

Sygn. akt I C 247/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

12 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Foksińska

Protokolant: sekretarz sądowy Arleta Ratajczak

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2018 roku na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B.**

przeciwko **K. P. (1)**

o zapłatę

oraz

z powództwa wzajemnego **K. P. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B.**

o zapłatę

I. oddała powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. przeciwko K. P. (1);

II. oddała powództwo wzajemne K. P. (1) przeciwko pozwanej wzajemnej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B.;

III. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz pozwanej K. P. (1) kwotę 1.233,72 zł (jeden tysiąc dwieście trzydzieści trzy złote i siedemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. kosztami postępowania w sprawie z powództwa wzajemnego obciąża powódkę wzajemną;

V. kosztami sądowymi, od uiszczenia których powódka wzajemna była zwolniona obciążyć Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 247/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 sierpnia 2016 roku strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B., reprezentowana przez zarząd, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej K. P. (1) kwoty 1.802,75 złotych tytułem opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że K. P. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) we Wspólnocie Mieszkaniowej (...), stanowiącego odrębną nieruchomość w budynku oznaczonym numerem (...) w B.. Lokal powyższy nabyła na drodze dziedziczenia po swojej babce H. W., która zmarła w dniu 7 lipca 2015 roku. Zgodnie z art. 15 ustawy o własności lokali pozwana ma obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, którego realizacja następuje poprzez wnoszenie do 10-go dnia każdego miesiąca zaliczek na pokrycie

kosztów zarządu. Ani H. W., ani strona pozwana nie uiszczały należności za okres od kwietnia 2014 roku do czerwca 2016 roku. Suma zaległości z tego tytułu wynosi łącznie 1.802,75 złotych. Pomimo wezwania do zapłaty, pozwana nie uregulowała długu (k. 2-3).

W dniu 8 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie wydał w sprawie pod sygnaturą(...)(...) nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 19).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa przyznając, iż jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w (...). Zakwestionowała roszczenie co do zasady, jak i co do wysokości. Wskazała, iż nie było jej wiadomym, iż lokal ten jest zadłużony, albowiem nie dostawała od powódki wezwań do zapłaty. Nie wie ani na jakiej podstawie kwota wskazana w pozwie została wyliczona, ani kto zarządza nieruchomością. Nadmieniła, iż przysługuje jej prawo kontroli działalności zarządu, jednak powódka nie odbierała korespondencji od jej babci, ani nie odpowiadała na zapytania pozwanej, nie udostępnia jej umów i uchwał dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, ani nie informuje jej o terminach zebrań członków wspólnoty czy o treści podjętych uchwał, nie udostępnia rachunków, faktur ani rocznych sprawozdań z zarządu. Reasumując pozwana podała, iż została wyłączona z funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, dlatego nie wie za co i komu ma płacić. Nadto zarzuciła, iż powódka nie przedłożyła z pozwem uchwały wyrażającej zgodę na wytoczenie niniejszego powództwa (k. 24-25).

Wraz ze sprzeciwem od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, w dniu 24 stycznia 2017 roku, pozwana wniosła pozew wzajemny, w którym domagała się zasądzenia od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. na swoją rzecz kwoty 10.328,07 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zwolnienie jej od kosztów sądowych w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wzajemnego powódka wskazała, że H. W. poniosła koszty prac remontowo-budowlanych na nieruchomości wspólnej w związku z dostosowaniem się do zaleceń Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zawartych w protokołach kontroli nr: (...) z 23.05.2005r., (...) z 6.11.2012r. i (...) z 19.06.2013r. Inspektorat zalecił m.in. zabicie i uzupełnienie luźnych tynków, wymianę rynien i głowic kominiarskich przy wylotach. W wykonaniu wskazanych zaleceń H. W. przeprowadziła następujące prace: otynkowała ściany na wysokości lokalu nr (...) należące do części wspólnych nieruchomości, zbiła i położyła nowy tynk oraz ocieplila ściany styropianem, wymieniła rynny oraz głowicę kominiarską na wylocie, położyła papę termozgrzewalną niewymagającą zgrzewania lepikiem. Poza tym mieszkańcy wspólnoty: E. O. (1), Z. O., D. J. i G. J. swoim działaniem doprowadzili do zniszczenia pieców kotłowni zasilających centralne ogrzewanie obiektu a następnie zrezygnowali z pełnienia funkcji członków zarządu. Spowodowało to konieczność wykonania w lokalu nr (...) instalacji ogrzewania etażowego. Na wskazaną w pozwie wzajemnym kwotę składają się: kwota 8.532,07 złote tytułem zwrotu wartości zakupionych materiałów na remont, kwota 3.060,59 złotych tytułem zwrotu kosztów wykonania instalacji ogrzewania oraz kwota 1.796,00 złotych tytułem zwrotu poniesionych kosztów robocizny na remont. (k. 26-27)

Postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2017 roku pozwana K. P. (1) została zwolniona od kosztów sądowych w całości (k. 77).

W odpowiedzi na sprzeciw i pozew wzajemny pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego. Co do powództwa głównego wskazała, iż w dniu 7 lutego 2014 roku na zebraniu właścicieli wybrany został zarząd wspólnoty oraz ustalono opłaty. Następnie powierzono administrowanie nieruchomością wspólną (...) w W., które przekazało wszystkim właścicielom aneksy z naliczeniem opłat. Administrator wysłał wezwania do zapłaty H. W., złożył w Sądzie pozew o zapłatę a następnie wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po H. W. oraz wysłał K. P. (1) aneks z naliczeniem opłat i wezwaniem do zapłaty. W dniu 10 lutego 2017 roku pozwana K. P. (1) stawiała się w siedzibie administratora, gdzie osobiście odebrała aneks z wysokością opłat bieżących oraz stanem zaległości na dzień 31.01.2017 roku a 10 lipca 2017 roku odebrała wysłany na podany przez nią adres kolejny aneks z wezwaniem do zapłaty. Wskazała, że nie jest prawdą twierdzenie pozwanej, że nie jest zawiadamiana o zebraniach właścicieli lokali, albowiem w niektórych z nich uczestniczyła osobiście lub przez pełnomocnika. W kwestii zgody wspólnoty na wytoczenie powództwa o zapłatę przeciwko K. P. (1) pozwana wzajemna zaprezentowała stanowisko, iż

na takie działanie – zgodnie z ustawą o własności lokali – nie jest wymagana uchwała właścicieli lokali. Natomiast odnosząc się do żądania wzajemnego, Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. przyznała, iż powódka wzajemna dokonała remontu części nieruchomości wspólnej polegającego na ociepleniu jej mieszkania, położeniu papy i wymianie rynien, jednakże uczyniła to – wbrew przepisom ustawy o własności lokali – bez wymaganej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej i bez pozwolenia na budowę oraz podkreśliła, że – w jej ocenie – nie ma przepisów obligujących wspólnotę do zwrotu kosztów takiego remontu. Przeprowadzone przez H. W. prace nie zostały nakazane przez (...) a ich zakres nie pokrywał się z zakresem zaleceń (...), które zostały wykonane częściowo przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, częściowo przez część mieszkańców budynku. Wyjaśniła, że uchwałą właściciele lokali zadecydowali o likwidacji wspólnego CO i zamontowaniu instalacji CO w mieszkaniach we własnym zakresie. Spowodowane to było wypowiedzeniem umowy o dostarczanie ciepła przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w J. wskutek nieuiszczenia opłat za dostarczanie ciepła przez H. W.. (k. 84-91)

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość położona w B. pod nr (...) zabudowana jest dwukondygnacyjnym budynkiem wielomieszkaniowym, który został wybudowany w latach 70-tych XX wieku. W budynku tym wyodrębniono osiem lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...). Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej (...)m² jest K. P. (1). Lokal ten otrzymała w spadku po babci H. W., która zmarła w dniu 7 lipca 2015 roku. Najpierw mieszkała w nim H. W., a następnie – po jej śmierci – K. P. (1). Z własnością tego lokalu związany jest udział w prawie własności nieruchomości wspólnej w wysokości 1/8 części.

(dowód:

odpis księgi wieczystej (...),

odpis księgi wieczystej (...))

W dniu 21 października 2003 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym obecni właściciele, reprezentujący udziały w wysokości 7/8, podjęli uchwałę nr(...) w sprawie powołania dwuosobowego zarządu, w skład którego wchodził: D. J. i Z. O..

(dowód:

uchwała nr (...) k. 92)

Budynek wielomieszkaniowy położony w B. pod nr (...) podlega okresowym kontrolom Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Podczas kontroli w dniu 23 maja 2005 roku zgłoszono uwagi co do jego stanu technicznego i estetyki w postaci: luźnych tynków na gzymsach, ubytków szyb w oknach, luźnej instalacji odgromowej, braku otuliny z wełny na przewodach CO, braków włączników i kloszy na oprawach oświetleniowych, rozstępowania głowic przy wylotach i nierówności na wejściach do budynku. Zalecono m.in. zbitcie luźnych tynków na gzymsach.

W dniu 21 kwietnia 2009 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w J. podjęła decyzję o zaprzestaniu dostarczania energii cieplnej na potrzeby mieszkańców budynku położonego w B. pod nr (...) z kotłowni bloku. Spowodowane to było nieuiszczeniem opłat za energię ciepłą przez H. W.. (...) była dostarczana do 30 kwietnia 2009 roku. W konsekwencji tej decyzji, na zebraniu w dniu 29 maja 2009 roku, właściciele lokali podjęli uchwałę, w której wyrazili zgodę na montaż CO w prywatnych mieszkaniach we własnym zakresie przez każdego z mieszkańców.

H. W. wniosła do Sądu Okręgowego w T. pozew o uchylenie wymienionej uchwały. Sąd powództwo oddalił.

(dowód:

uchwała z dnia 29 maja 2009r. k. 152,

pismo k. 153)

W dniu 1 września 2009 roku członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej: D. J. i Z. O. zrezygnowali z pełnionych funkcji, o czym poinformowali członków wspólnoty na piśmie.

(dowód:

pismo k. 156)

Korespondencja wysłana do Wspólnoty Mieszkaniowej przez H. W. w dniu 2 września 2009 roku powróciła do nadawcy z adnotacją „zarząd wspólnoty zlikwidowano”.

(dowód:

korespondencja k. 155)

Podczas kontroli w dniu 6 listopada 2012 roku stwierdzono, iż obiekt budowlany jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz jest utrzymywany w należyтым stanie technicznym i estetycznym. W dniu 19 czerwca 2013 roku przeprowadzono rekontrolę.

(dowód:

protokół kontroli nr (...) z 23.05.2005r.k. 49-51,

protokół kontroli nr (...) z 6.11.2012r.k. 52-54,

protokół re-kontroli nr (...)/ k. 55)

Od 1 września 2009 roku do 1 lutego 2014 roku we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B. nie działał jej zarząd. Żaden z członków wspólnoty nie wystąpił do sądu z wnioskiem o powołanie zarządcy przymusowego.

(bezsporne)

W okresie kiedy we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B. nie działał jej zarząd, H. W. wykonała na nieruchomości wspólnej szereg prac: otynkowała ściany na wysokości lokalu nr (...) należące do części wspólnych nieruchomości, zbiła i położyła nowy tynk oraz ocieplila ściany styropianem, wymieniła rynny oraz głowicę kominiarską na wylocie, położyła papę termozgrzewalną niewymagającą zgrzewania lepikiem a w 2009 roku zainstalowała instalację ogrzewania etażowego. Dokonała tego na własny koszt bez zgody mieszkańców tworzących Wspólnotę Mieszkaniową, do których o taką zgodę się nie zwróciła.

(dowód:

zeznania świadka B. W. 00:03:44-00:41:06 protokołu rozprawy z dnia 30 listopada 2017 roku,

zeznania świadka G. S. 00:41:15-00:55:18 protokołu rozprawy z dnia 30 listopada 2017 roku,

zeznania świadka M. G. 00:19:10-00:29:15 protokołu rozprawy z dnia 7 grudnia 2017 roku,

zeznania świadka K. P. (2) 00:29:41-00:41:55 protokołu rozprawy z dnia 7 grudnia 2017 roku,

zeznania świadka B. S. 00:42:47-00:52:48 protokołu rozprawy z dnia 7 grudnia 2017 roku,

zeznania świadka P. J. 00:55:41-01:08:39 protokołu rozprawy z dnia 7 grudnia 2017 roku,

przesłuchanie stron pozwanej wzajemnej 00:06:12-01:37:25 protokołu rozprawy z dnia 1 lutego 2018 roku,

zestawienie materiałów k. 29,
faktura VAT nr (...) k. 30,
rachunki k. 31-32, 36,
faktura VAT nr (...) k. 33,
faktura VAT nr (...) k. 34,
faktura VAT nr (...) k. 35,
faktura VAT nr (...) k. 37,
faktura VAT nr (...) k. 38,
faktura VAT nr (...) k. 39,
faktura VAT nr (...) k. 40,
faktura VAT nr (...) k. 41,
faktura VAT nr (...) k. 42,
faktura VAT nr (...) k. 43,
faktura VAT nr (...) k. 44, faktura VAT nr (...) k. 45,
faktura VAT nr (...) k. 46,
faktura VAT nr (...) k. 47,
faktura VAT nr (...)RS k. 48)

Ani H. W., ani K. P. (1) nie wzywała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. do zwrotu równowartości nakładów poczynionych przez nią na nieruchomości wspólną w związku z ociepleniem części ściany zewnętrznej, wymianą tynków, naprawą dachu czy założeniem instalacji centralnego ogrzewania.

(bezsporne)

W dniu 7 lutego 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości wspólnej w (...) podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyboru członków zarządu. Zgodnie z § 1 powyższej uchwały do zarządu Wspólnoty wybrane zostały: E. O. (2) i E. G..

Tego samego dnia Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...), na podstawie której powierzyła administrowanie nieruchomością wspólną osobie prawnej – (...) w W.. W dniu 1 kwietnia 2014 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a (...) Sp. z o. o w W. została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną.

(dowód:

uchwała nr (...) z listą obecności k. 93-94,

uchwała nr (...) k. 5,

umowa k. 129-133)

Na zabranie właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B., w dniu 15 grudnia 2014 roku, podjęto uchwałę o uzupełnieniu składu zarządu. Skład zarządu Wspólnoty został uzupełniony o osobę B. P..

(dowód:

uchwała nr 3/2014 z załącznikiem k. 96-97)

Zebrania właścicieli nieruchomości tworzących Wspólnotę Mieszkaniową zwoływane były bądź przez wywieszenie ogłoszenia na klatce schodowej bądź korespondencyjnie, poprzez pozostawienie zawiadomienia w skrzynce pocztowej na drzwiach mieszkańców.

(dowód:

zawiadomienie k. 98, 100, 103, 106-107,

ogłoszenie k. 101)

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. regularnie wzywała H. W. do zapłaty należności z tytułu opłat za mieszkanie. I tak:

- pismem z dnia 23 września 2014 roku wezwała o zapłatę należności, która na dzień 22 września 2014 roku została określona na kwotę 350,79 złotych,

- pismem z dnia 20 października 2014 roku wezwała o zapłatę należności, która na dzień 20 października 2014 roku została określona na kwotę 443,00 złote,

- pismem z dnia 1 marca 2015 roku wezwała o zapłatę należności, która na dzień 1 marca 2015 roku została określona na kwotę 677,38 złotych,

- pismem z dnia 27 maja 2015 roku wezwała o zapłatę należności, która na dzień 25 maja 2015 roku została określona na kwotę 865,22 złotych.

(dowód:

wezwanie do zapłaty z dnia 1 marca 2015 roku k. 5,

wezwanie do zapłaty z dnia 19 maja 2015 z potwierdzeniem nadania k. 122-126,

wezwania do zapłaty k. 127-128)

W 2014 roku koszty zarządu nieruchomością wspólną wyniosły 3.249,91 złotych i zostały pokryte z zaliczek uiszczanych przez właścicieli, w 2015 roku – 4.700,88 złotych a w 2016 roku – 4.264,83 złote i zostały jedynie częściowo pokryte z zaliczek uiszczanych przez właścicieli.

(dowód:

sprawozdanie za 2014 rok k. 99,

sprawozdanie za 2015 roku k. 102)

Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po H. W. toczyło się na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. przed Sądem Rejonowym w G. i zakończyło się wydaniem postanowienia z dnia 9 czerwca 2016 roku, które uprawomocniło się w dniu 1 lipca 2016 roku.

(dowód:

postanowienie k. 4)

Pismem z dnia 19 lipca 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. wezwała K. P. (1) do zapłaty należności z tytułu opłat za mieszkanie, która to należność na dzień 30 czerwca 2016 roku została określona na kwotę 1.802,75 złotych.

(dowód:

wezwanie do zapłaty z dnia 19 lipca 2016 k. 8)

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. ustaliła wysokość zobowiązania K. P. (1) wobec niej na kwotę 1.802,75 złotych za okres od kwietnia 2014 roku do czerwca 2016 roku.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o materiał dowodowy przedłożony przez powódkę, bowiem dokumenty zgromadzone w sprawie nie budziły wątpliwości co do swojej autentyczności. Natomiast z uwagi na zakwestionowanie przez pozwaną w szczególności wysokości dochodzonego roszczenia głównego, na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania okoliczności, z których wywodziła skutki prawne, w szczególności dokładnej wysokości dochodzonego roszczenia i wykazanie jej ponad wszelką wątpliwość. Co do powództwa wzajemnego, to bezspornym był zakres prac remontowo-budowlanych wykonanych przez H. W.. Wynikał on ze zbieżnych zeznań świadków i stron. Sporne pozostawało czy H. W. działała zgodnie z swoimi obowiązkami, mianowicie czy podjęła jakiegokolwiek starania, by poznać prawdopodobną wolę wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie zasadności tych prac i zezwolenia na nie. Kwestię tę Sąd ustalił w oparciu o wiarygodne, albowiem spójne ze sobą, zeznania świadków: G. S., K. P. (2) i P. J. a także przesłuchanych za stronę członków zarządu pozwanej wzajemnej: E. G., B. P. i E. O. (2).

Roszczenie powódki jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

Bezspornym w niniejszej sprawie było to, że pozwana jest właścicielką lokalu położonego w nieruchomości należącej do powodowej wspólnoty, będąc jednocześnie jednym z właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową dla nieruchomości położonych w (...), który nabyła na drodze dziedziczenia po H. W.. Nadto bezspornym pozostawało, iż H. W. w pewnym momencie zaprzestała uiszczania obciążających ją opłat a pozwana K. P. (1) w ogóle ich nie uiszczając, co doprowadziło do powstania zadłużenia.

Podstawę materialnoprawną rozstrzygnięcia stanowiły normy zawarte w przepisach statuujących obowiązki właścicieli nieruchomości wspólnej, określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1892 ze zm.).

Obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną wynika wprost z ustawy. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali do obowiązków właścicieli lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej – należy ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z dyspozycją art. 13 ust. 1 powołanej ustawy, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, a także jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Stosownie do art. 14 ust. 1 tejże ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Powyższe wyliczenie nie jest przy tym katalogiem zamkniętym i przyjęć należy, że koszty zarządu nieruchomością wspólną mogą mieć również inne składowe, jeżeli tylko możemy im przypisać powiązanie z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z kolei art. 15 ust. 1 powołanej ustawy stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Ponadto

art. 17 powołanej wyżej ustawy stanowi, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Odnosnie podniesionego przez pozwaną zarzutu braku należytego umocowania strony powodowej wobec braku zgody wspólnoty do dochodzenia przed sądem należności od pozwanej jako członka wspólnoty, sąd w pełni podziela argumenty strony powodowej podniesione w odpowiedzi na sprzeciw, bowiem dochodzenie należności od członków wspólnoty z tytułu bieżnych opłat jest czynnością zwykłego zarządu, a umocowanie zarządu do dochodzenia przed sądem tych należności wynika wprost z art. 22 ust. 2 uwl (uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 października 2013r., III CZP 42/13; OSNC 2014, nr 6, poz. 60, str. 38).

Strona powodowa domagała się zapłaty z tytułu zaległych opłat uiszczanych w formie zaliczek na koszty zarządu.

W niniejszej sprawie strona powodowa w sposób należyty wykazała konieczność uczestniczenia – co do zasady – po stronie K. P. (1) w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przedstawiając treść księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie oraz prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w (...) o stwierdzeniu nabycia spadku po H. W.. Pozwana, jako spadkobierczyni właścicielki a następnie jako właścicielka lokalu wyodrębnionego w budynku w B. pod nr (...), była zatem zobowiązana do ponoszenia wydatków związanych z kosztem zarządu, w stosunku odpowiadającym wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Pozwana zarzuciła nieudowodnienie kwoty dochodzonej pozwem i sąd w pełni ten zarzut podziela. Zgodnie bowiem z przepisem art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne.

Powódka obowiązana była wykazać wysokość naliczeń dla lokalu pozwanej za sporny okres, czemu - w ocenie sądu – nie sprostała, albowiem nie przedłożyła dokumentów potwierdzających podstawę i wysokość naliczeń oraz stan zaległości pozwanej.

Reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, określa art. 6 kc, wskazując, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 grudnia 2003r. (II CK 318/02, LEX nr 276331) wskazał – odnosząc się do kwestii rozkładu ciężaru dowodu – iż co do zasady powód powinien dowieść faktów tworzących prawo, jak też faktów uzasadniających jego odpowiedź na zarzuty pozwanego. Natomiast na stronie pozwanej spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jej zarzuty przeciwko roszczeniu powoda, faktów tamujących oraz niweczących. Sąd Najwyższy wyjaśnił przy tym, iż tzw. fakty negatywne (jak nieistnienie zobowiązania) „mogące być dowodzone za pomocą dowodów faktów pozytywnych przeciwnych, których istnienie wyłącza twierdzoną okoliczność negatywną” (zob. nadto: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006r., IV CSK 299/06, LEX nr 233051; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 czerwca 2016r., I ACa 176/16, LEX nr 2071260).

Powódka bardzo lakonicznie wskazała w pozwie, iż dochodzone roszczenie w kwocie 1.802,75 zł powstało wskutek zaległości w uiszczaniu opłat zaliczek na koszty zarządu, jednak z przedłożonych dokumentów (stanowiących wyłącznie dokumenty prywatne podlegające ocenie jako dokument prywatny w świetle art. 233 § 1 kpc na podstawie wszechstronnego rozważenia całokształtu zebranego materiału dowodowego) ani z pozwu nie wynika dokładnie, w jakiej wysokości pozwana winna uiszczać zaliczki na koszty zarządu. Tym samym kwota dochodzona pozwem budzi poważne wątpliwości z uwagi na to, że strona powodowa – mimo zarzutu pozwanej – nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie zasadności wysokości stawek miesięcznych zaliczek na koszty zarządu w okresie objętym pozwem.

Powódka przedłożyła dokumenty zatytułowane „aneks” za okres od lipca do sierpnia 2016 roku (k. 7, 9) oraz lutego, czerwca, lipca i listopada 2017 roku (k. 110, 114, 117, 179) wystawione przez administratora wspólnoty (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. i uchwałę nr(...) z dnia 14 marca 2017 roku z protokołem z zebrania (k. 175-177) ustalającą m.in. wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu. W ocenie Sądu nie są to dokumenty, które byłyby wiążące wobec właścicieli lokali, w tym pozwanej K. P. (1) i stanowiły w okolicznościach niniejszej sprawy

podstawę żądania zapłaty konkretnych kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dlatego że dotyczyły innego niż sporny okres. „Aneksy” dotyczyły okresu od lipca 2016 roku a uchwała nr 2/2017 roku 2017 roku, podczas gdy powódka dochodziła zapłaty za okres do czerwca 2016 roku. Brak jest podstaw, by przyjąć, że aneksy wystawione w lipcu 2016 roku opierały się na uchwale wspólnoty mieszkaniowej ustalającej wysokość opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną na cały 2016 rok, po pierwsze – z żadnego przepisu nie wynika, by koszty te należało ustalać na okres roku kalendarzowego, po wtóre – treści tych aneksów nie wskazuje, na podstawie jakiej uchwały został obliczone kwoty w nich podane.

Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu i zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów we wspólnocie, jaką jest strona powodowa, zgodnie z przepisem art. 22 ust. 3 pkt 3 i 10 ustawy o własności lokali jako czynności przekraczające zwykły zarząd wymagają uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Z pewnością nie jest upoważniony do tego samodzielnie zarząd a strona powodowa przedłożyła jako dowody mające znaczenie dla sprawy jedynie sprawozdania finansowe sygnowane przez zarząd wspólnoty. Zwrócić uwagę należy, że przedłożone przez powódkę sprawozdania finansowe, wskazują, że uzyskane w 2014 roku przychody z tytułu zaliczek na koszty zarządu i na fundusz remontowy odpowiadają przychodom zaplanowanym na te lata, stąd też kolejna wątpliwość odnośnie braku wpłat i prawidłowości naliczenia opłat pozwanej.

Nie jest rolą Sądu domyślanie się, z jakich kwot powódka wywodzi swoje roszczenie i przy zachowaniu zasady bezstronności podejmowanie inicjatywy dowodowej za stronę, tym bardziej, że przedstawiony materiał dowody uniemożliwia jakkolwiek kontrolę poprawności wyliczonej kwoty. Zgodnie z brzmieniem wskazanych przepisów to na powódce ciąży obowiązek precyzyjnego oznaczenia jakie kwoty i z jakiego tytułu składają się na roszczenie zawarte w pozwie. Powódka nie wykazała konkretnie jakie kwoty i z jakiego tytułu składają się na dochodzoną pozwem kwotę, co dopiero wówczas umożliwiłoby Sądowi ich weryfikację. Skutkiem nieudowodnienia powyższych twierdzeń było oddalenie powództwa.

Powódka wzajemna wskazała, że H. W., w wykonaniu zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, przeprowadziła na nieruchomości wspólnej następujące prace: otynkowała ściany, zbiła i położyła nowy tynk oraz ociepiła styropianem ściany należące do części wspólnych nieruchomości na wysokości lokalu nr (...) oraz położyła papę termozgrzewalną niewymagającą zgrzewania lepikiem a także wymieniła rynny oraz głowicę kominiarską na wylocie, ponosząc z tego tytułu koszty w łącznej wysokości 10.328,07 złotych.

W toku postępowania pozwana wzajemna nie kwestionowała faktu dokonania prac remontowo-budowlanych na nieruchomości położonej w B. pod numerem (...). Podniosła jednak, że wspólnota nie wyrażała zgody na przedmiotowe remonty, w związku z czym nie może być obciążona kosztami z tego płynącymi.

W rozpoznawanej sprawie spór dotyczył zatem nakładów dokonanych przez jednego z współwłaścicieli na nieruchomość wspólną bez uprzedniej zgody pozostałych współwłaścicieli wyrażonej w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Często zdarza się, iż współwłaściciel nieruchomości staje przed koniecznością poniesienia wydatków związanych z nieruchomością wspólną, które z jego punktu widzenia są konieczne. Nie zawsze jednak inni współwłaściciele są tego samego zdania, co powoduje, że spory związane z zarządaniem nieruchomością wspólną i następnie dochodzenie od innych współwłaścicieli roszczeń są nieuniknione.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 tej ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Ściana zewnętrzna wraz z występującymi na niej elementami architektonicznymi i wystrojem nie przeznaczona dla wyłącznego użytku właściciela w rozumieniu art. 3 ust. 2 uwl może stanowić element lokalu przesądzający o jego samodzielności prawnej zgodnie z art. 2 ust. 1 i ust. 2 uwl. Stąd nie jest wyłączona swoboda właściciela lokalu co do dokonywania w lokalu niektórych czynności natury faktycznej jak malowanie, tapetowanie czy wieszanie na niej obrazów. Nie oznacza to jednak, z przyczyn oczywistych, że właściciel lokalu może te czynności wykonać na zewnątrz lokalu i przykładowo pomalować elewację budynku według swego upodobania. Niewątpliwie ściany (fasada) oraz dach

nieruchomości są częścią wspólną tej nieruchomości i wszelkie kwestie związane z jej przebudową wymagają zgody wspólnoty mieszkaniowej (wyrok NSA z dnia 18 listopada 2016r., II OSK 310/15).

W sprawie naprawy zostały dokonane na ścianach zewnętrznych, dachu i w instalacji, które są elementem składowym nieruchomości tworzącym tzw. współwłasność konieczną lub przymusową. Zatem wykonane przez H. W. prace remontowe swoim zakresem nie odnosiły się wyłącznie do lokalu mieszkalnego przez nią zajmowanego a dotyczyły nieruchomości wspólnej. Zatem czynności podjęte przez H. W. w ramach prac remontowych, można ujmować jako zdarzenie bezpośrednio ingerujące w nieruchomość wspólną, a tym samym stanowiące naruszenie prawa własności właścicieli lokali tworzących wspólnotę.

Zastosowanie w niniejszej sprawie będą miały przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Zgodnie z art. 17 ustawy za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń. Wspólnotę reprezentuje zarząd wybrany przez właścicieli lokali (art. 21 ust. 1 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy). Reprezentacja ta dotyczy zarówno spraw na zewnątrz, jak i w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zarząd także kieruje sprawami wspólnoty – z tym, że czynności zwykłego zarządu podejmuje samodzielnie, a do podjęcia czynności przekraczających zwykły zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 i 2 ustawy). Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania z zarządzie nieruchomością wspólną, co nie uchybia uprawnieniom zarządu opisanym powyżej (art. 27 ustawy). Tym samym właściciel lokalu nie może samodzielnie podejmować czynności dotyczących części wspólnych nieruchomości, musi posiadać zgodę zarządu bądź uchwałę wspólnoty wyrażającą zgodę na taką czynność (w zależności czy jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd czy nie).

Obowiązek posiadania stosownej zgody dotyczy także wykonywania prac remontowych części wspólnych nieruchomości. W związku z powyższym H. W., chcąc ocieplić swoje mieszkanie i naprawić dach (jako czynności dotyczących części wspólnych nieruchomości) powinna była uzyskać zgodę Wspólnoty. Zgodę taką powinna uzyskać także na wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i wymianę orywnowania.

Powódka wzajemna powoływała się na fakt, iż nie posiadała zgody zarządu na wykonanie powyższych prac remontowych, albowiem w czasie dokonania wskazanych nakładów zarząd nie działał. Podkreślić należy, że nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż w ocenie Sądu istotne jest to, że na dokonanie wymienionych prac wymagana była zgoda Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażona w formie uchwały.

Znaczenie dla rozstrzygnięcia miało ustalenie, że wykonanie przez H. W. wymienionych prac nie stanowiło czynności zwykłego zarządu a czynności przekraczające zwykły zarząd. Oceny charakteru tej czynności zdaniem Sądu należało dokonać na podstawie art. 22 uwl. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Ustawa o własności lokali nie definiuje pojęcia czynności zwykłego zarządu i przekraczających ten zakres. Według powszechnego przekonania w literaturze i orzecznictwie uważa się, że pojęcia te mają charakter względny i każdorazowo ocena ich charakteru wymaga wszechstronnej analizy występujących w sprawie okoliczności faktycznych. Ogólnie przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są czynności polegające na załatwianiu spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, zarządzanie nią dla umożliwienia korzystania z niej, pobieraniem pożytków i dochodów, konserwacją, administracją oraz z utrzymaniem rzeczy w stanie niepogorszonym. (tak definiują czynności zwykłego zarządu m.in. J. Ignatowicz w „Prawo rzeczowe”, Wydawnictwa Prawnicze PWN Warszawa 1997, s. 131 i Stanisław Rudnicki w „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga Własność i inne prawa rzeczowe”, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1996, s. 202). Aprobowane jest stanowisko, iż czynnościami zwykłego zarządu są w szczególności bieżące naprawy mające na celu zachowanie rzeczy w stanie niepogorszonym, przy czym nie mogą to być czynności pociągające za sobą nadmierne koszty, np. remont dachu, ze względu na jego rozmiary i

koszt, jest kwalifikowany jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Natomiast czynności zachowawcze to takie czynności, jak drobne naprawy lub konserwacja rzeczy wspólnej (Uliasz Marcin Przegląd Sądowy 2004/4/75, Czynności zachowawcze (art. 209 kc) w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego). Kryterium pomocnicze w ustalaniu charakteru czynności może stanowić przykładowe wymienienie czynności przekraczających zwykły zarząd w ust. 3 art. 22 ustawy o własności lokali.

Oceny charakteru prac wykonanych na koszt H. W. należy dokonać w oparciu o wyżej powoływane ogólne kryteria, mając przy tym na względzie, iż ustawodawca do czynności przekraczających zwykły zarząd zaliczył te o najpoważniejszych skutkach, dotyczące ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu i jego wynagrodzenia oraz skutkujące zmianą udziału poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Wprawdzie czynności zwykłego zarządu polegają na podejmowaniu czynności prawnych i faktycznych związanych z normalną eksploatacją rzeczy i jej utrzymaniem w stanie niepogorszonym, jednakże zdaniem Sądu nie każda czynność związana z remontem nieruchomości, którego celem jest utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym, będzie miała charakter czynności zwykłego zarządu. Taki charakter można w ocenie Sądu przypisać jedynie tym czynnościom, które mają charakter pilny z uwagi na istniejące bezpośrednie zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi czy bezpieczeństwa konstrukcji budynku, bądź które są niezbędne dla zabezpieczenia podstawowych potrzeb zamieszkujących nieruchomość osób, jak np. dokonywanie prac instalacyjnych, polegających na zamontowaniu przewodów wodociągowych, elektrycznych czy gazowych jest czynnością zwykłego zarządu. Natomiast z pewnością te czynności, które nie mieszczą się w bieżącym gospodarowaniu rzeczą, jej zwykłej eksploatacji i utrzymaniu w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego przeznaczenia rzeczy, a powodują nadzwyczajne wydatki stanowiąc będą czynność przekraczającą zwykły zarząd. W tym miejscu należy zauważyć, iż z pewnością remont polegający na ociepleniu, otynkowaniu ścian oraz wymianie pokrycia dachu z uwagi na ich stan techniczny oraz jako powodujący nadzwyczajne wydatki stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd.

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy, mając na względzie przedłożone przez powódkę wzajemną dowody w postaci protokołów z kontroli wykonywanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w 2005 roku i 2012 roku, poparte zeznaniami stron, które Sąd uznał za wiarygodne, gdyż były one spójne i logiczne, a nadto korelowały ze stanowiskiem samej powódki wzajemnej, jak również dowodami zebranymi w toku prowadzonego postępowania, w postaci między innymi faktur i rachunków, Sąd – przy braku inicjatywy dowodowej ciężającej na powódce wzajemnej na podstawie art. 6 kc – nie był w stanie ustalić czy wykonane prace na nieruchomości położonej w (...) były konieczne i pilne oraz jakie były przyczyny tej konieczności, w związku z czym powyższe skutkowało uznaniem, że stan nieruchomości nie wskazywał na to, że wymagał on natychmiastowego remontu.

Z przedłożonych protokołów wynika, iż remonty przeprowadzone miały być w ramach zaleceń, co nie wskazuje na ich pilny charakter. Nie doszło do wydania w tej kwestii decyzji (...) nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku, co ma miejsce w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia. Co więcej zakres prac wykonanych na koszt H. W. wykroczył poza zalecenia z kontroli Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (np. wymiana tynków, naprawa dachu), co nie pozwala uznać tych prac za pilne i konieczne, gdyż taki ich charakter nie został udowodniony żadnym innym dowodem.

Z tych też względów zdaniem Sądu wykonane prace remontowe ścian, dachu i instalacji, które zostały wykonane w nieruchomości stanowiącej współwłasność członków wspólnoty niewątpliwie stanowiły z uwagi na ich nadzwyczajny, a zarazem niewymagający pilnego z uwagi na bezpośrednie i realne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, jak też samej konstrukcji budynku, ich wykonania charakter, jak też znaczny koszt ich przeprowadzenia, czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą, a tym samym wymagającą zgody wszystkich współwłaścicieli wyrażonej w uchwale wspólnoty mieszkaniowej, zaś brak tej zgody skutkowałby bezwzględną nieważnością czynności (zob. Edward Gniewek w System Prawa Prywatnego. Tom 3 Prawo rzeczowe pod red. Tomasza Dybowskiego, CH BECK Warszawa 2007,

s. 456, Stanisław Rudnicki w Komentarzu do Kodeksu cywilnego. Księga druga Własność i inne prawa rzeczowe, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1996, s. 202).

Przepisy regulujące kwestię zarządu nieruchomością wspólną zastrzegają przy tym, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Oznacza to, że dla przyjęcia skuteczności wyrażenia przez współwłaścicieli nieruchomości konieczne było zachowanie kwalifikowanej formy dla dokonania tej czynności, a zwłaszcza formy pisemnej. Dokonując przy tym oceny całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd bezspornie przyjął, iż poprzedniczka prawna powódki wzajemnej nie uzyskała zgody wspólnoty mieszkaniowej na dokonanie remontu nieruchomości, albowiem fakt ten został przyznany przez samą powódkę wzajemną, przy czym powyższe znalazło również potwierdzenie w zeznaniach samych członków zarządu pozwanej wzajemnej, którzy wskazywali, iż H. W. nawet nie próbowała zapytać się o zdanie członków wspólnoty w tej kwestii, podczas gdy właściciele pozostałych lokali spotykali się na zebraniach a nawet podjęli uchwałę o poniesieniu kosztów zainstalowania centralnego ogrzewania przez każdego z właścicieli lokali. Wobec powyższego należało przyjąć, że H. W. wykonała prace remontowo-budowlane na nieruchomości wspólnej na własny koszt bez podjęcia próby poznania prawdopodobnej woli współwłaścicieli nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, wobec braku zgody na dokonanie takiego remontu jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu od współwłaścicieli, należało uznać roszczenia określone w zawisłej sprawie za bezpodstawne i niezasadne.

Tym samym H. W., dokonując remontu części wspólnej nieruchomości, czyniła to na własne ryzyko. Brak jest więc podstaw do obciążenia pozwanej Wspólnoty kosztami wskazanymi w pozwie wzajemnym. Nie można bowiem dopuścić do sytuacji, że każdy z właścicieli lokali będzie we własnym zakresie podejmował decyzje co do zasadności, terminu wykonania i zakresu remontów dotyczących części wspólnych nieruchomości.

Rozważaniom Sądu nie podlegał zarzut strony pozwanej wzajemnej, że H. W. wykonała prace jako tzw. samowolę budowlaną, gdyż okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Może jedynie świadczyć o tym, że pominęła procedurę administracyjną, albowiem wiedziała iż współwłaściciele nieruchomości nie wyrażą zgody na prace remontowo-budowlane, co jest warunkiem koniecznym uzyskania pozwolenia.

Zatem w okresie, w którym H. W. poniosła wydatki związane z pracami remontowo-budowlanymi na nieruchomości wspólnej, H. W. nie łączyła żadna umowa czy to z właścicielami lokali czy to z Wspólnotą Mieszkaniową. Dodać należy, że do zarządu nieruchomością wspólną położoną w (...) zastosowanie znajdowały przepisy ustawy o własności lokali, gdyż liczba wszystkich lokali była większa niż 6 (art. 19 ustawy o własności lokali). Sytuację taką określa się jako tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową, która jest ułomną osobą prawną (art. 6 ustawy o własności lokali). Wobec powyższego jedyną możliwą podstawą prawną roszczeń powódki wzajemnej, jako spadkobierczyni H. W., dochodzonych w niniejszym procesie mogły być przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. W ocenie Sądu powódka wzajemna nie była uprawniona – na mocy art. 753 § 2 kc – do zwrotu poniesionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że H. W., będąca współwłaścicielką zabudowanej nieruchomości położonej w (...) wykonała czynności związane z zarządem nad tą nieruchomością bez zgody pozostałych współwłaścicieli i bez podstawy prawnej. Stanowiło to zatem prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia w rozumieniu przepisów art. 752-757 kc.

Obejmuje ono dowolne działania człowieka odnoszące się do sfery interesów majątkowych lub osobistych osoby trzeciej. Prowadzenie cudzej sprawy może polegać na dokonywaniu czynności faktycznych lub prawnych. Termin ten stanowi pewien skrót myślowy, gdyż w istocie „prowadzić cudze sprawy bez zlecenia” znaczy tyle co „działać nie będąc uprawnionym z jakiegokolwiek tytułu”. Zarówno w orzecznictwie, jak i w nauce prawa zgodnie przyjmuje się, że jedną z podstawowych przesłanek prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia w rozumieniu art. 752 kc jest brak tytułu prawnego po stronie osoby prowadzącej cudzą sprawę. Chodzi tu o takie sytuacje, w których prowadzącego nic nie

upoważnia ani nie zobowiązuje do działania na rzecz osoby zainteresowanej. Nie może być zatem mowy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia wówczas, gdy istnieje jakikolwiek obowiązek podjęcia określonych czynności, wynikający na przykład ze stosunku cywilnoprawnego bądź administracyjnego albo wprost z przepisu ustawy (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1978 r., IV CR 124/78, OSNC 1979, nr 6, poz. 119, z dnia 9 marca 2004 r., I CK 576/03 i z dnia 30 czerwca 2005 r., IV CK 784/04).

Nie ulega wątpliwości, że H. W., wykonując prace remontowo-budowlane nieruchomości wspólnej na własny koszt, działała zarówno w interesie pozwanej wzajemnej, albowiem mieściło się to w szeroko pojętym zarządzie budynku, w którym Wspólnota funkcjonuje. Jednakże działanie to było również, a w zasadzie przede wszystkim, w interesie powódki wzajemnej, skoro jako członek wspólnoty partycypowałaaby w tych kosztach i prace pośrednio dotyczyły jej lokalu.

Zgodnie z powołanym art. 752 kc obowiązkiem prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia jest działanie z korzyścią dla osoby, której sprawy prowadzi i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, zaś w czynnościach tych obowiązany jest do należytej staranności (art. 752 kc). Zgodnie zaś z art. 753 § 2 kc prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien wydać osobie, której sprawę prowadził wszystko, co przy prowadzeniu sprawy dla niej uzyskał. Art. 754 kc stanowi: „kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego”.

W myśl art. 355 kc stanowi zaś, iż dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (§ 1). Mając na uwadze powyższe, w okolicznościach niniejszej sprawy należy stwierdzić, dokonując analizy stopnia należytej staranności, do jakiej zobowiązana była strona powodowa na gruncie powołanego art. 355 kc, że winna to być staranność wymagana od profesjonalisty w dziedzinie administrowania nieruchomościami, któremu powinny być znane zasady sprawowania zarządu.

Według Sądu Najwyższego (IV CK 784/04), wynikający z art. 752 kc obowiązek działania prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia zgodnie z prawdopodobną wolą osoby zainteresowanej oznacza obowiązek ustalenia hipotetycznej woli osoby zainteresowanej i kierowania się nią przy podejmowaniu działań. Koreluje z nią obowiązek, w miarę możliwości, zawiadomienia o tym osoby, której sprawę prowadzi. Obowiązek ten został, co prawda, ukształtowany jako obowiązek, którego realizacja następuje "w miarę możliwości", tj. w takich okolicznościach faktycznych, w których zawiadomienie było rzeczywiście wykonalne, w szczególności w przypadku, gdy gestor znał osobę zainteresowaną i jej dane kontaktowe (zob. K. Kopaczyńska-Pieczniak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, Cz. szczególna, 2014, s. 798; W. Dubis, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2014, s. 1398), co jednak nie oznacza, iż gestor nie jest obowiązany podjąć wszystkich, racjonalnie oczekiwanych i wymaganych w związku z obowiązkiem zachowania należytej staranności, czynności zmierzających do umożliwienia dokonania zawiadomienia. Użyty przez ustawodawcę zwrot „w miarę możliwości” należy rozumieć tak, że podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia powinien podjąć zwykle czynności w danych okolicznościach, które zmierzałyby do ujawnienia osoby zainteresowanej i jej woli.

Skoro prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia dotyczyło w tym przypadku zarządzania nieruchomością, to zakres podejmowanych czynności przez negotiorum gestora winien odpowiadać czynnościom starannego zarządcy. Zadaniem zarządcy jest zachowanie substancji nieruchomości w interesie właścicieli oraz właściwe nią gospodarowanie. Zarządca dla właściwego wypełniania obowiązku prawidłowego prowadzenia gospodarki rzeczą wspólną jest uprawniony do podejmowania potrzebnych w tym celu czynności w granicach zwykłego zarządu, a poza jego granicami – uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej.

W świetle powyższego H. W. zobowiązana była m.in. do podejmowania decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z wolą członków wspólnoty. Podstawowym jej obowiązkiem było uzyskanie zgody wspólnoty na podjęcie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną oraz – co najmniej – zgłoszenia prac remontowo-budowlanych do organów nadzoru budowlanego. Zdaniem Sądu powódka wzajemna ani nie informowała na bieżąco czy choćby doraźnie pozwanej

wzajemnej o zamiarze i kosztach podjętych przez nią prac, ani w ich trakcie, ani po zakończeniu, co nie pozwala uznać, że pozwana wzajemna wiedziała o zakresie przeprowadzanych przez H. W. czynnościach i akceptowała fakt i zakres ich wykonywania. Przede wszystkim zaś H. W. nie podjęła próby poinformowania członków wspólnoty o zamiarze dokonania prac remontowych. Tymczasem знаła osoby zainteresowane, ich miejsce pobytu, miała z nimi kontakt, jako że były one jej sąsiadami i zbierały się na zebraniach wspólnoty celem wybrania zarządu. Natomiast poza sporem pozostaje, iż w zakresie instalacji centralnego ogrzewania H. W. działała wbrew woli współwłaścicieli, która wyraźnie wyrażona została w uchwale wspólnoty mieszkaniowej, skutecznej także wobec H. W. (każdy z mieszkańców samodzielnie pokrywa koszty doprowadzenia do lokali instalacji grzewczej). W świetle materiału dowodowego w ocenie Sądu czynności H. W. wykonywała w sposób nieprawidłowy, co było zawinione.

Samo naruszenie obowiązku zawiadomienia, gdy było to możliwe, nie ma wpływu zasadniczo na uprawnienia prowadzącego sprawę bez zlecenia do zwrotu wydatków, nakładów, zwolnienia z zobowiązań, jeżeli prowadził sprawę zgodnie ze swymi obowiązkami, a prawdopodobna wola osoby zainteresowanej, którą się kierował, okaże się zbieżna z jej wolą rzeczywistą. Jeżeli jednak prowadzący cudzą sprawę nie zawiadomi osoby zainteresowanej, mimo istnienia takiej możliwości i na skutek tego nie dowie się o odmiennej woli takiej osoby, należy przyjąć, że nie może wówczas żądać zwrotu poniesionych wydatków oraz ponosi odpowiedzialność za szkodę zgodnie z art 754 kc. Skutek taki należy odnieść do naruszenia obowiązku zawiadomienia spowodowanego okolicznościami, za które negotiorum gestor ponosi odpowiedzialność (tak SA w Lublinie w wyr. z 11.9.2013 r., I ACa 319/13, L.). Wprawdzie H. W. podjęła próbę komunikacji, jednak skierowana ona była do zarządu wspólnoty a nie właścicieli lokali. Zatem w sposób zawiniony postąpiła wbrew swojemu obowiązkowi i wbrew ich woli, co skutkowało oddaleniem powództwa wzajemnego.

Nie zostało natomiast udowodnione, by obowiązek założenia instalacji grzewczej na własny koszt spowodowany był czynem niedozwolonym polegającym na bezprawnym „zlikwidowaniu” kotłowni, którą uprzednio dostarczała ciepło do budynku. Abstrahując od tego, że uchwała – nakładając na każdego z właścicieli obowiązek poniesienia kosztów związanych z założeniem instalacji grzewczej – jest skuteczna, to z zeznań świadków bezsprzecznie wynika, iż powodem zmiany ogrzewania na nieruchomości było zachowanie H. W., mianowicie niepartycypowanie przez nią w kosztach ogrzewania i wiążąca się z tym konieczność obciążenia nimi pozostałych współwłaścicieli.

Tylko na marginesie wskazać należy, iż z roszczeniami wynikającymi z przepisu art. 752 i n. kc konkurują roszczenia z bezpodstawnego wzbogacenia (także jego szczególnej postaci – nienależnego świadczenia), przy czym wybór podstawy prawnej należy do powoda, który powinien wskazać i udowodnić, zgodnie z art. 6 kc okoliczności uzasadniające zastosowanie danej podstawy prawnej. Jeżeli powód podstawy prawnej nie wskaże, podstawę odpowiedzialności pozwanego ustala sąd w świetle przytoczonej podstawy faktycznej, przy czym z uwagi na konkurencyjność obu wskazanych podstaw prawnych ustalenie, że stanowią ją przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia wyłącza, niezależnie od oceny zasadności żądania, zastosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu ewentualnie nienależnym świadczeniu i odwrotnie (tak SA w Białymstoku w wyr. z 13.2.2014 r., I ACa 695/13, L.), abstrahując o d tego, że przysporzenie majątkowe powstałoby po stronie właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej), a nie po stronie wspólnoty mieszkaniowej. Poza tym w tym zakresie strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie zgłaszała takiego roszczenia, jak również nie zgłaszała żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie. W tej sytuacji należało w konsekwencji przyjąć, że powódka wzajemna dochodziła roszczeń w ramach podstawy faktycznej zakreślonej przez jej pełnomocnika.

Zasadności żądania powódki wzajemnej nie można rozpatrywać także przez pryzmat przepisów art. 224 - 226 kc. Mimo, że z treści art. 6 ustawy o własności lokali wynika, iż wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem, który może zaciągać zobowiązania i nabycia prawa, to części nieruchomości wspólnej nie stanowią własności wspólnoty mieszkaniowej. Stanowią one przedmiot współwłasności przymusowej właścicieli lokali. Roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość, w której jest ustanowiona własność odrębnych lokali, jako roszczenia powstające pomiędzy posiadaczem rzeczy a właścicielem nie mogą zatem być kierowane przeciwko wspólnotie mieszkaniowej, gdyż nie jest ona w tej sytuacji właścicielem rzeczy, na którą czyniono nakłady. Oceny powyższej nie zmienia okoliczność, że wspólnota mieszkaniowa jest powołana do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, a zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Uwzględnić bowiem należy, że

roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym. Jako roszczenie obligacyjne może ono być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami. W razie natomiast jej zbycia, nabywcy nie łączy z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że co innego wynika z umowy między zbywcą i nabywcą (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997r., II CKN 57/96, OSNC 1997/6-7, poz. 92). Z uwagi na powyższy charakter zobowiązanie do zwrotu nakładów posiadaczowi może obciążać te tylko osoby, które były właścicielami lokali w dacie zwrotu nieruchomości z nakładami przez posiadacza. Nie można natomiast obciążać obowiązkiem zwrotu posiadacza nakładów na nieruchomość wspólną osób, które stały się właścicielami lokali w tej nieruchomości po dacie wydania nieruchomości z nakładami. Nie można czynić tego ani bezpośrednio, ani pośrednio – jako członków wspólnoty mieszkaniowej. W konsekwencji ocenić należy, że zobowiązanie do zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość ciąży na właścicielach lokali według stanu chwili zwrotu rzeczy a nie na wspólnocie mieszkaniowej. Gdyby bowiem dopuścić możliwość dochodzenia tych roszczeń od wspólnoty, to prowadziłyby to do sprzecznego z powyżej wskazanym charakterem roszczenia o zwrot nakładu obciążenia tym nakładem właścicieli lokali, którzy nabyli lokale już po wydaniu rzeczy z nakładami.

O kosztach powództwa głównego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 99 kpc, który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W myśl § 3 tego artykułu, do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zasadniczo nie budzi wątpliwości, że wydatkiem profesjonalnego pełnomocnika strony w rozumieniu art. 98 § 3 kpc są również koszty podróży tego pełnomocnika w celu wzięcia udziału w rozprawie (postanowienie Sądu Najwyższego: z dnia 2 grudnia 1971r., I PZ 66/71, OSNC 1972, z. 5, poz. 97; z dnia 11 stycznia 1978r., II CZ 120/77 z glosą A. Zielińskiego, Pałestra 1978 nr 9, s. 97; z dnia 16 lutego 1981r., IV PZ 11/81; z dnia 16 lutego 2011r., II CZ 202/10; z dnia 20 kwietnia 2011r., I CZ 22/11). Problematyczna jest natomiast kwestia celowości i niezbędności tych kosztów. W niniejszej sprawie strona pozwana (i powódki wzajemnej) nie wykazała, iż celowym było skorzystanie przez nią z pomocy prawnej pełnomocnika mającego swoją siedzibę poza siedzibą Sądu, dlatego Sąd nie uwzględnił wniosku w zakresie zwrotu jest kosztów dojazdu do Sądu. Uznał natomiast za celowe i niezbędne do celowego dochodzenia praw stawiennictwo pozwanej i powódki wzajemnej na termin rozprawy wyznaczony na dzień 26 października 2017 roku (jako dotyczący powództwa głównego). Na termin wyznaczony w dniu 1 lutego 2018 roku powódka wzajemna została wezwana w związku z powództwem wzajemnym. O pozostałych terminach rozpraw pozwana i powódka wzajemna została zawiadomiona, zatem jej stawiennictwo nie było obowiązkowe.

Sąd nie zaakceptował jednak ilość kilometrów podanych przez pozwaną i powódkę wzajemną, dzielących miejsce jej zamieszkania i siedzibę Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie, przed którym stawiała się i przyjął iż odległość ta wynosi 10 km, co – przy zastosowaniu stawki za jeden kilometr przebiegu wynikającej z § 2 pkt 1 lit. b rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002r. w wysokości 0,8358 zł, daje kwotę 16,72 zł (szesnaście złotych i siedemdziesiąt dwa grosze) za przejazd samochodem osobowym o pojemności skokowej silnika powyżej 900 cm³ na trasie B. – W. – B. (20 km), w związku ze stawiennictwem na rozprawę.

Reasumując na koszty poniesione przez pozwaną koszty procesu składały się:

- wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 265). Stawka minimalna w sprawach cywilnych przy wartości przedmiotu sprawy od 1.500 zł do 5.000 zł wynosi 1.200 zł,
- opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 zł,
- koszt dojazdu do sądu pozwanej i powódki wzajemnej w wysokości 16,72 zł.

O kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego Sąd orzekł na podstawie 98 § 1 kpc w zw. z art. 99 kpc. Pozwana wzajemna nie poniosła kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2017 roku pozwana K. P. (1) została zwolniona od kosztów sądowych w całości.

W toku procesu, w związku ze zwolnieniem pozwanej i powódki wzajemnej od kosztów sądowych, powstały nieuiszczone koszty sądowe wysokości 517 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu wzajemnego oraz 61,85 zł obejmujące zwrot kosztów podróży świadka B. W.. Obowiązkiem ich poniesienia, stosownie do dyspozycji art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 25 lipca 2008 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, należało obciążyć Skarb Państwa.

ZARZĄDZENIE

1/ (...)

- (...)

-(...)

2/ (...)

W., 2/03/2018 roku