

*Sygn. akt VIII C 928/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)

przeciwko D. K. i M. K.

o zapłatę

**I. zasądza od pozwanych D. K. i M. K. solidarnie na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) kwotę 990,22 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych i dwadzieścia dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od dnia 24 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;**

**II. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 250 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 24 kwietnia 2013 r. strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych D. K. i M. K. kwoty 1048,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że pozwani są właścicielami lokalu nr (...) stanowiącego wyodrębniony lokal mieszkalny w budynku położonym przy ul. (...) we W.. Z tego tytułu zobowiązani są do comiesięcznego regulowania opłat m.in. na fundusz remontowy. Wskazała, iż dochodzona pozwem kwota stanowi zaległość z tytułu rozliczonych kosztów remontu przeprowadzonego w nieruchomości wspólnej przy ul. (...) we W.. Wezwania do zapłaty przedmiotowej kwoty okazały się bezskuteczne.

W dniu 6 maja 2013 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 52).

Wniesionym w dniu 3 czerwca 2013 r. sprzeciwem pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty w całości domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu zaprzeczyli, jakoby łączył ich ze stroną powodową stosunek zobowiązaniowy, na podstawie którego mogłyby ona żądać zapłaty. Podnieśli nadto, że dochodzona pozwem należność powstała zanim nabyli własność lokalu i roszczenie powinno być skierowane do poprzedniego właściciela lokalu nr (...). Wskazali, iż nabyli lokal w dniu 26

sierpnia 2009 r. natomiast uchwały nr 5/2009 oraz nr (...) w sprawie wykonania remontów zostały podjęte w dniu 15 czerwca 2009 r. Nadto wskazali, iż zgodnie z § 3 wymienionych uchwał dotychczasowi właściciele lokali nieruchomości przy ul. (...) we W. winni są pokrycia kosztów remontów. Podali również, że strona powodowa dokonała wypłaty poprzedniemu właścicielowi lokalu nr (...) wpłaconych do dnia 16 sierpnia 2009 r. kwot z tytułu zaliczek na fundusz remontowy jeszcze przed rozliczeniem wykonanych remontów, w związku z czym, roszczenie o zapłatę kwoty 990,22 zł powinno być skierowane do poprzedniego właściciela. Ponadto wskazali, iż dochodzona pozwem kwota 1048,44 zł jest niezasadna, gdyż pozwani dokonali zapłaty kwoty 58,22 zł z tytułem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 15 listopada 2013 r. strona powodowa cofnęła pozew w części, tj. o kwotę należności głównej w wysokości 58,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty bez zrzeczenia się roszczenia. Ostatecznie wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 990,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Wskazała, iż pozwani uregulowali zaległość w kwocie 19,41 zł w dniu 22 maja 2013 r. oraz w kwocie 38,81 zł w dniu 3 stycznia 2013 r., zatem w dacie po wniesieniu powództwa. Odnosząc się do zarzutów pozwanego strona powodowa podniosła m.in. że dochodzi od pozwanych zapłaty do wysokości udziałów właścicieli lokali za wykonane w 2009 r. w nieruchomości wspólnej remonty na podstawie podjętych uchwał: nr 5/2009 – wykonana została modernizacja instalacji domofonowej oraz nr (...) – wymieniona została instalacja (...) i (...).

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

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. jest tzw. dużą wspólnotą w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000, nr 80, poz. 903 j.t.).

### **Bezsporne.**

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) we W. z dnia 25 września 2001 r., w sprawie zmiany sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, właściciele lokali powierzyli zarząd nieruchomością wspólną osobie prawnej – „Prywatnemu Zarządowi Mieszkaniem” Sp. z o.o. we W..

Zarządca kierował sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentował ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali. Zarządca wykonywał czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a także czynności przekraczające zwykły zarząd przekazane zarządowi uchwałą właścicieli lokali. Zarządca reprezentował wspólnotę mieszkaniową w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną, a mieszczących się w zakresie obowiązków i uprawnień powierzonych oraz reprezentował ją w sprawach jej dotyczących przed sądami i organami administracji rządowej i samorządowej, dla których przepisy nie wymagają uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej wyrażonej w formie uchwały.

W dniu 28 listopada 2012 r. uchwałą nr 7/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej podjętą w sprawie windykacji opłat należnych od właściciela lokalu, z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i z tytułu opłat za dostarczanie do lokalu media oraz należnych opłat z tytułu funduszu remontowego w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym, właściciele zdecydowali o wystąpieniu przeciwko pozwanym z powództwem o zapłatę zaległych należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną udzielając jednocześnie pełnomocnictwa zarządcy Prywatnemu Zarządowi Mieszkaniem Sp. z o.o. z siedzibą we W.. Zarządca udzielił dalszego pełnomocnictwa r.pr. E. W. do zastępowania przed sądami powszechnymi wszystkich instancji oraz organami egzekucyjnymi w sprawie przeciwko pozwanym.

**Dowód:** -uchwała z dnia 25.09.2001 r., k. 12-13;

-umowa powierzenia zarządu nieruchomością wspólną z dnia 01.12.2001 r., k. 14-18;

-uchwała nr 7/2012 z dnia 28.11.2012 r., k.11;

-pełnomocnictwo procesowe z dnia 02.04.2013 r., k.7.

W dniu 26 sierpnia 2009 r. została zawarta umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W. wraz z przynależnymi do niego udziałami pomiędzy J. B. działającym w imieniu A. M. (właściciela lokalu) a D. K. i M. K.. Lokal został sprzedany w stanie wolnym od obciążeń. Strony postanowiły, iż od chwili wydania lokalu tj. od dnia 26 sierpnia 2009 r. wszelkie korzyści i ciężary związane z lokalem przechodzą na nabywców.

**Dowód:** - wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 26.08.2009 r., k. 29-30;

- treść księgi wieczystej nr (...), k. 19.

Umową o sposobie ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wysokości opłat za dostarczane do lokalu świadczenia z dnia 5 października 2009 r. zawartą na czas nieokreślony pomiędzy D. K. i M. K. a Prywatnym Zarządem Mieszkaniami Sp. z o.o., strony ustaliły miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 118,23 zł. W skład przedmiotowej kwoty wchodziły należności na poczet remontów i konserwacji, wynagrodzenia zarządcy, koszty eksploatacji, energii elektrycznej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu śmieci.

**Dowód:-** umowa z dnia 05.10.2009 r., k. 31.

Uchwałą nr 9/2001 z dnia 28 lutego 2001 r. właściciele lokali utworzyli fundusz remontowy Wspólnoty. Kwota miesięcznej wpłaty ustalona została w wysokości 0,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Uchwałą nr 8/2006 z dnia 1 marca 2006 r. właściciele lokali zmienili wysokość opłat na fundusz remontowy. Kwota miesięcznej wpłaty ustalona została w wysokości 1,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Wpłaty miały być dokonywane nie później niż do dnia 10-go każdego miesiąca.

Od dnia 26 sierpnia 2009 r. do dnia 31 sierpnia 2009 r. opłaty związane z utrzymaniem części wspólnych - z tytułu funduszu remontowego za lokal mieszkalny nr (...) wyniosły kwotę 7,51 zł.

Od dnia 1 września 2009 r. miesięczna wysokość zaliczki na fundusz remontowy na lokal mieszkalny nr (...) wynosiła kwotę 38,81 zł.

Następnie uchwałą nr 5/2012 z dnia 13 marca 2012 r. właściciele lokali zmienili wysokość opłat na fundusz remontowy. Kwota miesięcznej wpłaty ustalona została w wysokości 1,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Wpłaty miały być dokonywane nie później niż do dnia 10-go każdego miesiąca.

Od dnia 1 kwietnia 2012 r. miesięczna wysokość zaliczki na fundusz remontowy na lokal mieszkalny nr (...) wynosiła kwotę 58,22 zł.

**Dowód:** -uchwała nr 9/2001 z dnia 28.02.2001 r., k. 48;

-uchwała nr 8/2006 z dnia 01.03.2006 r., k. 47;

-zawiadomienie z dnia 02.10.2009 r., k. 51;

-zawiadomienie z dnia 02.10.2009 r., k.50;

-uchwała nr 5/2012 z dnia 13.03.2012 r., k. 46;

-zawiadomienie z dnia 24.04.2012 r., k. 49.

Uchwałą nr 6/2009 z dnia 15 czerwca 2009 r. właściciele lokali wyrazili zgodę na przeprowadzenie remontu w postaci wymiany instalacji (...) i (...) na klatce schodowej. Uchwałą nr 5/2009 z dnia 15 czerwca 2009 r. właściciele lokali wyrazili zgodę na modernizację instalacji domofonowej Postanowiono, że koszt robót pokryty zostanie przez właścicieli lokali do wysokości posiadanych udziałów.

W dniu 31 sierpnia 2009 r. strona powodowa zawarła z (...) R. T. umowę wykonania modernizacji instalacji domofonowej. Prace remontowe miały być wykonane w terminie od 4 września 2009 r. do 15 października 2009 r. Strony ustaliły wynagrodzenie wg stawki ryczałtowo- ilościowej na kwotę 1.744,72 zł. W dniu 29 października 2009 r. przeprowadzono odbiór tych robót bez zastrzeżeń. Wykonawca modernizacji instalacji domofonowej wystawił fakturę VAT na kwotę 1.744,72 zł netto.

W dniu 10 września 2009 r. strona powodowa zawarła z ElektroPro K. D. umowę wykonania wymiany instalacji (...) i (...). Prace remontowe miały być wykonane w terminie od 16 września 2009 r. do 30 października 2009 r. Strony ustaliły wynagrodzenie wg stawki ryczałtowo – ilościowej na kwotę 21.661,07 zł. W dniu 29 października 2009 r. przeprowadzono odbiór robót – wymiany instalacji (...) i (...) bez zastrzeżeń. Wykonawca wystawił fakturę VAT na kwotę 21.660,00 zł netto.

Z tytułu rozliczenia kosztów wymiany instalacji (...) i (...) oraz modernizacji domofonów na właścicieli lokalu nr (...) przypadająca do zapłaty, pod odliczeniu kwot z funduszu remontowego, kwota 990,22 zł. Pismem z dnia 10 września 2010 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty przedmiotowej kwoty w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma.

**Dowód:** - uchwała nr 6/2009 z dnia 15.06 2009 r., k. 41;

- uchwała nr 5/2009 z dnia 15.06 2009 r., k.43;

-umowa nr (...) z dnia 31.08.2009 r., k. 91;

-protokół odbioru technicznego robót z dnia 29.10.2009 r., k. 93;

-faktura VAT z dnia 26.10.2009 r., k. 94;

- umowa nr (...) z dnia 10.09.2009 r., k.97-99;

-protokół odbioru technicznego robót z dnia 29.10.2009 r., k110;

-faktura VAT z dnia 02.11.2009 r., k. 111;

-wezwanie do zapłaty z dnia 10.09.2010 r., potwierdzenie odbioru, k. 40.

Należność z tytułu utrzymania lokalu nr (...), mediów oraz opłat na fundusz remontowy za okres od listopada 2009 r. do listopada 2012 r. wynosiła 1048,44 zł.

**Dowód:** -kartoteki finansowe, k. 32-33.

W odpowiedzi na otrzymane wezwanie do zapłaty pozwani podali, iż fundusz remontowy został utworzony w dniu 28 lutego 2001 r., a pozwani nabyli lokal w dniu 26 sierpnia 2009 r. wolny od obciążeń i roszczeń osób trzecich, wobec czego nie są zobowiązani do zapłaty należności z tytułu rozliczeń kosztów remontu.

**Dowód:** -pismo z dnia 04.01.2010 r., k. 61.

Pismem z dnia 26 lipca 2011 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1309,42 zł w terminie 7 dni.

Pismem z dnia 9 czerwca 2011 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1309,42 zł w terminie 7 dni.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2011 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1311,75 zł w terminie 7 dni.

Pismem z dnia 31 maja 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1009,63 zł w terminie 7 dni.

Pismem z dnia 12 września 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1009,63 zł w terminie 7 dni.

Pismem z dnia 20 listopada 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1009,63 zł w terminie 7 dni.

**Dowód:** - wezwanie do zapłaty z dnia 26.07.2011 r., potwierdzenie odbioru, k.39;

-wezwanie do zapłaty z dnia 09.06.2011 r., potwierdzenie odbioru, k.38;

-wezwanie do zapłaty z dnia 23.08.2011 r., potwierdzenie odbioru, k.37;

-wezwanie do zapłaty z dnia 31.05.2012 r., potwierdzenie odbioru, k.36;

-wezwanie do zapłaty z dnia 12.09.2012 r., potwierdzenie odbioru, k.35;

-wezwanie do zapłaty z dnia 20.11.2012 r., potwierdzenie odbioru, k.34.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo, w części nieobjętej cofnięciem pozwu, zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych D. K. i M. K. ostatecznie kwoty 990,22 zł tytułem opłat na fundusz remontowy naliczonych za lokal nr (...) położony przy ul. (...) we W. oraz kosztów remontu nieruchomości wspólnej za okres 4 września 2009 r. do dnia 15 października 2009 r. proporcjonalnie do udziału posiadanego przez pozwanego wyliczonego przez stronę powodową 4,60% całości.

Pozwani podnieśli, iż nie są zobowiązani do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty, bowiem nie brali udziału podejmowaniu uchwałach właścicieli lokali w sprawie przeprowadzania na nieruchomości wspólnej remontów, które to zostały podjęte w czasie kiedy nie byli właścicielami lokalu nr (...).

Powyższa argumentacja, w ocenie Sądu, nie zasługiwała na uwzględnienie. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem orzecznictwa i doktryny przez zarząd rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak również w sytuacjach nietypowych. Wśród tych czynności wyróżnia się: czynności prawne, czynności faktyczne oraz czynności polegające na załatwianiu wspólnych spraw przed sądami i innymi organami (czynności procesowe, urzędowe). Przez czynności zwykłego zarządu należy z kolei rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zachowaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności, które się w tych granicach nie mieszczą, należą do czynności przekraczających zwykły zarząd. Jednakże ocena, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu, czy też przekracza te granice dokonywana jest w konkretnych okolicznościach faktycznych, nie jest bowiem możliwe przyjęcie jednolitego kryterium ich rozgraniczenia. Innymi słowy Sąd każdorazowo, mając na względzie ustalony stan faktyczny konkretnej sprawy, kwalifikuje daną czynność, jako czynność zwykłego zarządu, bądź też przekraczającą zwykły zarząd. Z literatury i liczne orzecznictwa Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego wynika jednakże, że do czynności zwykłego zarządu zalicza się między innymi: bieżące administrowanie gospodarstwem rolnym, a gdy chodzi o nieruchomości miejskie - zawieranie umów najmu lokali, pobieranie czynszu, instalowanie kanalizacji sanitarnej, opadowej i przewodów wodociągowych na gruncie stanowiącym współwłasność oraz dokonywanie prac instalacyjnych polegających na zamontowaniu przewodów elektrycznych i gazowych. W przypadku tych ostatnich prac, jak słusznie podnosi się w orzecznictwie i piśmiennictwie, nie skutkują one pozbawieniem współwłaścicieli możliwości korzystania z rzeczy wspólnej, mogą co najwyżej w pewnym stopniu, i to ograniczonym w czasie oraz zakresie, utrudnić to korzystanie. Powyższe prace mają bowiem jedynie charakter przejściowy. Nie są to również czynności faktyczne prowadzące do zmiany przeznaczenia gruntu, czy też zmiany jego konfiguracji, jedynie zaś takie czynności mogłyby zostać uznane za czynności przekraczające zwykły zarząd rzeczą (por. uchwała SN z dnia 19 kwietnia 2002 r., III CZP 18/02, postanowienie SN z dnia 21 listopada 1980 r., III CRN 166/80 oraz A. K., J. K., Zarząd wspólną rzeczą (na gruncie przepisów kodeksu cywilnego), Prawo Spółek, 2000 r. , nr 6, 30).

Natomiast czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest: zbycie rzeczy wspólnej; obciążenie jej ograniczonym prawem rzeczowym; wzniesienie obiektu budowlanego na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności; zmiana przeznaczenia lub przebudowa pomieszczenia wspólnego; przebudowa budynku stanowiącego współwłasność; udział w rozgraniczeniu nieruchomości; wprowadzenie zmian w przedmiocie współwłasności nieruchomości wspólnej przy odrębnej własności lokali oraz - co jest sporne w doktrynie i orzecznictwie - podział rzeczy quoad usum (por. wyrok SN z dnia 11 października 1990 r., III ARN 15/90, OSP 1991, z. 6, poz. 163, uchwała SN z dnia 23 kwietnia 1993 r., III CZP 36/93, OSN 1993, z. 12, poz. 213, wyrok NSA z dnia 29 marca 1990 r., IV SA 33/90, ONSA 1990, nr 2-3, poz. 35; wyrok NSA z dnia 14 września 1983 r., I SA 516/83, ONSA 1983, nr 2, poz. 71; uchwała z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSP 2004, nr 6, poz. 74; postanowienie SN z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, postanowienie SN z dnia 6 marca 1997 r., I CZ 7/97, OSN 1997, z. 8, poz. 111, a także Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, E. Gniewek E., Warszawa 2001 r. oraz literatura tam przywołana, jak również K. Dadańska, T. Filipiak [w:] A. Kidyba (red.), K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2009.).

Za chybiony należało również uznać zarzut pozwanych, iż zakres prac remontowych wykonanych na nieruchomości wspólnej mieści się w czynnościach wymienionych w art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000, nr 80, poz. 903 j.t.). Zgodnie bowiem z przywołanym przepisem czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, nabycie nieruchomości, wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16, ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych, 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.

Wymiana instalacji (...) i (...) oraz modernizacja instalacji domofonowej nie zalicza się do żadnej z wymienionych powyżej czynności. Biorąc pod uwagę fakt, że chodziło o wymianę już istniejących instalacji, jak też, że przypadający na poszczególnych współwłaścicieli koszt wykonania prac nie był stosunkowo wielki, Sąd uznał, iż zlecenie prac remontowych stanowi w istocie czynność zwykłego zarządu. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Okoliczność, iż pozwani byli właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) była bezsporna. Z treści przedłożonej umowy sprzedaży wynikało bowiem, iż nabyli oni własność lokalu i udział we współwłasności części wspólnych w dniu 26 sierpnia 2009 r. Jako współwłaściciele zobligowani byli zatem do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Obowiązek ten wynikał - nie jak podnosili pozwani - ze stosunku zobowiązaniowego, lecz z mocy prawa - nakładał go cytowany wyżej przepis art. 13 ust. 1 ustawy. Wskazać przy tym należy, iż z chwilą nabycia własności lokalu, automatycznie zostali członkami powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 zd. 1. ustawy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Nie są zatem wymagane żadne dodatkowe oświadczenia, czy też akty przyjęcia w poczet członków, jak to ma miejsce np. w przypadku spółdzielniach mieszkaniowych. Przez

sam fakt bycia właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność pozwani zostali jednocześnie członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W..

Konsekwencją powyższego jest obowiązek poniesienia przez każdego ze właścicieli przedmiotowej nieruchomości kosztów remontu. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Bez wpływu na powyższą odpowiedzialność pozostaje przy tym fakt, iż pozwani nabyli lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej dopiero w roku 2009 r. Wskazać bowiem należy, iż obowiązek utrzymania nieruchomości ciąży na każdorazowym jej właścicielu, tj. na osobie, której w dacie przedsięwzięcia czynności mających na celu utrzymanie nieruchomości oraz generujących związane z tym koszty przysługiwało prawo własności, niezależnie od daty, w której powstał stan skutkujący przedsięwzięciem tych czynności. Tym samym za chybiony należało uznać zarzut pozwanych, iż jako nowi właściciele, nie mogą ponosić odpowiedzialności za decyzje powzięte w uchwałach przez poprzedniego właściciela. Na zakres odpowiedzialności z tytułu utrzymania rzeczy bez wpływu pozostaje również fakt, iż przy kupnie nieruchomości pozwani nie brali udziału w podejmowaniu uchwał dotyczących remontów leżących w sferze zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Uchwały o wyrażeniu zgody na zawarcie przez zarządcę umów były podjęte w okresie jeszcze w czasie kiedy pozwani nie byli jeszcze właścicielami tego lokalu, jednakże zawarcie tychże umów jak i samo przeprowadzenie remontów oraz pokrycie przez wspólnotę kosztów miało miejsce już w czasie kiedy pozwani byli współwłaścicielami części wspólnych.

Podstawę prawną roszczenia strony powodowej stanowiły przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000, nr 80, poz. 903 j.t.). Zgodnie z art. 12 ust. 2 pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należywym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1). Na koszty zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z art. 14 ustawy, 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.

Wskazywanie przez pozwanych na fakt nabycia lokalu „w stanie wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich”, jak to określała umowa kupna, było chybione. Zawierając umowę kupna, pozwani musieli liczyć się z tym, że wszelkie mogące powstać w przyszłości koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, będą ich obciążały. Ponieważ pozwani nie kwestionowali konieczności wymiany instalacji (...) i (...) oraz modernizacji instalacji domofonowej, kwoty przypadające na nich nie są stosunkowo znaczne, wobec czego nie można mówić o czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Przed zawarciem i realizacją umów remontowych nie było konieczne podejmowanie ponownej uchwały przez wspólnotę, w której to uchwaleniu mogliby wziąć udział pozwani, bowiem prowadziłyby to do absurdalnego wniosku, że wspólnota przy każdej zmianie składu chociażby jednego ze współwłaścicieli musiałaby na nowo podejmować uchwały we wszystkich bieżących sprawach dotyczących utrzymania nieruchomości wspólnej. Należy jeszcze dodać, że umowa przeniesienia własności lokalu nie mogła rodzić samoistnych roszczeń względem osób trzecich, a jedynie pomiędzy stronami stosunku zobowiązaniowego z niej wynikającego.

Roboty budowlane dokonywane były w nieruchomości wspólnej, tj. wymieniono instalacje (...) i (...) oraz zmodernizowano instalację domofonową. Na powyższe okoliczności strona powodowa przedłożyła uchwały właścicieli lokali wyrażających zgodę na dokonanie przedmiotowych robót oraz rozliczenie poniesionych kosztów. Pozwani nie wykazali, jakoby zaskarżyli przedmiotowe uchwały. Na obecnym etapie próbę podważenia ich treści, a przez to i treści dokonanych rozliczeń, należało ocenić jako nieskuteczną.

Zarzuty pozwanych odnoszące się do rozliczeń pomiędzy wspólnotą a zbywcą lokalu nie zasługiwały na uwzględnienie z tej przyczyny, iż sam fakt zaliczkowego poniesienia kosztów remontu przez zbywcę a następnie zwrot tejże zaliczki pozostawał bez jakiegokolwiek wpływu na związanie pozwanych powołanym wyżej przepisem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali i powstaniem ich odpowiedzialności za ponoszenie kosztów remontów przeprowadzonych w okresie, gdy byli oni współwłaścicielami nieruchomości wspólnej.

Jako że strona powodowa dochodziła jedynie zapłaty kwoty 990,22 zł Sąd uwzględnił jej żądanie w całości. Orzeczenie w kwestii odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł o treść art. 481 k.c. zasądzając na rzecz strony powodowej odsetki ustawowe zgodnie z żądaniem pozwu.

W tym zatem stanie rzeczy, należało orzec, jak w punkcie I. wyroku.

Mając na uwadze, iż strona powodowa cofnęła pozew w części, a okoliczności sprawy nie wskazywały, ażeby czynność ta była sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego lub też zmierzała do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.) Sąd postępowanie w pozostałym zakresie umorzył (art. 355 k.c.), orzekając jak w punkcie II. wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Mając na uwadze, iż strona powodowa cofnęła pozew w części, w jakiej pozwani dokonali zapłaty, należy przyjąć, iż wygrała proces w całości. Wobec tego faktu, Sąd zasądził na jej rzecz od pozwanych kwotę 250 zł tytułem poniesionych kosztów procesu, w tym kwotę 180 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Mając na uwadze powyższe, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie III. wyroku.