

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 grudnia 2021 roku powodowie K. S., S. S., J. D. i M. D. wnieśli o zasądzenie od pozwanego R. P. kwoty 10 051,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Podstawę faktyczną żądania stanowiły niezapłacone należności z tytułu uchwalonych przez większość współwłaścicieli nieruchomości budynkowej, zaliczek na poczet opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, przypadających na mieszkanie nr (...) będące w posiadaniu pozwanego, położone w nieruchomości budynkowej przy ul. (...), w okresie od stycznia do grudnia 2018 roku oraz skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie.

W odpowiedzi na pozew, pozwany R. P. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że powodowie nie reprezentują wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, toteż uchwały jedynie części współwłaścicieli, dotyczące zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, nie wiążą go. Zakwestionował także by nawet zwykła większość współwłaścicieli podjęła takie uchwały. Pozwany podkreślił, że w nieruchomości nie został wyodrębniony żaden lokal mieszkalny, toteż zasady jej funkcjonowania określają przepisy Kodeksu cywilnego, nie zaś ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm., dalej „u.w.l.”). Tym samym pozwani nie mają legitymacji czynnej do działania w imieniu przedmiotowej nieruchomości, wszystkich jej współwłaścicieli, czy podejmowania uchwał dotyczących zaliczek na poczet jej utrzymania, zaś przedmiotowe żądanie nie może być uznane za czynność zachowawczą (art. 209 k.c.).

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

W roku 2018 R. P. był współużytkownikiem wieczystym gruntu znajdującego się w W. przy ul. (...) oraz współwłaścicielem posadowionego na gruncie budynku, z którym wiązało się prawo do wyłącznego korzystania z mieszkania nr (...).

Wobec braku możliwości wyodrębnienia w budynku lokali, część współwłaścicieli zawiązała Grupę (...), której zadaniem jest bieżące zarządzenia nieruchomością i która została upoważniona m.in. do dochodzenia od współwłaścicieli należności związanych z utrzymaniem wspólnej nieruchomości. K. S., S. S., M. D. i J. D. wchodzi w skład tej Grupy i są także współwłaścicielami nieruchomości budynkowej.

Uchwałą nr 2/2018 podjętą przez część współwłaścicieli, w nieruchomości uchwalono zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości w 2018 roku.

R. P. powyższych należności w całym 2018 roku nie uiszczał.

### ***Fakty bezsporne.***

Powyższy stan faktyczny, jako bezsporny, nie wymagał dalszego dowodzenia (art. 229 i 230 k.p.c.).

Sąd dopuścił w sprawie dowód z zeznań stron, zgłoszony przez pozwanego, ograniczając go do powodów, którzy stawili się na rozprawę. Dowód ten nie okazał się jednakże przydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, wobec określonej podstawy faktycznej żądania.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

#### ***Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.***

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że podstawą faktyczną żądania była zapłata zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, których wysokość została uchwalona przez część współwłaścicieli nieruchomości

budynkowej, w której nie został wyodrębniony żaden lokal mieszkalny (w rozumieniu u.w.l.). Tym samym zasady związane ze sposobem zarządzania nieruchomością wspólną regulowały art. 195 – 207 k.c., nie zaś regulacje ustawy o własności lokali.

Skoro tak, to podzielić należało stanowisko pozwanego, że w sprawie nie wykazano, by uchwała 2/2018, ustanawiająca wysokość zaliczek na 2018 rok, była podjęta przez wszystkich współwłaścicieli, a w konsekwencji by ta czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, była podjęta zgodnie z treścią 199 k.c. Tym samym, czynność ta nie wiązała pozwanego, a w konsekwencji, powództwo oparte o tak skonstruowaną podstawę faktyczną musiało podlegać oddaleniu.

Powodowie zgłaszając swoje żądanie, postulowali jednakże by przyjąć, z uwagi na fakt, iż nieruchomość budynkowa ma bardzo wielu współwłaścicieli, co uniemożliwia w oparciu o regulacje Kodeksu cywilnego skuteczne jej zarządzanie (w tym chociażby w tak podstawowym zakresie jak przeprowadzanie koniecznych remontów czy wymaganych prawem konserwacji budynku), iż pobieranie czynszu jest czynnością zwykłego zarządu.

Zdaniem Sądu taka interpretacja przedmiotowego żądania, jako zbyt uproszczona, była nieuprawniona.

Przede wszystkim odróżnić należy bowiem czynność polegającą na ustanowieniu wysokości opłat w postaci zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej od czynności dochodzenia zapłaty takich zaliczek. O ile bowiem ta druga kwestia w ocenie Sądu mieści się w zakresie pojęcia zwykłego zarządu nieruchomością, o tyle ta pierwsza z kategorii tej już wykracza. Pojęcie „zwykłego zarządu” nie zostało zdefiniowane w ustawie Kodeks cywilny, niemniej można w tym zakresie uzupełniająco posiłkować się chociażby art. 22 ust. 3 u.w.l., gdzie jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu wymieniono wprost m.in. ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, czy ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Tym samym podjęcie uchwał w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, w ocenie Sądu wymagało umowy wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.), gdyby zaś do zawarcia takiej umowy doszło, to już dla ich egzekwowania wystarczające byłoby działanie w ramach zwykłego zarządu.

W tym miejscu jedynie na marginesie wskazać jeszcze należy, że w przedmiotowej sprawie, niezależnie od faktu, iż powodowie nie wykazali (a nawet nie twierdzili) by uchwała nr 2/2018 mogła być podjęta przez wszystkich współwłaścicieli, to nie ustosunkowali się także do zarzutu z odpowiedzi na pozew, że uchwała ta nie została nawet podjęta przez zwykłą większość współwłaścicieli. Sama treść uchwały ze wskazaniem, iż głosowało za nią 58,86% (nie wynika nawet wprost czy osób, czy udziałów) nie jest wystarczająca dla zweryfikowania jaka liczba udziałów faktycznie głosowała za uchwałą.

Zatem w sytuacji, w której z ustalonego stanu faktycznego nie wynika, by kiedykolwiek doszło do zgodnego określenia przez wszystkich współwłaścicieli zasad ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym do uchwalania na ten cel zaliczek, mając na względzie twierdzenia powodów, co do paraliżu w zarządzaniu nieruchomością, niezbędne stało się rozważenie, czy nie występuje tu luka prawna, mogąca uzasadnić zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali w drodze analogii. Powodowie wskazywali bowiem nadto, iż od wielu lat toczy się sprawa o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej (z uwagi na fakt, iż w budynku mieszka 215 mieszkańców sprawa nie może wyjść z etapu formalnego) natomiast w innym postępowaniu, o ustanowienie zarządcy (także ciągle zawieszonym z uwagi na zmiany podmiotowe), Sąd odmówił im zabezpieczenia roszczenia wskazując m.in. na powstanie Grupy (...).

W ocenie Sądu taka luka jednakże nie występuje.

Zdaniem sądu, o ile nie istnieją podstawy dla dochodzenia przez powodów zapłaty przez pozwanego zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, o tyle nie ma potrzeby by wszyscy współwłaściciele wyrazili zgodę na dochodzenie przez powodów zwrotu rzeczywistych, poniesionych już kosztów utrzymania nieruchomości. To bowiem działanie niewątpliwie mieści się w ramach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Myli się przy tym pozwany, iż powodom przysługiwałaby wówczas legitymacja jedynie w zakresie części tych rzeczywistych wydatków,

proporcjonalna do wysokości posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości. Innymi słowy, nie ma racji pozwany twierdząc, iż dla wyegzekwowania od niego całości należności przypadającej na jego udział w nieruchomości, związanej z poniesionymi rzeczywistymi kosztami utrzymania nieruchomości, niezbędna była inicjatywa wszystkich współwłaścicieli.

Czynność polegająca na dochodzeniu roszczeń z tytułu świadczeń na koszty eksploatacyjne nieruchomości może bowiem stanowić czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. W judykaturze wskazuje się, że czynność, polegająca na dochodzeniu czynszu najmu lub innej podobnej należności, stanowi czynność zachowawczą w rozumieniu art. 89 prawa rzeczowego i art. 209 k.c. Wprawdzie w takim wypadku czynność ta nie dotyczy bezpośrednio prawa własności rzeczy wspólnej, ale zmierza ona również do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu tych przepisów. Po pierwsze dlatego, że sama wierzytelność stanowi prawo wspólne, po drugie z tej przyczyny, że jej realizacja służy prawidłowej gospodarce rzeczą wspólną, w szczególności zaś zachowaniu tej rzeczy w stanie niepogorszonym. Wierzytelność z tytułu czynszu najmu, jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która ma być długotrwała. Nie jest ona wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność (v. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1966 roku wydana w składzie 7 Sędziów w sprawie o sygn. akt III CO 20/65 LEX nr 4530). Pozostaje przy tym otwarta kwestia czy czynności zachowawcze o których mowa w art. 209 k.c. stanowią formę czynności zarządu rzeczą wspólną (v. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1985 roku III CZP 35/85 LEX nr 3126), czy też norma ta samodzielnie reguluje zagadnienie podejmowania przez każdego współwłaściciela czynności i dochodzenia roszczeń, które zmierzają do ochrony wspólnego prawa (za tym drugim poglądem opowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2008 roku w sprawie o sygn. akt I CSK 118/08, czy też w wyroku z dnia 30 października 2013 roku w sprawie o sygn. akt II CSK 673/12). W wypadku wykazania, że działania Grupy (...) mają umocowanie większości udziałów w nieruchomości, zagadnienie to nie będzie miało znaczenia. Niemniej Sąd w składzie niniejszym, przychyliając się do drugiej ze wskazanych koncepcji przyjmuje, iż czynność prawna mająca na celu dochodzenie świadczeń związanych z opłatami eksploatacyjnymi, stanowiąca niewątpliwie także czynność zwykłego zarządu, nie wymaga dla swej skuteczności zgody większości pozostałych współwłaścicieli o której mowa w art. 201 k.c. w sytuacji, gdy podejmowana jest ona jako czynność zachowawcza w rozumieniu art. 209 k.c. Ten ostatni przepis określa bowiem wymogi dla jego zastosowania w sposób autonomiczny od wymogów przewidzianych dla czynności zarządu rzeczą będącą przedmiotem współwłasności. Celem czynności zachowawczych jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem. Ochrona ta musi się odnosić do wspólnego prawa (v. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1997 roku II CKN 389/97 LEX nr 1227177).

Kolejno, wyobrazić sobie można także wniosek oparty o art. 199 zd. 2 k.c. w którym większość współwłaścicieli wnosi o wyrażenie przez sąd zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, w postaci przyjęcia rozwiązań analogicznych jak w ustawie o własności lokali, w zakresie zasad ustalania corocznych zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości.

Niewiele pomocne wydaje się przy tym ustanawianie zarządcy (w trybie art. 203 k.c.) skoro, zgodnie z twierdzeniem pozwu, powodowie nie mieli problemu z uzyskaniem poparcia większości współwłaścicieli (czyli mogą podejmować czynności zwykłego zarządu), a problemy pojawiają się właśnie przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd.

Finalnie przypomnieć należy, że powoływanie się na art. 5 k.c. nie może być podstawą do tworzenia zasad odpowiedzialności prawnej. Nadużycie prawa podmiotowego może prowadzić jedynie do odmowy przyznania mu ochrony tj. oddalenia opartego na nim żądania.

Co się zaś tyczy opisywanej przez powodów historii funkcjonowania pozwanego wśród współwłaścicieli, to jeżeli znane są powodom zaciągnięte przez niego zobowiązania, bądź czyny bezprawne mogące prowadzić do odpowiedzialności deliktowej, to mogą oni uczynić z nich podstawę faktyczną kolejnych powództw. Kwestie te nie mają jednakże znaczenia dla sprawy niniejszej, wobec nie wykazania, by wskazywana podstawa faktyczna powództwa (uchwała jedynie części współwłaścicieli) mogła być wobec pozwanego skuteczna.

W sytuacji, w której pozwany wygrał spór w całości, lecz nie poniósł żadnych kosztów procesu, jego wniosek o ich zwrot podlegać musiał oddaleniu. Podobnie oddalić należało także wniosek powodów, którzy spór w całości przegrali.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Z/ odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powodów (bez pouczenia).