

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 maja 2016 roku Sąd Rejonowy w sprawie z powództwa E. K., A. P., J. S. i M. S. przeciwko A. M. oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w okresie objętym pozwem pozwany A. M. był współużytkownikiem wieczystym nieruchomości drogowej, prowadzącej do odrębnych nieruchomości zabudowanych segmentami mieszkalnymi, położonej w Ł. przy ul. (...) z B. , składającej się z działek (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Jego udział wynosił 2/62. W maja 2015 r. został wykreślony z w/w księgi wieczystej.

Współużytkownicy wieczystości działek nr (...) położonych przy ul. (...) z B. i L. P., będący jednocześnie właścicielami segmentów położonych przy ww. ulicach, na zabraniu w 2003 roku wybrali zarząd w skład którego weszło sześciu współużytkowników wieczystych w tym powodowie. Zarząd administrował nieruchomością podejmując decyzję o wyborze firmy administrującej, o zatrudnieniu firmy ochroniarskiej, oraz zlecił firmie administrującej bieżący zarząd nieruchomością składającą się z działek (...).

W dniu 30 października 2007 r. współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) z (...) /13/15 oraz L. P. 8 i 10, reprezentowani przez pełnomocników w osobach czworga powodów oraz dwóch innych osób zlecieli spółce (...) sp. z o.o. w Ł. administrowanie nieruchomością oraz przekazali jej część czynności z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną w zakresie wynikającym z załącznika, przy czym zastrzeżono, że składanie przez Gestor oświadczeń woli w imieniu i na rzecz współwłaścicieli wymaga stosownego pełnomocnictwa. W § 3 tej umowy przewidziano obowiązek współwłaścicieli wnoszenia opłat obejmujących zaliczkę na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, zaliczkę na wyodrębniony fundusz remontowy oraz opłaty na pokrycie kosztów wody dostarczanej do indywidualnych segmentów, w formie comiesięcznych zaliczek, płatnych z góry do 10-go dnia miesiąca.

Jak ustalił Sąd Rejonowy pozwany nie jest ani nie był w okresie objętym pozwem współużytkownikiem wieczystym działek (...) dla których to działek powołano zarząd współużytkowników wieczystych i zlecono administrację firmie (...). Pozwany figurował jako współużytkownik wieczysty nieruchomości składającej się z działek (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość ta jest opisana w ww. księdze wieczystej jako nieruchomość drogowa bez zabudowań.

Powodowie w pozwie dochodzili kwoty 4 593,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem należności wynikających z faktu nieuiszczenia przez pozwanego opłat związanych z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, które to opłaty pozwany – jako jeden ze współużytkowników wieczystych, którego udział wynosił 2/62 – winien uiszczać miesięcznie w formie zaliczek, płatnych z góry do 10-go dnia miesiąca, z przeznaczeniem na bieżące koszty utrzymania nieruchomości i wyodrębniony fundusz remontowy. Powodowie wskazali podstawę prawną swojego żądania, tj. art. 207 k.c. oraz dla udokumentowania wydatków związanych z rzeczą wspólną powołali się na faktury dotyczące usług związanych ze: sprzątaniem nieruchomości wspólnej, ochroną nieruchomości wspólnej, administrowaniem nieruchomością wspólną, dostarczaniem wody i odprowadzaniem ścieków. Dla udokumentowania wysokości dochodzonego roszczenia powodowie powołali się na kartotekę księgową właściciela za 2014 i 2015 r., uwzględniając przy tym dotychczasowe wpłaty pozwanego. Okres objęty pozwem obejmował rok 2014 i 2015 do 18 maja 2015, przy czym w ramach tej kwoty mieściła się kwota 447,29 zł z tytułu bilansu otwarcia w 2014 r.

Rozważając żądanie powodów Sąd Rejonowy przyjął, że pozwany nie odpowiada za zobowiązania związane z działkami (...) bowiem powodowie nie wykazali by wydatki, na które się powołują, związane były z nieruchomością wspólną, tj. nieruchomością której współużytkownikiem wieczystym w okresie objętym pozwem był pozwany.

Sąd wskazał, że materiał dowodowy przedstawiony przez stronę powodową nie pozwala określić z jaką nieruchomością są związane roszczenia powodów. Rachunki załączone do pozwu wskazujące na koszty utrzymania nieruchomości

wskazują na adres nieruchomości który nie pokrywa się z adresem wskazanym w księdze wieczystej w której wskazany jest pozwany jako współużytkownik wieczysty. Z faktur na sprzątnięcie, ochronę oraz związanych z wodą i ściekami, nie wynika, jakiej nieruchomości one dotyczą – na fakturze raz wskazani są współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) z (...) /13/15 i L. P. 8/10, raz współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) z (...) /13/15. Tym samym nie można stwierdzić jakiej nieruchomości dotyczą faktury i czy jest to nieruchomość której współużytkownikiem jest pozwany.

Sąd Rejonowy wskazał również, że powołanie zarządu dla nieruchomości który to zarząd następnie wybrał administratora firmę (...), która zawierała umowy dotyczące nieruchomości było czynnością przekraczającą zwykły zarząd i dla takiego powołania konieczna była zgoda wszystkich współużytkowników wieczystych a w danej sprawie zgody takiej nie było. Zatem powołanie zarządu i czynności powierzenia administracji przez zarząd firmie (...) były nieważne i nie mogły wywierać skutku w postaci nakładania obciążeń finansowych na pozwanego.

Jednocześnie w toku postępowania Sąd Rejonowy pominął na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. dowody strony powodowej złożone na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 r. tj. dowody z dokumentów (listy obecności, ankiety oraz dwóch plików faktur), jak również wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania powoda.

Apelację od wyroku złożyli powodowie zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili :

- naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c.:

a) polegające na braku wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poprzez:

- pominięcie w ocenie materiału dowodowego okoliczności dotyczącej oznaczenia nieruchomości wspólnej poprzez określenie jej jako „nieruchomości położonej przy ul. (...) z (...) /13/15 oraz L. P. 8 i 10, dla której jest prowadzona księga wieczysta numer (...)”, wynikającej z dokumentu w postaci Aneksu nr (...) z dnia 14 października 2009 roku do Umowy o administrowanie nieruchomością z dnia 30 października 2007 roku, co w powiązaniu z treścią powyższej księgi wieczystej potwierdza twierdzenie powodów, iż w niniejszej sprawie mamy do czynienia z jedną nieruchomością wspólną drogową, której współużytkownikiem wieczystym w okresie objętym pozwem był pozwany, a dla której jest prowadzona przedmiotowa księga wieczysta o numerze (...);

- pominięcie okoliczności, iż z utrzymaniem nieruchomości wspólnej związane są także koszty jej oświetlenia oraz funkcjonowania bram wjazdowych, zasilanych energią elektryczną, wynikających z wysłuchania informacyjnego powódki E. K. na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 r., wobec czego zasadne jest obciążenie pozwanego wydatkami na nieruchomość wspólną w zakresie energii elektrycznej;

- pominięcie okoliczności, iż pozycja związana z dostarczaniem wody do nieruchomości wspólnej drogowej związana jest ściśle z kosztem jej utrzymania, w sytuacji gdy z wysłuchania informacyjnego powódki E. K. na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 r. wynika, iż wodociąg doprowadzający wodę znajduje się pod nieruchomością wspólną drogową, stanowiąc jej część, a woda nim płynąca jest wykorzystywana także do sprzątnięcia nieruchomości drogowej, wobec czego zasadne jest obciążenie pozwanego wydatkami na nieruchomość wspólną również w zakresie dostarczania wody;

- pominięcie okoliczności w postaci wyrażenia przez pozwanego zgody na administrowanie, ochronę oraz sprzątnięcie nieruchomości wspólnej, a także na partycypowanie w funduszu remontowym, wynikającej z ankiety z 2003 roku podpisanej i wypełnionej osobiście przez pozwanego;

b) polegające na dokonaniu oceny materiału dowodowego sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego poprzez:

- błędne uznanie, iż faktury VAT za usługi: sprzątnięcia powierzchni zewnętrznych, ochrony oraz administrowania nieruchomością wspólną, doprowadzania wody i odprowadzania z niej ścieków, a także dostarczania energii elektrycznej nie dowodzą faktu oraz wysokości miesięcznych wydatków ponoszonych przez współużytkowników wieczystych nieruchomości wspólnej na rzeczoną nieruchomość ze względu na opisanie nieruchomości na powyższych fakturach VAT w następujący sposób: „współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) z (...) /13/15 i L. P. 8/10”, bądź „współwłaściciele nieruchomości ul. (...) z (...) /13/15”, co doprowadziło Sąd I instancji do błędnego wniosku, iż powyższe obciążenia związane są z jakąś inną nieruchomością drogową, podczas gdy powyższy opis nieruchomości wspólnej odpowiada rzeczywistemu położeniu nieruchomości wspólnej drogowej tj. pomiędzy ulicą (...) z B., a ulicą (...), z których to ulic prowadzą bezpośrednio, dwa wjazdy na rzeczoną nieruchomość wspólną drogową;

- odmowę wiarygodności dowodowi z dokumentu w postaci kartoteki księgowej właściciela, powołanej na okoliczność faktu i wysokości zadłużenia pozwanego wobec powodów, w sytuacji gdy przedmiotowy dokument został sporządzony przez uprawniony do tego podmiot tj. administratora nieruchomości, który zajmuje się zawodowo rozliczaniem wydatków związanych z rzeczoną nieruchomością wspólną na podstawie umowy o administrowanie nieruchomością z dnia 30 października 2007 r., a omyłkowe pojawienie się w rzeczonej kartotece księgowej właściciela nazwiska p. Z. zostało przez powodów wyjaśnione w toku procesu;

- błędne uznanie, że umowa o administrowanie nieruchomością z dnia 30 października 2007 roku jest nieskuteczna względem pozwanego z uwagi na to, iż była ona zawarta przez „pełnomocników”, a w zebranych materiale dowodowym brak jest stosownego pełnomocnictwa, podczas gdy rzeczonymi pełnomocnikami był nikt inny jak członkowie zarządu nieruchomości wspólnej drogowej, a sposób określenia ich w ww. umowie jako „pełnomocników” nie może prowadzić do nieskuteczności przedmiotowej umowy (przy nieprzedstawieniu przez stronę powodową dokumentu pełnomocnictwa), gdyż zwrot „pełnomocnicy” użyty został w tym kontekście jako „reprezentanci” wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości wspólnej, którymi byli właśnie członkowie zarządu wybrani w drodze uchwały o ustanowieniu zarządu, która to uchwała dała członkom zarządu legitymację do zawierania w imieniu wszystkich

- współużytkowników umów dot. nieruchomości wspólnej, w tym umowy o administrowanie nieruchomością wspólną;

- sprzeczną z zasadami logiki ocenę okoliczności w postaci dokonania przez pozwanego w dniu 31 marca 2014 r. (tj. w okresie objętym pozwem) dwóch wpłat w wysokości 1.200,00 zł oraz 100,00 zł, zatytułowanych odpowiednio „czynsz i opłaty II, III, IV” oraz „obsługa techniczna III, IV”, wynikającej z dowodu w postaci dokumentu stanowiącego wydruk dziennych operacji na rachunku płatności masowych, należącego do (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. (czyli administratora nieruchomości wspólnej) oraz z kartoteki księgowej właściciela, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego uznania przez Sąd I instancji, iż pozwany nigdy nie akceptował działań zarządu, w tym także powierzenia administrowania nieruchomością wspólną ww. Spółce oraz nie wyraził zgody na partycypowanie w kosztach związanych z funduszem remontowym nieruchomości drogowej, w sytuacji gdy fakt dokonania powyższych wpłat przez pozwanego na rachunek bankowy administratora nieruchomości wspólnej nie był przez niego kwestionowany w toku postępowania sądowego, a przedmiotowe wpłaty należy traktować w kategoriach „niewłaściwego” uznania długu;

- błędne uznanie, iż brak jest jakichkolwiek podstaw uzasadniających obciążenie pozwanego opłatą związaną z wyodrębnionym funduszem remontowym, w sytuacji gdy pozwany w dniu 31 marca 2014 r. dokonał wpłaty na poczet „obsługi technicznej” nieruchomości wspólnej na rachunek bankowy administratora nieruchomości wspólnej (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł., która dotyczyła przedmiotowego funduszu remontowego, a ponadto rzeczony obowiązek wynika wprost z umowy o administrowanie z dnia 30 października 2007 roku, która poprzez dokonywanie przez pozwanego wpłat w okresie objętym pozwem na rachunek bankowy tegoż administratora nieruchomości została zalegalizowana

przez pozwanego oraz była w stosunku do niego w pełni skuteczną, a ponadto pozwany w ankiecie z dnia 2003 r. wyraził zgodę na wpłatę kwoty 200,00 zł na poczet funduszu remontowego;

b) naruszenie przepisów postępowania a mianowicie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, iż strona powodowa nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z której wywodzi skutki prawne tj. okoliczności w postaci wskazania o jaką nieruchomości wspólną drogową chodzi w sprawie, w sytuacji gdy pojawiające się rozbieżności w numerach ewidencyjnych działek oraz w opisie położenia działek widniejące w dokumentach w postaci uchwały o ustanowieniu zarządu z dnia 1 czerwca 2003 r. oraz umowy o administrowanie z dnia 30 października 2007 r., a także w opisie faktur VAT nie mogą z góry przesądzać o niewykazaniu przedmiotowej okoliczności przez powodów, w szczególności w przypadku niekwestionowania przez pozwanego w toku postępowania sądowego treści ww. dokumentów, na które powołuje się Sąd I instancji, w zakresie oznaczenia/opisania w nich nieruchomości wspólnej drogowej, której był współużytkownikiem wieczystym oraz wobec treści księgi wieczystej o numerze (...) oraz Aneksu nr (...) do umowy o administrowanie;

c) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. polegające na bezpodstawnym oddaleniu wniosków dowodowych strony powodowej, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, złożonych na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 r., tj. wniosków o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci: listy obecności, ankiety oraz dwóch plików faktur VAT oraz pominięcie twierdzenia powodów, iż do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wliczana jest także energia elektryczna związana z oświetleniem nieruchomości drogowej, błędnie uznając je za spóźnione oraz powodujące zwłokę w rozpoznaniu sprawy z uwagi na nieobecność pozwanego na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 r. oraz ewentualną konieczność udzielenia pozwanemu terminu do ustosunkowania się do nich, w sytuacji gdy zapoznanie się przez Sąd I instancji z przedmiotowymi dokumentami nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznaniu sprawy, a ponadto osobisty udział strony (pозwanego) w rozprawie jest wyłącznie jej uprawnieniem, z którego może, ale nie musi ona skorzystać, zaś obecność profesjonalnego pełnomocnika nieobecnej na rozprawie strony postępowania sądowego nie może prowadzić do nadużycia prawa procesowego w postaci odroczenia rozprawy z uwagi na nieobecność reprezentowanej przez niego strony;

d) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 199 k.c. w zw. z art. 209 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu w niniejszej sprawie z uwagi na błędne uznanie, iż czynności w postaci: powierzenia zarządu nieruchomością wspólną, administrowania nieruchomością wspólną drogową, ochrony nieruchomości wspólnej drogowej należą do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co doprowadziło do niesłusznego przyjęcia, iż dla swojej skuteczności wymagają one zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, w sytuacji gdy równolegle czynność tych samych członków zarządu w postaci wytoczenia powództwa w przedmiotowej sprawie została uznana przez Sąd I instancji za czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c., co doprowadziło do niekonsekwencji Sądu Rejonowego w ocenie legalności wyboru oraz działania zarządu nieruchomości wspólnej, w sytuacji gdy z jednej strony Sąd I instancji kwestionuje skuteczność powołania zarządu oraz jego następcze czynności, uznając je za przekraczające zakres zwykłego zarządu, a z drugiej strony uznaje legitymację czynną powodów w niniejszej sprawie w oparciu o art. 209 k.c.;

e) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 207 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i nieuwzględnienie dyspozytywnego charakteru powyższego przepisu, który pozwala współwłaścicielom na określenie odmiennego sposobu ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną, w tym także zaliczkowego pokrywania wydatków na nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat, na który to sposób zdecydowali się współużytkownicy wieczysti rzeczony nieruchomości wspólnej.

Strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania sądowego za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa procesowego, o zasądzenie których od pozwanego wnoszą według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja nie jest zasadna.

Przyjmując za własne prawidłowe ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy należało stwierdzić, iż argumenty apelacji wniesionej przez powodów jako bezzasadne nie mogły zostać uwzględnione.

Wbrew zarzutom stawianym rozstrzygnięciu Sądu pierwszej instancji, sąd a quo prawidłowo ustalił stan faktyczny przedmiotowej sprawy, trafnie wyjaśnił podstawę prawną orzeczenia z przytoczeniem właściwych przepisów prawa, w sposób prawidłowy ocenił także zgromadzony materiał dowodowy.

W żadnym razie nie można zgodzić się z zarzutem apelacji, że Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia art. 233 k.p.c.

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena ta musi być zgodna z zasadami logiki, doświadczenia życiowego oraz uwzględniać całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego - to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. orz. SN z 6.11.1998 r, II CKN 4/98).

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż powodowie nie uczynili zadość dyspozycji art. 6 k.c. i nie dowiedli faktu, z którego wywodzili skutki prawne. Dochodzenie praw jest bowiem skuteczne o tyle, o ile strona jest w stanie przekonać sąd co do faktów, z których wyprowadza korzystne dla siebie twierdzenia. Strona powodowa w apelacji wskazała, że dowody przedstawione przez nią pozwalają na przyjęcie że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z jedną nieruchomością wspólną drogową, której współużytkownikiem wieczystym w okresie objętym pozwem był pozwany i że z tą właśnie nieruchomością są związane wydatki których wysokość wskazują załączone do sprawy faktury. Sąd Okręgowy nie podzielił tego zarzutu apelacji i uznał za Sądem Rejonowym, że materiał dowodowy nie pozwala określić z jaką nieruchomością związane są wydatki wskazane przez powodów. Sąd Rejonowy nie naruszył w tym zakresie art.233 k.p.c. dokonując ustaleń niekorzystnych dla powodów. Prawidłowo Sąd ocenił, iż zachodzi niespójność w dokumentach przedstawionych przez powoda. Do pozwu załączono treść księgi wieczystej (...), w której opisano nieruchomość położoną w Ł. przy ul.(...) z B.. Wskazano numery działek (...). Są to działki gruntu. Jednym z użytkowników wieczystych tych działek był pozwany.

Uchwały o powołaniu zarządu załączone do pozwu dotyczą działek nr (...) położonych przy ul. (...) z B. i L. P.. To współużytkownicy tych działek powołali zarząd i zlecieli administrowanie tymi działkami (134/25, 134/26, 102/24 i 102/25) firmie (...).

Zasadnie wskazał Sąd Rejonowy, że z dokumentów załączonych do akt nie wynika by administrowanie przez firmę (...) i obowiązek uiszczania zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy były związane z nieruchomością, której współużytkownikiem był pozwany. Wszelkie bowiem czynności zarządu, administrowania i obciążenia miesięczne są związane jak wynika z akt z działkami nr (...) położonymi przy ul. (...) z B. i L. P. a nie działkami (...) położonymi przy ul.(...) z B., dla których prowadzona jest księga wieczysta (...) w której były wpisane prawa pozwanego.

Nadto jak wynika z zapisów księgi wieczystej (...), w której udziały ma pozwany, działki te są niezabudowane. Faktury załączone do pozwu, które wskazują na koszty związane z nieruchomością obejmują wydatki miesięczne na ochronę nieruchomości na kwoty około 6000 zł miesięcznie, wydatki na wynagrodzenie firmy administrującej Gestor na 1000 zł miesięcznie, faktury za wodę za miesiąc np.6020 zł. Zasadnie Sąd Rejonowy wskazał, że z faktur tych nie wynika by związane były z nieruchomością której współużytkownikiem wieczystym jest pozwany. Tym bardziej za niewiarygodne można uznać wydatki na nieruchomość niezabudowaną na ochronę tej nieruchomości na 6000 zł miesięcznie, czy faktury za zużycie wody na nieruchomości niezabudowanej na kwotę 6020 zł. Twierdzenie powodów, że wodociąg doprowadzający wodę znajduje się pod nieruchomością wspólną drogową, stanowiąc jej część, a woda nim płynąca

jest wykorzystywana także do sprzątania nieruchomości drogowej, wobec czego zasadne jest obciążenie pozwanego wydatkami na nieruchomość wspólną również w zakresie dostarczania wody nie zostało poparte żadnymi dowodami, zatem zasadnie Sąd Rejonowy uznał tę okoliczność za nieudowodnioną. Dowodem takim w szczególności nie mogły być wyjaśnienia jednej z powódek które nie stanowią dowodu zgodnie z procedurą cywilną. Podobnie rzecz się ma z kosztami energii elektrycznej dostarczanej do nieruchomości. Brak dowodu wskazującego na fakt że koszty te są związane z nieruchomością drogową.

Niezależnie jednak od tej prawidłowej oceny przedstawionych dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy, wskazać trzeba że zasadnie Sądu Rejonowego wskazywał na brak właściwego umocowania zarządu do działania w imieniu współużytkowników w tym pozwanego. Z załączonej uchwały nie wynika by dotyczyła ona nieruchomości, której współużytkownikiem wieczystym był pozwany. Szczególnie że numery działek wskazane w uchwale nie pokrywają się z numerami działek z księgi wieczystej, w której widnieje pozwany. Zatem wybór zarządu i czynności podejmowane przez ten zarząd nie mogą być wiążące dla pozwanego skoro jest on współużytkownikiem wieczystym innej działki. Na marginesie odnotować też trzeba, że powodami w sprawie są osoby stanowiące zarząd nieruchomości składającej się z działek (...). Osoby te dochodzą w sprawie zwrotu nakładów na nieruchomość wspólną.(art.207 k.c.) Strona powoda potraktowała to roszczenie jako czynność zachowawczą i wniosła o zasądzenie całej kwoty na rzecz powodów. Podkreślić jednak trzeba, że żądanie zwrotu nakładów w żaden sposób nie zmierza do zachowania wspólnego prawa. Jako przykłady czynności zachowawczych w doktrynie jak i judykaturze przytacza się szereg działań, m. in. wytoczenie powództwa windykacyjnego, które zmierza do odzyskania przez współwłaścicieli utraconego władztwa nad rzeczą i jednocześnie zapobiega utracie prawa własności na skutek zasiedzenia (uchwała SN (7) z dnia 15 września 1960 r., I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, poz. 31); wystąpienie z wnioskiem o rozgraniczenie nieruchomości (orzeczenie SN z dnia 30 marca 1962 r., III CR 237/62, OSN 1963, nr 2, poz. 48), sprzedaż rzeczy ze względu na możliwość szybkiego zepsucia się czy też rozebranie budynku grożącego zawaleniem się (zob. K. Postulski, Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.), NP 1968, nr 10, s. 1491; M. Uliasz, Czynności zachowawcze w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, PS 2004, nr 4, s. 75). Dochodzenie zwrotu nakładów na rzecz nie jest czynnością zachowawczą zatem powodowie jako współużytkownicy wieczysti mogliby ewentualnie dochodzić zwrotu tych nakładów w częściach odpowiadających ich udziałom. (art.207 k.c.)

Skarżący zarzucili w apelacji naruszenie również art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. polegające na bezpodstawnym oddaleniu wniosków dowodowych strony powodowej, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, złożonych na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 r., tj. wniosków o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci: listy obecności, ankiety oraz dwóch plików faktur VAT. Zarzutu tego Sąd Okręgowy nie podzielił.

Dowody te zostały zgłoszone na ostatniej rozprawie i zapoznanie się z nimi przez stronę pozwaną rodziło konieczność odroczenia rozprawy. Zasadnie więc Sąd Rejonowy uznał że uwzględnienie tych dowodów na tym etapie postępowania spowoduje zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Strona powinna przygotować wszelkie dokumenty stanowiące dowody w sprawie przed procesem i załączyć je jako dowód w sprawie w pozwie. Zgłaszanie takich dowodów na ostatnim terminie rozprawy daje Sądowi prawo do pominięcia tych dowodów na podstawie art.207 par.6 k.p.c.

W zakresie zarzutów prawa materialnego Sąd Okręgowy podziela zarzut naruszenia art.199 k.c. co jednak nie ma wpływu na rozstrzygnięcie. Wskazać trzeba, że kwestię czy wybór członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu, czy też czynnością przekraczającą zwykły zarząd omówił Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 17 czerwca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 355/14. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazał, że ogólnie uważa się za czynności zwykłego zarządu załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją i zarządzaniem (administrowaniem) rzeczą wspólną. Do czynności zwykłego zarządu zalicza się więc pobieranie pożytków i dochodów, konserwację, administrację i szeroko rozumianą ochronę rzeczy w postaci podejmowania czynności zachowawczych takich jak wytoczenie powództwa o ochronę własności, posiadania, o zapłatę czynszu itp., zawieranie umów z osobami trzecimi w tym zakresie, w tym także zawieranie umów związanych z zarządem i eksploatacją, a także ze sposobem korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej. Jak zauważył Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 25 marca 1994 r. III CZP 182/93 (OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146), zmiany następujące w stosunkach

społeczno-gospodarczych, a zwłaszcza rozszerzająca się sfera prywatnej działalności gospodarczej, mają wpływ na rozszerzanie zakresu czynności objętych pojęciem zwykłego zarządu i na jego elastyczne rozumienie. Ustawodawca, choć nie zawarł w żadnym akcie prawnym ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd, to jednak niekiedy daje pewne wskazówki w tym przedmiocie, wymieniając przykładowo czynności zwykłego zarządu lub czynności przekraczające zwykły zarząd. Uczynił tak między innymi w art. 22 ust. 3 u.w.l., w którym wymienił przykładowo czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, na dokonanie których właściciele lokali muszą wyrazić zgodę podejmując stosowną uchwałę. Nie ma wśród tych czynności wyboru członków zarządu, choć wymieniono ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomością wspólną. W art. 22 ust. 1 i 2 wyraźnie natomiast stwierdzono, że zarząd może samodzielnie podejmować tylko czynności zwykłego zarządu, a do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest stosowna uchwała właścicieli oraz udzielenie zarządowi pełnomocnictwa. Również na gruncie regulacji zawartych w art. 199, art. 201 i art. 203 k.c. przyjmuje się, że zarządca rzeczą wspólną może samodzielnie wykonywać tylko czynności zwykłego zarządu, a do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu musi mieć zgodę (jednomyślną) współwłaścicieli albo sądu (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2012 r. II CSK 141/11, niepubl.). Skoro zatem zarządzanie i administrowanie rzeczą wspólną zalicza się do czynności zwykłego zarządu, a zarządca, w tym także zarząd wspólnoty mieszkaniowej, może samodzielnie podejmować wyłącznie czynności zwykłego zarządu, to wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć także do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną, nie ma bowiem żadnego racjonalnego powodu, by czynność tę uznać za przekraczającą zwykły zarząd. Wprawdzie orzeczenie to dotyczy wspólnoty mieszkaniowej jednak ponieważ wykładnie czynności zwykłego zarządu może posłużyć do właściwej interpretacji art.199 k.c. N. jednak od przyjętej przez Sąd Rejonowy koncepcji czynności zwykłego zarządu wskazać trzeba, że za oddaleniem powództwa w danej sprawie przemawiał fakt że wyłonienie zarządu nastąpiło dla innej nieruchomości niż ta której współużytkownikiem jest pozwany. Więc czynności podejmowane przez ten zarząd nie mogły być skuteczne w stosunku do pozwanego.

Skarżący zarzucili też w apelacji naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 207 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i nieuwzględnienie dyspozytywnego charakteru powyższego przepisu, który pozwala współwłaścicielom na określenie odmiennego sposobu ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną, w tym także zaliczkowego pokrywania wydatków na nieruchomość wspólną w formie bieżących opłat, na który to sposób zdecydowali się współużytkownicy wierzyci rzeczonyj nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy nie dopatrywał się w rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego naruszenia tego przepisu. Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie nie na twierdzeniu, że powodowie nie mogą nakładać zaliczek na współużytkowników wieczystych a na twierdzeniu że powodowie nie udowodnili by koszty przez nich przedstawione związane były z nieruchomością której współużytkownikiem wieczystym jest pozwany. I tą tezę Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy podziela. Stąd też na podstawie art.385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.98 k.p.c. Na koszty postępowania apelacyjnego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego zgodnie z § 10 ust.1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt.3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie uwzględniając § 21 ww. rozporządzenia.