

Sygn. akt III C 1285/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: protokolant stażysta Anna Banasiak

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 roku w Warszawie

sprawy z powództwa M. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Z.

o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo ustalenie nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej

I. uchyla uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Z.: nr (...) w sprawie przejęcia rocznego planu gospodarczego oraz zatwierdzenia miesięcznych zaliczek i nr (...) w sprawie uznania roszczeń i kompensaty zobowiązań;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Z. na rzecz M. Z. kwotę 477,00 (czteryście siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

IIIC 1285/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 sierpnia 2015 r. powódka M. Z. wniosła o uchylenie uchwał nr (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej(...) nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), ewentualnie o stwierdzenie nieważności lub ustalenie nieistnienia w/w uchwał.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

I. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.

1. Ustalenie faktów, które Sąd uznał za udowodnione.

M. Z. jest współwłaścicielem lokalu nr (...), położonego w Z. przy ul. (...) oraz – z uwagi na powyższe – przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej o wielkości (...). Z tego tytułu jest też członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, sprawowała zresztą funkcję członka jej zarządu.

(okoliczności bezsporne, odpis z KW (...) i (...) – k. 9-25).

Na przedmiotowej nieruchomości wyodrębnione są zarówno lokale mieszkalne, jak i lokal użytkowy – garaż. Nie wszyscy właściciele lokali mieszkalnych są jednocześnie współwłaścicielami lokalu garażowego.

(bezsporne).

Zgodnie z uchwałą nr (...) pozwanej Wspólnoty (umowa wspólnoty mieszkaniowej), powziętej i zaprotokołowanej w formie aktu notarialnego, jej uchwały miały być podejmowane bądź na walnym zgromadzeniu właścicieli bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów albo w sposób mieszany. W przypadku głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów dla ważności uchwały niezbędne było oddanie głosów przez wszystkich członków. Dnia 30.01.2003 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) o zmianie statutu (umowy wspólnoty) w ten sposób, że w przypadku głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, dla ważności uchwały niezbędne jest zebranie ponad 50% udziałów za uchwałą lub ponad 50% udziałów przeciw.

(uchwała nr (...) – k. 34-40, protokół z walnego zebrania z dnia 30.01.2003 r. - k. 77-82).

Na dzień 6 maja 2015 r. zwołane zostało przez zarząd Wspólnoty zebranie ogółu właścicieli, zaś w porządku obrad przewidziano m.in. podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2015 rok oraz zatwierdzenie wysokości miesięcznych zaliczek, a także podjęcie uchwały w sprawie uznania roszczenia i kompensaty zobowiązań. Do zawiadomienia o zebraniu dołączone zostało sprawozdanie finansowe za 2014 r. oraz projekty uchwał, w tym nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2015 rok oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek. Zgodnie z proponowaną treścią koszty zarządu nieruchomością wspólną planowane w 2015 r. określono na kwotę 144174 zł (niższe niż w poprzednim roku), stawkę jednostkową miesięczną ustalono na 2,61 zł/m², a więc w takiej samej wysokości jak w 2014 r. Jednocześnie w pkt 2 uchwały zawarto upoważnienie Zarządu Wspólnoty do kompensacji części zobowiązań właścicieli garażu z tytułu miesięcznych zaliczek z zobowiązaniami Wspólnoty z tytułu wykorzystania przez nią tego lokalu dla potrzeb utrzymania części wspólnej budynku, w zakresie i na warunkach określonych w stosownej uchwale. Zgodnie z kalkulacją miesięcznych zaliczek propozycja jej wysokości wynikała z przyjęcia dla podstawy obliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną jedynie powierzchni lokali mieszkalnych i części lokalu garażowego – stanowisk postojowych (4596,8 m²), inaczej niż w 2014 r., gdy stawka była obliczona przy uwzględnieniu powierzchni wszystkich lokali, w tym całego garażu (4948 m²).

W ramach proponowanej treści uchwał przedstawiona została również kolejna – nr (...) – do której odwołano się w pkt 2 powyżej opisanej. Zgodnie z jej treścią postanowiono uznać za zasadne roszczenia właścicieli garażu wobec Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu wykonania i eksploatacji przez nią w tym lokalu użytkowym instalacji niezbędnych do funkcjonowania całego budynku oraz z tytułu wykorzystywania przez Wspólnotę lokalu garażowego jako drogi ewakuacyjnej oraz pomieszczenia sanitarnego dla pracowników ochrony i firmy sprzątającej, przez co lokal ten utracił charakter pomieszczenia do wyłącznego korzystania przez jego współwłaścicieli. Ponadto w pkt 2 proponowanej uchwały wskazano, że przyjmuje się, że miesięczna wartość roszczenia będzie równa miesięcznej kwocie zaliczki na koszty utrzymania części wspólnej, koszty indywidualne lokalu i fundusz remontowy, naliczanych dla powierzchni innych niż powierzchnia wyznaczonych 32 miejsc parkingowych (średnio 18 m² każde), tj. dla powierzchni 351,2 m².

(zawiadomienie wraz ze sprawozdaniem finansowym, propozycjami uchwał i kalkulacjami – k. 107-115).

Do czasu przedstawienia propozycji wyżej opisanych uchwał (i ostatecznie ich podjęcia, o czym niżej) we Wspólnocie obowiązywały zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną obliczane przy uwzględnieniu takiej samej stawki za m² całej powierzchni lokali, niezależnie od tego, czy dotyczyło to lokalu mieszkalnego, czy użytkowego. Część mieszkańców – współwłaścicieli garażu – zaczęło protestować, że ponoszą opłaty w takiej wysokości jak za mieszkanie, a garaż nie ma charakteru odrębnego, bo korzysta z niego wspólnota – znajduje się w nim łazienka dla ochrony osiedla. Osoby te zaczęły wskazywać, że wykorzystywana jest ich własność, gotowe były zamknąć dostęp do lokalu. Podczas spotkań dokonywano wyliczeń i ostatecznie padła propozycja, że najlepiej będzie jak opłaty będą naliczane jedynie od powierzchni miejsc parkingowych, a część garażu wykorzystywana przez ochronę i mieszkańców będzie przez wspólnotę wynajmowana. Stawka czynszu miała odpowiadać wysokości opłat na utrzymanie części wspólnej i fundusz remontowy dotyczące tej powierzchni.

Pracownicy ochrony, którzy korzystają z toalety w garażu ochraniają nie tylko teren pozwanej Wspólnoty, lecz całego osiedla, na które składa się sześć nieruchomości. Lokal użytkowy posiada oddzielne drzwi, które są zamknięte.

Brama od garażu otwierana jest na pilota, powódka nie posiada go; właściciele lokali mieszkalnych nie będący współwłaścicielami garażu nie mają takich urządzeń, chyba że zostanie ono udostępnione przez osoby mające prawo do tego lokalu. W garażu jest również pomieszczenie dla sprzątaczk.

(zeznania świadka W. S. – posiedzenie w dniu 16 marca 2016 r. - 00:04:55-00:30:14, zeznania stron – posiedzenie jw. - 00:33:34-01:00:27).

Proponowane przez zarząd uchwały o nr (...) i (...) zostały ostatecznie podjęte w sposób mieszany – na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za pierwszą z nich zagłosowali członkowie wspólnoty posiadający 53,04% udziałów, przeciw 1,63%, za drugą 52,14% udziałów, przeciw 2,53%.

(uchwały wraz z listami do głosowania – k. 120-131, zestawienie udziałów w lokalach i przypadających głosów oraz sposobu ich obliczenia – k. 192-195, protokół z walnego zebrania z dnia 6 maja 2015 r. - k. 31-33).

Powódka została poinformowana o treści podjętych uchwał dnia 6 lipca 2015 r., za pośrednictwem poczty elektronicznej.

(zawiadomienie – k. 26-27).

2. Dowody, na których Sąd się oparł i przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

Powyższe ustalenia poczyniono w oparciu o powołane wyżej dowody. Na obdarzenie wiarą zasługiwały wszelkie dokumenty (ich kopie), niekwestionowane również przez strony. Podobnie zastrzeżeń nie budziły zeznania świadka czy stron, aczkolwiek nie miały one znacznej doniosłości w zakresie poczynionych ustaleń, które można było właściwie dokonać tylko w oparciu o dokumenty.

Brak było dowodów, którym Sąd odmówiłby wiarygodności.

II. Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W niniejszej sprawie zastosowanie znajdowały przepisy ustawy o własności lokali, w szczególności art. 25, 22, 14, 12 i 3.

1. Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Podstawą powództwa są wszelkie kolizje treści uchwały z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza z przepisami ustawy o własności lokali i przepisami Kodeksu cywilnego, czy też z treścią umowy określającej zarząd nieruchomością wspólną. Są to też wadliwości w postępowaniu prowadzącym do podjęcia uchwały oraz rozstrzygnięcia naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i inne naruszenia istotnych interesów właściciela lokalu. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego lub mieszanego zbierania głosów. Wynikające z art. 25 ustawy o własności lokali uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania przynajmniej jednej z przesłanek wskazanych wyżej. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia tego rodzaju okoliczności spoczywa na stronie żądającej uchylenia uchwały.

Zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną 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. Wyliczenie to jest przykładowe i nie może budzić wątpliwości, że na koszty te mogą składać się inne pozycje niezbędne dla utrzymania nieruchomości wspólnej w

należytem stanie, jak chociażby związane z ochroną jej terenu. Obowiązek właścicieli lokali przekazywania zaliczek w formie bieżących opłat uiszczanych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez nich kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, Lex nr 31298).

Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytem (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. I ACa 214/13, Lex nr 1392048).

Zgodnie z poglądem prezentowanym w orzecznictwie, właściciele mogą podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie pozostaje w sprzeczności z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 lipca 2006 r., I ACa 183/06, Lex nr 279981).

Podkreślić należy, że art. 12 ust. 2 omawianej ustawy stanowi, że 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. Stosownie zaś do ust. 3 powołanego przepisu uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali przewiduje, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W orzecznictwie podkreśla się, że „współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali (...) nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali (...) i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 02.12.1998 r., I CKN 903/97). W budynku wielomieszkaniowym, współwłasnością objęte są takie jego części, jak klatki schodowe czy windy. Powszechnie przyjmuje się także, że współwłasnością objęte są np. ściany zewnętrzne, dachy oraz fundamenty.

W orzecznictwie zasadnie też podkreśla się, że z art. 3 ust. 2 u.w.l. a contrario wynika, że art. 13 ust. 1 u.w.l. należy rozumieć w ten sposób, iż wydatki związane z utrzymaniem urządzeń służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali obciążają właścicieli tych lokali. Przeciwwstawieniem tego przepisu jest art. 14 pkt 1 u.w.l., z którego wynika, że wspólnotę mieszkaniową obciążają jedynie wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej (tak Sąd Apelacyjny w Łodzi, I ACa 773/13).

Uchwały właścicieli mogą być podjęte w sprawach dotyczących czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną, wymienionych przykładowo w art. 22 ust. 3 u.w.l. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Jedyny wyjątek to połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu (art. 22 ust. 4 u.w.l.), co wymaga uchwały pomimo tego, że dotyczy indywidualnego lokalu. Podkreślić więc należy, że członkowie wspólnoty nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali i dotyczyłyby indywidualnych uprawnień ich właścicieli.

2. Nie było w niniejszej sprawie kwestionowane i sporne, że pozew został złożony w terminie określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. Powódka oprócz żądania uchylecia uchwał domagała się również ewentualnie stwierdzenia ich nieważności bądź ustalenia nieistnienia. Co za tym idzie, należało ocenić je pod kątem przede wszystkim ich zgodności z prawem, jako że takie w pierwszej kolejności zarzuty stawiała powódka. Ich uwzględnienie bowiem w zasadzie czyniło zbędnym dalsze rozważanie naruszenia interesów współwłaściciela czy zasad zarządu.

3. Dla możliwości dokonania oceny uchwał na gruncie art. 25 u.w.l. konieczne było w pierwszej kolejności poczynienie ustaleń co tego, czy zostały one prawidłowo podjęte. Powódka bowiem zgłaszała zarzuty w tym zakresie, powołując się z jednej strony na nieprawidłowe obliczenie głosów, przy uwzględnieniu podczas niego również, jako samodzielnych,

udziałów współwłaścicieli lokalu garażowego. Z drugiej strony kwestionowała także samą ważność głosowania, podnosząc, że zgodnie z obowiązującą wspólnotą umową dla możliwości podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, czy mieszanym, konieczne było oddanie ich przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

- W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu nieważności, opartego na założeniu obowiązywania umowy wspólnoty w brzmieniu jak podjęte w uchwale nr(...). Poza sporem bowiem było, że w 2003 r. została podjęta uchwała zmieniająca zapisy umowne, dotyczące sposobu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powódka wywodziła, że ta późniejsza zmiana jest nieważna, z uwagi m.in. na to, że umowa wspólnoty mieszkaniowej została podjęta w formie aktu notarialnego. W związku z tym do zmiany jej postanowień konieczne było podjęcie kolejnej uchwały w takiej samej formie. Abstrahując od samej zasadności takiego poglądu (powołana uchwała nr (...) została podjęta na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., co wynika z jej treści, forma aktu notarialnego nie jest wymagana dla innych uchwał wspólnoty mieszkaniowej), w ocenie Sądu brak było podstaw do tego, aby przeprowadzić w niniejszej sprawie „kontrolę” uchwały nr (...). Bezsprzeczne było, że nie została ona zaskarżona. Konstrukcja przepisów ustawy o własności lokali zakłada zaś, że w przypadku podjęcia uchwały niezgodnie z prawem jej kontrola dopuszczalna jest jedynie na podstawie art. 25 u.w.l., w terminie wskazanym w tym przepisie. Uchwały wspólnoty obowiązują i powinny być stosowane do czasu ich uchylecia przez sąd w przypadku wytoczenia stosownego powództwa lub wstrzymania ich wykonania w ramach zabezpieczenia. W orzecznictwie i doktrynie nie budzi wątpliwości, że w przypadku niezaskarżenia uchwały zgodnie z przepisami ustawy, późniejsze ustalenie jej nieważności nie jest dopuszczalne. Mając to na uwadze kontrola uchwały nr (...) w niniejszym postępowaniu nie była dopuszczalna, co za tym idzie Sąd nie mógł przyjąć, że jest ona nieważna. Wobec tego konieczne było przyjęcie, że dokonana na jej podstawie zmiana umowy Wspólnoty była skuteczna. Wobec tego głosowanie zostało przeprowadzone zgodnie z jej postanowieniami.

- Po wyjaśnieniu przez stronę pozwaną sposobu obliczenia głosów oddanych za uchwałami (pismo z 30 marca 2016 r.) brak również było wątpliwości co do skuteczności ich podjęcia. Istotnym było to, że księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości wspólnej zawiera zapisy sprzeczne z rzeczywistym stanem prawnym, co jest oczywiste po dokonaniu prostego działania matematycznego – sumowania wskazanych w niej udziałów. Domniemanie zgodności wpisu w księdze ze stanem prawnym nie miało znaczenia, gdyż nie jest ono istotne przy określeniu udziałów współwłaścicieli na potrzeby zarządu nieruchomości wspólną. Ponadto może być ono obalone, zaś przedstawione przez stronę pozwaną zestawienie - bez konieczności dogłębnej analizy - wskazywało, że oddaje ono aktualny i rzeczywisty stan dotyczący wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości. W tym zakresie pozwana wykazała swoje twierdzenia, powódka nie przedstawiła im przeciwnych. Mając to na uwadze ostatecznie należało uznać za pozbawione znaczenia wywody strony powodowej dotyczące sposobu obliczenia głosów oddanych za uchwałami. Nie mogło bowiem budzić wątpliwości, że zagłosowała za nimi ponad połowa właścicieli lokali mieszkalnych, lokal garażowy (i związany z nim udział, którego współwłaściciele mogliby oddać głos jedynie łącznie) nie był brany pod uwagę przy obliczaniu głosów. W związku z tym należało przyjąć, że uchwała została skutecznie podjęta, co umożliwiło jej merytoryczną kontrolę.

4. Odnosząc wyżej przedstawione (pkt II. 1, 2) wywody do niniejszej sprawy, trzeba stwierdzić, że zaskarżona uchwała sprzeczna była z powołanymi art. 13 ust. 1 w zw. z 12 ust. 2 i 3, 3 ust. 2, 14 21 ust. 1, 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., a także naruszała interes powódki - właściciela lokalu mieszkalnego i członka wspólnoty.

W tym miejscu należy podkreślić, że z uwagi na materię regulowaną zaskarżonymi uchwałami, powiązanie ich postanowień, określenie przyjętych stawek i w związku z tym końcowy efekt, tj. określenie wysokości zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną - stwierdzenie, że jedno z przyjętych rozwiązań jest niegodne z prawem, itd., powodowało konieczność uchylecia ich obu. Powódka zaskarżyła obie uchwały w całości, co musiało skutkować - w razie stwierdzenia zasadności jej argumentacji chociażby w odniesieniu do części uregulowanych uchwałami kwestii – orzeczeniem zgodnie z żądaniem.

Bezsprzeczne w zasadzie było, że na nieruchomości, której współwłaścicielem jest powódka, wyodrębnione są zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe. Ten ostatnie to wielostanowiskowy garaż, którego współwłaścicielami są zarówno właściciele lokali mieszkalnych, jak i osoby, którym nie przysługują takie prawa. Poza sporem również było, i musiało

być oczywistym, że w lokalach użytkowych znajdują się elementy infrastruktury budynku, które służą do wspólnego użytku wszystkich jego mieszkańców. Nie mogło również budzić wątpliwości, że takie urządzenia – jako część całości – znajdują się w lokalach mieszkalnych. W zasadzie również nie budziło wątpliwości, że z garażu korzystają inne osoby – ochrona budynku, sprzątaczką oraz za zezwoleniem jego współwłaściciela mogą przechodzić przez niego ci z mieszkańców, który prawo do lokalu użytkowego nie przysługuje.

Ze zgromadzonego materiału wynika, że garaż ma wielu współwłaścicieli i wobec tego każdy z nich ma obowiązek uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją tego lokalu, stosownie do art. 207 k.c. Każdy ze współwłaścicieli lokalu użytkowego powinien również uczestniczyć w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, stosownie do ogólnego udziału, jaki związany jest z własnością lokalu, w nieruchomości wspólnej. Na tej samej zasadzie powinni uczestniczyć w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej wszyscy właściciele wyodrębnionych lokali – zarówno mieszkalnych i użytkowych. Wyżej wskazano już, że jedyny dopuszczalny przez prawo przypadek zwiększenia obciążenia właściciela przewidziany jest w art. 12 ust. 3 u.w.l. i może mieć miejsce tylko w sytuacji tam określonej. Niewątpliwie ten zwiększony udział w kosztach i wydatkach może dotyczyć wyłącznie utrzymania nieruchomości wspólnej i tylko w tym zakresie wspólnota może podjąć uchwałę, określając - z uwagi na koszty generowane przez lokale użytkowe - ich większe obciążenie niż mieszkalnych.

Oczywistym jest, że np. co do zasady wysokość zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie musi być określona zawsze jako stawka kwotowa za metr kwadratowy. Możliwe jest ustalenie jej np. w pewnej określonej kwocie, jednakże w każdym przypadku musi to pozostawać w zgodzie z ustawą o własności lokali. Rozważając tą kwestię w wyroku z dnia 20.06.1997 r., II CKN 226/1997, Sąd Najwyższy zasadnie wskazał, że jedyna modyfikacja stawki kwotowej w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni dopuszczalna jest z poszanowaniem art. 12 u.w.l. W motywach wyroku wprost wyjaśniono, że takie zróżnicowanie jest możliwe w sytuacji określonej w jego ust. 3, a więc przewidującym jedynie możliwość zwiększenia obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej w przypadku lokali użytkowych.

Mając na uwadze treść art. 12 u.w.l. nie mogła obronić się argumentacja Wspólnoty dotycząca zgodności z prawem podjętych uchwał. Nie pozwalają na to bowiem – w zakresie ustalenia zakresu ciężarów i wydatków ponoszonych przez współwłaścicieli – przepisy prawa. Oczywiście możliwe jest uwzględnienie tego rodzaju okoliczności, jak użytkowanie części lokalu przez innych członków wspólnoty nie będących jego właścicielami, co wynika z art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l. Wymaga to jednakże podjęcia stosownej uchwały, na mocy której koszty związane z korzystaniem z tej części budynku przez właścicieli lokalu oraz pozostałych współwłaścicieli zostaną określone i następnie będą one włączone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Tego rodzaju zabieg niestety nie został przeprowadzony w zaskarżonych uchwałach. Zamiast tego przyjęto konstrukcję zbliżoną do umowy dotyczącej korzystania (o charakterze najmu) z części garażu pomiędzy współwłaścicielami lokalu użytkowego a Wspólnotą Mieszkaniową. Jednocześnie nie uwzględniono wynikających z tego kosztów (ewentualny czynsz), jako elementu kosztów zarządu i w rzeczywistości przerzucono związane z taką czynnością wydatki wyłącznie na właścicieli lokali mieszkalnych. Takie rozwiązanie w istocie oznaczało, że została zawarta umowa „za pośrednictwem” Wspólnoty pomiędzy współwłaścicielami lokalu garażowego a właścicielami lokali mieszkalnych. Oczywiście zaś musi być, że tego rodzaju czynność nie wchodziła w zakres zarządu nieruchomością wspólną i nie powinna być przedmiotem uchwały.

Prawidłowe postępowanie, zgodne z u.w.l., powinno uwzględniać treść jej art. 22 ust. 3 pkt 8. W związku z tym powinno dojść do ustalenia kosztów, jakie wiążą się z korzystaniem przez wszystkich członków wspólnoty (a więc zarówno właścicieli lokali mieszkalnych, jak i lokalu garażowego) z części garażu przeznaczonej do wspólnego użytku. Następnie po ich określeniu powinny one zostać zaliczone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przy ich uwzględnieniu należałoby obliczyć zaliczki należne od właściciela każdego lokalu (mieszkalnego i użytkowego), w związku z jego udziałem w nieruchomości wspólnej. W ten sposób doszłoby do zgodnego z art. 12 u.w.l. i nie naruszającego interesów właścicieli lokali mieszkalnych, którzy nie są jednocześnie współwłaścicielami garażu, określenia kosztów związanych z wykorzystaniem części lokalu użytkowego oraz sposobu ich ponoszenia.

Przyjęte rozwiązanie opierało się zaś na błędnych założeniach.

- Wyłączenie w uchwale nr (...), przy obliczaniu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, części powierzchni garażu, które są wykorzystywane przez Wspólnotę nie znajdowało podstawy w obowiązujących przepisach, a w szczególności powołanych art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. W istocie doprowadziło to bowiem do przerzucenia części kosztów związanych z utrzymaniem tej części nieruchomości wspólnej (351,2 m⁽²⁾) na właścicieli lokali mieszkalnych, z wyłączeniem od ich ponoszenia współwłaścicieli garażu (którzy mieli ponosić koszty jedynie przy uwzględnieniu powierzchni miejsca postojowego). Takie rozwiązanie jest również nielogiczne, gdyż jego przyjęcie musiałoby opierać się na założeniu, że właściciele lokalu użytkowego nie korzystają ze spornej jego części jako członkowie wspólnoty, co jest oczywiście twierdzeniem nieprawdziwym. Przyjęcie założenia, że z garażu korzysta ochrona, która dogląda również tego pomieszczenia, przechodzą przez niego pracownicy firm zewnętrznych, którzy świadczą usługi na rzecz całej wspólnoty, czy też znajduje się tam droga ewakuacyjna, z której – co do zasady i z istoty takiej drogi – korzystać powinni także współwłaściciele lokalu garażowego, powoduje, że brak jest jakichkolwiek powodów, dla których te osoby, jako członkowie wspólnoty, nie miałyby uczestniczyć w związanych z tym kosztach zarządu. Zaskarżona uchwała nr (...) w istocie zaś doprowadziła do sytuacji, w której współwłaściciele lokalu garażowego zostali zwolnieni od ponoszenia tego rodzaju wydatków, związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

- Za sprzeczne z prawem należało uznać upoważnienie zawarte w pkt 2 uchwały nr (...). Zarząd wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l. kieruje jej sprawami i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Inaczej rzecz ujmując, organ ten jest przedstawicielem ogółu właścicieli i tylko w takim zakresie może on reprezentować ich, jako wspólnotę mieszkaniową. Brak jest podstaw do tego, aby zarząd mógł reprezentować właścicieli wobec wspólnoty. Oczywiście nie jest wykluczone upoważnienie poszczególnych jego członków przez niektórych właścicieli do dokonywania w ich imieniu określonych czy wszystkich czynności (art. 98 k.c.), jednakże wymaga to udzielenia przez każdą taką osobę stosownego pełnomocnictwa. Nie jest natomiast w jakikolwiek sposób możliwe, aby wspólnota mieszkaniowa udzieliła „pełnomocnictwa” w imieniu niektórych swoich członków do dokonywania za nich określonych czynności przez jej zarząd, który nadto nie jest upoważniony do tego rodzaju działania. Czynność zawarta w pkt 2 uchwały nr (...) zawiera zaś takie właśnie „upoważnienie” – do „kompensacji” części zobowiązań właścicieli garaży z tytułu zaliczek z zobowiązaniami Wspólnoty z tytułu wykorzystywania garażu.

- Poza sporem musiało być, że treść uchwały nr (...) wskazuje na to, że doszło w niej w istocie do określenia świadczenia należnego od wspólnoty mieszkaniowej o charakterze zbliżonym do czynszu, jak również wskazano zakres korzystania przez nią z części lokalu garażowego. Co do zasady więc określała ona istotne elementy umowy zbliżonej do najmu. Brak było jednakże jakichkolwiek podstaw do tego, aby taki stosunek mógł być nawiązany w drodze uchwały wspólnoty. Do zawarcia umowy konieczne jest złożenie zgodnych oświadczeń przez obie jej strony. W tym więc przypadku powinno być to oświadczenie z jednej strony wspólnoty (i w tym zakresie mogłaby być podjęta uchwała – np. wyrażająca zgodę na zawarcie umowy najmu), zaś z drugiej współwłaścicieli lokalu garażowego. Z ich strony, mając na uwadze, że oddanie do korzystania lokalu będącego w ich współwłasności dotyczy tej części, z której korzystają oni wspólnie (części pozostałe, poza miejscami postojowymi), czynność taka niewątpliwie wykraczała poza zwykły zarząd rzeczą wspólną, co za tym idzie do jej dokonania konieczna była zgoda wszystkich współwłaścicieli lokalu (art. 201 k.c.). W niniejszej sprawie brak było jakichkolwiek podstaw do ustalenia, że wszyscy oni wyrazili zgodę na tego rodzaju czynność; co więcej w ogóle brak było w jakikolwiek sposób wyrażenia ich woli. W istocie to Wspólnota Mieszkaniowa samodzielnie, bez ich udziału określiła sobie zakres korzystania z lokalu oraz należne z tego tytułu kwoty. W związku z tym należało stwierdzić, że czynność określona w uchwale nr (...) sprzeczna była niewątpliwie z art. 22 u.w.l., jako że jej treść wskazuje na to, że nie dotyczyła ona w istocie zarządu nieruchomością wspólną, a tylko tego rodzaju kwestie wspólnota władna jest regulować w drodze uchwał. Ponadto, zważywszy na cel, do jakiego w istocie dążono podejmując zaskarżoną uchwałę, rozpatrując ją w związku z określoną nr (...) i zawartymi tam zasadami ustalenia zaliczek na koszty zarządu, niewątpliwie czynność dokonana w uchwale nr (...) sprzeczna była z powołanym wyżej i omówionym

art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l.. Nie włączono bowiem do kosztów zarządu wydatków związanych z korzystaniem z części lokalu użytkowego.

Podsumowując powyższe wywody. Zaskarżone uchwały nr (...) i (...) pozostawały w sprzeczności z powołanymi przepisami prawa, co musiało skutkować ich uchycieniem na podstawie art. 25 u.w.l.

5. Mając na uwadze wnioski przedstawione w pkt II.4 w zasadzie zbyteczne było rozważanie naruszenia interesu powódki. Ubocznie można jedynie wskazać, że w ocenie Sądu zaskarżone uchwały (uwzględniając powiązanie ich ze sobą i skutek w postaci określenia zaliczek miesięcznych) podlegałyby uchyceniu również z tych przyczyn.

Należało mieć na uwadze, że naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu ma miejsce wtedy, gdy w danych okolicznościach, z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest ona dla osoby skarżącej niekorzystna lub ma na celu jej pokrzywdzenie, jako członka wspólnoty. W tym drugim przypadku uchwała powinna doprowadzić do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innych właścicieli, przy czym taka sytuacja może mieć miejsce również wtedy, gdy jej treść spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia.

Uwzględniając przedstawione okoliczności sprawy oraz wynikające z ustawy zasady zarządu nieruchomością wspólną, a także sposób ponoszenia przez właścicieli kosztów z tym związanych, nie mogło budzić najmniejszych wątpliwości, że doszło do uzyskania przez część członków wspólnoty – współwłaścicieli garażu – korzyści w stosunku do powódki, której przysługuje jedynie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoby te zostały bowiem zwolnione z konieczności ponoszenia części opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej (część lokalu garażowego), jakie powinny ponosić w stosunku do przysługujących im udziałów. Tym samym powódka została obciążona dodatkowymi kosztami, ponad swój udział w nieruchomości wspólnej.

Z powyższych przyczyn zaskarżone uchwały również podlegały uchyceniu, na podstawie art. 25 u.w.l.

6. Uwzględnienie roszczenia głównego w całości, czyniło zbytecznym rozpoznawanie żądań ewentualnych.

III. Postanowienie w przedmiocie kosztów procesu.

Wobec wydania wyroku w sprawie, stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. Sąd zobligowany był do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Wniosek o zasądzenie kosztów strony reprezentowane przez pełnomocników zgłosiły przed zamknięciem rozprawy.

W niniejszej sprawie znajdowała zastosowanie zasada odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.). Pozwana przegrała proces i była zobowiązana do zwrotu poniesionych przez powódkę w związku z postępowaniem kosztów. Składały się na nie opłata od pozwu (400 zł), wynagrodzenie pełnomocnika (stosownie do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych /.../ w stawce minimalnej) przy uwzględnieniu podanej wartości przedmiotu sporu (60 zł) oraz zwrot opłaty skarbowej od dokumentów pełnomocnictwa (17 zł). Mając to na uwadze zasądzone od pozwanej na rzecz powódki kwotę wskazaną w pkt III wyroku.