

Sygnatura akt II Ca 672/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jarosław Jaroń

: SSO Agnieszka Hreczańska-Cholewa (spr.)

SSR del. Aleksandra Sobieska

Protokolant: Wojciech Langer

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o. o. z siedzibą w P.

przeciwko Gminie W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 30 stycznia 2017 r.

sygn. akt I C 947/16

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 900 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Agnieszka Hreczańska-Cholewa SSO Jarosław Jaroń SSR del. Aleksandra Sobieska

II Ca 672/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu zasądził od strony pozwanej Gminy W. na rzecz strony powodowej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwotę 9 160,59 zł z ustawowymi odsetkami (za opóźnienie) od 11 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty; umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 1.521,89 zł i zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5.352 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 4 800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., Gmina W. oraz E. W. są współwłaścicielami działki gruntu nr (...), obręb S., położonej przy ul. (...) we W. oraz części wspólnych budynku posadowionego na tej działce, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). (...) sp. z o.o. w nieruchomości wspólnej wynosi (...), zaś udział Gminy W. (...), pozostały udział w wysokości (...) należy do E. W.. Nieruchomość budynkowa

posadowiona na przedmiotowej działce od 1979 r. wpisana jest do rejestru zabytków. Budynek wykorzystywany jest komercyjnie, znajdują się w nim lokale użytkowe. W budynku wyodrębnione zostały dwa lokale, pierwszy stanowi własność (...) sp. z o.o., drugi natomiast stanowi własność E. W.. Właścicielem części niewyodrębnionej jest Gmina W.. W skład części wspólnych budynku wchodzi m.in. hol budynku, znajdujący się przy jego wejściu, chodnik od strony ul. (...) oraz od strony podwórka. Strona pozwana z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z części nieruchomości na potrzeby (...); ta część nieruchomości jest niewyodrębnionym lokalem użytkowym, wynajmowanym podmiotowi prowadzącemu galerię. Najemca korzysta z dwóch poziomów: parteru, na którym znajduje się pomieszczenie biurowo-socjalne oraz dwa pomieszczenia ekspozycyjne oraz poziomu 1, na którym znajdują się trzy pomieszczenia ekspozycyjne. (...) korzysta z osobnego wejścia, które utworzono po przeprowadzeniu remontu w 2013 r. W toku inwentaryzacji nieruchomości strona powodowa stwierdziła, że Gmina W. faktycznie korzysta jedynie z 17,67% powierzchni budynku, w związku z czym w rozliczeniach kosztów uwzględniała ten zmniejszony udział w nieruchomości wspólnej, nie zaś większy udział wynikający z księgi wieczystej. Sąd ustalił także, że powstałe w wyniku nadbudowy budynku o jedną kondygnację piętro V pozostaje własnością strony powodowej. Dobudowany do budynku szyb windy stanowi część wspólną nieruchomości. Sąd ustalił także, że Gmina W. w okresie poprzedzającym sporny okres nie wykazywała żadnej inicjatywy jeśli chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną, nie interesowała się kosztami z tym związanymi, nie podejmowała też żadnych czynności związanych z koniecznym zarządzeniem nieruchomości (nawet w zakresie czynności związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa, takich jak odśnieżanie, usuwanie sopli, usuwanie bieżących awarii, konserwacja systemu oddymiania). Miała także wiedzę o tym, że całość obciążeń organizacyjnych i finansowych związanych z czynnościami bieżącego zwykłego zarządu przyjęła na siebie strona powodowa i przez długi okres milcząco akceptowała tę sytuację, ograniczając się jedynie do kwestionowania zasadności obciążania jej kosztami wynikającymi z partycypowania w utrzymaniu części wspólnych budynku. Wyrokiem z 15 sierpnia 2015 r. (wydanym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt I C 1170/14) zasądzono na jej rzecz od Gminy W. kwotę 26.554,48 zł tytułem kosztów związanych ze zwykłym zarządzeniem nieruchomością wspólną w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 lipca 2013 r. Wyrok ten jest prawomocny. Sąd ustalił, że po zapadnięciu tego wyroku strony nie doszły do porozumienia co do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz kosztów z tym związanych, zaś strona pozwana wstrzymała się z partycypacją w tych kosztach do czasu wyjaśnienia jej zarzutów co do poszczególnych pozycji uwzględnianych w fakturach wystawianych przez stronę powodową. Z uwagi na to, że strona powodowa nie zajmuje się samodzielnie zarządzaniem swymi nieruchomościami we W., zawarła w tym zakresie w dniu 13 grudnia 2007 r. umowę z (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.. (...) Sp. z o.o. specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Przedmiotem umowy zawartej przez stronę powodową z (...) Sp. z o.o. było w szczególności zarządzanie nieruchomością strony powodowej przy ul. (...) we W., objętą księgą wieczystą KW nr (...). Ponadto strona powodowa powierzyła (...) Sp. z o.o. wykonywanie czynności w zakresie nieruchomości wspólnej związanej z własnością tego lokalu. Wynikało to z faktu, że pozostali współwłaściciele nie byli zainteresowani realizowaniem bieżącego zarządu, zaś stronie powodowej zależało na tym, aby wspólny budynek był w dobrym stanie, gdyż wykorzystywała go na cele komercyjne. Sąd ustalił, że w ramach zarządzania nieruchomościami strony powodowej zleceniobiorca zobowiązał się do wykonywania większości czynności technicznych i administracyjnych związanych z zawieraniem i rozwiązywaniem umów najmu lokali należących do strony powodowej, przekazaniem lokali i ich odbiorem, dozorowaniem zwolnionych lokali i ich udostępnianiem do wglądu potencjalnym najemcom. Umowa przewidywała również zapewnienie usług w zakresie ochrony nieruchomości, sprzątnięcia, wywozu śmieci oraz konserwacji technicznej budynku i znajdujących się w nim instalacji i urządzeń we własnym zakresie lub poprzez zawarcie umów z podmiotami świadczącymi tego rodzaju usługi oraz kontroli realizacji umów przez te podmioty. Zleceniobiorca zobowiązał się także do kontroli realizacji napraw obciążających najemców i odbioru napraw koniecznych wykonanych przez najemców, prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości, przeprowadzania okresowych przeglądów określonych przepisami, analizy kosztów eksploatacyjnych nieruchomości oraz reprezentacji zleceniodawcy przed właściwymi organami administracyjnymi w związku ze świadczonymi usługami. Ponadto w ramach zawartej umowy zleceniobiorca zobowiązał się do usuwania awarii występujących w nieruchomości oraz do podejmowania decyzji i czynności zmierzających do zachowania nieruchomości w stanie nie pogorszonym. W załączniku do umowy zawarto szczegółowy wykaz usług świadczonych w ramach zarządzania nieruchomością, dotyczących ochrony budynku, sprzątnięcia terenów zewnętrznych i wnętrza

budynku i wywozu nieczystości stałych. Wskazano na czynności konserwacji technicznej budynku dotyczące instalacji wodno-kanalizacyjnej wewnętrznej, instalacji i urządzeń odprowadzania wody deszczowej, instalacji CO, instalacji elektrycznej, wentylacyjnej, piorunochronu i ogólnobudowlanej. Ponadto zawarto w załączniku wykaz usług nie objętych wynagrodzeniem ryczałtowym w postaci pomiarów elektrycznych, opracowań technicznych, do sporządzania których wymagane są specjalistyczne uprawnienia, zakup i dostawa materiałów konserwacyjnych i eksploatacyjnych, a także części zamiennych do urządzeń, niezbędnych do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe przyznane w powyższej umowie (...) sp. z o.o. za zarządzanie nieruchomością przy ul. (...) wynosiło 5.600 zł i było powiększone o podatek VAT. Aneks z 19 grudnia 2012 r. wynagrodzenie zmieniono na kwotę 7.000 złotych netto, a czas jej trwania określono do dnia 31 grudnia 2014 r. Część usług objętych umową (...) Sp. z o.o. świadczyła za pomocą własnych pracowników oraz podmiotów specjalistycznych, z którymi współpracowała. Wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomościami obejmowało koszt tych usług i nie były one obejmowane osobnymi fakturami na rzecz strony powodowej. W przypadku niektórych czynności (...) Sp. z o.o. refakturowała ich koszt na rzecz strony powodowej. Aneks z 17 grudnia 2007 r. do umowy dodano punkt 5.9, który przewidywał wynagrodzenie zleceniobiorcy w wysokości 1.957,78 zł netto miesięcznie z tytułu zarządzania częściami wspólnymi budynku, z uwzględnieniem związanych z tym stałych kosztów z tytułu utrzymania czystości, konserwacji budynku, konserwacji systemu oddymiania oraz z tytułu ochrony. Kwota ta przyjęta została dla celów rozliczeniowych między stroną powodową a (...) Sp. z o.o. Strona powodowa w całości uregulowała swoje zobowiązania z tego tytułu względem (...) Sp. z o.o. Sąd ustalił także, że w ramach wywiązania się z w/w zobowiązań (...) sp. z o.o. zawarła szereg umów z podwykonawcami. Część kosztów związanych z realizacją tych umów wiązała się z zadaniami realizowanymi w odniesieniu do części wspólnych budynku przy ul. (...). (...) Sp. z o.o. rozliczała osobno koszty związane z lokalem strony powodowej oraz z częściami wspólnymi. W przypadku, gdy pewne zadania realizowane były tak co do lokalu, jak i co do nieruchomości wspólnej (np. sprzątnięcie, konserwacja), ich rozdział następował w oparciu o proporcję wynikającą z przybliżonego oszacowania czasochłonności i nakładu środków związanych z zarządzaniem lokalem i częściami wspólnymi. W przypadku części usług świadczone były one na podstawie umów zawieranych z podwykonawcami, dotyczących nie tylko ul. (...), ale także innych nieruchomości strony powodowej. W tych przypadkach również rozdział kosztów pomiędzy nieruchomości następował w oparciu o oszacowanie przeprowadzone przez (...) Sp. z o.o. W następnej kolejności Sąd poczynił ustalenia co do poszczególnych umów zawieranych przez (...) Sp. z o.o. z podwykonawcami - (...) sp. z o.o. sp. k., na podstawie której zleceniobiorca przyjął do realizacji usługę kompleksowego utrzymywania czystości części wspólnych, tj. korytarzy, klatek schodowych, wind osobowych, kuchni i toalet budynku oraz terenu zewnętrznego wokół niego, z T. K., prowadzącym działalność pod firmą (...), której przedmiotem były usługi konserwacyjne, serwisowe oraz naprawcze na siedmiu nieruchomościach należących do strony powodowej, w tym w sytuacjach awaryjnych, z D. S., przedmiotem której była ochrona czterech obiektów należących do strony powodowej, w tym nieruchomości znajdującej się na ul. (...), z firmą (...) Sp. z o.o. w zakresie okresowej konserwacji systemów oddymiania w klatkach schodowych, z R. K., prowadzącym działalność pod firmą (...), dotyczącą realizacji usługi polegającej na usuwaniu nawisów śnieżnych i sopli lodu z dachów 6 budynków należących do strony powodowej. Za wszystkie usługi strona powodowa uiszczała należne wynagrodzenie. Sąd ustalił nadto że strona powodowa poniosła koszty dodatkowe związane z akcją zwalczania gryzoni w pomieszczeniach piwnicznych oraz mrówek w budynku przy ul. (...), koszty usługi kominiarskiej, koszty mycia elewacji szklanej wymagającego usług alpinistycznych oraz pielęgnacji zieleni jak również oraz drobne koszty związane z zakupem oświetlenia. Niektórzy z podwykonawców rozliczali się bezpośrednio ze stroną powodową, inni wystawiali faktury na (...) Sp. z o.o., która następnie wystawiała refaktury na stronę powodową. Sąd Rejonowy ustalił także, że rozliczenie kosztów dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków z budynku przy ul. (...) odbywało się na podstawie wskazań głównego wodomierza w budynku, według procentowego udziału w nieruchomości wspólnej. W dniu 1 lipca 2013 r. zostały zamontowane w wyodrębnionych lokalach indywidualne wodomierze. Od tego momentu ustalany na ich podstawie koszt zużycia wody stanowił podstawę do rozliczania z tytułu zużycia wody. Koszty zużycia energii elektrycznej przypadające na część wspólną nieruchomości ustalane były poprzez szacunkowe wyliczenie kosztów energii elektrycznej związanej ze średnim zużyciem energii przypadającej na jedno źródło światła, przemnożonej wg ilości źródeł światła w korytarzu oraz pomieszczeniu technicznym służącym celom ogrzewania budynku. Nie było osobnego licznika związanego z częścią wspólną budynku. Szacunkowy koszt związany z oświetleniem części wspólnej (holu) określono przy założeniu, że znajduje się tam 12 źródeł światła o mocy 4W, które są wykorzystywane

przez 12 godzin w czasie doby. Następnie te dane uwzględniano przy ustalaniu miesięcznego zużycia energii, przy uwzględnieniu ceny energii i liczby dni w miesiącu. Ponadto w kosztach tych uwzględniano koszty związane z osobno opomiarowanym węzłem cieplnym. Koszty energii elektrycznej zużytej na częściach wspólnych budynku pokrywała strona powodowa. W dalszej kolejności Sąd ustalił zakres przedstawionych przez stronę powodową Gminie W. faktur do rozliczenia w dniach 03.03.2016 r. i 23.03.2016 r. W rozliczeniach Gminę W. obciążono kosztami według udziału 17,67%. Na poczet tych należności zaliczono do dnia 31 sierpnia 2016 r. wpłaty Gminy W.: 5.585,12 zł na poczet faktury (...), 213,27 zł na poczet faktury (...). Pismem z 4 kwietnia 2016 r. strona pozwana zakwestionowała powyższe faktury i odmówiła ich opłacenia ponad kwotę 4.540,75 zł. Sąd rejonowy ustalił także, że strona pozwana wykonała na rzecz strony powodowej następujące przelewy:

- w dniu 14 kwietnia 2016 r. na kwotę 5.585,12 zł tytułem „(...) koszty knw 01.08.2013-31.01.2016”,
- w dniu 2 czerwca 2016 r. na kwotę 213,27 zł tytułem „(...) opłaty za części wspólne”,
- - w dniu 14 października 2016 r. na kwotę 493,26 zł tytułem „(...) opłata za zw i ścieki za 2013 r.”,
- w dniu 14 października 2016 r. na kwotę 456,54 zł tytułem „(...) opłata za zw i ścieki za 2014 r.”,
- w dniu 14 października 2016 r. na kwotę 410,53 zł tytułem „(...) opłata za zw i ścieki za 2015 r.”,
- w dniu 14 października 2016 r. na kwotę 21,93 zł tytułem „(...) opłata za zw i ścieki za 2016 r.”,
- w dniu 19 października 2016 r. na kwotę 107,88 zł tytułem „(...) opłata za zw i ścieki za 2015 r.”,
- w dniu 19 października 2016 r. na kwotę 31,75 zł tytułem „(...) opłata za zw i ścieki za I 2016 r.”.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym postępowanie, w części w jakiej powództwo zostało skutecznie cofnięte przez stronę powodową, tj. co do kwoty 1.521,89 zł podlegało umorzeniu w oparciu o art. 203 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c., w pozostałej zaś części jako zasadne podlegało uwzględnieniu.

Sąd wskazał, że mimo prób Gminy W. również i w spornym okresie współwłaściciele nigdy nie uzgodnili żadnych ogólnych zasad sprawowania zarządu oraz rozliczania związanych z nim kosztów. Strona powodowa, jako większościowy współwłaściciel, żywo i przy tym zainteresowany utrzymaniem nieruchomości w należyłym stanie (z uwagi na wykorzystywanie go na potrzeby swojej działalności komercyjnej), wiele lat temu przejęła na siebie spontanicznie całość kosztów związanych z nieruchomością wspólną, gdyż pozostali współwłaściciele nie byli zainteresowani współdziałaniem przy zarządzaniu nieruchomością. Sąd ten uznał, że powierzenie wykonywania czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych spółce (...) Sp. z o.o. – tj. podmiotowi, który w ramach swojej działalności gospodarczej zajmuje się odpłatnym zarządzaniem nieruchomościami stanowiło czynność zwykłego zarządu. Sąd wyjaśnił, że czynności te dotyczyły stałych zadań bieżących (np. sprzątnięcie), jak również cyklicznie powtarzanych (np. kontrola instalacji oddymiania, kontrola kominów), a także wynikających z doraźnych potrzeb (np. usuwanie sopli z dachu, czyszczenie elewacji, usuwanie awarii, deratyzacja). Sąd wskazał, że zagadnienia związane z zarządem wspólną nieruchomością reguluje ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: u.o.w.l.). Z art. 19 tej ustawy wynika, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Ponoszenie ciężarów i wydatków związanych z nieruchomością wspólną reguluje art. 207 k.c. w związku z art. 19 przywołanej wyżej ustawy. Stanowi on, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Z rzeczowego stosunku prawnego łączącego strony wynika obowiązek wspólnego ponoszenia wydatków lub zwrotu odpowiedniej części współwłaścicielowi, który je poniósł. Do części wspólnych nieruchomości zalicza się przy tym zgodnie z treścią art. 3 ust. 2 przywołanej wyżej ustawy zarówno grunt (działkę siedliskową, w tym chodniki, nasadzenia, ciągi komunikacyjne), jak i części budynku i

urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Będą to ściany konstrukcyjne, stropy, dach, instalacje wewnętrzne niestanowiące własności jednego z współwłaścicieli, elewacja, pomieszczenia wewnętrzne służące potrzebom wspólnym (ciągi komunikacyjne - schody, korytarze, wspólne pomieszczenia gospodarcze). Zasady zarządu rzeczą wspólną w przypadku tzw. małej wspólnoty mogą być uregulowane dwojako – albo umową współwłaścicieli, albo według wzorca ustawowego. Wzorzec ustawowy przewiduje, że w przypadku czynności zwykłego zarządu konieczne jest uzyskanie zgody większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.), zaś w przypadku czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Ponadto każdy z współwłaścicieli jest uprawniony do dokonywania tzw. czynności zachowawczych (art. 206 k.c.). Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie współwłaściciele nie umówili się w jakikolwiek sposób co do ponoszenia i ewentualnego rozliczenia nakładów dokonanych na nieruchomości wspólną i nie czynili żadnych ustaleń dotyczących bieżącego zarządzania tą nieruchomością, przy czym strona pozwana miała pełną świadomość tego, że czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wykonuje strona powodowa a także świadomość konieczności dokonywania tych czynności a skoro tak, należy przyjąć, że w dorozumiany sposób akceptowała taki podział obowiązków między współwłaścicieli. Sąd Rejonowy przypomniał także, że strona pozwana miała obowiązek współdziałania przy zarządzaniu nieruchomością wspólną (art. 200 k.c.), który to obowiązek przez długi okres ignorowała, świadomie uchylając się od czynności zarządu. W dalszej kolejności Sąd wyjaśnił z jakich przyczyn nieprzystanie przez stronę powodową na propozycję Gminy W. ażeby sprawować zarząd nad wspólną nieruchomością według zasad obowiązujących w dużych wspólnotach mieszkaniowych nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego czy też godzącą w interesy współwłaściciela mniejszościowego, wskazując, że nadmierna formalizacja funkcjonowania „małej” wspólnoty mieszkaniowej nie jest ani korzystna, ani uzasadniona, zaś poszukiwanie zewnętrznego zarządcy i zarządzanie nieruchomością wspólną w oparciu o roczne plany gospodarcze będzie ekonomicznie niecelowe, skoro czynności zwykłego zarządu wykonywane są przez jednego z współwłaścicieli. Przyjęty kodeksowy sposób bieżącego zarządu rzeczą wspólną nie wyklucza korzystania przez kwestionującego ten sposób winien na drodze sądowej kwestionować konkretne decyzje dotyczące zarządu i bronić swych interesów przy pomocy instrumentów prawnych przewidzianych w kodeksie cywilnym (por. w szczególności art. 202 k.c., art. 203 k.c., art. 208 k.c., art. 209 k.c.). Sąd Rejonowy wskazał także, że powierzenie zarządu nieruchomości osobie trzeciej przez jednego z współwłaścicieli nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, a zatem nie wymagało zgody pozostałych współwłaścicieli. Przez czynności zwykłego zarządu należy bowiem rozumieć załatwianie bieżących spraw i związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, wszystko zaś co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Kwestia tego, co w konkretnym przypadku można uznać za „zwykły zarząd”, zależy od okoliczności sprawy – w tym m.in. od charakteru nieruchomości i zwykłego sposobu jej użytkowania, a także wartości tej nieruchomości i zwykłych kosztów jej utrzymania. Istotnie, zgodnie z orzecznictwem, powierzenie czynności związanych z bieżącym zarządem nieruchomości podmiotowi trzeciemu co do zasady przekracza zwykły zarząd i wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. Umowa z (...) Sp. z o.o. nie była umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów o współwłasności nieruchomości. Umowa taka wywołuje bowiem skutki wobec wszystkich współwłaścicieli (którzy mają obowiązek podporządkowania się czynnościom zarządczym), a także daje zarządcy ograniczoną legitymację do dokonywania pewnych czynności w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Umowa zawarta z (...) Sp. z o.o. nie miała takiego charakteru i nie było celem jej stron, aby takie skutki wywoływała. Strona powodowa nie dokonała „powołania zarządcy wspólnoty mieszkaniowej”. Strona powodowa, będąca osobą prawną i wyspecjalizowanym przedsiębiorcą, z natury rzeczy nie wykonuje pewnych czynności samodzielnie. Strona powodowa bieżące wykonywanie swoich uprawnień właścicielskich powierzyła przedsiębiorcy specjalizującemu się w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi, który współpracował z nią także przy zarządzaniu innymi jej nieruchomościami. Czynności wykonywane przez (...) Sp. z o.o. nie miały charakteru „zarządu” w rozumieniu ustawowym, a jedynie bieżącego administrowania nieruchomościami. Czynności związanych z bieżącym zwykłym zarządem spółka ta dokonywała tylko i wyłącznie w imieniu strony powodowej, na jej rzecz i w jej zastępstwie. W istocie zatem była podmiotem, który wykonywał czynności w imieniu współwłaściciela, a nie wspólnoty mieszkaniowej. Jej czynności należy zatem traktować jak czynności współwłaściciela (który może wykonywać swoje uprawnienia i obowiązki w stosunku do rzeczy tak samodzielnie, jak i posługując się osobami trzecimi), nie zaś jako sprawowanie zarządu w rozumieniu przepisów o współwłasności. (...) Sp. z o.o. a pozostałymi współwłaścicielami nie było

żadnego stosunku prawnego; stosunek taki – o charakterze rzeczowym – istniał tylko między stroną powodową a pozostałą dwójką współwłaścicieli. Wobec tego w stosunkach między współwłaścicielami czynności (...) Sp. z o.o. traktować należy jako czynności strony powodowej (współwłaściciela), nie zaś jako czynności zarządcy sensu stricto. W związku z powyższym na gruncie niniejszego postępowania czynności dokonywane przez (...) Sp. z o.o. należy traktować jak czynności strony powodowej, a nie zarządcy. Nadto strona pozwana nie wykazała, aby czynności powołane w pozwie przekraczały zakres zwykłego zarządu; strona powodowa – jako większościowy współwłaściciel – mogła samodzielnie, bez konsultacji z pozostałymi współwłaścicielami, podejmować tego typu działania – bądź sama (przez swoich pracowników), bądź za pomocą osób/firm którymi się posługiwała przy realizacji konkretnych zadań spoczywających na właścicielach nieruchomości. Niezależnie przy tym od tego, czy posługiwałaby się własnymi pracownikami, czy też podwykonawcą – koszty z tym związane mogłyby podlegać zwrotowi na podstawie art. 205 k.c., jako wynagrodzenie za zarządzanie (tj. mogłaby żądać nie tylko zwrotu realnie poniesionych wydatków, lecz także wynagrodzenia odpowiadającego nakładowi pracy). Strona pozwana nie wykazała też, aby czynności zwykłego zarządu podejmowane przez powoda były rażąco sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, naruszały te zasady lub były krzywdzące dla mniejszości współwłaścicieli. Nie wykazała też, aby działania strony powodowej (które, jak już wspomniano, przez lata milcząco akceptowała – do czasu obciążenia jej wyrokiem kosztami tychże czynności) były sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu Rejonowego w okolicznościach sprawy nie budzi większych wątpliwości, że działania strony powodowej były słuszne i uzasadnione. Dotyczy to także czynności związanych z ochroną budynku, utrzymaniem gotowości odśnieżania dachu, mycia elewacji szklanej budynku w postaci przeszklonego szybu windowego oraz pielęgnacji zieleni i nasadzeń przy wejściu od podwórka. Żaden z pozostałych dwóch współwłaścicieli (w tym współwłaściciel zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami i posiadający wyspecjalizowane służby mogące ten zarząd realizować) nie wykazał istotniejszego zainteresowania bieżącą pieczą nad nieruchomością. Jest to przy tym nieruchomość wymagająca szczególnej pieczy – po pierwsze, z uwagi na zabytkowy charakter, pod drugie z uwagi na reprezentacyjne położenie i sposób użytkowania wymagający utrzymania jej w bardzo dobrym stanie technicznym, po trzecie wreszcie z uwagi na usytuowanie w gęsto zabudowanej części miasta, przy intensywnie użytkowanym ciągu komunikacyjnym, co nakłada na właściciela budynku obowiązek zachowania szczególnej dbałości o to, aby stan techniczny i utrzymanie budynku nie stwarzało zagrożenia dla otoczenia. W tej sytuacji strona powodowa – która jako właściciel lokalu użytkowego w tymże budynku była żywotnie zainteresowana utrzymaniem nieruchomości w należyтым stanie – miała nie tylko prawo, ale także obowiązek przejąć na siebie ciężar sprawowania bieżącej pieczy nad nieruchomością wspólną. Każdy z współwłaścicieli ma obowiązek współdziałania przy bieżącym zarządzie nieruchomością – w tym winien wypełniać lub współdziałać przy wypełnianiu obowiązków nakładanych na właściciela nieruchomości przez przepisy powszechnie obowiązujące (np. w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości, odśnieżania i usuwania nawisów śnieżnych i lodowych z dachu). Jeśli mniejszościowi współwłaściciele nie wykonują zwykłego zarządu, właściciel większościowy powinien zadbać o to, aby te czynności były realizowane, może bowiem ich dokonywać samodzielnie i nie może zwolnić się z tego obowiązku, powołując się na brak zgody pozostałych współwłaścicieli. Sąd Rejonowy wskazał także, że fakt poniesienia wydatków związanych z nieruchomością wspólną został przez stronę powodową przekonująco wykazany. Przedstawione zostały tak faktury i umowy dotyczące poszczególnych usług, jak też rozliczenia wskazujące, jaka część uzgodnionych z podwykonawcami wynagrodzeń księgowana była jako koszt związany z nieruchomością przy ul. (...). Złożono także refaktury dotyczące usług oraz oświadczenie firmy (...) Sp. z o.o. dotyczące poniesienia przez stronę powodową całości kosztów związanych z czynnościami zarządu nieruchomością wspólną. Jeśli chodzi o należności za wodę, to strona pozwana je ostatecznie pokryła, zaś jeśli chodzi o opłaty za prąd, to strona powodowa czytelnie wyjaśniła, w jaki sposób ustaliła zryczałtowaną wartość energii elektrycznej zużywanej na potrzeby nieruchomości wspólnej. Wielkość udziału w wysokości 17,67 % (zamiast wynikającej z księgi wieczystej 20,20 %), w jakim strona powodowa obciążyła Gminę W. obowiązkiem zwrotu poniesionych wydatków wiązał się wynikami przeprowadzonej inwentaryzacji budynku, w czasie której ustalono, że strony w rzeczywistości korzystają w sposób wyłączny z innej powierzchni, aniżeli ujawniona w księdze wieczystej – w tej sytuacji strona powodowa zdecydowała, że strona pozwana powinna partycypować w kosztach tylko do wysokości realnego udziału w nieruchomości wspólnej, nie zaś formalnej jego wielkości wskazanej w księdze wieczystej. Ostatecznie Sąd uwzględnił powództwo co do kwoty 9.160,59 zł. W pozostałej części postępowanie zostało umorzone wobec cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia, w związku z dokonaniem zapłaty przez stronę pozwaną (punkt II wyroku). O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481

k.c. w zw. z art. 455 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu; za datę wymagalności świadczenia Sąd uznał datę płatności wskazaną w fakturach, na które powołała się strona powodowa (14 dni od daty doręczenia faktur z 3.03.2016 r. i 23.03.2016 r.), uwzględniając przy tym fakt, że już pismem z 4.04.2016 r. strona pozwana stanowczo odmówiła zapłaty spornych kwot. Podstawę orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie III wyroku stanowił art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca spór zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty. Zdaniem Sądu strona pozwana przegrała spór tak co do kwoty zasądzonej wyrokiem, jak i w zakresie, w jakim spełniła świadczenie w toku procesu (a więc w części, w jakiej postępowanie umorzono). Sąd zasądził zatem od strony pozwanej na rzecz strony powodowej całość poniesionych przez nią kosztów procesu, w łącznej kwocie 5 352 zł, w tym: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 4 800 zł, opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz poniesiona opłata od pozwu w kwocie 535 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana,

Zaskarżając wyrok w zakresie punktu I i III zarzuciła:

- naruszenie art. 207 k.c. w zw. z art. 19 w związku z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali i art. 3 ust.1 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r., poz. 790 in.) poprzez przyjęcie zasadności obciążenia strony pozwanej kosztami w zakresie 17,67 % udziału w częściach wspólnych zamiast przysługujących jej 20,20 %, co stanowi rażące naruszenie zasad partycypacji w kosztach zgodnie z art. 207 k.c., zgodnie z którym pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną a wielkość tego udziału winna być zgodna z udziałem ujawnionym w księdze wieczystej ;

- naruszenie art. 207 k.c. w zw. z art. 19 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną stanowią w omawianej sprawie koszty zarządzania nieruchomością przez (...) sp. z o.o., czynności związane z ochroną budynku, koszty mycia elewacji szklanej budynku w postaci przeszklonego szybu windowego, należności za pielęgnację zieleni i nasadzenia przy wejściu od podwórka (mimo że podwórko nie stanowi nieruchomości wspólnej, gdyż znajduje się na sąsiednie działce);

- naruszenie art. 201 k.c. i art. 199 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż zlecone firmie (...) sp. z o.o. czynności stanowiły czynności zwykłego zarządu, nie zaś czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w sytuacji, gdy jak przyznał Sąd I instancji zgodnie z orzecznictwem powierzenie czynności związanych z bieżącym zarządem nieruchomości podmiotowi trzeciemu co do zasady przekracza zwykły zarząd i wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli.

Przy tak skonstruowanych zarzutach strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonej części wyroku i oddalenie powództwa w zakresie objętym punktem I wyroku a także zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I i II instancję.

Strona powodowa w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu zgodnie z właściwymi przepisami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie. Wbrew jej zarzutom, Sąd Rejonowy nie naruszył swym rozstrzygnięciem żadnego z przywołanych w niej przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazuje, że Sąd I instancji przeprowadził bardzo szczegółowe postępowanie dowodowe. Zgromadzony materiał dowodowy poddał następnie wnikliwej, zgodnej z regułami art. 233 § 1 k.p.c. analizie i na tej podstawie poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Sąd Okręgowy w pełni podziela przyjęty przez Sąd Rejonowy pogląd, iż czynności, jakie podejmowała w imieniu strony powodowej spółka (...) sp. z o.o. a związane z nieruchomością wspólną stron a także sama czynność zlecenia ich

dokonywania nie przekraczały zakresu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Dla uporządkowania zagadnień należy wyraźnie podkreślić, tak, jak to uczynił Sąd Rejonowy, że w rozpoznawanej sprawie nie mamy do czynienia z powierzeniem zarządu nieruchomością wspólną podmiotowi zewnętrznemu. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego to właśnie strona pozwana dążyła do wprowadzenia takiego wzorca zarządzania nieruchomością, na co strona powodowa nie wyrażała zgody z uwagi na zbędny formalizm. Słusznie Sąd Rejonowy wskazał, że reguły zarządzania nieruchomością wspólną w rozpoznawanej sprawie regulują przepisy kodeksu cywilnego – art. 199 k.c., 200 k.c., 206 k.c. czy 207 k.c. Każdy ze współwłaścicieli obowiązany jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 k.c.). Każdy z nich może wykonywać też wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.) zaś przepis art. 207 k.c. nakłada na nich obowiązek wspólnego ponoszenia wydatków lub zwrotu odpowiedniej części współwłaścicielowi, który je poniósł. Jak wskazał Sąd Rejonowy strona powodowa działa w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, nie zatrudnia przy tym we W. pracowników, którzy mogliby w jej imieniu wykonywać obowiązki właściciela związane bieżącymi czynnościami zwykłego zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...). W tych okolicznościach zleciła wykonywanie tych czynności podmiotowi zajmującemu się takimi usługami w ramach własnej działalności gospodarczej. Podmiot ten działał tylko na rzecz strony powodowej i tylko w jej imieniu. Nie może być więc mowy o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną, co całkowicie bezzasadnie zarzuca strona pozwana. Słusznie więc Sąd Rejonowy konstatuje, że strona powodowa nie powierzyła wspomnianej firmie zarządu nieruchomością wspólną a jedynie posługiwała się nią przy wykonywaniu swoich czynności, do dokonywania których była uprawniona jako właściciel. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy czynność ta nie może być utożsamiana z czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu w postaci powierzenia zarządu nieruchomością wspólną podmiotowi zewnętrznemu, który w takim wypadku działa na rzecz całej wspólnoty mieszkaniowej, także malej.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd Sądu I instancji, że działania podjęte przez stronę powodową były słuszne i uzasadnione, także w zakresie zakwestionowanym w apelacji strony pozwanej. Przechodząc do szczegółowej analizy podniesionych w apelacji zarzutów co do zasadności uwzględnienia przez Sąd Rejonowy takich wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną jak koszty zarządzania nieruchomością wspólną przez (...) sp. z o.o., czynności związanych z ochroną budynku, koszty mycia elewacji szklanej budynku w postaci przeszklonego szybu windowego czy w końcu należności za pielęgnację zieleni i nasadzenia przy wejściu od podwórka Sąd Okręgowy wskazuje, że w pełni podziela przedstawioną przez ten Sąd argumentację. O możliwości posłużenia się przez stronę powodową wykwalifikowaną spółką przy uwzględnieniu całkowitej bierności pozostałych współwłaścicieli była już mowa powyżej. W żaden sposób strona pozwana nie dowiodła ażeby strona powodowa obarczała ją kosztami utrzymania innych nieruchomości, których jest właścicielem. Jak ustalił Sąd Rejonowy firma (...) w ramach rozliczeń umowy łączącej ją ze stroną powodową nie tylko rozliczała osobno koszty związane z lokalem strony powodowej oraz z częściami wspólnymi ale w ramach dbałości o rzetelność i czytelność tych rozliczeń, jak wskazali słuchanie w sprawie świadkowie – M. G. i M. K., w przypadku, gdy pewne zadania realizowane były tak co do lokalu jak i co do nieruchomości wspólnej (sprzątnięcie, konserwacja) rozdział kosztów następował w oparciu o proporcję wynikającą z przybliżonego oszacowania czasochłonności i nakładów środków związanych z zarządzaniem lokalem i częściami wspólnymi. Słusznie więc Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie pozwu oparte na przedstawionych przez stronę powodową dokumentach. Ogólnikowy zarzut strony pozwanej w tym zakresie nie mógł odnieść zamierzonego skutku. Słusznie także Sąd Rejonowy przyjął, że szklany szyb windy stanowi część wspólną nieruchomości a tym samym koszty jego mycia wpływają na obciążenie strony pozwanej kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej także w tym zakresie.

Niezasadny jest zarzut strony pozwanej jakoby ochrona części wspólnej budynku zlecona przez stronę powodową uwzględniała jedynie interes strony powodowej. Jak wynika z niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji nieruchomość stron położona jest w samym centrum miasta w okolicy wielu lokali gastronomicznych czynnych nierzadko do późnych godzin wieczornych a w weekendy do późnych godzin nocnych. Zasadnie Sąd Rejonowy przyjął celowość ponoszenia kosztów ochrony nieruchomości wspólnej przed jej dewastacją czy włamaniami. Nie bez znaczenia dla tej oceny pozostaje okoliczność komercyjnego charakteru znajdujących się w nieruchomości lokali, w tym galerii sztuki, co wymusza także dbałość o estetykę części wspólnych nieruchomości i ich reprezentatywny



charakter. W jej ramach mieszczą się także, jak słusznie ocenił to Sąd Rejonowy, nasadzenia roślinne i związane z tym koszty, niezależnie od tego, że strona pozwana nie udowodniła, że nie znajdują się one na terenie nieruchomości wspólnej.

Niezasadny okazał się w końcu zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 207 k.c. Jest rzeczą oczywistą, że przy ustaleniu wysokości udziałów, przysługujących stronom w nieruchomości wspólnej Sąd jest związany zapisami wynikającymi z ksiąg wieczystych i strona powodowa nie może domagać się od strony pozwanej należności ponad jej udział w nieruchomości wspólnej. Jednocześnie nic nie stoi na przeszkodzie ażeby w ramach dochodzonego w rozpoznawanej sprawie rozliczenia kosztów utrzymania tej nieruchomości wspólnej domagała się mniejszej kwoty aniżeli wynikałoby to z rzeczywistej wielkości udziału strony pozwanej w częściach wspólnej nieruchomości. Skoro zgodnie ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej stronie pozwanej przysługuje udział w wysokości 20,20 % w częściach wspólnych nieruchomości, obciążenie jej kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej na poziomie 17,67 % w żadnym razie nie stanowi naruszenia wspomnianego uregulowania.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy apelację strony pozwanej uznał za bezzasadną i jako taką oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804).

SSO Agnieszka Hreczańska – Cholewa(spr.) SSO Jarosław Jaroń SSR del. Aleksandra Sobieska