

Sygn. akt I C 1015/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2019 roku

Sąd Rejonowy w Raciborzu Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: A.. SR Marek Łukaszek

Protokolant: protokolant Marta Garbas

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2019 roku w Raciborzu

na rozprawie

sprawy z powództwa: Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

przeciwko : Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w R.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 1 817 (jeden tysiąc osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1015/18

## UZASADNIENIE

Powódka Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. w dniu 27 kwietnia 2018 r. wniosła do tut. Sądu pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w R. o zapłatę kwoty 6024, 41 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 lipca 2017 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka była właścicielem trzech niewyodrębnionych lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej w budynku położonym przy ul. (...) w R.. W dniach 23 maja, 30 maja i 6 czerwca 2017 r. powódka zawarła umowy wyodrębnienia i sprzedaży poszczególnych lokali, o czym zawiadamiała pozwaną.

Na chwilę wyodrębnienia lokali saldo zaliczek, które nie zostały przeznaczone na remonty, wynosiło 13 024, 41 zł. Powódka przekazała na rzecz nabywców poszczególnych lokali jedynie część zaliczek. Zaliczki w kwocie 6024, 41 zł nie były objęte w/w przesięgowaniem i o zwrot tej części zaliczek powódka wystąpiła do pozwanej.

Pozwana odmówiła zwrotu zaliczek nie objętych przesięgowaniem, argumentując, że z chwilą sprzedaży lokali roszczenie to przeszło na nabywców, a nadto zaliczki te stanowią współwłasność wspólnoty mieszkaniowej i mogą być przeznaczone wyłącznie na remonty. Powódka nie zgadza się z takim postawieniem sprawy, gdyż w ten sposób dochodzi do wkroczenia w sferę indywidualnych praw właścicieli lokali. Uchwałą wspólnoty nie można bowiem ograniczyć prawa do zwrotu zaliczek.

Po usunięciu przez pełnomocnika powódki braków formalnych pozwu referendarz sądowy stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Doręczenie pozwanej odpisu pozwu na adres podany w pozwie (ul. (...)) okazało się nieskuteczne, przeto przewodniczący we własnym zakresie ustalił adres, pod który doręczenie okazało się skuteczne (ul. (...)). Następnie zgłosił się pełnomocnik pozwanej i wniósł o doręczenie mu odpisu pozwu celem ustosunkowania się (k. 59). W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że pozwana Wspólnota nie przewiduje zaliczek na odrębny fundusz remontowy (bo takiego funduszu po prostu w niej nie ma), ale bieżące zaliczki na remonty, płatne wraz z innymi opłatami z góry do 10. dnia każdego miesiąca. O wysokości tych zaliczek decyduje uchwała Wspólnoty. Tak ustalane i uiszczane zaliczki podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok. Jeżeli suma zaliczek przekracza poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki, tj. zadecydować, czy zaliczyć ją na poczet przyszłych wydatków, czy zwrócić właścicielom, czy też postąpić z nią w inny jeszcze sposób. W pozwanej Wspólnocie nadwyżki kosztów zarządu nieruchomością wspólną są przenoszone na następny okres rozliczeniowy, co wynika z uchwał Wspólnoty. Środki te pozostają zatem w dyspozycji Wspólnoty i mogą być przeznaczone wyłącznie na remonty. Wspólnota ma prawny obowiązek rozliczyć się z kosztów zarządu z właścicielami lokali, natomiast nie ma obowiązku rozliczać się ze zbywcą w związku ze sprzedażą lokalu.

Na rozprawie w dniu 7 listopada 2018 r. przewodniczący określił pełnomocnikowi powódki termin 14 dni na odniesienie się do argumentacji przedstawionej w odpowiedzi na pozew.

W piśmie procesowym strony powodowej jej pełnomocnik sprecyzował, że powódka nigdy nie kwestionowała prawa pozwanej do pobierania zaliczek na cele remontowe i do momentu wyodrębnienia i zbycia lokali powódka te zaliczki uiszczala. W ocenie pełnomocnika powódki brak uchwały dotyczącej dyspozycji nadwyżką zanotowaną w danym roku powoduje, że z upływem roku po stronie właściciela pojawia się roszczenie o zwrot, nawet gdyby inni właściciele lokali z takim żądaniem nie wystąpili.

Na rozprawie w dniu 21 grudnia 2018 r. zostały przedstawione Sądowi uchwały nr 1/2018, 2/2018 oraz 3/2018. W szerokich ustnych stanowiskach pełnomocnicy stron zasadniczo powtórzyli argumentację zawartą we wcześniejszych pismach procesowych.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powódka Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. była właścicielką trzech niewyodrębnionych lokali mieszkalnych, oznaczonych numerami 5, 18 i 21, znajdujących się w budynku położonym w R. przy ul. (...).

Okoliczność bezsporna, też k. 87v.;

Powódka zawarła w odniesieniu do tych 3 lokali umowy wyodrębnienia i sprzedaży, o których zawiadamiła Wspólnotę. I tak w dniu 23 maja 2017 r. doszło do sprzedaży lokalu położonego w R. przy ul. (...) na rzecz M. W.. W dniu 30 maja 2017 r. nastąpiła sprzedaż lokalu nr (...) na rzecz E. i J. M.. Wreszcie w dniu 6 czerwca 2017 r. sprzedano lokal nr (...) na rzecz A. i H. S..

Dowód: treść pism powódki do pozwanej, k. 25-28;

W pozwanej Wspólnocie nie został wyodrębniony fundusz remontowy, jednakże w ramach zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną właściciele poszczególnych lokali uiszczali zaliczki remontowe zgodnie z uchwałami Wspólnoty. Mocą uchwały nr 22/12 zaliczkę remontową zwiększono z dniem 1 sierpnia 2012 r. ze stawki 2,00zł/udz/m-c do stawki 2,13 zł/udz/m-c.

Dowód: treść uchwały, k. 11;

Mocą uchwały nr 1/2013 doszło do zwiększenia zaliczki na remonty z kwoty 2,32 zł za m<sup>2</sup> do 2,42 zł za m<sup>2</sup> na skutek rezygnacji z pobierania przez nowego zarządcę opłat za rozliczenia mediów.

Dowód: treść uchwały nr 1/2013, k. 14;

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 17 lutego 2017 r. przyjęto uchwałę nr 1/2017 o udzieleniu absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz o wyrażeniu akceptacji dla działań Zarządu dokonanych w 2016 r.

W tym samym dniu przyjęto uchwałę nr 2/2017, w której przyjęto sprawozdanie finansowe kosztów utrzymania części wspólnej za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. Zgodnie z tym sprawozdaniem na koniec 2016 r. saldo środków na remonty (w uchwale nazywanych „funduszem remontowym”) wyniosło 117 846, 28 zł.

Wreszcie tego samego dnia przyjęto uchwałę nr 3/2017 w sprawie bieżących obciążeń i planu gospodarczego na rok 2017, w której postanowiono o zaliczce na „fundusz remontowy” w wysokości 3, 20 zł/udz/m-c, tj. w takiej samej wysokości, jak w roku poprzednim.

Zgodnie z planem gospodarczym na 2017 zaliczki na remonty w kwocie 3,20 zł/udz/m-c miały przynieść 38 400 zł w 2017 r., zaś pożytki z nieruchomości wspólnej miały przynieść 2 936, 40 zł. Koszty planowanych w 2017 r. remontów miały wynieść 24 200 zł. Biorąc pod uwagę przewagę planowanych wpływów (38 400 zł + 2 936, 40 zł) nad planowanymi wydatkami (24 200 zł) saldo środków na remonty miało się w 2017 r. zwiększyć z 117 846, 28 zł do 134 982, 65 zł.

Wszystkie trzy uchwały podjęto większością 74, 70% głosów.

Dowód: treść uchwał, k. 84-87;

Powódce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R., na dzień 17 lutego 2017 r. właściciele lokali nr (...), przysługiwał udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 10, 8% części.

Dowód: lista obecności właścicieli na zebraniu, k. 87v.;

Powódka uznała, że władna jest dysponować „swoją” częścią zaliczek, wyliczoną jako 10,8% sumy środków na remonty na dzień 31 maja 2017 r., równych sumie wysokości salda na koniec 2016 r. oraz wpłaconych do końca maja 2017 r. zaliczek na remonty. Zgodnie z wyliczeniami powódki na jej udział w nieruchomości wspólnej (10,8%) przypadały niewykorzystane zaliczki w kwocie 13 024, 44 zł.

Dowód: wyliczenie wysokości zaliczek, k. 24;

Powódka dokonała przebiegowania części „swoich” zaliczek. Na rzecz nabywcy lokalu nr (...) przebiegowano zaliczkę w kwocie 3000 zł, na rzecz nabywcy lokalu nr (...) – zaliczkę w kwocie 2500 zł, zaś na rzecz nabywcy lokalu nr (...) – zaliczkę w kwocie 1500 zł, tj. łącznie zaliczki w kwocie 7000 zł.

Dowód: treść pisma powódki do pozwanej, k. 25-27;

Powódka zwróciła się do pozwanej o zwrot części zaliczek, które nie zostały objęte przebiegowaniem w kwocie 6024, 41 zł (13 024, 41 zł – 7000 zł).

Dowód: treść wezwania do zapłaty, k. 29;

Odpowiadając na to wezwanie, pozwana Wspólnota podniosła, że zaliczki są uiszczane przez właścicieli na poczet bieżących, jak i przyszłych remontów i że zbycie lokalu przez jednego z właścicieli nie stanowi podstawy do zwrotu wpłaconych środków z funduszu remontowego na rzecz zbywającego.

Dowód: treść odpowiedzi Wspólnoty, k. 30;

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 18 kwietnia 2018 r. przyjęto uchwałę nr 1/2018 o udzieleniu absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz o wyrażeniu akceptacji dla działań Zarządu dokonanych w 2017 r.

W tym samym dniu przyjęto uchwałę nr 2/2018, w której przyjęto sprawozdanie finansowe kosztów utrzymania części wspólnej za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. Zgodnie z tym sprawozdaniem na koniec 2017 r. saldo środków na remonty (w uchwale nazywanych „funduszem remontowym”) wyniosło 143 862, 08 zł.

Wreszcie tego samego dnia przyjęto uchwałę nr 3/2018 w sprawie bieżących obciążeń i planu gospodarczego na rok 2018, w której postanowiono o zaliczce na „fundusz remontowy” w wysokości 3, 20 zł/udz/m-c, tj. w takiej samej wysokości, jak w roku poprzednim.

Zgodnie z planem gospodarczym na 2018 zaliczki na remonty w kwocie 3,20 zł/udz/m-c miały przynieść 38 400 zł w 2018 r., zaś pożytki z nieruchomości wspólnej miały przynieść 2 936, 40 zł. Koszty planowanych w 2018 r. remontów miały wynieść aż 510 000 zł. Tym samym saldo środków na koniec 2018 r. miało mieć wartość ujemną i wynosić - 324 801, 55 zł. Brakujące środki planowano zgromadzić poprzez wzięcie kredytu. Wspólnota planuje ocieplenie budynku i remonty balkonów.

Wszystkie trzy uchwały podjęto większością 57, 80% głosów.

Dowód: treść uchwał, k. 96-98;

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych środków dowodowych uznanych za wiarygodne oraz okoliczności bezspornych. W sprawie nie pojawiły się żadne dowody przeciwne. Stan faktyczny wynika z dokumentów, które zostały złożone tak przez stronę powodową, jak i stronę pozwaną. Żadna ze stron nie kwestionowała przy tym ani autentyczności ani wiarygodności dokumentów złożonych do akt sprawy, a i Sąd nie znalazł podstaw do powzięcia wątpliwości w tym zakresie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlega oddaleniu.

Ponieważ stan faktyczny był w niniejszej sprawie zasadniczo niesporny, spór pomiędzy stronami miał charakter sporu o prawo. Ogniskował się wokół kwestii możliwości skutecznego żądania przez zbywcę lokalu zwrotu zaliczek na remonty – w zakresie, w jakim nie były one objęte przebiegiem na rzecz nabywcy – w związku ze zbyciem lokalu.

W ocenie Sądu takie żądanie pozbawione jest podstaw prawnych.

Wspólnota mieszkaniowa ma osobowość prawną, tworzą ją właściciele poszczególnych lokali wchodzących w skład wspólnoty. Z własnością lokalu związany jest zatem udział we współwłasności tzw. części wspólnej, tj. gruntu oraz części budynku, które nie są przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Jest to współwłasność przymusowa, co skutkuje niemożnością zerwania związku pomiędzy prawem głównym a prawem związanym – tak długo, jak obowiązuje reżim wspólnoty mieszkaniowej. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej wyraża się ułamkiem stanowiącym proporcję powierzchni danego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do ogółu powierzchni samodzielnych lokali w danym budynku wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Istnienie części wspólnej, w której utrzymaniu mają interes właściciele wszystkich lokali, skutkuje konieczność wypracowania sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Ustawa odróżnia przy tym wspólnoty „małe”, gdzie stosuje się kodeksowe zasady zarządu rzeczą wspólną (zgoda wszystkich współwłaścicieli na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu) od tzw. wspólnot wielomieszkańczych, gdzie z uwagi na bardziej skomplikowany sposób zarządu rzeczą wspólną regułą jest powołanie zarządu, który w sposób profesjonalny i na bieżąco podejmowałby większość czynności składających się na zarząd nieruchomością wspólną (art. 20, art. 21, art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, dalej u.w.ł.).

Jednakże 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 (art. 22 ust. 2 u.w.ł.).

Dalej art. 22 ust. 3 u.w.ł. dokonuje przykładowej enumeracji najbardziej typowych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Mowa tam w szczególności o czynnościach takich jak: przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu czy określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali 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. Według art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokalu, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zarząd zobowiązany jest zwołać co najmniej raz w roku zebranie ogółu właścicieli w pierwszym kwartale roku. Zgodnie z art. 30 ust. 2 u.w.ł. przedmiotem tego zebrania powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1;
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Podejmowanie decyzji przez zebranie właścicieli lokali większością głosów rodzi ryzyko narzucenia przez większość właścicieli swojej woli mniejszości – ze szkodą dla tej mniejszości. Z tego względu art. 25 ust. 1 u.w.ł. przewiduje możliwość zaskarżenia do sądu uchwały wspólnoty naruszającej interes jednostkowy właściciela lub zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z tym przepisem właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zgodnie z art. 14 u.w.ł. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;

4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;

5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zgodnie z art. 15 u.w.ł. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, zaś należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

Art. 29 ust. 1a u.w.ł. stanowi, że okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy podkreślić, że strona powodowa nie kwestionowała prawa pobierania przez pozwaną Wspólnotę zaliczek. Nie kwestionowała również wysokości tych zaliczek. Kwestie te były zatem bezsporne.

W ocenie Sądu wnoszone przez właścicieli lokali zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wchodzi do majątku wspólnoty mieszkaniowej. W tym przecież wyraża się osobowość prawna wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 6 u.w.ł. wspólnota mieszkaniowa może nabywać we własnym imieniu prawa. Wnoszone zaliczki nie są zatem przedmiotem współwłasności łącznej (jak np. wkłady wnoszone do spółki cywilnej), ale stają się własnością wspólnoty, która ma jednak obowiązek rozliczyć się z nich zgodnie z zasadami, o których mowa w ustawie o własności lokali. Problem rozszerzania zakresu współwłasności przymusowej o zaliczki na remonty, które miałyby być związane z prawem własności lokalu, na które to zagadnienie poświęcono wiele miejsca w uzasadnieniu pozwu, w ogóle się zatem tutaj nie pojawia. Wywody uzasadnienia pozwu odwołują się wprawdzie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., sygn. akt V CSK 367/09, jednakże pomijają fakt, że cytowane stanowisko zostało powołane na gruncie stanu faktycznego, w którym uchwała Wspólnoty przewidywała, że „środki zgromadzone na funduszu remontowym stanowią odrębną współwłasność wszystkich właścicieli lokali”, co doprowadziło do jej uchylenia przez Sąd z uwagi na niedopuszczalną konstrukcję poszerzenia zakresu współwłasności przymusowej. Skoro uiszczane zaliczki nie są przedmiotem współwłasności właścicieli lokali, to muszą wchodzić do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Nie sposób bowiem przyjąć, że pozostają własnością właścicieli, którzy te zaliczki uścili, bo wówczas samo żądanie zapłaty zaliczek (którego dopuszczalność dochodzenia w postępowaniu upominawczym wyraźnie wynika z art. 15 ust. 2 u.w.ł.) byłoby prawnie sprzeczne i nieskuteczne, bo dotyczące rzeczy, do której wspólnota mieszkaniowa na skutek uwzględnienia powództwa nie nabędzie żadnych praw. Również Sąd Najwyższy jednoznacznie wypowiedział się w tej kwestii w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., sygn. akt II CSK 358/10.

Zaliczki na poczet kosztów zarządu (w tym na remonty) mają charakter świadczeń okresowych, a roszczenie o ich zapłatę kierowane jest wobec właściciela lokalu w dacie aktualizacji roszczenia (dzień 10. każdego miesiąca). To nie jest zobowiązanie realne, gdzie indywidualizacja dłużnika następuje przez jego stosunek do rzeczy i zmiana osoby uprawnionej do rzeczy skutkuje zmianą stron stosunku zobowiązaniowego. Powyższe oznacza, że wspólnota ma roszczenie o uiszczenie zaliczek względem zbywcy – co do okresu przed zbyciem lokalu, a co do nabywcy – za okres po zbyciu lokalu. Nabywca nie jest zatem zobowiązany do uiszczenia zaliczek za okres przed nabyciem prawa, chociażby nie zostały one uiszczane przez zbywcę. Ustawa w żadnym punkcie nie wprowadza bowiem konstrukcji obligacji realnej co do zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a gdyby zaliczki te miały mieć taki charakter, musiałaby to wyraźnie czynić (tak też uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego III CZP 144/07, odnoszące się do roszczeń z art. 207 k.c., ale dotyczące szerszego problemu zobowiązań realnych). Brak takiej konstrukcji oznaczać musi, że indywidualizacja stron stosunku zobowiązaniowego następuje na dzień powstania roszczenia o spełnienie konkretnego świadczenia (tj. zapłaty zaliczki za dany miesiąc) i późniejsze zdarzenia prawne skutkujące zbyciem prawa do lokalu nie skutkują zmianą osoby zobowiązanej, chociaż nabywca może oczywiście zobowiązać się względem zbywcy, że wspólnota nie będzie od zbywcy żądać spełnienia świadczenia (art. 392 k.c.), ale taka klauzula umowna nie wiąże wspólnoty.

Należy w tym miejscu podkreślić, że przyjęcie, że zobowiązanie zapłaty zaliczek nie jest zobowiązaniem realnym, nie oznacza, że zbywca przysługuje roszczenie o zwrot tych zaliczek. Symptomatyczne jest, że powódka nie była w stanie wskazać żadnej podstawy prawnej takiego roszczenia – zarówno w przepisach prawa, jak i w uchwałach Wspólnoty.

W szczególności zbycie lokalu nie skutkuje uznaniem, że uiszczony wcześniej przez zbywcę zaliczki stały się świadczeniem nienależnym (art. 410 k.c.). Wręcz przeciwnie, świadczenie to jest świadczeniem okresowym i w okresie, kiedy zbywca był członkiem wspólnoty, zaliczki te uiszczał, a zbycie lokalu nie powoduje upadku przyczyny prawnej tych świadczeń *ex tunc*. Tak samo najemca po zakończeniu najmu nie może domagać się zwrotu czynszu za cały okres umowy. Płacony czynsz był bowiem ekwiwalentem za korzystanie z lokalu. W niniejszej sprawie powódka, dopóki była członkiem pozwanej Wspólnoty, partycypowała w kosztach zarządu podobnie, jak inni właściciele. W ramach stosunku wspólnoty mieszkaniowej ponoszenie tych kosztów było warunkiem możliwości korzystania z rzeczy wspólnej, podobnie jak warunkiem korzystania z przedmiotu najmu jest zapłata czynszu. Zbycie przez powódkę lokalu nie ma zatem żadnego wpływu na podstawę prawną zaliczek na koszty zarządu uiszczane przed zbyciem.

Właściciele lokali uiszczają zaliczki, na podstawie szacunkowych kosztów zarządu, gdyż dokładne koszty zarządu nieruchomością wspólną nie są jeszcze znane na początku roku. Wspólnota musi zatem rozliczyć pobrane zaliczki, czym we wspólnotach wielomieszkaniowych zajmuje się zarząd. Wspólnota nie rozlicza się jednak indywidualnie z każdym z właścicieli lokali w związku z ustaniem jego członkostwa we wspólnocie po zbyciu lokalu (co postulowała powódka), ale rozlicza się z ogółem właścicieli po zakończeniu okresu rozliczeniowego (rok kalendarzowy). Wówczas bowiem dochodzi do udzielenia bądź nieudzielenia zarządowi wspólnoty absolutorium, do przyjęcia bądź odmowy przyjęcia sprawozdania finansowego za rok wcześniejszy oraz przyjęcia planu gospodarczego na kolejny rok, w którym znowu dojdzie do określenia szacunkowych kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wysokości zaliczek. Należy podkreślić, że każda z tych uchwał może być zaskarżona do sądu, jeżeli któryś ze współwłaścicieli uzna, że narusza jego interesy lub zasady prawidłowego zarządu i że np. dalsze gromadzenie środków na remonty nie jest celowe, a już istniejące środki powinny być rozdysponowane pomiędzy członków wspólnoty proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej. Powódka mogła zatem, w okresie gdy była członkiem pozwanej Wspólnoty, kwestionować wysokość zaliczek na remonty określanych w uchwałach o przyjęciu planu gospodarczego na kolejny rok – z argumentacją, że nie jest celowe przeprowadzanie przez Wspólnotę planowanych remontów. Wówczas to sąd oceniałby, czy celowe jest dalsze gromadzenie środków, czy może powinny one zostać wypłacone właścicielom.

Do udziału w zebraniu właścicieli lokali i w oddaniu głosu uprawnieni są właściciele lokali w dacie zebrania. Po zbyciu lokali udział w zebraniu właścicieli i w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej biorą zatem nabywcy. Konsekwentnie, to oni decydują, w jaki sposób postąpić z nadwyżką za poprzedni rok, gdyby taka została odnotowana. W szczególności nadwyżka ta może zostać zaliczona na poczet kosztów zarządu na kolejny rok, bądź też wypłacona w całości lub w części wszystkim właścicielom. Bo chociaż Wspólnota może zwrócić nadwyżkę w całości lub w części, to należy przyznać rację pełnomocnikowi pozwanej, że nie mogłaby zwrócić udziału w nadwyżce wyłącznie niektórym właścicielom lokali (np. w związku ze zbyciem lokalu), a innych pominąć. Uchwała tej treści podlegałaby uchyleniu jako naruszająca zasadę równości członków wspólnoty i skutkująca pokrzywdzeniem tych spośród właścicieli lokali, którzy swojego udziału w nadwyżce nie otrzymują.

Uchwała o przeznaczeniu nadwyżki zaliczek nad kosztami zarządu nieruchomością wspólną we wcześniejszych latach podejmowana jest zawsze przez aktualnych właścicieli i gdyby doszło do zwrotu całości lub części nadwyżek właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, uprawnionymi do świadczenia zawsze byłiby aktualni właściciele lokali. Powyższe nie oznacza jednak powołania do życia konstrukcji zobowiązania realnego. Jest to bardziej zagadnienie sposobu zarządu rzeczą wspólną, w którym udział biorą aktualni właściciele. **Tak samo jak nabywcy lokalu nie wstępują w zobowiązania zbywców z tytułu nie zapłaconych przed zbyciem zaliczek, tak samo nie wstępują w prawa zbywców w stosunku do uiszczonych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, gdyż zbywcy nie mają do tych zaliczek żadnych praw podmiotowych, zaś rozliczenie kosztów zarządu za cały rok rozliczeniowy następuje na początku kolejnego roku z udziałem aktualnych właścicieli lokali.**

W takiej optyce czynność „przebiegowania” zaliczek jawi się jako prawnie bezskuteczna, gdyż zbywca nie może dysponować uiszczonymi już zaliczkami, jeżeli w toku roku rozliczeniowego dokonuje zbycia lokalu. Taka czynność sprowadza się de facto do dysponowania cudzą własnością bez zgody tej osoby (Wspólnoty) i jest bezskuteczna wobec Wspólnoty.

Odnosząc się do przyjętego przez większość właścicieli planu gospodarczego na 2018 r., to z uchwały nr 3/2018 (k. 98v.) wynika, że zgodnie z przyjętym planem gospodarczym na 2018 r. Wspólnota planowała remont, którego koszt miał wynieść 510 000 zł. W części remont ten miał zostać sfinansowany z salda środków na remonty według stanu na początek 2017 r. (kwota 143 862, 05 zł), z zaliczek uiszczonych w 2017 r. (38 400 zł) oraz z osiągniętych pożytków z nieruchomości wspólnej (2 936, 40 zł). Powyższe środki są niewystarczające, aby przeprowadzić zakładany remont, gdyż nadal brakuje kwoty 324 801, 55 zł. W planie gospodarczym znajduje się propozycja, aby zaciągnąć kredyt w celu zgromadzenia brakującej kwoty. W dacie zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie doszło jeszcze do zebrania właścicieli lokali i podjęcia uchwał co do kosztów zarządu w 2018 r., zatem Sąd nie może ocenić, w jakim zakresie plan gospodarczy na 2018 r. został wykonany, jednakże co do kwestii istotnej w niniejszej sprawie – tj. zadysponowania zaliczkami na remonty wpłaconymi przez właścicieli w 2017 r. – nie może budzić wątpliwości, że **intencją właścicieli lokali** wynikającą z uchwały nr 3/2018 **był nie zwrot tych zaliczek właścicielom** (a tym bardziej poprzednim właścicielom), **ile wykorzystanie ich na poczet planowanych remontów**, których szacunkowy koszt jest zresztą znacznie wyższy niż nadwyżka za wcześniejsze lata. Zgodnie z twierdzeniami pełnomocnika pozwanej planowane jest ocieplenie budynku i remont balkonów. Twierdzenia powódki, że skoro pozwana Wspólnota nie podjęła uchwały w przedmiocie zadysponowania nadwyżką, to nadwyżka ta winna zostać zwrócona, zostały zatem zweryfikowane przez Sąd z wynikiem negatywnym. Z podjętej przez Wspólnotę uchwały nr 3/2018 wynika bowiem wola wykorzystania zgromadzonych środków na remonty w kwocie 143 862, 07 zł na poczet planowanej w 2018 r. w/w inwestycji. Środki te nie podlegają zatem zwrotowi właścicielom lokali. Zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie dopuszczalne jest przeznaczenie – na podstawie uchwały właścicieli lokali – nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej. Odnosi się to również do sytuacji, gdzie nie doszło do utworzenia odrębnego funduszu remontowego, jednakże Wspólnota faktycznie gromadzi środki na remonty, ze środków tych się odrębnie rozlicza i za te środki przeprowadza remonty (jak w niniejszej sprawie). Zastrzeżenia co do podstaw prawnych obowiązku uiszczania zaliczek nie były jednak zgłaszane przez powódkę. Ewentualne zastrzeżenia byłyby jednak bezskuteczne na tym etapie, w sytuacji gdy powódka wcześniej nie skarżyła ani uchwał w przedmiocie planu gospodarczego, w których zaliczki na remonty były przewidywane, ani uchwał w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną, w których były one rozliczane.

Zaprezentowane na rozprawie stanowisko strony powodowej zupełnie pomija wspólnotowy charakter wspólnoty mieszkaniowej – w stopniu, który zagraża wręcz istnieniu i funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie z tym stanowiskiem właściciel lokalu miałby mieć nieograniczone prawo zabrania wszystkich swoich zaliczek, gdyby ich nie przekazał nabywcy. Większe inwestycje często wymagają środków finansowych, które są gromadzone na przestrzeni wielu lat. Nietrudno sobie wyobrazić sytuację, w której tuż przed zrealizowaniem inwestycji jeden z właścicieli zbywa lokal i domaga się wypłaty wszystkich zaliczek, które wcześniej uiścił, a które do momentu zbycia lokalu nie zostały wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem. Gdyby większa liczba właścicieli zbyła swoje lokale, wspólnota nie mogłaby wręcz tej inwestycji zrealizować, gdyż musiałaby zwrócić tym właścicielom zaliczki, które przez wiele lat były gromadzone dla realizacji wspólnego celu. Jednocześnie nie mogłaby domagać się uzupełnienia tych ubytków w finansach przez nabywców lokali, gdyż nie ponoszą oni odpowiedzialności za zaliczki wymagalne za okres przed nabyciem przez nich praw do lokali, skoro zobowiązanie do zapłaty tych zaliczek nie ma charakteru zobowiązania realnego. W takiej sytuacji wspólnota mieszkaniowa nie mogłaby zaplanować żadnych przedsięwzięć gospodarczych lub remontowych, ponieważ sprzedaż każdego lokalu pozbawiałaby ją de facto środków gromadzonych przez wiele lat. Konsekwentne przyjęcie stanowiska zaprezentowanego przez stronę powodową nakazywałoby również dopuścić zwrot zaliczek, w zakresie w jakim właściciel z nich nie skorzystał – już po przeprowadzeniu remontów. Załóżmy bowiem, że wspólnota dokonała na nieruchomości wspólną nakładów, które podlegają amortyzacji przez 10 lat, a następnie jeden z właścicieli dokonał zbycia swojego lokalu po upływie 1 roku od dokonania tych nakładów.



Powinien on wówczas zachować prawo do zwrotu wpłaconych przez siebie zaliczek w zakresie, w jakim z inwestycji w nieruchomości wspólną nie skorzystał, tj. w 90% części, gdyż z nakładów, z których korzyść ma płynąć przez 10 lat, korzystał tylko 1 rok.

Z tych względów Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej, które – jak wyżej wspomniano – zupełnie pomija wspólnotowy charakter wspólnoty mieszkaniowej, przyznając bezwzględne pierwszeństwo indywidualnemu interesowi właściciela lokalu. Można na koniec zastanowić się, czy w ten sposób nie dochodzi z kolei do naruszenia równowagi poprzez pokrzywdzenie właściciela lokalu kosztem wspólnoty mieszkaniowej. Należy w tym miejscu przypomnieć wcześniejsze uwagi o możliwości zaskarżenia do sądu uchwał wspólnoty naruszających interesy jednostkowe właściciela. Po drugie – i co znacznie ważniejsze – kwestia salda funduszu remontowego lub sumy środków na remonty, tam gdzie odrębny fundusz nie został utworzony, powinna mieć odpowiednie znaczenie cenotwórcze. Dzieje się tak dlatego, że nabywca lokalu we Wspólnocie, która dysponuje znacznymi środkami przeznaczonymi na remonty, uzyskuje ekspektatywę ulepszenia nieruchomości wspólnej, której współwłaścicielem się stanie po nabyciu lokalu. A lokal z tego typu „ekspektatywą” ma większą wartość niż lokal o podobnym standardzie we wspólnocie mieszkaniowej, która nie ma zgromadzonych żadnych środków na remonty. Okoliczność salda zaliczek na remonty ma zatem charakter cenotwórczy w stosunkach pomiędzy zbywcą a nabywcą lokalu. Okoliczność ta powinna zatem oddziaływać na cenę sprzedaży w kierunku jej stosownego podwyższenia. Stosunki pomiędzy zbywcą a nabywcą nie wpływają natomiast na sytuację prawną wspólnoty, przeto zbywca nie może domagać się zwrotu części zaliczek w zakresie, w jakim nie przeksięgował ich na rzecz nabywcy. Powyższe rozważania doprowadziły Sąd do przekonania, że powództwo powinno zostać oddalone jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 §1 k.p.c.), obciążając nimi stronę powodową, która proces przegrała. Na koszty procesu poniesione przez pozwaną Wspólnotę składają się opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (k. 60) oraz koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1800 zł (zgodnie z §2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), tj. łącznie koszty procesu w kwocie 1817 zł. Taką też kwotę należało zasądzić od strony powodowej na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu.

Mając powyższe na względzie, należało orzec jak w sentencji.

Sygn. akt I C 1015/18

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

R., dnia 25 lutego 2019 r.