

Sygn. akt II Ca 1636/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Ryszard Małecki ( spr.)

SędziowieSSO Ewa Blumczyńska

SSO Marcin Miczke

Protokolantst. sekr. sąd. Monika Kwitowska

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2016 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.

przeciwko J. Ż. i Z. Ż.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Pile

z dnia 22 września 2015 r.

sygn. akt I C 309/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że :

a) w punkcie 1. zasądzoną kwotę obniża do 2.620,51 zł ( dwa tysiące sześćset dwadzieścia złotych pięćdziesiąt jeden groszy ), oddalając powództwo w pozostałym zakresie,

b) w punkcie 2. zasądzoną kwotę obniża do 569,42 zł;

I. oddala apelację w pozostałym zakresie;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 159,35 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

SSO Ewa Blumczyńska SSO Ryszard Małecki SSO Marcin Miczke

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Pile Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w domagała się solidarnego zasądzenia od pozwanych J. Ż. i Z. Ż. kwoty 3.694,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego w budynku położonym przy ul. (...) i z tego tytułu zobowiązani są do uiszczania comiesięcznych zaliczek na koszty zarządu, obejmujące także opłaty

za media (wodno-kanalizacyjne, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości) oraz na fundusz remontowy. Powodowa Wspólnota podała, że pozwani nie opłacają regularnie należnych opłat i posiadają zadłużenie z tego tytułu za okres od 01 lipca 2012 r. do 30 listopada 2014 r.

W dniu 9 lutego 2015 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Pile wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanym solidarną zapłatę powodowi kwoty dochodzonej pozwem wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw wywiedli pozwani domagając się oddalenia powództwa w całości. Na podstawie zawartych w środku zaskarżenia obliczeń pozwani dowodzili, że w rzeczywistości, zamiast niedopłaty w wysokości 3694,50 zł, występuje po ich stronie nadpłata w wysokości 3618,76 zł.

Wyrokiem wydanym w dniu 22 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Pile zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 3.694,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty (punkt 1), a nadto zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 802 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się pozwani, którzy wywiedli apelację, zaskarżając wyrok w całości i domagając się:

- 1) uchylenia rozstrzygnięć zawartych w punkcie 1 i 2 wyroku,
- 2) unieważnienie postępowania z powodu braku należytego umocowania pełnomocnika procesowego, którego umocowanie budzi wątpliwości,
- 3) unieważnienia „kartoteki finansowej” za okres 1.07.2012 r. do 30.11.2014 r. z powodu braku ewidencji comiesięcznych kwot uzyskiwanych z wynajmu pomieszczeń użytkowych i reklamy na rzecz nieruchomości wspólnej oraz ewidencji comiesięcznych rzeczywistych kosztów za media,
- 4) zwrotu kosztów procesowych za apelację.

W uzasadnieniu środka odwoławczego pozwani w pierwszej kolejności zarzucili, że zarząd nie powinien udzielać pełnomocnictwa r.pr. M. K. (2) bez odpowiedniej uchwały właścicieli lokali. Dalej argumentowali, że roszczenie o zapłatę kwoty 3.694,50 zł zostało niewłaściwie wyliczone, gdyż przedłożona przez powoda kartoteka finansowa nie przedstawia rozliczenia finansowego w rozbiciu na okresy rozliczeniowe. Zdaniem skarżących, nadpłata zaliczek za okres 2008-2014 wynosi 4.297,48 zł i składają się na nią przychody z pożytków, które w całości pokrywają koszty zarządu oraz wpłaty na pokrycie kosztów za media wyższe od kosztów za media o 4.026,46 zł. Podkreślili, że ustawa o własności lokali nie przewiduje obligatoryjnego funduszu remontowego, a właściciele nie podjęli uchwały o jego utworzeniu.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanych zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy na podstawie art. 382 kpc. z uwzględnieniem poniższych zastrzeżeń i uzupełnień. Podziela także co do zasady poglądy prawne zaprezentowane przez Sąd I instancji.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu wadliwego umocowania pełnomocnika powódki mającego skutkować nieważnością postępowania należy wyjaśnić, że ustawa o własności lokali wyróżnia dwa rodzaje zarządu wspólnotami „większymi” (powyżej 7 lokali). Właściciele lokali tworzący taką wspólnotę mogą skorzystać z możliwości uregulowania sposobu zarządu lub powierzenia zarządu w umowie zawartej przez nich w formie aktu notarialnego

(art. 18 ust. 1 zarząd w znaczeniu funkcjonalnym) albo są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu „własnego” (art. 20 ust. 1 – zarząd w znaczeniu podmiotowym), składającego się z osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona i stosować się do innych przepisów, dotyczących zarządu nieruchomością wspólną zawartych w art. 20-33 u.w.l. Zarządca ustanowiony w trybie art. 18 ust. 1 jest osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty. Zarząd w znaczeniu podmiotowym to natomiast organ wspólnoty mieszkaniowej, która – jak wynika z art. 6 zd. drugie u.w.l. – może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Zarząd, który jest wybierany w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l., nie jest podmiotem odrębnym od wspólnoty, lecz organem wchodzącym w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu jest w istocie działaniem samej wspólnoty.

Na podstawie art. 21 § 1 tej ustawy zarząd w znaczeniu podmiotowym jest organem Wspólnoty, kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Tym samym gdy wspólnota mieszkaniowa ma zarząd (w znaczeniu podmiotowym, jako organ wspólnoty), działa przez ten organ, a jego oświadczenia (tj. osób wchodzących w skład organu) stanowią oświadczenia samej wspólnoty. Zarząd, będący organem wspólnoty mieszkaniowej, może m.in. reprezentować wspólnotę w postępowaniu sądowym, a działania zarządu przed sądem będą działaniami samej wspólnoty.

Zarząd jako organ wspólnoty może albo samodzielnie zarządzać (w sensie administrowania) nieruchomością wspólną, albo zlecić komuś takie zarządzanie.

Zarzut pozwanych wynika z niezrozumienia różnicy między zarządem w rozumieniu podmiotowym a zarządcą-administratorem. Zarzut ten mógłby zostać uwzględniony, gdyby pełnomocnictwa pełnomocnikowi powódki udzielił zarządca-administrator, tak jednak nie było.

W niniejszym wypadku powodowa Wspólnota jest zarządzana przez zarząd własny, tj. zarząd w znaczeniu podmiotowym, którego skład wieloosobowy powołany został stosownymi uchwałami przedstawionymi przez powódkę. Pełnomocnictwa procesowego dla pełnomocnika powoda udzielił zarząd Wspólnoty w znaczeniu podmiotowym reprezentowany przez dwóch jego członków, co było zgodne z art. 21 ust. 2 ustawy.

Nie zachodzi więc zarzucana przez pozwanych wadliwa reprezentacja powodowej Wspólnoty – taki pogląd już dwukrotnie został wyrażony przez Sądy obu instancji w sprawach toczących się między stronami tego procesu, stąd zarzut pozwanych jest niezrozumiały.

Zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu jest m.in. zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Przepis art. 15 ust. 1 ustawy stanowi z kolei, iż na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Z tego ostatniego przepisu wynika ustawowy obowiązek właścicieli ponoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Obowiązku tego nie można omijać w ten sposób, że zamiast zapłaty zaliczek, członek wspólnoty będzie domagał się obciążenia go faktycznymi kosztami zarządu ustalonymi na koniec okresu rozliczeniowego. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe skoro mają one pokrywać okresowe, bieżące, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty zarządu nieruchomością wspólną. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów.

Wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali (co wynika z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Jak sama nazwa wskazuje, zaliczki nie są i nie muszą być ustalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu. Tak ustalone zaliczki podlegają rozliczeniu dopiero po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową

kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l.). Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób np. przez umniejszenie zaliczek na rok kolejny.

Nie ma żadnych podstaw prawnych do przyjęcia stanowiska strony pozwanej, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie rocznego sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki wygasa lub przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Takie przekształcenie lub wygaśnięcie wierzytelności musiałoby mieć wyraźną podstawę prawną, której brak, nie można go domniemywać lub wyprowadzać w drodze wykładni rozszerzającej, której z oczywistych względów sprzeciwia się bezwzględnie obowiązujący charakter art. 15 ust. 1 u.w.l. (por. wyrok SN z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, niepubl.).

Ewentualne nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu należą do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Rozliczenie nadwyżek może nastąpić w różny sposób: zwrot właścicielom, przeznaczenie na fundusz remontowy, przeznaczenie na koszty zarządu w następnym roku kalendarzowym. O sposobie rozliczenia nadwyżki z tytułu zaliczek na koszty zarządu decydują właściciele, to oni powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 listopada 2011 r., I ACa 542/11, niepubl.). Pozwani nie mogą więc jednostronnie narzucić Wspólnocie sposobu rozliczenia ewentualnej nadwyżki wydatków nad pobranymi (lub zaległymi jak to ma miejsce w przypadku pozwanego) zaliczkami. Natomiast brak uchwały w tym zakresie skutkuje obowiązkiem zwrotu nadpłaty właścicielom poszczególnych lokali.

Pozwani w istocie domagają się, by sankcjonować unikanie przez nich obowiązku uiszczania zaliczek i obciążać ich faktycznie poniesionymi kosztami zarządu. Stanowisko pozwanych jest oderwane od celu, jakiemu służą zaliczki – zapewnienia Wspólnocie środków na bieżące funkcjonowanie. Gdyby wszyscy lub większość właściciele lokali prezentowała takie stanowisko Wspólnota nie mogłaby funkcjonować i na bieżąco regulować swoich zobowiązań.

W tym kontekście bez znaczenia pozostaje dokonane przez pozwanych rozliczenie kosztów zarządu. Niezależnie od tego abstrahuje ono od sposobu rozliczenia tych kosztów wynikającego ze sprawozdań finansowych za poszczególne lata, w szczególności rozliczania odrębnie kosztów utrzymania nieruchomości (w tym opłat za media) oraz prac remontowych, uwzględniającego rozliczanie wpływów z najmu i dzierżawy oraz reklam w ramach tego ostatniego funduszu.

Podkreślić przy tym należy, że właściciele lokali mają wpływ na ustalanie wysokości zaliczek w uchwałach i mogą przeciwstawiać się określaniu ich wysokości w sposób sprzeczny z prawem, zaskarżając uchwały do sądu w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Zaliczki objęte sporem wynikają z uchwał Wspólnoty. Pozwani nie skorzystali z przysługującego im w tym zakresie uprawnienia do ich zaskarżenia. Uchwały te obowiązywały zatem również pozwanych i nie mogą oni aktualnie powoływać się na to, że zapłata zaliczek byłaby nieuzasadniona. Nie mogą również podnosić w niniejszym postępowaniu, że we Wspólnocie nie ma funduszu remontowego. Rację mają apelujący, że utworzenie funduszu remontowego nie wynika z samej ustawy, lecz winno wynikać z uchwały Wspólnoty. Jednak okoliczność ta nie ma znaczenia. W powodowej Wspólnocie fundusz taki funkcjonuje w praktyce, co wynika ze sprawozdań finansowych za poszczególne lata oraz z uchwał o ustaleniu wysokości zaliczek – jeżeli pozwani twierdzą, że taki fundusz nie został utworzony i funkcjonuje bez podstawy prawnej, winni zaskarżyć uchwałę o ustaleniu wysokości zaliczek uwzględniającą zaliczkę na tenże fundusz oraz uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego obrazującego rozliczenie prac remontowych.

Nie było podstaw do badania w niniejszej sprawie, czy prawidłowe są sprawozdania finansowe i dokumenty stanowiące ich podstawę. Kwestia ta pozostaje bez wpływu na bezwzględny obowiązek pozwanych uiszczania zaliczek. Prawidłowość sprawowania zarządu nieruchomością wspólną oraz sprawozdań winna być przez pozwanych podważana w drodze zaskarżenia uchwał o zatwierdzeniu sprawozdania lub udzieleniu zarządowi absolutorium.

Natomiast ubocznie należy zauważyć, że uchwały o ustaleniu wysokości zaliczek wykraczały poza kompetencję Wspólnoty w tej części, w jakiej nakładały na właścicieli poszczególnych lokali zaliczki na poczet kosztów dostaw mediów do lokali. Wspólnota ma kompetencję wyłącznie do ustalania zaliczek na koszty zarządu, w skład których wchodzi koszty dostawy mediów do części wspólnych. Kwestia sposobu rozliczania (pobierania ewentualnych zaliczek, czy rozliczania na podstawie faktycznego zużycia) dostaw mediów do poszczególnych lokali winna być uregulowana dwustronnie między Wspólnotą i właścicielem lokalu. Sąd Okręgowy nie mógł jednak ingerować w wysokość ustalonej nieprawidłowo zaliczki zważywszy na wskazaną prawomocność uchwał w tym zakresie.

Wyrok podlegał zmianie z uwagi na podniesiony w apelacji zarzut potrącenia – zarzut ten nie został wyartykułowany wprost, lecz w sposób dorozumiany i wynikał w sposób niezbity z treści apelacji. Pozwani dokonali bowiem po raz kolejny własnego rozliczenia kosztów zarządu – jak wspomniano nieprawidłowego, bo nie uwzględniającego prawomocności uchwał Wspólnoty, jednak w części obejmującego kompensatę zaliczek obciążających ich za 2014 r. z rzeczywistymi kosztami zużycia mediów w tym roku w kwocie 1.050,01 zł (nie kwestionowanymi przez powódkę i nie objętymi rozliczeniem wynikającym z Kartoteki finansowej załączonej do pozwu). Pozwani mogli podnieść zarzut potrącenia na etapie postępowania apelacyjnego, ponieważ zawierał on w sobie jednocześnie materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu. Kwotę zaliczek ustalonych na rok 2014 dochodzonych pozwem w części dotyczącej mediów należało zastąpić kwotą 1050,01 zł obrazującą rzeczywiste zużycie. Z uwagi na wskazany wyżej wadliwy sposób ustalania wysokości zaliczek na media obejmujący zarówno prognozowany koszt dostawy mediów do części wspólnych, jak i do poszczególnych lokali, Sąd nie miał możliwości rozbicia zaliczki na część wspólną i lokalową. Nie było więc możliwości zastąpienia zaliczki lokalowej kwotą faktycznego zużycia, można było jedynie kwotą tą zastąpić całą kwotę zaliczki, przy świadomości, że zaliczka obejmuje również część wspólną – wynik, niekorzystny dla Wspólnoty, był konsekwencją obciążającego ją nieprawidłowego ustalania wysokości zaliczek.

W konsekwencji od sumy zaliczek na media za rok 2014 objętych pozwem (do listopada – 1.943,80 zł) należało odjąć koszt zużycia faktycznego 1050,01 w całym 2014 r., co dawało 893,79 zł obciążający pozwanych z tego tytułu. Łącznie z pozostałą częścią zaliczek w łącznej kwocie 1.127,81 zł dawało to kwotę 2.021,60 zł obrazującą niepokryte wpłatami pozwanych ich obciążenie do listopada 2014 r. Uwzględniając w pozostałym zakresie rozliczenie wynikające z Kartoteki finansowej za okres od lipca 2012 r. do grudnia 2013 r. oraz dokonane wpłaty, roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie do kwoty 2.620,51 zł, w pozostałej części podlegając oddaleniu.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 kpc. zmienił zaskarżony wyrok w sposób opisany w sentencji, a w pozostałym zakresie oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania I- i II-instancyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi powódkę w 29%, a pozwanych w 71%.

Na koszty poniesione przez powódkę przed Sądem Rejonowym w kwocie 802 zł złożyła się opłata od pozwu w kwocie 185 zł, opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 600 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...). Pozwani winni zatem zwrócić powódce kwotę 569,42 zł.

W II instancji powódka poniosła koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 300 zł ustalone na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. § 6 pkt 3 powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości, natomiast pozwani uiścili opłatę od apelacji w kwocie 185 zł. Pozwani winni zatem zwrócić powódce kwotę 159,35 zł.

Ewa Blumczyńska Ryszard Małecki Marcin Miczke