

Sygn. akt II Ca 361/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Joanna Misztal-Konecka

Sędzia Sądu Okręgowego Krzysztof Niezgoda

Protokolant Beata Prokop

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2017 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. (1)

przeciwko M. P.

o zapłatę kwoty 3497,62 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 10 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 22 grudnia 2016 roku, w sprawie II C 572/15

**I.** oddala apelację;

**II.** zasądza od M. P. na rzecz M. S. (1) kwotę 460,40 (czterysta sześćdziesiąt złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Joanna Misztal-Konecka Dariusz Iskra Krzysztof Niezgoda

Sygn. akt II Ca 361/17

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 czerwca 2015 roku, wniesionym w tym samym dniu do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, powód – M. S. (1), reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanej – M. P. kwoty 3497,62 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod firmą (...) na podstawie umowy z dnia 31 maja 2012 roku o zarządzanie nieruchomością wspólną, zawartej ze współwłaścicielami nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), sprawuje zarząd nieruchomością.

Powód wskazał, że na podstawie § 3 pkt 16 umowy do obowiązków powoda należy między innymi dochodzenie na drodze sądowej roszczeń o zapłatę opłat „przypisanych do lokali” znajdujących się w nieruchomości.

Powód wskazał, że pozwana, będąc współwłaścicielką nieruchomości, posiada lokal nr (...) znajdujący się w nieruchomości. Współwłaściciele nieruchomości zobowiązani są do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych

z korzystaniem z lokali, opłat za oświetlenie klatki schodowej, zimną wodę oraz odprowadzanie ścieków, które są zobowiązani uiszczać z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca. Pozwana od czerwca 2012 roku do chwili obecnej w sposób nienależyty wykonuje zobowiązania polegające na zapłacie opłat związanych z posiadaniem zajmowanego lokalu. Na dzień wniesienia pozwu zobowiązania pozwanej wynoszą kwotę 3497,48 zł Kwota wynikająca z analizy kont stanowi wyższą od dochodzonej, bowiem w wyliczeniu zobowiązań pozwanej ujęta została sporna między stronami kwota 4583,54 zł, stanowiąca sumę zaległości pozwanej w opłatach eksploatacyjnych od 2008 roku do dnia 1 czerwca 2012 roku. Pozwana pismem z dnia 16 września 2016 roku wezwana została przez powoda do zapłaty zaległych opłat. Pozwana zakwestionowała zapłatę kwoty 4583,54 zł, zobowiązując się do uregulowania pozostałego zadłużenia, czego nie uczyniła, pomimo ponownego wezwania z dnia 4 grudnia 2014 roku. Według powoda, oświadczenie pozwanej zawarte w piśmie z dnia 4 grudnia 2014 roku, zgodnie z którym pozwana zobowiązuje się do uregulowania zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, powinno być kwalifikowane jako uznanie długu (k. 2-3v).

\*

W dniu 18 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt II Nc 594/15, uwzględniając w całości żądanie pozwu (k. 32).

\*

Od nakazu zapłaty z dnia 18 czerwca 2015 roku M. P. złożyła sprzeciw, zaskarżając nakaz w całości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła brak legitymacji procesowej powoda, wobec niepodpisania umowy o zarządzanie nieruchomością przez wszystkich współwłaścicieli, lecz wyłącznie przez posiadających 79,75% udziałów w nieruchomości (k. 38-40).

\*

Na rozprawie w dniu 1 października 2015 roku pełnomocnik powoda złożył oświadczenie, że cofa pozew co do kwoty 429,28 zł z odsetkami i zrzeka się w tym zakresie roszczenia, popierając powództwo w pozostałej części i wnosząc o zasądzenie kwoty 3068,20 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu (k. 59v).

Pełnomocnik pozwanej wniosł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu w części dotyczącej cofniętego powództwa, nie uznał powództwa, wniosł o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów procesu (k. 59v).

\*

W piśmie procesowym z dnia 1 grudnia 2016 roku powód, reprezentowany przez pełnomocnika, oświadczył, że cofa pozew do kwoty 542,66 zł, wnosi o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 2525,54 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu (k. 100-100v).

Powód wskazał, że dochodzona jest kwota zadłużenia od czerwca 2012 roku do czerwca 2015 roku.

\*

Na rozprawie w dniu 22 grudnia 2016 roku pełnomocnik powoda popierał powództwo o zapłatę kwoty 2525,54 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia 31 grudnia 2015 roku i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. W pozostałej części pełnomocnik powoda oświadczył, że cofa pozew i zrzeka się roszczenia.

Pełnomocnik pozwanej wniosł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu w części dotyczącej cofniętego powództwa, nie uznał zmodyfikowanego powództwa, wniosł o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów procesu (k. 103).

\*

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. zasądził od M. P. na rzecz M. S. (1) kwotę 2525,54 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 10 czerwca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. umorzył postępowanie w pozostałej części;

III. zasądził od M. P. na rzecz M. S. (1) kwotę 571,90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 445,50 zł kosztów zastępstwa procesowego (k. 104).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że M. P. jest współwłaścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym, położonej w L. przy ul. (...) w L., dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Udział pozwanej w prawie własności wynosi w 10/1280 części.

Sąd ustalił, że M. P. posiada lokal nr (...). W nieruchomości nie wyodrębniono lokali, jako przedmiotów odrębnej własności.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 31 maja 2012 roku współwłaściciele nieruchomości – M. S. (2) (udział 704/1280), M. K. (udział 35/1280), T. K. (udział 14/1280), T. M. (udział 13/1280), Gmina M. L. (udział 256/1280), posiadający łącznie 79,84% udziałów w nieruchomości, zawarli z M. S. (1), prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...), umowę o zarządzanie nieruchomością położoną w L. przy ul. (...) w L., przekazując zarządzającemu wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zabudowaną budynkiem mieszkalno-użytkowym, a zarządzający powyższy obowiązek przyjął.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka, jako współwłaścicielka nieruchomości, zobowiązana była do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu nr (...), opłaty za oświetlenie klatki schodowej, za zimną wodę oraz za odprowadzanie ścieków, do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry. Wysokość oraz sposób naliczania opłat ustalane były przez współwłaścicieli w drodze uchwał, przekazywanych zarządcy.

Sąd Rejonowy ustalił, że poszczególne naliczenia przypadające na lokal nr (...) zajmowany przez pozwaną stanowiły opłaty eksploatacyjne:

- od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia 1 marca 2013 roku w kwotach po 315,30 zł miesięcznie,
- od dnia 1 marca 2013 roku do dnia 1 marca 2014 roku w kwotach po 318,54 zł miesięcznie,
- od dnia 1 marca 2014 roku do dnia 1 marca 2015 roku w kwotach po 323,10 zł miesięcznie,
- od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia 1 czerwca 2015 roku, w kwotach po 325,74 zł miesięcznie.

Sąd Rejonowy ustalił, że zaległość pozwanej z tytułu opłat za korzystanie z lokalu nr (...) za okres od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia 1 czerwca 2015 roku wyniosła 8081,02 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z dnia 16 września 2014 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 6457,60 zł z tytułu zaległości na dzień 16 września 2014 roku, a następnie pismem z dnia 4 grudnia 2014 roku. Pozwana w piśmie z dnia 30 września 2014 roku poinformowała o niezgodności salda w kwocie 4583,54 zł, wynikającej z zaliczenia należności na poczet remontu, i oświadczyła, że pozostałe zadłużenie wobec Firmy (...) będzie regulowała w ratach.

Powód w pozwie zaznaczył, że w wykazie analizy konta pozwanej kwota 8081,02 zł zawiera również kwotę 4583,54zł, o którą pomniejszył żądanie pozwu, ograniczając zaległość pozwanej do kwoty 3497,62 zł

Sąd ustalił, że po złożeniu przez pozwaną potwierdzenia wpłat na łączną kwotę 971,94 zł powództwo zostało ograniczone do kwoty 2525,54 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że zgodnie z § 3 pkt 16 umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 31 maja 2012 roku do obowiązków zarządcy należy w szczególności dochodzenie na drodze sądowej roszczeń wynikających z niezapłaconych czynszów, opłat przypisanych do lokali oraz wytaczanie powództw o eksmisję, a także dochodzenie w postępowaniu egzekucyjnym wymienionych wyżej należności.

Sąd Rejonowy wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych, oraz przedstawił swoje stanowisko w zakresie oceny tych dowodów.

Sąd Rejonowy uznał, że pozwana, jako współwłaścicielka lokalu położonego we wspólnej nieruchomości, obowiązana była partycypować w kosztach utrzymania tej nieruchomości w stosunku do wielkości udziałów (art. 207 k.c.) Pozwana nie kwestionowała obowiązku uiszczania co miesiąc zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji zajmowanego lokalu, za oświetlenie klatki schodowej, zimną wodę oraz odprowadzanie ścieków, do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry. Kwestionowała ważność zawartej umowy o zarządzanie nieruchomością.

Sąd Rejonowy uznał, że umowa zawarta w dniu 31 maja 2012 roku pomiędzy powodem a współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w L., posiadającymi większość udziałów we współwłasności nieruchomości, jest ważna. Czynność ta nie należy do przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Wybór zarządu, który co do zasady może podejmować tylko czynności zwykłego zarządu, jest czynnością zwykłego zarządu. Zgodnie z art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości właścicieli.

Sąd Rejonowy wskazał, że w umowie z dnia 31 maja 2012 roku strony wskazały zakres zarządzania oraz, że do podjęcia czynności przekraczających zakres powierzonych zarządzającemu w umowie o zarządzanie obowiązków potrzebna jest zgoda współwłaścicieli. Współwłaściciele, którzy podpisali umowę, stanowili większość właścicieli.

Sąd Rejonowy wskazał, że z zachowania pozwanej, polegającego na złożeniu w piśmie z dnia 30 września 2014 roku oświadczenia, że będzie regulowała zadłużenie w ratach, wynika, że uważała swój dług względem wierzyciela za istniejący i dokonała jego uznania.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka dokonała zapłaty na rzecz M. S. (1) wpłat „czynszowych” na łączną kwotę 971,94 zł, po otrzymaniu wezwania do zapłaty.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepisy art.108 § 1 k.p.c., art. 109 § 1 i 2 k.p.c., art. 203 § 2 k.p.c. oraz art.100 k.p.c.

\*

Od wyroku z dnia 22 grudnia 2016 roku apelację wniosła M. P., reprezentowana przez pełnomocnika, zaskarżając rozstrzygnięcia zawarte w punktach I i III.

Pozwana zarzuciła:

„1) naruszenie art. 199 k.c. poprzez uznanie, że Powodowi przysługuje legitymacja procesowa czynna, pomimo tego, że umowa przyznająca Powodowi uprawnienie do zarządzania nieruchomością, której Pozwana jest współwłaścicielką nie została zawarta przez wszystkich współwłaścicieli,

2) naruszenie art. 201 k.c. poprzez uznanie, że czynność polegająca na przekazaniu Powodowi do zarządzania nieruchomością, której Pozwana jest współwłaścicielką stanowiła czynność zwykłego zarządu, i do jej ważności wystarczyła zgoda większości współwłaścicieli,

3) naruszenie art. 232 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego”.

M. P. wniosła o „zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od Powoda na rzecz Pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych. Ewentualnie, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania”.

÷

W odpowiedzi na apelację powód, reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych (k. 127-129).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanej popierał apelację i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego. Pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego (k. 136v).

\*

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

Apelacja pozwanej jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., zaś zaskarżony wyrok, pomimo częściowo nietrafnego uzasadnienia, jest prawidłowy.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że nie jest zasadny wniosek apelacji o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Wprawdzie wniosek ten został zgłoszony jako wniosek ewentualny, ale, jako dalej idący, wymaga omówienia w pierwszej kolejności.

Z przepisów art. 386 § 2 i 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Dodatkową podstawę prawną uchylenia wyroku stanowi przepis art. 505<sup>12</sup> § 1 k.p.c., mający zastosowanie w postępowaniu uproszczonym. Przepis ten stanowi, że jeżeli sąd drugiej instancji stwierdzi, że zachodzi naruszenie prawa materialnego, a zgromadzone dowody nie dają wystarczających podstaw do zmiany wyroku, uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Postępowanie przed Sądem pierwszej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Sąd ten rozpoznał istotę sprawy, analizując zasadność żądania pozwu z punktu widzenia okoliczności faktycznych przytoczonych jako podstawa faktyczna powództwa i rozpoznając zarzuty podniesione przez pozwaną. Wydanie wyroku przez Sąd Okręgowy nie wymaga również przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, ani też nawet uzupełniania, czy powtarzania postępowania dowodowego.

Sprawa niniejsza nie podlegała rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, ani też nie została rozpoznana w postępowaniu uproszczonym przez Sąd pierwszej instancji.

Należy także zwrócić uwagę, że pozwana nie przytacza w apelacji zarzutów, których uwzględnienie mogłoby skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku, w związku z czym niezrozumiałe jest zamieszczenie w apelacji wniosku o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

÷

Nie są uzasadnione zarzuty apelacji.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Okręgowy zasadniczo podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ponowne szczegółowe przytaczanie tych ustaleń jest zbędne.

Sprecyzować należy natomiast wypowiedź Sądu pierwszej instancji zawartą na stronie 6 uzasadnienia wyroku dotyczącą tego, że pozwana jest „współwłaścicielką lokalu położonego we wspólnej nieruchomości”. Wypowiedź ta pozostaje w sprzeczności z wcześniejszymi ustaleniami, że w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) nie została ustanowiona odrębna własność lokali (mieszkalnych lub innych).

Wydaje się, że przytoczona wyżej wypowiedź w zamyśle Sądu pierwszej instancji miała raczej wskazywać, że w wyłącznym władaniu pozwanej znajduje się jeden z lokali mieszkalnych położonych w budynku na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych.

÷

Nie jest uzasadniony zarzut pozwanej, że powód nie jest osobą legitymowaną do dochodzenia należności objętych żądaniem i podstawą faktyczną powództwa w rozpoznawanej sprawie.

W rozpoznawanej sprawie nieruchomość gruntowa, która stanowi element podstawy faktycznej powództwa, stanowi współwłasność kilku osób w częściach ułamkowych.

Do zarządu tą nieruchomością, jako rzeczą wspólną, mają zatem zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą będącą przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych (art. 199 k.c. – art. 205 k.c.).

Zasadniczym sposobem wykonywania zarządu rzeczą wspólną jest zarząd wykonywany przez wszystkich współwłaścicieli w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z przepisem art. 200 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Jeżeli zatem każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, to tym samym jest także do tego uprawniony.

Zasady zarządu wykonywanego przez wszystkich współwłaścicieli lub tylko przez niektórych (część) z nich regulują przepisy art. 199 k.c., art. 200 k.c., art. 201 k.c., art. 202 k.c., art. 204 k.c. i art. 205 k.c.

Z przepisów tych wynika, że u podstaw głównej zasady zarządu wykonywanego przez wszystkich współwłaścicieli lub tylko przez niektórych (część) z nich jest podział czynności zarządu na takie, które są czynnościami zwykłego zarządu i takie, które przekraczają zakres zwykłego zarządu.

Drugim sposobem zarządu rzeczą będącą przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych jest zarząd przymusowy. Podstawą prawną ustanowienia takiego zarządu jest przepis art. 203 k.c., który stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

Trzecim sposobem zarządu rzeczą będącą przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych jest zarząd umowny, polegający na tym, że w drodze umowy współwłaściciele rzeczy mogą określić zasady zarządu rzeczą wspólną w sposób odmienny niż to wynika z tych przepisów Kodeksu cywilnego, które mają charakter względnie obowiązujący, a w szczególności mogą powierzyć wykonywanie zarządu rzeczą wspólną jednemu ze współwłaścicieli lub niektórym z nich albo też osobie nie będącej współwłaścicielem. Powierzenie wykonywania zarządu rzeczą wspólną przez wszystkich współwłaścicieli jednemu ze współwłaścicieli lub niektórym z nich albo też osobie nie będącej

współwłaścicielem powoduje, że dopóki taka umowa obowiązuje, wyłączone są uprawnienia do wykonywania zarządu tych współwłaścicieli, którym umownie wykonywania zarządu nie powierzono<sup>1</sup>.

Analiza treści i celu umowy z dnia 31 maja 2012 roku, zawartej z M. S. (1) przez większość współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w L., objętej księgą wieczystą numer (...), prowadzi do wniosku, że umowa ta nie jest umową, która miałaby modyfikować zasady zarządu rzeczą wspólną określone w przepisach art. 199 k.c. – art. 202 k.c., a w szczególności wyłączać uprawnienie wszystkich współwłaścicieli do wykonywania zarządu rzeczą wspólną.

Należy jeszcze raz przypomnieć, że – zgodnie z przepisem art. 200 k.c. – każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, z czego wynika zarówno obowiązek współwłaściciela, jak i jego uprawnienie do wykonywania zarządu rzeczą wspólną.

Do dokonywania czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 zd. 1 k.c.), co oznacza, że współwłaściciele mający większość, liczoną według wielkości udziałów (art. 204 k.c.), mogą dokonywać samodzielnie czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

Skoro współwłaściciele mający większość mogą dokonywać samodzielnie czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną na rzecz wszystkich współwłaścicieli, to mogą to robić zarówno osobiście, jak i mogą posłużyć się przy wykonywaniu tych czynności inną osobą. Z tą ostatnią sytuacją mamy właśnie do czynienia w rozpoznawanej sprawie.

Umowa z dnia 31 maja 2012 roku ma w istocie czysto wykonawczy charakter, wyrażający się w tym, że rola M. S. (1) ogranicza się jedynie do wykonywania tych czynności zwykłego zarządu nieruchomością, które, gdyby umowa nie została zawarta, byłyby wykonywane przez współwłaścicieli mających większość i sprawujących zarząd.

Na powyższy charakter umowy z dnia 31 maja 2012 roku wskazują następujące jej elementy:

- a) umowa obszernie i konkretnie określa rodzaj i zakres obowiązków zarządzającego, a do współwłaścicieli należy stały nadzór nad wykonaniem umowy o zarządzanie,
- b) do podjęcia przez zarządzającego czynności przekraczających zakres powierzonych mu w umowie o zarządzanie obowiązków potrzebna jest zgoda współwłaścicieli; nie chodzi zatem jedynie o czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, wskazane w treści art. 199 k.c., ale już tylko czynności przekraczające zakres powierzonych w umowie obowiązków,
- c) prowadzenie zarządu odbywa się w oparciu o zaakceptowany przez współwłaścicieli większością głosów liczoną udziałami plan zarządzania nieruchomością,
- d) większość obowiązków zarządcy określonych w umowie ma charakter techniczny, ograniczający się do wykonywania czynności o charakterze faktycznym, a nie czynności prawnych.

Z uwagi na wskazany wyżej charakter umowy, a w szczególności ze względu na okoliczność, że umowa nie miała wyłączać zarządu nieruchomością należącego do współwłaścicieli tej nieruchomości, należy uznać, że umowa ta ma w istocie charakter umowy o administrowanie nieruchomością, polegające na dokonywaniu czynności zwykłego zarządu nieruchomością pod nadzorem współwłaścicieli tej nieruchomości, sprawujących nadal zarząd na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

W związku z powyższym należy uznać, że do ważności tej umowy nie była wymagana zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, lecz tylko wykonujących zwykły zarząd współwłaścicieli mających większość.

W aktualnej rzeczywistości społecznej i gospodarczej, w której bieżące administrowanie zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi przedmiot współwłasności powierza się z reguły wyspecjalizowanym podmiotom, prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług z zakresu zarządzania nieruchomościami,

zawarcie umowy dotyczącej takiego administrowania, bez wyłączenia zarządu nieruchomością sprawowanego przez współwłaścicieli, należy uznać za czynność zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Tylko ubocznie można wskazać, że powierzenie oznaczonej osobie przez współwłaścicieli rzeczy możliwości dochodzenia we własnym imieniu, ale na rachunek współwłaścicieli, roszczeń z tytułu wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną, o których mowa w art. 207 k.c., może być zakwalifikowane również jako rodzaj przelewu powierniczego wierzycielności, w szczególności przelewu wierzycielności przyszłej.

W rozpoznawanej sprawie pozwana nie kwestionowała swojego obowiązku zapłaty wydatków związanych ze wspólną nieruchomością, a stanowiących podstawę faktyczną powództwa. Nie kwestionowała również wysokości tych wydatków wskazanej w wyroku Sądu pierwszej instancji. W tym zakresie brak w apelacji zarzutów, które dotyczyłyby ustaleń faktycznych.

÷

Nie jest uprawnione odwoływanie się przez pozwaną do stanowiska Sądu Rejonowego w Lublinie wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 maja 2011 roku, wydanego w sprawie II C 172/11, oraz do stanowiska Sądu Okręgowego w Lublinie wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 stycznia 2012 roku, wydanego w sprawie II Ca 483/11, który rozpoznał i rozstrzygnął apelację od wyroku z dnia 10 maja 2011 roku.

Analiza akt sprawy II C 172/11 (II Ca 483/11) prowadzi do wniosku, że ustalony w tej sprawie stan faktyczny, który był w niej podstawą faktyczną rozstrzygnięcia, jest całkowicie odmienny od stanu faktycznego, jaki występuje w rozpoznawanej sprawie.

Po pierwsze, treść umowy z dnia 1 września 1999 roku, jaką zawarło Zrzeszenie (...) w L. z F. S. (współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w L.), była całkowicie odmienna od treści umowy z dnia 31 maja 2012 roku, jaką zawarł M. S. (1) z częścią współwłaścicieli nieruchomości przy ulicy (...). Piłsudskiego 18, gdy chodzi o zakres praw i obowiązków stron, przede wszystkim w zakresie istotnych postanowień umowy.

Po drugie, umowa z dnia 1 września 1999 roku została zawarta przez współwłaściciela nieruchomości przy ul. (...) w L., który nie miał większości udziałów w prawie własności. Umowa z dnia 31 maja 2012 roku została zawarta przez większość współwłaścicieli nieruchomości, liczoną według wielkości udziałów.

÷

Zbędne były rozważania Sądu pierwszej instancji na temat charakteru prawnego oświadczenia pozwanej, jako uznania długu. Z samego uznania niewłaściwego, jako jednostronnej czynności prawnej dłużnika, nie wynika jeszcze roszczenie cywilnoprawne adresata oświadczenia o spełnienie świadczenia stanowiącego przedmiot uznanego długu. Roszczenie takie może wynikać dopiero z uznania właściwego, które jednak jest umową zawartą między dłużnikiem i wierzycielem, dotyczącą istniejącego wcześniej długu. Taka umowa w rozpoznawanej sprawie nie została zawarta.

W rozpoznawanej sprawie oświadczenie pozwanej o uznaniu części długu mogło stanowić co najwyżej dowód potwierdzający fakt zadłużenia z tytułu ustalonych wcześniej zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości i wskazaną w uznaniu wysokość tego zadłużenia.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało oddalić apelację, jako bezzasadną.

\*

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od M. P. na rzecz M. S. (1) kwotę 460,40 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.



W związku z tym, że apelacja pozwanej została oddalona w całości, pozwana jest stroną przegrywającą sprawę w całości w postępowaniu odwoławczym. Powinna zatem zwrócić powodowi koszty poniesione przez powoda w postępowaniu odwoławczym. Koszty te obejmują:

a) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 450 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.),

b) opłaty pocztowe za przesłanie przesyłek poleconych obejmujących odpowiedź na apelację i odpis odpowiedzi na apelację – 5,20 zł (k. 130) i 5,20 zł (k. 126).

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Joanna Misztal-Konecka Dariusz Iskra Krzysztof Niezgoda

1 Por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2005 roku, III CK 504/04, Lex nr 151662.