektywami zawartymi w art. 233§1 k.p.c. tj. zasadami logicznego rozumowania i zasadami doświadczenia życiowego. Podkreślić przy tym należy, iż w dużej mierze ustalenia te poczynione zostały na podstawie dowodów z dokumentów, których treść nie była przez strony kwestionowana. Wobec powyższego, ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy przyjmuje za własne. Odnośnie zarzutu dotyczącego naruszenia art. 328§2 k.p.c., to wskazać należy, iż uzasadnienie Sądu Rejonowego spełnia wymogi formalne przewidziane w ww. przepisie tj. zawiera wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia: ustalenie faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Jak wynika z rozważań zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w ocenie Sądu Rejonowego, żądanie powodów, którzy dochodzili wykonania zawartej przez współwłaścicieli umowy dotyczącej ponoszenia kosztów utrzymania rzeczy wspólnej uznać należało za uzasadnione. Wyrażona w art. 207 k.c. zasada partycypacji w wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną ma bowiem charakter dyspozytywny, a zatem może zostać zmieniona w drodze umowy współwłaścicieli. Uchwały podjęte przez współużytkowników wieczystych nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. oraz współwłaścicieli budynku znajdującego się na tej nieruchomości uzasadniają wniosek, iż pozwani zobowiązali się wpłacać zaliczki w kwotach po 452 zł miesięcznie do 20 dnia każdego miesiąca. Skoro nie dokonali oni wpłat zaliczek w okresie objętym żądaniem pozwu, stali się dłużnikami powodów.

W ocenie Sądu Okręgowego, treść podjętych przez współużytkowników wieczystych i współwłaścicieli budynku uchwał nie uzasadnia powyższego stanowiska. Po pierwsze podkreślić należy, iż przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, w tym zeznania powoda M. K. (1), powódek M. B. i B. C. oraz zeznania pozwanego jasno wskazują, iż ustalone przez współużytkowników wieczystych i współwłaścicieli budynku miesięczne opłaty stanowiły zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Również w ten sposób definiują ustalone należności powodowie w uzasadnieniu pozwu, zaś z dołączonego do pozwu dokumentu określonego jako „opłata naliczona na rok 2017” wynika, iż dokonano rozliczenia należności z tytułu zużycia wody, co dodatkowo uzasadnia wniosek o charakterze dokonywanych wpłat. Na gruncie prawa cywilnego zaliczka tradycyjnie rozumiana jest jako świadczenie częściowe w pieniądzu uiszczane w ramach zobowiązania, z którego wynika lub ostatecznie wyniknie wysokość świadczenia całkowitego i w zakresie odpowiadającym wysokości wpłaconej zaliczki zobowiązanie to ulega umorzeniu. W sytuacji, gdy okaże się, iż zaliczka przekracza wysokość świadczenia całkowitego, wynikająca stąd nadwyżka co do zasady staje się świadczeniem nienależnym podlegającym zwrotowi, stosownie do art. 410§2 k.c. jako *condictio indebiti*, względnie *condictio causa finita* (P. Mostowiak, System Prawa Prywatnego t.6 Prawo zobowiązań, red. A

Olejniczak, warszawa 2018, str. 332-333). Powyższe rozumienie pojęcia zaliczki uzasadnia tezę, iż konieczne jest dokonanie ustalenia ostatecznej wysokości należnego z danego tytułu zobowiązania. Na gruncie niniejszej sprawy oznacza to, iż po zakończeniu okresu obrachunkowego (za który uznać należy dany rok kalendarzowy, a to z uwagi na ustalanie wysokości zaliczek na dany rok), konieczne jest ustalenie rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i dokonanie rozliczenia wpłacanych przez współużytkowników zaliczek. Z zeznań powoda M. K. (1) wprost wynika, iż takie rozliczenia były dokonywane i to nawet w okresach częstszych niż rok kalendarzowy, a w razie nadwyżki - jak to miało miejsce w 2015r. – współwłaściciele budynku nie uiszczali zaliczek za dwa pierwsze miesiące 2016r. Z treści przedłożonych do akt uchwał w żaden sposób nie wynika, iż zawarta została umowa, zgodnie z którą każdy ze współwłaścicieli budynku ma uiszczać miesięcznie określoną kwotę, która staje się wspólnym kapitałem wszystkich współwłaścicieli. Już z treści uchwały nr 2/2011 wynika, że współwłaściciele mają uiszczać opłaty za wspólne użytkowanie nieruchomości, co wskazuje, iż chodzi o partycypację w kosztach rzeczywiście poniesionych. Trafnie wskazuje Sąd Rejonowy, iż przepis art. 207 k.c. ma charakter dyspozytywny, a współwłaściciele mogą w umowie określić odmienny niż przewidziany w ww. przepisie sposób udziału w pożytkach i przychodach, jakie rzecz przynosi, jak i obowiązek ponoszenia przez nich wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Taka umowa musi być uznana za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, wymagająca jednomyślności wszystkich współwłaścicieli. W okolicznościach niniejszej sprawy, nawet gdyby przyjąć, iż fakt uiszczania miesięcznych zaliczek w określonej wysokości na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wynika z umowy zawartej per facta concludentia przez wszystkich współwłaścicieli, brak podstaw do przyjęcia, iż umowa taka obejmowała także postanowienia dotyczące zagospodarowania zaliczek w części przekraczającej rzeczywiste koszty utrzymania nieruchomości. Jak wskazano wyżej, żadna z przedłożonych uchwał nie zawierała postanowień w tym zakresie, zaś praktyka stosowana przez osoby sprawujące zarząd wskazuje na dokonywanie rozliczeń zaliczek wpłacanych przez poszczególnych współwłaścicieli przy uwzględnieniu poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości. Konieczne jest zatem ostatecznie zastosowanie dyspozycji art. 207 k.c., przewidującej obowiązek ponoszenia rzeczywistych ciężarów i wydatków związanych z rzeczą wspólną. Podkreślić w tym miejscu należy, iż na gruncie niniejszej sprawy nie może mieć zastosowania przepis art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, przewidujący obowiązek płacenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów, zwiększających majątek wspólnoty mieszkaniowej, która zadecydować może o ich przeznaczeniu. Okolicznością niesporną jest bowiem, iż na nieruchomości wspólnej nie doszło do ustanowienia żadnego odrębnego lokalu, co determinuje konieczność stosowania przepisów kodeksu cywilnego.

Powyższe uzasadnia wniosek, iż zgłoszone, a wywodzone z umowy łączącej strony, żądanie uiszczenia przez pozwanych zaliczek za okres kwiecień 2017r. – czerwiec 2018r. dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. nie zasługiwało na uwzględnienie. Dodatkowo wskazać należy, iż powodowie nie wykazali, aby ponieśli jakąkolwiek szkodę w związku z koniecznością dokonywania opłat za współwłaścicieli, którzy nie uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie zostało dokonane bowiem żadne rozliczenie uiszczanych zaliczek ani nie wykazano, iż poszczególni współwłaściciele pokryli koszty utrzymania nieruchomości ponad obciążający ich udział, co zresztą wynikało ze wskazanej podstawy faktycznej żądania. W związku z uznaniem żądania za niezasadne, zbędne było odnoszenie się do zarzutów apelacji związanych z naruszeniem art. 498 k.c.

Wobec powyższego, zaskarżony wyrok podlegał zmianie na podstawie art. 386§1 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c., zasądając od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 330zł uiszczoną tytułem opłaty sądowej od apelacji.

SSO Krzysztof Wąsik SSO Beata Kurdziel SSO Katarzyna Oleksiak