

Sygn. akt II Ca 591/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2019 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski

Sędzia Sądu Rejonowego Agnieszka Maliszewska (delegowana)

Protokolant Katarzyna Wójcik

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2019 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko I. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w

Lublinie z dnia 29 marca 2018 roku, w sprawie II C 884/15

I. oddala apelację;

**II.** zasądza od I. J. na rzecz K. S. kwotę

905,20 zł (dziewięćset pięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 591/18

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 października 2015 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie w dniu 9 października 2015 roku, powód – K. S., reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanej – I. J. kwoty 9335,52 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 9009,64 zł od dnia 30 września 2015 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 325,88 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych (k. 2-5).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. i zgodnie z art. 209 k.c. ma legitymację czynną do występowania w sprawie, gdyż każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Pozwana I. J. zajmuje lokale oznaczone nr (...) i jest zobowiązana do ponoszenia opłat związanych z zarządem i utrzymaniem wskazanych lokali. Na podstawie umowy z dnia 15 maja 2001 roku współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) powierzyli (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w L. administrowanie przedmową nieruchomością. Pozwana, jako współwłaściciel nieruchomości, wielokrotnie zwracała się do zarządcy z prośbami o wgląd w dokumenty księgowe albo sporządzenie ich kopii, zestawień zbiorczych, udzielania wyjaśnień, na co zarządca udzielał odpowiedzi. Jednocześnie pozwana na bieżąco była informowana pisemnymi powiadomieniami o wysokości opłat za obydwa lokale. Na mocy ugody zawartej przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie w sprawie (...) pozwana

zobowiązała się do zapłaty na rzecz powoda kwoty 15000 zł tytułem kosztów zarządu i świadczeń związanych z użytkowaniem lokali nr (...) za okres od stycznia 2009 roku do września 2013 roku.

Powód wskazał, że pozew wniesiony w dniu 8 października 2015 roku obejmuje koszty zarządu i utrzymania przedmiotowych lokali za okres od października 2013 roku do września 2015 roku. We wskazanym okresie pozwana jedynie dwukrotnie – w dniach 20 stycznia 2015 roku oraz 9 kwietnia 2015 roku – uiściła część opłat z oba lokale, które zarządca nieruchomości w całości uwzględnił, pomniejszając należności o wpłacone kwoty, za miesiąc, w którym pozwana dokonała wpłaty. Na podstawie zestawień należności zarządcy nieruchomości dotyczących pozwanej w skład dochodzonej pozwem sumy wchodzi opłaty z następujących tytułów:

1. koszty zarządu (oznaczone w zestawieniu jako KZ), czyli opłata eksploatacyjna z tytułu użytkowania lokalu (opłata czynszu), wynagrodzenie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – zarządcy nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., ubezpieczenie nieruchomości, konserwacja nieruchomości (sprzątanie, przeglądy),
2. świadczenia (oznaczone w zestawieniu jako ŚW), czyli opłaty za media, wywóz nieczystości, wodę, ścieki oraz abonament za wodomierz główny.

Powód wskazał, że zgodnie z zestawieniem należności sporządzonym przez zarządcę nieruchomości dla lokalu nr (...) na dzień 30 września 2015 roku kwota zaległości wyniosła 3711,56 zł. Dla lokalu nr (...) na dzień 30 września 2015 roku kwota zaległości wyniosła 5623,96 zł.

Powód wskazał, że w wyniku braku wpłat i dużej kwoty zaległości zarządca nieruchomości skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty za okres od dnia 1 października 2013 roku do dnia 31 sierpnia 2015 roku, odebrane osobiście przez pozwaną w dniu 22 września 2015 roku. Pozwana nadal nie uregulowała ciążyących na niej zobowiązań.

Powód wskazał, że żąda również zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 30 września 2015 roku, to jest od dnia następnego po upływie wskazanego w wezwaniu do zapłaty terminu spełnienia świadczenia. Natomiast od kwoty 325,88 zł stanowiącej koszty zarządu i świadczeń związanych z użytkowaniem lokali nr (...) za miesiąc wrzesień 2015 roku żąda odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

\*

W dniu 15 października 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie II Nc 1145/15, którym uwzględnił w całości żądanie pozwu (k. 30).

\*

W dniu 3 listopada 2015 roku pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 15 października 2015 roku, zaskarżając nakaz w całości.

Pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie w całości.

Pozwana podniosła zarzut braku legitymacji czynnej powoda, a na wypadek nieuznania zarzutu braku legitymacji i nieoddalenia powództwa zakwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia ponad kwotę 4776,47 zł z uwagi na:

a) brak szczegółowych rozliczeń w zakresie rzeczywistego zużycia wody i odprowadzania ścieków w wyniku pobierania przez administratora budynku zawyżonych zaliczek doprowadzenia do powstania nadwyżki wpłat dla zajmowanych przez pozwaną lokali nr (...) w kwocie co najmniej 225,70 zł,

b) nieuwzględnienie nadwyżki dokonanej nadpłaty na remont elewacji budynku w kwocie 2318,95 zł,

c) nieuwzględnienie nadwyżki nierozdysponowanych przez administratora nieruchomości środków pieniężnych dla nieruchomości przy ul. (...) w L., która w stosunku do udziałów pozwanej we współwłasności wynosi łącznie 2014,88 zł.

Pozwana wskazała, że przedstawia powyższe wierzytelności pieniężne do potrącenia z wierzytelnością z tytułu zaległych należności za opłaty eksploatacyjne związane z zajmowaniem lokali nr (...), dochodzoną w niniejszym postępowaniu (k. 36-39).

\*

W piśmie z dnia 15 lutego 2016 roku powód rozszerzył powództwo, wnosząc o zasądzenie od I. J. na rzecz K. S., oprócz kwoty objętej żądaniem pozwu, także kwoty 1977,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanej do dnia zapłaty z tytułu nieopłaconych kosztów zarządu oraz świadczeń za lokale nr (...) przy ul. (...) w L. za okres od dnia 1 października 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku.

Powód wskazał, że dla lokalu nr (...) kwota zadłużenia za okres 4 miesięcy wynosi 877,48 zł, dla lokalu nr (...) kwota zadłużenia wynosi 1100,40 zł. Pozwana w dniu 10 listopada 2015 roku dokonała na rzecz administratora wpłaty kwoty 1265,56 zł, która została zaksięgowana proporcjonalnie: kwota 361,92 zł na rzecz lokalu nr (...) oraz kwota 903,64 zł na rzecz lokalu nr (...). Kwota żądana przez powoda z tytułu kosztów zarządu i administrowania nieruchomością za okres od dnia 1 października 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku została pomniejszona o wpłaconą przez pozwaną kwotę 1265,56 zł i powód pomniejszył kwotę, o jaką powództwo zostało rozszerzone, o wysokość dokonanej przez pozwaną wpłaty (k. 64-67)

\*

Pozwana nie uznała rozszerzonego powództwa, wnosząc o jego oddalenie (k. 89-91)

Przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik powoda popierał powództwo, pozwana uznała powództwo do kwoty 4955,18 zł (k. 242v.)

\*

Wyrokiem z dnia 29 marca 2018 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. zasądził od I. J. na rzecz K. S. kwotę 11313,40 zł z odsetkami ustawowymi:

a) od kwoty 9009,64 zł od dnia 30 września 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 325,88 zł od dnia 9 października 2015 roku do dnia 31 grudnia roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

c) od kwoty 1977,88 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 lutego 2018 roku do dnia zapłaty;

II. zasądził od I. J. na rzecz K. S. kwotę 1783 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1200 zł kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazał pobrać od I. J. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 377,35 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

IV. nadał wyrokowi w punkcie I rygor natychmiastowej wykonalności co do kwoty 4955,18 zł (k. 244).

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2018 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie postanowił sprostować niedokładność w punkcie I wyroku z dnia 29 marca 2018 roku w ten sposób, że „po słowach »od dnia 15 lutego« zamiast »2018« wpisać: »2016«” (k. 270).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że I. J. jest współwłaścicielką w 24/192 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w L. przy ul. (...) w L., dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w

Lublinie prowadzi księgę wieczystą numer (...). K. S. jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w 1/192 części. W nieruchomości nie wyodrębniono lokali, jako przedmiotów odrębnej własności.

Sąd Rejonowy ustalił, że w wyłącznym władaniu pozwanej znajduje się lokal nr (...) o powierzchni 73,35 m<sup>2</sup> oraz lokal nr (...) o powierzchni 74,10 m<sup>2</sup>, znajdujące w budynku na nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 15 maja 2001 roku współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w L. zawarli z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w L. umowę o administrowanie nieruchomością. Zgodnie z § 5 pkt 3 umowy, lokale pozostające w dyspozycji właścicieli będą obciążane kosztami przypadającymi bezpośrednio na te lokale, to jest wywozu śmieci, zimnej wody i ścieków. W pkt 4 wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej została ustalona na 2 zł za 1 m<sup>2</sup> (lokale mieszkalne) i 3 zł za 1 m<sup>2</sup> (lokale użytkowe) od 1 kwietnia 2001 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że „w § 6 pkt. 1 za czynności administrowania ustalono wynagrodzenie miesięczne administratora brutto w kwocie 500 zł będzie wzrastało każdego roku o wskaźnik wzrostu inflacji ogłaszany przez GUS za poprzedni rok kalendarzowy, opłata za miesięczne utrzymanie czystości budynku w kwocie 250 zł (brutto) w pkt. 2 należności z pozostałe czynności administracji płatne będą miesięcznie po ich wykonaniu z rachunku bieżącego budynku i w myśl pkt. 3.2 do 3.5 po księgowym zamknięciu miesiąca dochód z nieruchomości w 100% będzie przechodził na kolejne okresy rozliczeniowe, przychody i koszty z budynku będą rozdzielane na poszczególnych właścicieli”.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana, jako współwłaścicielka nieruchomości, zobowiązana była do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokali nr (...) z tytułu:

- opłat eksploatacyjnych za lokale,
- wynagrodzenia zarządcy nieruchomości,
- ubezpieczenia nieruchomości,
- konserwacji – sprzątnia, przeglądów,
- świadczeń z tytułu opłat za media, wywóz nieczystości, wodę, ścieki oraz abonament za wodomierz główny.

Sąd Rejonowy ustalił, że poszczególne naliczenia przypadające na lokal nr (...) zajmowany przez pozwaną stanowiły miesięczne opłaty eksploatacyjne:

- za okres od 1 października 2013 roku do 31 października 2013 roku w kwocie 869,61 zł,
- za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku w kwocie 4231,25 zł,
- za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 sierpnia 2015 roku 5447,77 zł.

Naliczenia przypadające na lokal nr (...) zajmowany przez pozwaną stanowiły miesięczne opłaty eksploatacyjne:

- za okres od 1 października 2013 roku do 31 października 2013 roku w kwocie 449,07 zł,
- za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku w kwocie 2510,85 zł,
- za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 sierpnia 2015 roku w kwocie 3561,87 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że zaległość pozwanej z tytułu opłat za korzystanie z lokalu nr (...) za okres od 1 października 2013 roku do 30 września 2015 roku wyniosła kwotę 3711,56 zł, za lokal nr (...) kwotę 5623,96 zł oraz od 1 października 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku kwotę 1977,88 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że pismami z dnia 10 września 2015 roku administrator – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 3561,87 zł z tytułu zaległości za lokal nr (...) na dzień 31 sierpnia 2015 roku oraz za lokal nr (...) kwoty 5447,77 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana w toku procesu w dniu 10 listopada 2015 roku dokonała wpłaty na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwoty 1265,56 zł.

Sąd wskazał, że „powód w piśmie rozszerzającym żądanie pozwu zaznaczył, że w wpłata kwoty 1265,56 zł została zaksięgowana na lokal nr (...) w kwocie 361,92 zł oraz na lokal nr (...) w kwocie 903,64 zł i uwzględniona do pomniejszenia w żądaniu powoda z tytułu kosztów zarządu i administrowania nieruchomością za okres od 1 października 2015 r. do 31 stycznia 2016 r., o którą pomniejszył żądanie pozwu ograniczając zaległość pozwanej do kwoty 1977,88 zł”.

Sąd Rejonowy wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych, oraz przedstawił swoje stanowisko w zakresie oceny dowodów.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana, jako współwłaścicielka wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w L., obowiązana była partycypować w kosztach utrzymania tej nieruchomości w stosunku do wielkości udziałów (art. 207 k.c.) Pozwana nie kwestionowała obowiązku uiszczania co miesiąc zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji zajmowanych lokali, za wyjątkiem rozliczenia wody i ścieków oraz kwestionowała nierozliczenie remontu elewacji z 2008 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że do zarządu nieruchomością przy ul. (...), jako rzeczą wspólną, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą będącą przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych (art. 199 k.c. – art. 205 k.c.).

Sąd Rejonowy wskazał, że analiza treści i celu umowy z dnia 15 maja 2001 roku, zawartej z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w L. przez współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w L., prowadzi do wniosku, że umowa ta nie jest umową, która miałaby modyfikować zasady zarządu rzeczą wspólną określone w przepisach art. 199 k.c. – art. 202 k.c., a w szczególności wyłączać uprawnienie wszystkich współwłaścicieli do wykonywania zarządu rzeczą wspólną.

Sąd wskazał, że skoro współwłaściciele mający większość mogą dokonywać samodzielnie czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną na rzecz wszystkich współwłaścicieli, to mogą to robić zarówno osobiście, jak i mogą posłużyć się przy wykonywaniu tych czynności inną osobą. Z tą ostatnią sytuacją mamy właśnie do czynienia w rozpoznawanej sprawie.

Sąd wskazał, że opisana umowa ma charakter umowy o administrowanie nieruchomością, polegające na dokonywaniu czynności zwykłego zarządu nieruchomością pod nadzorem współwłaścicieli tej nieruchomości, sprawujących nadal zarząd na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

Sąd wskazał, że powierzenie oznaczonej osobie przez współwłaścicieli rzeczy możliwości dochodzenia we własnym imieniu, ale na rachunek współwłaścicieli, roszczeń z tytułu wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną, o których mowa w art. 207 k.c., może być zakwalifikowane również jako rodzaj przelewu powierniczego wierzytelności, w szczególności przelewu wierzytelności przyszłej.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana nie kwestionowała swojego obowiązku zapłaty wydatków związanych ze wspólną nieruchomością, a stanowiących podstawę faktyczną powództwa. Kwestionowała wysokość tych wydatków, uznając rozliczenie za zasadne do kwoty 4955,18 zł, po dokonaniu pomniejszenia należności z tytułu potrącenia kwoty 2318,95 zł za remont elewacji, nadzór inwestorski w kwocie 409 zł i nadpłaty za wodę i odprowadzenie ścieków na sumę 191,24 zł oraz nadwyżki nierozdysponowanych przez administratora nieruchomości środków pieniężnych dla nieruchomości przy ul. (...) w L., która w stosunku do udziałów pozwanej we współwłasności wynosi 2014,88 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego wyliczenia pozwanej nie zasługiwały na uwzględnienie. Nadpłata z tytułu rozliczenia remontu elewacji i wpłat pozwanej na kwotę 2318,95 zł nie mogła zostać skutecznie zgłoszona do potrącenia wobec

powoda, co do którego powyższa wierzytelność pozwanej nie została wykazana jako wymagalna w sytuacji, gdy współwłaściciele byli zobowiązani solidarnie do rozliczenia zobowiązania z tytułu remontu elewacji budynku i nie zostało wykazane, że pozwanej przysługuje wierzytelność w stosunku do powoda z tytułu dokonanej nadpłaty.

Sąd Rejonowy wskazał, że ze zweryfikowania przez biegłą z zakresu księgowości M. S. stawek za zimną wodę i ścieki przyjętych do rozliczenia przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością wynika, że stawki są zgodne ze stawkami wskazanymi w poszczególnych miesiącach na fakturach MPWiK w L., z zadeklarowaną przez właścicieli ilością osób, z ustaloną normą zużycia 7 m<sup>3</sup> na osobę w lokalu nieopomiarowanym. Nie ulega przy tym wątpliwości, że rozliczenie rzeczywistego zużycia wody i ścieków odbywało się w przypadku lokali opomiarowanych, a w pozostałych przypadkach obowiązywała stała norma i dla lokali nieopomiarowanych administrator nie miał podstaw dokonywać końcowego rozliczenia rzeczywistego zużycia wody i ścieków dla kwot wynikających z faktur MPWiK. Z kolei wynik finansowy za lata 2013, 2014 i 2015 nie został rozdysponowany przez współwłaścicieli nieruchomości ul. (...). Zgodnie z umową o administrowanie nieruchomością, w rozliczeniach stosowano zasadę, że wszystkie środki finansowe, które nie zostały rozdysponowane w trakcie roku kalendarzowego, przechodziły na następny rok i służyły utrzymaniu nieruchomości, chyba, że właściciele w ciągu 7 dni od przedstawienia projektu sprawozdania rocznego zadysponują inaczej (§ 6 pkt 3.4). Nie zostało wykazane, że były podejmowane przez właścicieli decyzje w sprawie dochodu lub nadwyżek, zatem zgodnie z umową o administrowanie, wypracowany dochód lub nadwyżki środków pieniężnych nie mogły zostać rozdysponowane przez administratora nieruchomości przy ul. (...) w L..

Sąd Rejonowy ustalił, że należność z tytułu użytkowania lokalu nr (...) za okres od października 2013 roku do stycznia 2016 roku wynosiła kwotę 4589,04 zł, należność za lokal nr (...) kwotę 6724,36 zł, zatem łącznie kwotę 11313,40 zł, i uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy przytoczył część treści przepisu art. 481 § 1 k.c. i wskazał, że w dniu wniesienia pozwu (9 października 2015 roku) świadczenia pozwanej z tytułu użytkowania lokali nr (...) za okres objęty żądaniem pozwu były wymagalne do kwoty 9009,64 zł od dnia 30 września 2015 roku, a co do kwoty 325,88 zł za wrzesień 2015 roku od dnia wniesienia pozwu. W wezwaniu do zapłaty, otrzymanym przez pozwaną w dniu 22 września 2015 roku, został wskazany termin spełnienia świadczenia – 7 dni od daty otrzymania wezwania. Kwota 1977,88 zł była wymagalna na dzień otrzymania zmodyfikowanego powództwa.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 108 § 1 k.p.c., art. 109 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zaś rozstrzygnięcia o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach (377,35 zł) przepis art.113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. w zakresie uznanego powództwa.

Od wyroku z dnia 29 marca 2018 roku apelację wniosła I. J., reprezentowana przez pełnomocnika, wskazując, że zaskarża wyrok „w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 4955,18 zł oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania”.

Pozwana wskazała, że zarzuca:

„1. Naruszenie przepisów postępowania w sposób mogący mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

1) Art. 233 k.p.c. – przez błędną ocenę znaczenia opinii biegłej w zakresie, w jakim weryfikowała ona rozliczenia za zimną wodę w przypadku lokali nieopomiarowanych w związku z treścią umowy o zarządzanie, co wpłynęło na ocenę możliwości potrącenia przez pozwaną nadpłaconych należności za zużycie wody – przez przyjęcie, że skoro zarządca ustalił zaliczki na poziomie 7 m<sup>3</sup> na osobę w lokalu, to nie miał już podstaw weryfikować tego w odniesieniu do faktur MPWiK, wskazujących rzeczywiste zużycie wody, a tym samym rozliczać nadwyżek, choć zgodnie z umową, administrator ma obowiązek kwartalnego sporządzania zestawień wpływów (a takimi są przecież także zaliczki na wodę) i wydatków (do których należy zaliczyć opłacanie faktur MPWiK) [§4 pkt. 16 umowy]. Tym samym więc zarządca

powinien dokonywać stosownych rozliczeń, zwłaszcza, że wpłaty współwłaścicieli z tego tytułu miały charakter celowy. Jednocześnie, z uwagi właśnie na celowy charakter wpłat, dokonywanych przez współwłaścicieli, wpłacone środki nie powinny być kwalifikowane ani jako przychód, ani jako dochód, gdyż są to wpłaty współwłaścicieli na pokrycie konkretnych kosztów użytkowania nieruchomości (czy znajdujących się w niej lokali - na co wskazuje też § 5 pkt 3 umowy o zarządzanie), a nie korzyść ekonomiczna wynikająca z faktu władania tą nieruchomością – w tym znaczeniu powinny być zatem rozliczane tak samo jak składki celowe na remont elewacji, a nie jako element dochodu czy przychodu z nieruchomości;

2) art. 328 § 2 k.p.c. – przez niedostateczną analizę w uzasadnieniu podstawy prawnej roszczeń powoda. Z jednej strony Sąd zdaje się wywodzić je z umowy o zarządzanie, w świetle której jednak powód występuje po tej samej stronie co pozwana – jako jeden ze współwłaścicieli, więc jedyną podstawą jego działania w tym kontekście mogłyby być roszczenia regresowe. Powód jednak nie wykazał, żeby miał wymagalne roszczenie z tego tytułu w stosunku do pozwanej. Z drugiej strony Sąd upatruje podstawy działania powoda w przysługujących mu uprawnieniach, do podejmowania czynności zachowawczych, jednak nie wyjaśnił, w czym przejawia się zachowawczy charakter działania powoda i jaki ma to związek z umową o zarządzanie, zachowaniem przedmiotu współwłasności czy interesem wszystkich współwłaścicieli (w tym pozwanej);

2. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 209 k.c. – przez uznanie, że powód ma legitymację do wystąpienia z powództwem wynikającą z przysługującego mu uprawnienia do dokonywania czynności zachowawczych, zmierzających do zachowania wspólnego prawa, mimo że Sąd nie wyjaśnił, w jaki sposób postawa pozwanej temu wspólnemu prawu miałaby zagrażać, a zwłaszcza czy w ogóle można mówić o czynnościach zachowawczych między współwłaścicielami w zakresie ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości, skoro wobec osób trzecich odpowiadają oni solidarnie, a w stosunkach wewnętrznych przysługuje im ustawowe prawo regresu, a także przez błędne utożsamienie czynności zachowawczych z czynnościami dokonywanymi w ramach zarządu rzeczą wspólną;

2) art. 370 k.c. i w zw. z art. 207 k.c. i 376 k.c. – przez przyjęcie, że powód ma legitymację do wystąpienia z niniejszym powództwem, mimo że za zobowiązania w stosunku do osób trzecich (w tym zarządcy nieruchomości) wszyscy współwłaściciele odpowiadają solidarnie (umowa o administrowanie nie wykluczyła solidarności), zatem powód mógłby dochodzić roszczeń tylko przy spełnieniu przesłanek z art. 376 k.c. w zw. z art. 207 k.c., czego w żaden sposób nie wykazał;

3) art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 376 §1 k.c. – przez uznanie, że pozwana nie może potrącić przysługującego jej roszczenia z tytułu nadpłaty na remont elewacji z roszczeniami dochodzonymi przez powoda, mimo że w części odpowiadającej udziałowi powoda jest to całkowicie nieuzasadnione, a w pozostałej części, z uwagi na fakt, że powód dochodzi we własnym imieniu całej należności na swoją rzecz – nieuwzględnienie zarzutu potrącenia, prowadzi do pozbawienia pozwanej możliwości zrealizowania przysługującego jej prawa”.

Pozwana wniosła o”

„1. Zmianę zaskarżonego orzeczenia przez: oddalenie powództwa w części dotyczącej kwoty 6358,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty;

2. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych”.

÷

W odpowiedzi na apelację K. S., reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych (k. 298-300).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanej popierał apelację. Pełnomocnik powoda wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 310v).

\*

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja pozwanej jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., zaś zaskarżony wyrok, pomimo częściowo nietrafnego uzasadnienia jest zgodny z prawem.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i w rzeczywistości pozwana ustaleń tych nie kwestionuje w apelacji, a podniesione w apelacji zarzuty dotyczą oceny prawnej występujących w rozpoznawanej sprawie okoliczności faktycznych.

Należy częściowo zgodzić się z zarzutem apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 328 § 2 k.p.c. przez niedostateczne wyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej roszczenia powoda, w oparciu o którą Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo. W treści uzasadnienia brak bowiem jednoznacznego wskazania, jaka podstawa prawna uzasadnia roszczenie powoda, a tym samym legitymację procesową do jego dochodzenia.

Analiza treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzi jednak ostatecznie do wniosku, że za podstawę prawną roszczenia powoda Sąd Rejonowy przyjął przepisy art. 207 k.c. i art. 209 k.c. Sąd Rejonowy wskazuje bowiem z jednej strony, że „powód powoływał się na realizowanie uprawnień z art. 209 k.c.” (strona 8 uzasadnienia), a następnie wyjaśnia, że „w okolicznościach sprawy powództwo zasługiwało na uwzględnienie” (strona 13 uzasadnienia).

Nie jest natomiast uzasadnione stanowisko pozwanej wyrażone w apelacji, że Sąd Rejonowy wywodzi uprawnienie powoda do wystąpienia z powództwem przeciw pozwanej z umowy o zarządzanie. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika tego rodzaju pogląd Sądu pierwszej instancji. Sąd Rejonowy rzeczywiście analizuje treść umowy z dnia 15 maja 2001 roku i dokonuje analizy charakteru prawnego tej umowy, jednak tylko w takim aspekcie, czy umowa ta wyłączała uprawnienie właścicieli nieruchomości do zarządu rzeczą wspólną, powierzając ten zarząd zarządcy, którym miałyby być (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L., czy też była to jedynie umowa współwłaścicieli nieruchomości powierzająca osobie trzeciej, to jest wskazanej w treści umowy spółce (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w L., wykonywanie czynności zwykłego zarządu, polegających na zwykłym administrowaniu nieruchomością wspólną, bez pozbawienia jednak współwłaścicieli nieruchomości uprawnienia do zarządu nieruchomością.

Sąd Rejonowy nie wyprowadza z faktu zawarcia tej umowy legitymacji powoda do dochodzenia roszczeń w rozpoznawanej sprawie. Rozważania Sądu pierwszej instancji zawarte w przedostatnim i ostatnim akapicie na stronie 10 uzasadnienia (przechodzącym na stronę 11) dotyczą możliwości powierzenia przez współwłaścicieli osobie trzeciej w drodze umowy wykonywania czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Zawarta w uzasadnieniu wypowiedź, że „z tą ostatnią sytuacją mamy właśnie do czynienia w rozpoznawanej sprawie” (k. 260), dotyczy możliwości zawarcia przez współwłaścicieli z osobą trzecią umowy powierzającej tej osobie administrowanie nieruchomością, a więc wykonywanie w odniesieniu do tej nieruchomości czynności zwykłego zarządu w zastępstwie samych współwłaścicieli, jednak bez wyłączenia współwłaścicieli z zarządu nieruchomością.

Sąd Rejonowy na stronie 11 uzasadnienia wyroku zajął też stanowisko, że powierzenie oznaczonej osobie przez współwłaścicieli rzeczy możliwości dochodzenia we własnym imieniu, ale na rachunek współwłaścicieli, roszczeń z tytułu wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną, o których mowa w art. 207 k.c., może być zakwalifikowane również jako rodzaj przelewu powierniczego wierzytelności, w szczególności przelewu wierzytelności przyszłej.



Przedstawienie w uzasadnieniu wyroku powyższego stanowiska było całkowicie zbędne, gdyż z wypowiedzi Sądu pierwszej instancji nie wynika, aby odnosiło się ono do stanu faktycznego ustalonego w rozpoznawanej sprawie. Sąd pierwszej instancji nie ustalił, że powód dochodzi od pozwanej wierzytelności, którą nabył od pozostałych współwłaścicieli nieruchomości w drodze umowy przelewu mającej charakter przelewu powierniczego. Zebrany w rozpoznawanej sprawie materiał dowodowy również nie daje podstaw do takiego ustalenia.

Zarzuty apelacji odnoszące się do kwestii legitymacji powoda do dochodzenia od pozwanej całego roszczenia objętego żądaniem pozwu są bez znaczenia z tego względu, że wyrok Sądu pierwszej instancji został zaskarżony przez pozwaną tylko częściowo i w zakresie znacznie węższym, niż gdyby przyjąć, że powód mógłby skutecznie dochodzić tylko roszczenia, które odpowiadałyby jego udziałowi w nieruchomości wspólnej, a nie także roszczeń pozostałych współwłaścicieli.

Przepis art. 365 § 1 k.p.c. stanowi, że orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Ponadto przepis art. 366 k.c. stanowi, że wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami.

W związku z tym, że wyrok Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie został zaskarżony przez pozwaną tylko częściowo, to wyrok ten stał się prawomocny w części niezaskarżonej. Wyrok ten w części niezaskarżonej przesądza zasadę dochodzonego roszczenia, w szczególności w aspekcie legitymacji procesowej powoda do dochodzenia całego roszczenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa stanowisko, że w procesie o dalszą – ponad prawomocnie uwzględnioną – część świadczenia z tego samego stosunku prawnego, sąd nie może w niezmienionych okolicznościach orzec odmiennie o zasadzie odpowiedzialności pozwanego<sup>1</sup>.

Biorąc pod uwagę okoliczność, że pozwana zaskarżyła wyrok Sądu pierwszej instancji tylko częściowo, należy uznać, że prawomocnie została przesądzona kwestia legitymacji procesowej powoda do dochodzenia całego roszczenia, chociaż dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli od innego współwłaściciela roszczeń o zwrot wydatków i nakładów na rzecz wspólną nie jest czynnością zachowawczą, o której mowa w przepisie art. 209 k.c.

Czynności, o których mowa w przepisie art. 209 k.c., muszą się wiązać z potrzebą zachowania wspólnego prawa i zmierzać do zachowania wspólnego prawa. Dochodzenie przez współwłaściciela zwrotu wydatków i nakładów na rzecz wspólną nie ma żadnego związku z zachowaniem wspólnego prawa własności.

Sąd Okręgowy jest jednak związany prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 29 marca 2018 roku w części niezaskarżonej.

÷

Nie są uzasadnione zarzuty apelacji dotyczące wysokości dochodzonego przez powoda roszczenia.

Umowa zawarta przez współwłaścicieli w dniu 15 maja 2001 roku miała dwojaki charakter. Z jednej strony była to umowa zawarta z osobą trzecią, czyli z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L., a z drugiej była to umowa zawarta między samymi współwłaścicielami nieruchomości, którzy zobowiązali się względem siebie do uiszczania na rzecz administratora nieruchomości stałych kwot na poczet kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości, a także do ponoszenia na rzecz administratora kosztów przypadających bezpośrednio na lokale pozostające w dyspozycji właścicieli, to jest kosztów z tytułu wywozu śmieci, zużycia zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków.

Z postanowienia zawartego w § 6 punkt 3.3 umowy wynika, że przychody i koszty z budynku będą rozdzielane na poszczególnych właścicieli.

Z postanowienia zawartego w § 6 punkt 3.4 umowy wynika, że środki nierozdysponowane w trakcie roku kalendarzowego przechodzą na następny rok i są kumulowane na rachunku, chyba że właściciele w ciągu siedmiu dni od przedstawienia projektu sprawozdania rocznego zadysponują inaczej.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby współwłaściciele zawarli umowę lub też podjęli większością głosów uchwałę, że przychody z tytułu opłat określonych w umowie jako opłaty eksploatacyjne, czy też z tytułu wpłat na poczet kosztów remontu elewacji lub zużycia zimnej wody, podlegają zwrotowi na rzecz współwłaścicieli w części niewykorzystanej.

Gdyby wreszcie uznać, że przypadające ryczałtowo na pozwaną koszty zużycia zimnej wody (w związku z brakiem opomiarowania lokalu pozwanej), czy też uiszczone przez współwłaścicieli, a niewykorzystane w całości zaliczki na poczet kosztów remontu budynku, nie podlegają postanowieniom, o których mowa w § 6 pkt 3.3 i 3.4 umowy, to ewentualnych roszczeń o zwrot nienależnych świadczeń pozwana mogłaby dochodzić jedynie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L., gdyż ten podmiot jest posiadaczem środków pochodzących z nadwyżek, a nie współwłaściciele nieruchomości.

Pozwana nie mogłaby zatem potrącić swojej wierzytelności względem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. o zwrot nienależnego świadczenia, czy też o zwrot przez tę Spółkę zaliczek uiszczonych na koszty remontu, z wierzytelnością pozostałych współwłaścicieli o zwrot wydatków, ponieważ nie byłoby tożsamości podmiotów wymaganej do umorzenia zobowiązania przez potrącenie.

Ponadto należy wskazać, że samo przesądzenie prawomocnym wyrokiem z dnia 29 marca 2018 roku, że powód jest legitymowany do dochodzenia od pozwanej roszczeń częściowych przysługującego zarówno jemu, jak i pozostałym współwłaścicielom nieruchomości, nie oznacza jeszcze, że pozwana mogłaby skutecznie zgłosić przeciwko powodowi do potrącenia własną wierzytelność o zwrot spełnionych wcześniej świadczeń, nawet gdyby uznać, że dłużnikiem tej wierzytelności są współwłaściciele, a nie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L.. W takim wypadku na wierzytelność pozwanej składałyby się w rzeczywistości wierzytelności częściowe względem poszczególnych współwłaścicieli, które jedynie przeciwko tym właścicielom pozwana mogłaby przedstawić do potrącenia. Wyrok z dnia 29 marca 2018 roku, przesądzając legitymację powoda do dochodzenia od pozwanej całego roszczenia, nie rozstrzyga jednak kwestii istnienia wszystkich okoliczności faktycznych wymaganych dla skuteczności potrącenia. W szczególności z samego faktu, że powód jest legitymowany do dochodzenia roszczeń przysługujących także innym współwłaścicielom, nie oznacza jeszcze, że powód stał się wierzycielem z tego tytułu w znaczeniu materialnoprawnym.

÷

Chociaż nie ma to bezpośrednio znaczenia dla rozstrzygnięcia, należy zwrócić uwagę, że pozwana od wielu lat prawie nie uczestniczy w pokrywaniu kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości, co stanowi zachowanie sprzeczne nie tylko z odpowiednimi przepisami Kodeksu cywilnego (przede wszystkim z art. 207 k.c.), ale także z zasadami współżycia społecznego, gdyż cały koszt utrzymania nieruchomości spoczywa na innych współwłaścicielach. Powyższej oceny nie zmieniają dokonywane przez pozwaną sporadycznie wpłaty, z reguły po powstaniu znacznej zaległości i po wezwaniach do jej uiszczenia.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało oddalić apelację, jako nieuzasadnioną.

\*

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od I. J. na rzecz K. S. kwotę 905,20 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że apelacja pozwanej została oddalona w całości, pozwana jest stroną przegrywającą sprawę w całości w postępowaniu odwoławczym. Pozwana powinna zatem zwrócić powodowi koszty poniesione przez powoda w postępowaniu odwoławczym. Koszty te obejmują:

a) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 900 zł, ustalone według stawki minimalnej na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.),

b) opłatę pocztową za przesłanie do Sądu Okręgowego przesyłki poleconej zawierającej odpowiedź na apelację – 5,20 zł (k. 301v).

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Andrzej Mikołajewski Dariusz Iskra Agnieszka Maliszewska

1 Por. uchwałę SN z dnia 12 lipca 2018 roku, III CZP 3/18, OSNC 2019, z. 5, poz. 53 oraz powołane w uzasadnieniu tej uchwały orzecznictwo Sądu Najwyższego.