

Sygn. akt III Ca 2047/17

POSTANOWIENIE

Dnia 22 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Arkadia Wyras - Wieczorek

Sędziowie: SO Roman Troll (spr.)

SR (del.) Sławomir Łabuz

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2018 r. w Gliwicach na rozprawie sprawy

z wniosku T. S., M. G., I. S. i H. N.

z udziałem J. G. (G.)

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 14 sierpnia 2017 r., sygn. akt I Ns 3004/16

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1. w ten sposób, że:

a) **ustalić wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną na 1000 zł (tysiąc złotych) miesięcznie, począwszy od 19 września 2016 r.;**

b) **oddalić wniosek w pozostałym zakresie;**

2. oddalić apelację w pozostałej części;

3. oddalić wnioski wnioskodawców i uczestnika postępowania o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Sławomir Łabuz SSO Arkadia Wyras – Wieczorek SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 2047/17

UZASADNIENIE

I. S., T. S., U. G. oraz M. G. wnioskiem z 19 września 2016 r., przy udziale J. G., wnieśli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, to jest ustalenie wysokości kosztów zarządu na 1215,26 zł miesięcznie i utworzenie funduszu remontowego, a także dokonanie podziału kosztów między właścicieli lokali według ich procentowego udziału w nieruchomości wspólnej położonej przy ulicy (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), począwszy od dnia 1 września 2016 r. W uzasadnieniu wskazali, że 21 czerwca 2011 r. podjęli uchwałę

o utworzeniu Małej Wspólnoty Mieszkaniowej, następnie podjęli szereg uchwał, które miały na celu zorganizowanie funkcjonowania Wspólnoty oraz zebranie pieniędzy na niezbędne przedsięwzięcia, a także decyzję o przeprowadzeniu remontu oraz zaciągnięciu kredytu na ten cel - zgodę wyrazili wszyscy mieszkańcy Wspólnoty, ale 13 maja 2014 r. uczestnik postępowania wypowiedział porozumienie w sprawie kosztów zarządu i do dnia wniesienia wniosku zaprzestał ich uiszczania pomimo wezwania. Wnieśli także o zasądzenie od uczestnika postępowania na ich rzecz kosztów postępowania.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie od wnioskodawców na jego rzecz kosztów postępowania. Wskazał, że od początku w sposób zgodny z dobrem wszystkich właścicieli, chciał mieć wpływ na decyzje podejmowane w związku z wydatkowaniem znacznych własnych środków na poczet remontu, nieprzerwanie ponosi większość ciężarów związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną to jest: opłaca koszty energii elektrycznej, wywóz śmieci oraz zużycie wody we wspólnym zakresie i nigdy nie zaprzestał tych płatności. Również dobrowolnie płacił składki na istniejący wcześniej pomiędzy współwłaścicielami fundusz zarządu, aż do wypowiedzenia umowy. Zarzucił również niewykazanie wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez wnioskodawców. Zobowiązanie kredytowe zostało zaciągnięte przez Wspólnotę Mieszkaniową, natomiast stroną niniejszego postępowania są współwłaściciele nieruchomości.

13 marca 2017 r. zmarła wnioskodawczyni U. G.. Postanowieniem z 27 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy zawiesił postępowanie (art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c.), a następnie postanowieniem z 27 kwietnia 2017 r. uchylił postanowienie w przedmiocie zawieszenia postępowania, by kontynuować postępowanie z udziałem spadkobierców zmarłej wnioskodawczyni U. G., tj. H. N. i M. G..

Postanowieniem z 14 sierpnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił wniosek (pkt. 1), a kosztami postępowania obciążył uczestników postępowania w zakresie przez nich poniesionym (pkt 2).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: uchwałą z 21 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia Małej Wspólnoty Mieszkaniowej B. Ś. 8, na zebraniu mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) w G., właściciele T. S., I. S., M. G., U. G. i J. G. postanowili utworzyć Małą (...) (KW (...)), zarząd Wspólnot miał być reprezentowany przez U. G.. Powstała M. Wspólnota Mieszkaniowa uchwałą numer (...) ustaliła fundusz remontowy oraz uchwaliła go w wysokości 1000 zł miesięcznie, płatnych do dnia 15. każdego miesiąca, w treści uchwały ustalono udział procentowy w funduszu remontowym poszczególnych lokali. Uchwałą numer (...) członkowie wspólnoty mieszkaniowej postanowili udzielić pełnomocnictwa dla zarządu wspólnoty U. G. do podpisania umowy kredytu inwestycyjnego w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, a uchwałą numer (...) Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu. Pismem z 13 maja 2014 r. uczestnik postępowania wypowiedział porozumienie w sprawie wnoszenia opłat z tytułu funduszu remontowego – uchwała nr (...) oraz upoważnienia wnioskodawczyni U. G. do składania oświadczeń woli, a także do obsługi rachunków bankowych - uchwała nr (...). Następnie 15 czerwca 2016 r. Mała Wspólnota Mieszkaniowa zawarła porozumienie w sprawie wysokości kosztów zarządu oraz ustanowienia funduszu remontowego; wskazano, że miesięczne koszty zarządu wynoszą 1193,50 zł, a na ta kwotę składają się spłata kredytu – 825 zł miesięcznie, bieżąca konserwacja, naprawy i przeglądy - 25 zł miesięcznie, obowiązkowe ubezpieczenie posesji – 84 zł miesięcznie, opłaty bankowe, pocztowe i biurowe – 17 zł miesięcznie, rezerwacja gromadzona na remont klatki schodowej, piwnicy i innych remontów – 50 zł miesięcznie, opłaty za koszty kominiarskie – 12,50 zł miesięcznie, wywóz śmieci – 160 zł, prąd – 20 zł miesięcznie; porozumienia nie podpisał uczestnik postępowania.

Mała Wspólnota Mieszkaniowa G. ul. (...) zawarła 3 czerwca 2013 r. z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną w K. umowę o kredyt inwestycyjny dla wspólnot mieszkaniowych na 1000000 zł na okres od 3 czerwca 2013 r. do 31 maja 2028 r. Nieruchomość wspólna objęta została polisą ubezpieczeniową mienia od ognia i innych żywiołów, a okres ubezpieczenia obejmował od 15 lutego 2015 r. do 14 lutego 2016 r. Prezydent Miasta G. 26 października 2015 r. ustanowił dla nieruchomości wspólnej miesięczną wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na 157,50 zł. Mała Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z (...) sp. z o.o. umowę o kompleksowe dostarczenie energii elektrycznej. Mała Wspólnota Mieszkaniowa w roku 2015 poniosła koszty w związku z usługami kominiarskimi. W roku 2014 przy nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. wymieniany był dach. Celem przeprowadzenia

remontu nieruchomości wspólnej Wspólnota zawarła umowę z firmą PHU (...), a jej zawarcie poprzedziła uchwała Wspólnoty z 27 sierpnia 2013 r. Uczestnik postępowania zaprzestał uiszczania opłat z tytułu funduszu remontowego. Wnioskodawcy wezwali go do zapłaty z tytułu nie uiszczania opłat oraz podpisania porozumienia w przedmiocie kwoty funduszu remontowego. W konsekwencji strony podjęły czynności mediacyjne, w trakcie których uczestnik zwrócił się o szczegółowe rozliczenia kosztów remontu. Czynności mediacyjne zostały przerwane.

W toku postępowania zmarła wnioskodawczyni U. G., a do sprawy wstąpili spadkobiercy zmarłej M. G. oraz H. N..

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom uczestnika postępowania w zakresie w jakim utrzymywał on, że uchwała w sprawie zaciągnięcia kredytu na cele remontowe przez Małą Wspólnotę Mieszkaniową podpisana była przez niego in blanco, gdyż jak zeznał on w dalszej części nie pamiętał dokładnie w jakiej wersji podpisał druk.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulacje art. 22 ust. 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, art. 12 tej ustawy, art. 18 tej ustawy, art. 19 tej ustawy, art. 199 k.c., art. 203 k.c., art. 207 k.c. i art. 6 k.c. uznał, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż ustanowienie funduszu wspólnego w sytuacji braku zgody co do sposobu zarządu nieruchomością jest sprzeczne z dobrem wspólnoty i jednocześnie zmierza do obejścia prawa, a takie ograniczenie może nastąpić wyłącznie wyjątkowo

i w trybie pozbawienia jednego lub kilku ze współwłaścicieli zarządu rzeczą wspólną przez sąd, a nie w sposób o jaki wystąpili wnioskodawcy. Wysokości kosztów zarządu należy dochodzić w procesie o ich zapłatę. Natomiast we wspólnotach mieszkaniowych nie ma obowiązku opłaty z tytułu funduszu remontowego. Nie wykazane też zostały poszczególne składniki kosztów zarządu: z przedłożonych dokumentów nie sposób wyliczyć zasadności roszczenia; przedłożona została umowa o kredyt inwestycyjny dla wspólnot mieszkaniowych numer (...), jednakże dołączono harmonogram spłaty rat, aby sąd mógł zweryfikować ich żądanie w tym zakresie; jednocześnie przedłożona umowa ubezpieczeniowa dotyczyła opłaty za polisę obowiązująca od 15 lutego 2015 r. do 14 lutego 2016 r., który to okres nie jest tożsamy z okresem za jaki ustalenia kwoty funduszu remontowego domagają się wnioskodawcy. Ponadto wnioskodawcy nie przedkładając aktualnej polisy nie wykazali ciągu umów wobec czego nie sposób zweryfikować czy umowa ubezpieczeniowa obowiązuje dalej oraz ile wynosi składka z tytułu jej ewentualnego przedłużenia. Tożsama sytuacja zachodzi co do okresów wymagalności w zakresie przedłożonych faktur za usługi kominiarskie oraz naprawę dachu. Wnioskodawcy wykazali źródła zobowiązań ciążyących na Małej Wspólnocie Mieszkaniowej, ale nie sprostali wykazaniu wielkości tychże zobowiązań. Faktem znanym mi z urzędu jest okoliczność, że strony korzystają z możliwości wytoczenia powództwa o zapłatę, bowiem takowe sprawy już zawisły.

Sąd Rejonowy zaznaczył także, że pismo z 13 maja 2014 r. uczestnika postępowania, w którym wypowiedział porozumienie w sprawie wnoszenia opłat z tytułu funduszu remontowego – uchwała nr (...) oraz upoważnienia wnioskodawczyni U. G. do składania oświadczeń woli, a także do obsługi rachunków bankowych - uchwała nr (...), nie ma mocy prawnej albowiem zgodna na dokonanie czynności prawnej może być wyrażona przed jej dokonaniem, w trakcie czynności albo w postaci jej potwierdzenia po dokonaniu czynności, ze skutkiem wstecznym. Cofnięcie zgody nie ma żadnych skutków prawnych. Uczestnik wyraził zgodę poprzez podpisanie uchwały, czyli zgodnie z zasadami dla takowej czynności przyjętymi.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożyli wnioskodawcy zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie: art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku; art. 199 k.c. poprzez jego niezastosowanie; art. 233

§ 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na braku wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego i jego wybiórczą analizę.

Przy tak postawionych zarzutach wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, to jest ustalenie kosztów zarządu w wysokości 1057,74 zł miesięcznie

i utworzenie funduszu remontowego, a także dokonanie podziału kosztów między właścicieli lokali wg ich procentowego udziału

w nieruchomości wspólnej położonej przy ulicy (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) począwszy od 1 września 2016 r. oraz zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawców uczestnik postępowania wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe, a jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne. Należy jednak zaznaczyć, że Sąd Rejonowy bezzasadnie wskazał, iż umowa kredytu opiewa na 1000000 zł, podczas gdy dotyczy ona 100000 zł. Jest to jednak ustalenie, które nie ma większego znaczenia w istotnych okolicznościach sprawy. Sąd Rejonowy ocenił bowiem złożony wniosek jako nieudowodniony co do wysokości związanych z kosztami, które należy ponosić tytułem zarządu nieruchomością wspólną, a nadto ocenił, że pomiędzy uczestnikami postępowania istnieje spór - brak zgody co do sposobu zarządu tą nieruchomością - i to uniemożliwia praktyczne ustalenie konieczności istnienia na tej nieruchomości funduszu remontowego, a co za tym idzie jego wysokości. Zauważył bowiem, że sprzeczne z dobrem wspólnoty jest ustalanie takiego funduszu, co jednocześnie zmierza do obejścia prawa, bo wspólnota nie musi mieć funduszu remontowego i przyjął w tej części argumentację pełnomocnika uczestnika postępowania.

Powyższe wskazuje, że zarzuty dotyczące naruszenia regulacji art. 328 § 2 k.p.c.

w związku z art. 13 § 2 k.p.c. są bezzasadne, gdyż Sąd Rejonowy wyjaśnił podstawę prawną wniosku. Także przytoczył regulację art. 199 k.c. i wyraźnie oznaczył, że brak zgody dotyczy sposobu zarządu. Gromadzenie środków finansowych na remonty, co do których uczestnicy postępowania nie są w stanie ustalić w jaki sposób mają być przeprowadzone jest o tyle bezzasadne, że powodowałoby to gromadzenie środków na koncie wspólnoty bez możliwości ich wydatkowania na skutek sporu pomiędzy uczestnikami tej wspólnoty.

Nie oznacza to jednak, że uczestnik postępowania w ogóle nie jest zobowiązany do regulowania kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Jest zobowiązany do ich uregulowania. Jeżeli wspólnota, w związku z zawarciem kredytu, co do którego uczestnik postępowania wyraził zgodę na jego zawarcie, ponosi jakieś koszty to powinien on te koszty jej zwrócić, zgodnie z przypadającym na niego udziałem. Jednakże w takiej sytuacji nie jest konieczne ustalenie funduszu remontowego, stosowanie regulacji art. 199 k.c., lecz wystarczy powództwo wspólnoty o zapłatę oznaczonych środków na jej rzecz z uwagi na ich poniesienie. Trzeba w tej sprawie wyraźnie podkreślić, że rozpoznawana w toku postępowania odwoławczego sprawa III Ca 1957/15 dotyczyła pozwu wspólnoty o zapłatę kwot na fundusz remontowy, m.in. z tego powodu Sąd Okręgowy zaznaczył tam, że tego rodzaju kwestie załatwia się w postępowaniu nieprocesowym na podstawie art. 199 k.c., natomiast nie ustalał tam, że taki fundusz remontowy powinien być utworzony.

W literaturze wskazuje się, że umowa określająca zarząd nieruchomością może być wypowiedziana lub zmieniona. Jeżeli współwłaściciele nie uregulowali tej kwestii w umowie, to przesłanką wypowiedzenia lub zmiany jest istotna zmiana okoliczności. Do istoty umów

o charakterze ciągłym nie należy ich bezterminowość, chociaż mają one niewątpliwie na celu stabilizację stosunków prawnych. Zmiana lub powstanie nowych okoliczności może usprawiedliwić odmienne uregulowanie zarządu lub korzystania z rzeczy wspólnej na żądanie każdego ze współwłaścicieli (art. 201-203 k.c.). W takiej sytuacji bowiem powstaje między współwłaścicielami spór co do zarządu rzeczą wspólną, którego rozstrzygnięcie należy do sądu. Przeciwny pogląd prowadziłby do niemożliwego do zaakceptowania wniosku, że raz zawarta przez współwłaścicieli umowa co do uregulowania zarządu rzeczą wspólną wiązałaby ich do czasu zniesienia współwłasności. (Por. J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki: [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, pod red. J. Gudowskiego, LexisNexis 2013, komentarz do art. 199 – 205, teza 3).

Porozumienie współwłaścicieli odnośnie wysokości opłat na fundusz remontowy niewątpliwie nie jest jednak umową określającą zarząd nieruchomością wspólną. To porozumienie miało jedynie na celu dookreślenie wysokości kosztów zarządu tą nieruchomością wspólną w zakresie funduszu remontowego, a w zasadzie nawet nie kosztów zarządu tylko wysokości regulowanych zaliczek w formie bieżących opłat. Wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej wyrazili na to zgodę i przez kilka lat nie było żadnych konfliktów w tym zakresie. Dopiero dokonane przez pozwanego wypowiedzenie tego porozumienia w tej części spowodowało, że jednostronnie zaprzestał on regulowania tych opłat.

Współwłaściciele nieruchomości wspólnej zawarli ostatecznie porozumienie dotyczące regulowania bieżących obciążeń związanych z nieruchomością w formie zaliczek zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). W tym porozumieniu, czy też umowie, w żaden sposób nie wskazano okresu, na który ono obowiązuje, a co za tym idzie trzeba uznać, że obowiązuje ono bezterminowo. Jest to umowa dotycząca nieruchomości wspólnej (kosztów związanych z tą nieruchomością wspólną - zaliczek na te koszty regulowanych przez współwłaścicieli w formie bieżących opłat).

W umowie tej nie zawarto żadnych postanowień dotyczących jej wypowiedzenia. Natomiast niemożliwe do zaakceptowania jest stanowisko, że tej umowy nie można zmienić na skutek zmiany okoliczności. Wypowiadając tę umowę uczestnik postępowania podniósł, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a zatrudnienie firmy remontowej nastąpiło bez jego zgody, zaś firma ta nie odpowiedziała na zadane przez niego pytania dotyczące technologii materiałów użytych do wykonania elewacji lukarn /k. 26/.

Uregulowanie dotyczące kosztów zarządu nie jest tylko i wyłącznie zobowiązaniem umownym i bezterminowym, które strony mogą sobie regulować według własnego uznania, albowiem art. 14 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i art. 15 tej ustawy w sposób konstytucyjny regulują część tego stosunku prawnego (uiszczanie bieżących opłat na koszty zarządu oraz termin, do którego należy je regulować), a samo wypowiedzenie tego stosunku prawnego (wycofanie pierwotnej zgody na wysokość ponoszonych kosztów) nie może doprowadzić do jego wygaśnięcia, albowiem stoi temu na przeszkodzie art. 15 ust. 1 i art. 6 tej ustawy (uczestnik postępowania bowiem nadal jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, a więc musi ponosić bieżące koszty zarządu tą wspólnotą – częściami nieruchomości wspólnej).

Jednocześnie należy podkreślić, że ustalenie wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które powinni ponosić współwłaściciele (opłat na fundusz remontowy) jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Dlatego też do dokonania takiej czynności konieczna jest, na podstawie art. 199 k.c., zgoda wszystkich współwłaścicieli. W rozpoznawanej sprawie taka zgoda pierwotnie istniała, natomiast w połowie maja 2014 r. uczestnik postępowania, składając wypowiedzenie, wycofał swoją zgodę na dalsze ustalenie w oznaczonej wysokości wpłat na fundusz remontowy, który w tym wypadku dotyczył kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Dlatego też od chwili cofnięcia zgody przez pozwanego brak było możliwości realizowania uchwały 21 czerwca 2011 r., natomiast nie oznacza to, że poniesione koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej uczestnika postępowania nie obciążają. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ponosi on bowiem wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej rzeczy.

Ustalenie wysokości zaliczek, które należy regulować na koszty zarządu nieruchomością wspólną należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a co za tym idzie do ustalenia tej kwoty konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Jeżeli więc współwłaściciele nie są w stanie porozumieć się co do wysokości miesięcznych opłat na koszty zarządu, to większość z nich powinna zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie w tym zakresie (dokonuje się tego w trybie postępowania nieprocesowego i wówczas będzie możliwość ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, gdyż brak jest zgody wszystkich współwłaścicieli w tym zakresie).

Członkowie wspólnoty obecnie złożyli wniosek także o ustalenie tego funduszu remontowego i podział kosztów między współwłaścicieli, natomiast nie wykazali, aby zachodziły okoliczności umożliwiające w tej sytuacji zastosowanie regulacji art. 199 k.c., albowiem nie wskazali, i nie wykazali, że konieczne jest do prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ustanowienie funduszu remontowego. Jak już wyżej zaznaczono nie oznacza to, że uczestnik postępowania nie jest zobowiązany do spłaty rat kredytu, do którego zaciągnięcia upoważnił wspólnotę /k. 135/. To samo dotyczy pozostałych kosztów zarządu.

Nie może też ująć uwadze sądu, że remont został już zakończony, natomiast o jego kosztach uczestnik postępowania był powiadomiony uchwałą z 27 sierpnia 2013 r. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że koszty tego remontu są niższe od wskazanej w uchwale z 3 lutego 2013 r. kosztów kredytu (110000 zł). Co więcej sam kredyt został zaciągnięty w niższej wysokości, a to 100000 zł. Miesięczna wysokość raty kapitałowo-odsetkowej wynosi 852,15 zł, przy czym wysokość kolejnych miesięcznych rat kapitałowo odsetkowych będzie ulegała zmianie w dniu spłaty rat w miesiącu następującym bezpośrednio po miesiącu, w którym nastąpiła aktualizacja oprocentowania, zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 4, gdzie oprocentowanie kredytu jest zmienne, a pierwsza aktualizacja wysokości oprocentowania odbywa się w szóstym miesiącu po podpisaniu umowy /umowa o kredyt k. 31-33/. Dlatego też dokładnie nie wiadomo w jakiej wysokości obecnie jest ta rata kredytu, którą wspólnota jest obowiązana regulować - we wniosku wskazano, że jest to 852,15 zł, ale nie jest to tak oczywiste, bo w propozycji porozumienia z 15 czerwca 2016 r. jest wskazane w tej części 825 zł /k. 29-30/. Niewątpliwie jednak raty tego kredytu wspólnota musi ponosić, a wskazana wyżej kwota pojawia się w punkcie 5. umowy. Dlatego też kwota rzędu 860 zł na ten cel stanowi zasadne żądanie, gdyż rata ta może się wahać w obie strony, a ostateczne rozliczenie rat w przeciągu roku nastąpi w sprawozdaniu wspólnoty.

Oczywiście konsekwencją zawarcia umowy kredytowej jest również potrzeba aktualizacji polis ubezpieczeniowych, co podwyższa koszty zarządu nieruchomością wspólną o około 40 zł miesięcznie /polisa k. 38-39/.

Sąd Rejonowy wyraźnie zaznaczył wysokości wskazywanych przez wnioskodawców kosztów zarządu i ich poszczególnych składników. Bezzasadnie jednak przyjął, że ich wysokość należy wykazać w toku tego postępowania co do złotówki. To postępowanie nie zmierza do ustalenia konkretnej wysokości kosztów zarządu, ale ich hipotetycznej wysokości i składników na przestrzeni oznaczonego okresu czasu nie krótszego niż rok [por. art. 22 ust. 3 pkt. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w związku z art. 19 tej ustawy i art. 208 k.c.]. To umknęło Sądowi Rejonowemu.

Remont nieruchomości został już wykonany, ewentualne jej bieżące konserwacje i remonty, a także ich wysokość, za wyjątkiem ubezpieczenia nie były w sprawie wykazywane. Natomiast wnioskodawcy domagali się założenia funduszu remontowego, pomimo tego, że żadnych remontów przeprowadzać nie zamierzają (niczego odmiennego nie wykazywali).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dziesiątego każdego miesiąca, a należności te mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym (art. 15 ust. 2 tej ustawy). Wniosek zmierza zaś do ustalenia wysokości kosztów zarządu, utworzenia funduszu remontowego oraz dokonania podziału kosztów między właścicieli lokali.

Nie ma konieczności w obecnej sytuacji ustanowienia funduszu remontowego, a co za tym idzie w tej części wniosek zasadnie oddalono. Natomiast koszty zarządu tą nieruchomością muszą być pokrywane przez właścicieli lokali w formie zaliczek płatnych z góry do dziesiątego każdego miesiąca. Chodzi o to, aby wspólnota miała środki na bieżące jej funkcjonowanie.

Te środki, na bieżące funkcjonowanie wspólnoty, w pierwszej kolejności są związane z ratami kredytu, które wynoszą około 860 zł. Bieżąca konserwacja, naprawy, przeglądy wymagane przez przepisy (bez przeglądów kominiarskich

wynoszących 12,50 zł) to kwota, którą można przyjąć, za wnioskodawcami na około 25 zł miesięcznie, przy czym nieruchomość musi być ubezpieczona, a jej koszty wynikające z polisy to około 40 zł miesięcznie, nadto - z uwagi na prowadzone rachunki bankowe - trzeba też pokryć tego rodzaju koszty, a wynoszą one około 20 zł miesięcznie i nie jest to kwota zawyżona, tym bardziej, że dotyczy także opłat biurowych. Także wydatki na oświetlenie nieruchomości wspólnej są konieczne dla prawidłowego z niej korzystania, a przyjęcie na ten cel 20 zł miesięcznie nie jest kwotą, którą można uznać za zawyżoną.

Nie wykazano w toku postępowania natomiast konieczności przeprowadzenia dodatkowych remontów, co więcej nie wykazywano także konieczności ich przeprowadzania (art. 6 k.c.). Natomiast należności za wywóz odpadów są już regulowane odrębnie przez uczestników postępowania.

Suma powyższych należności wynosi około 980 zł, a kwota ta jest zbliżona do tej, którą współwłaściciele ustanowili wspólnie uchwałą nr (...), następnie wypowiedzianą przez uczestnika postępowania.

Wysokość tej zaliczki może być zmieniana w sytuacji rozbieżności w rocznym sprawozdaniu o rozliczeniu wspólnoty.

Na nieruchomość mogą powstać także jakieś nieprzewidziane wydatki związane z koniecznością bieżącej jej konserwacji, jak i koniecznych nieprzewidzianych wcześniej napraw bieżących oraz ich kosztów. Mogą też ulec zmianie ceny poszczególnych usług czy materiałów. Dlatego kwota zaliczek na koszty zarządu powinna to uwzględniać, a co za tym idzie, jako że koszty zaliczek nie muszą być szczegółowo wyliczone, przy uwzględnieniu także poprzedniego ustalenia kosztów zarządu na 1000 zł miesięcznie, zasadnym jest przyjęcie właśnie takiej kwoty jako miesięcznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Trzeba także mieć na uwadze, że rata kredytu ma w tej części istotne znaczenie na ustalenie wysokości tych kosztów. Ustalenie takiej kwoty kosztów zarządu spowoduje, że nie będzie żadnych nieprawidłowości uniemożliwiających działanie wspólnoty, tym bardziej, że nie chodzi tu o wynagrodzenie zarządcy, ale same koszty związane z remontami wykonanymi na nieruchomości wspólnej i bieżącym dbaniem o jej stan.

Dlatego też samo twierdzenie, że utworzenie funduszu remontowego byłoby sprzeczne z dobrem wspólnoty i zmierzało do obejścia prawa nie może stanowić o tym, że członkowie wspólnoty nie będą zobowiązani do ponoszenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Oczywiście ostatecznie koszty zarządu będą dochodzone w drodze postępowania upominawczego w sprawie o zapłatę, gdy nie będą regulowane, natomiast wpierv - aby było to możliwe - trzeba oznaczyć wysokość w jakiej takie zaliczki powinny być uiszczane, czyli ustalić koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Art. 19 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi, że do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Odpowiednie to znaczy uwzględniające również specyfikę związaną z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, o której mowa w art. 6 tej ustawy. Dlatego też należy uwzględniać regulację art. 15 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali związany z koniecznością uiszczenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną także w małych wspólnotach. Art. 19 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie wyklucza stosowania w małych wspólnotach regulacji art. 15 tej ustawy.

Dlatego też należy zaznaczyć, że nie ma konieczności szczegółowego wykazywania co do złotówki wydatków, które w przeciągu miesiąca mają ponosić właściciele na oznaczone czynności związane z kosztami zarządu, ale trzeba wykazać, jaka kwota w tym względzie byłaby odpowiednia. Powyżej wskazano niewątpliwie koszty, które stanowią składnik kosztów zarządu, albowiem dotyczą teje nieruchomości (por. art. 14 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Jeżeli uczestnik postępowania nie zgadzał się z formułą przeprowadzonego remontu, to w tym zakresie mógł odpowiednio reagować w trakcie jego prowadzenia. Wypowiedzenie porozumienia dotyczącego funduszu remontowego zawartego pomiędzy uczestnikami postępowania już po zakończeniu remontu i zaprzestanie regulowania wpłat także w zakresie rat kredytu na ten remont jest zupełnie niezrozumiałe.

Dlatego też, na podstawie art. 199 k.c., należało ustalić wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Koszty te służą do utrzymania nieruchomości wspólnej w należyтым stanie, regulowania zobowiązań wspólnoty, a w interesie każdego z właścicieli leży to, aby nieruchomość wspólna była należycie zarządzana oraz aby wspólnota nie popadała w długi.

Wysokość tych kosztów oznaczona na 1000 zł miesięcznie, jeżeli nie będzie wystarczała na poniesienie wszystkich kosztów zarządu będzie musiała zostać podwyższona w uchwale współwłaścicieli, ewentualnie w kolejnym orzeczeniu sądu w tym zakresie. Natomiast obecnie w takiej wysokości kwota na koszty zarządu jest się zasadna: nie jest nadmierna, a umożliwia prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną.

Należy także zaznaczyć, że nie ma konieczności ustalania w sentencji postanowienia w jakiej wysokości każdy z członków wspólnoty powinien ponosić jej koszty, gdyż o tym rozstrzyga ustawa. Art. 12 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wyraźnie wskazuje, że koszty te właściciele lokali ponoszą w stosunku do ich udziałów, a te są oznaczone w księdze wieczystej. Jednocześnie art. 13 ust. 1 tej ustawy wyraźnie zaznacza, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej także współdziałając w ochronie wspólnego dobra.

Dlatego też apelacja w części była uzasadniona i musiała doprowadzić do zmiany zaskarżonego postanowienia w zakresie ustalenia miesięcznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przy czym wskazanie daty początkowej jest związane ze złożeniem wówczas wniosku.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., należało orzec jak w pkt. 1. sentencji. Oddalano apelację w pozostałej części, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (pkt. 2. sentencji), jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., gdyż istotą rozpoznania sprawy jest dobro wspólnoty mieszkaniowej, na którym powinno zależeć wszystkim uczestnikom postępowania będącym jej członkami.

SSR (del.) Sławomir Łabuz SSO Arkadia Wyraz-Wieczorek SSO Roman Troll