

Sygn. akt III C 75/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Anna Banasiak

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2015 roku w Warszawie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) budynku (...) nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) budynku (...) nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) z dnia 01 grudnia 2014 roku nr (...);

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) budynku (...) nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) na rzecz powoda J. M. kwotę 200,00 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 stycznia 2015 r. powód J. M. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) bud (...) w Z., nieruchomości przy ul. (...) w Z., z dnia 1 grudnia 2014 r. nr (...). Dla uzasadnienia żądania powołał się na niezgodność uchwały z prawem, naruszenie interesu właściciela oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa, wskazując na zgodność uchwały z prawem oraz interesami współwłaścicieli i zasadami zarządu.

I. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.

1. Ustalenie faktów, które Sąd uznał za udowodnione.

J. M. jest współwłaścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) i członkiem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości (...) bud. (...), na której jest on posadowiony.

(bezsporne, akt notarialny - k. 13-22).

Wspólnota ta została wydzielona z dawnej „większej” wspólnoty obejmującej całe osiedle przy ul. (...) w Z.. Oprócz nieruchomości wspólnej, a więc znajdującej się pod budynkiem, gdzie położony jest lokal powoda oraz niezbędnej dla korzystania z niego, członkowie pozwanej wspólnoty są również współwłaścicielami (razem z członkami pozostałych trzech wspólnot na terenie osiedla) nieruchomości określanej jako „działka (...)”, w częściach ułamkowych. Teren ten jest niezabudowany, pozostaje on w związku z nieruchomością wspólną pozwanej wspólnoty, znajdują się tam zarówno służące do wspólnego użytku mieszkańców osiedla urządzenia, jak place zabaw dla dzieci, śmietniki, chodniki, parkingi, oraz takie niezbędne dla korzystania ze wspólnej nieruchomości, jak stacje uzdatniania wody

i głębinowa, hydrofornia, stacja trafo. Nieruchomość ta jest obciążona służebnością m.in. na rzecz właścicieli przedmiotowej nieruchomości, polegającą na prawie przechodu i przejazdu po drogach do budynków i urządzeń znajdujących się na tych działkach oraz na prawie korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości obciążonej.

Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się zarówno lokale mieszkalne (320), jak i lokale użytkowe - garaże (4), które są przedmiotem współwłasności osób będących właścicielami lokali mieszkalnych oraz innych, które nie mają takich praw.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 20.354,20 m², lokale mieszkalne z przynależnościami zajmują 15.145,30 m².

(okoliczności bezsporne, odpisy z ksiąg wieczystych (...) – płyta k. 169, k. 142-145, akt notarialny – k. 13-22, zeznania świadka A. K. – posiedzenie dnia 21.10.2015 r., 00:21:54-00:45:09, zeznania świadka M. K. – posiedzenie j.w. 01:07:24-01:31:33, W. G. – posiedzenie jw. 01:33:52-01:46:49, M. W. – posiedzenie jw. 00:46:04-00:06:23, P. P. – posiedzenie z dnia 27.11.2015 r. – 00:08:19-00:34:17).

Zarząd Wspólnoty przeprowadził w trybie mieszanym głosownie nad uchwałą nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, funduszu remontowo/modernizacyjnego i kosztów utrzymania lokalu w 2014 r. oraz stawek opłat i zaliczek z nich wynikających. Za uchwałą głosowało 54,18% uprawnionych. O jej treści powiadomiono pismem z 01.12.2014 r.

Zgodnie z uchwałą (§1) zatwierdzono roczny plan gospodarczy kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na 2014 r., zakładając: koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 719.502 zł oraz koszty utrzymania infrastruktury technicznej na działce (...) wysokości 99.394,09 zł. Od 1 czerwca 2014 r. wprowadzono opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 2,43 zł miesięcznie na 1 m² powierzchni mieszkaniowej plus 49,11 za lokal miesięcznie. Ponadto ustalono miesięczne opłaty, począwszy od 1 czerwca 2014 r., na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej – opłata za garaż, w wysokości 36 zł za 1 miejsce garażowe.

W § 2 uchwały zatwierdzono roczny plan gospodarczy Funduszu Remontowego na 2014 r., zakładając planowane wydatku Funduszu Remontowo/modernizacyjnego dotyczące wspólnej infrastruktury na kwotę 240.000 zł i infrastruktury działki nr (...) na kwotę 68.533 zł. Od 1 czerwca 2014 r. wprowadzono opłaty miesięczne na fundusz remontowy na 1 m² powierzchni mieszkalnej – 1,70 zł.

W § 3 określono miesięczne zaliczki w związku ze zużyciem mediów oraz wywozem odpadów. W § 4 uchwały wskazano, że opłata na pokrycie kosztów za korzystanie z płatnego miejsca postojowego na działce nr (...) będzie wynosić 50 zł za miesiąc. Opłaty za korzystanie za zabudowaną powierzchnię części nieruchomości wspólnej wynosić będą 5 zł na miesiąc za m². Ponadto w uchwale uregulowano kwestie związane z przekroczeniem planowanych wydatków, korektą planu (§ 5).

Właściciele lokali mogli zapoznać się z projektem uchwały, jak również z dołączonym do niej rocznym planem gospodarczym za 2014 r. Zgodnie z zestawieniem kosztów wg rodzaju, wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zostały wyliczone przy uwzględnieniu stawki miesięcznej opłaty za 1 m² przy łącznej powierzchni lokali mieszkalnych 15.145,30 m² oraz w przeliczeniu na 320 lokali mieszkalnych (stawka dla 1 lokalu). Ponadto w rocznym planie gospodarczym przyjęto koszt utrzymania nieruchomości wspólnej (działki (...)), gdzie określono stawkę miesięczną za 1 lokal w budynku (...) przy uwzględnieniu jedynie lokali mieszkalnych. Do kosztów tych zaliczono utrzymanie czystości i porządku, obowiązkowe przeglądy, konserwacje i naprawy, koszty mediów, obsługi nieruchomości i inne pozostałe koszty. Określając przychody w 2014 r. wyliczono ich sumę na 818.896,09 zł, co na 1 m² powierzchni mieszkalnej miesięcznie dawało stawkę 2,43 zł. W ten sposób obliczono wysokość zaliczki za lokal plus 49,11 zł za lokal mieszkalny z tytułu ochrony, kosztów wynagrodzenia zarządu i kosztów utrzymania

infrastruktury znajdującej się na działce (...). Dokonano również obliczenia planowanych wydatków dotyczących wspólnej infrastruktury i działki nr (...) (jedynie przy uwzględnieniu 320 lokali mieszalnych) oraz dotyczących samego budynku nr (...). Porównanie stawek zaliczek dotychczas obowiązujących oraz mających być pobieranymi na podstawie zaskarżonej uchwały wskazywało, że od 01.06.2014 r. będą one niższe dla lokalu o pow. 40 m².

(uchwałą wraz z załącznikami – k. 120-141).

W lokach użytkowych – garażach – znajduje się infrastruktura, z której korzystają wszyscy mieszkańcy budynku przy ul. (...). Ustalając stawkę opłaty od stanowiska garażowego na kwotę 36 zł kierowano się kosztami związanymi tylko z garażami, takimi jak przeglądy ppoż., konserwacja bram, sprzątanie, faktycznie poniesionymi przez wspólnotę. Nie ujęto w niej np. funduszu remontowego, nie uwzględniono kosztów ochrony, wynagrodzenia zarządu, czy utrzymania infrastruktury na działce (...).

W pozwanej Wspólnocie planowano w 2013 r. wprowadzić zasady obliczenia stawki na poczet zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną przy uwzględnieniu faktycznej powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, przygotowana w tym celu uchwała nie została jednak poświadczona.

(projekt uchwały nr (...) wraz z załącznikami – k. 170-175, zaskarżona uchwała – j.w., powołane wyżej zeznania świadków, wykaz infrastruktury w garażach, rzuty poziome garaży, zdjęcia – k. 160-168).

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 świadków, 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.

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. zarządzania nieruchomościami na okoliczność prawidłowości planu gospodarczego przedstawionego w zaskarżonej uchwale. Wniosek ten zmierzał w istocie bowiem nie do wykazania okoliczności, które wymagałyby wiedzy specjalistycznej i mogły mieć znaczenie dla ustalenia faktów, lecz do poczynienia oceny prawidłowości uchwały z punktu widzenia prawnego. Opinia bowiem musiałaby odnieść się do zgodności jej zapisów z przepisami ustawy. Nie mogło to być przedmiotem opiniowania biegłego, w związku z tym wniosek - jako nieprzydatny dla rozpoznania sprawy - oddalono.

II. Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W niniejszej sprawie zastosowanie znajdowały przepisy ustawy o własności lokali, w szczególności art. 25, 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 uchylecia 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 należytym 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 należytym (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).

2. Nie było w niniejszej sprawie kwestionowane i sporne, że pozew został złożony w terminie określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. Strony postępowania nie wskazywały również na uchybienia formalne, które mogłyby mieć wpływ na podjęcie zaskarżonej uchwały. Co za tym idzie, należało ocenić ją pod kątem przede wszystkim jej zgodności z prawem, jako że takie w pierwszej kolejności zarzuty stawiał powód. Ich uwzględnienie bowiem w zasadzie czyniło zbytecznym dalsze rozważanie naruszenia interesów współwłaściciela czy zasad zarządu.

3. Odnosząc wyżej przedstawione wywody do niniejszej sprawy, trzeba stwierdzić, że zaskarżona uchwała sprzeczna jest z powołanymi art. 13 ust. 1 w zw. z 12 ust. 2 i 3, 3 ust. 2, 14 u.w.l., przepisem art. 195 i nast. (przede wszystkim 207) k.c., a także narusza interes powoda - właściciela lokalu mieszkalnego i członka wspólnoty.

W tym miejscu należy podkreślić, że z uwagi na materię regulowaną zaskarżoną uchwałą, powiązanie rozwiązań (stawek) przyjętych w jej poszczególnych paragrafach i w związku z tym końcowy efekt, tj. określenie wysokości zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną od 1 czerwca 2014 r. jako „całości”, stwierdzenie, że jedno z przyjętych rozwiązań jest niegodne z prawem, itd., powodowało konieczność uchylecia jej całej. Powód zaskarżył uchwałę w całości, co musiało skutkować w takiej sytuacji - w razie stwierdzenia zasadności jego argumentacji chociażby w odniesieniu do części uregulowanych uchwałą kwestii – orzeczeniem zgodnie z żądaniem.

Bezspornym w zasadzie było, że na nieruchomości, której współwłaścicielem jest powód, wyodrębnione są zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe. Te ostatnie to wielostanowiskowe garaże, której współwłaścicielami są zarówno właściciele lokali mieszkalnych, jak i osoby nie posiadający takich praw. 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.

Ze zgromadzonego materiału wynika, że garaże mają wielu współwłaścicieli i wobec tego każdy z nich ma obowiązek uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją tych lokali, stosownie do art. 207 k.c. Każdy ze współwłaścicieli lokali użytkowych 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 mieszkalnych i użytkowych. Wyżej wskazano już, że jedyny dopuszczalny przez prawo przypadek zwiększenia związanego z tym 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.

Zasadnym było wskazywanie przez stronę pozwaną, że co do zasady wysokość zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie musi być określona zawsze w sposób, 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. Pozwana w tym zakresie powoływała się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.06.1997 r., II CKN 226/1997 (cyt. na k. 115 – strona 6 odpowiedzi na pozew). Słusznie jednakże zauważył powód, że wyrażony w tym orzeczeniu pogląd został przytoczony w oderwaniu od dalszych wywodów zawartych w jego uzasadnieniu, z których jednoznacznie wynika, że jedyna modyfikacja stawki kwotowej w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni dopuszczalna jest z poszanowaniem art. 12 u.w.l. W motywach wyroku wprost wskazano, 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. Cytowanie stanowiska orzecznictwa w oderwaniu od jego uzasadnienia faktycznego nie można było uznać za argument potwierdzający zasadność argumentacji strony pozwanej.

Mając na uwadze treść art. 12 u.w.l. nie mogła obronić się argumentacja Wspólnoty, jakoby istotne znaczenie dla określenia stawki zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną miało to, że w lokalach garażowych umiejscowione są urządzenia, z których korzystają wszyscy mieszkańcy budynku. Nie pozwalają na to bowiem – w zakresie ustalenia zakresu ciężarów i wydatków ponoszonych przez współwłaścicieli – przepisy prawa. Oczywiście faktycznie możliwe jest uwzględnienie tego rodzaju okoliczności, co zresztą wynika z powoływanego przez stronę pozwaną przy okazji kosztów „działki (...)” art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l. Wymaga to jednakże podjęcia stosownej uchwały, na mocy której takie koszty zostaną określone i następnie będą one mogły być ewentualnie włączone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Tego rodzaju zabieg oczywiście nie został przeprowadzony w zaskarżonej uchwale.

Strona pozwana przedstawiając w odpowiedzi na pozew stanowisko w zakresie sposobu ustalenia zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, wywodziła, że stawka 36 zł za miejsce postojowe została obliczona przy uwzględnieniu m.in. kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej generowanej przez lokale garażowe. Żaden ze złożonych dokumentów nie pozwalał jednakże na zweryfikowanie tego, w jaki sposób taka wielkość kwotowa została ustalona. Z zebranego materiału dowodowego wynikało jedynie, że stawka ta obejmowała koszty związane tylko z garażami (zeznania świadka M. K., posiedzenie dnia 21.10.2015 r. 01:10:14-01:12:03, 01:21:25-01:22:12).

Prosty rachunek matematyczny, przeprowadzony przez powoda w pozwie wykazywał zaś, że np. przyjęcie stawki zaliczki w wysokości 2,43 zł za m² i przeliczenie jej w sposób wynikający z art. 12 ust. 2 u.w.l., a więc w odniesieniu do udziałów właścicieli wszystkich lokali powoduje, że kwota przypadająca na garaż czy miejsce postojowe w lokalu użytkowym znacznie przewyższa kwotę 36 zł (wylczenia – k. 5-6).

Odwołać należy się w tym miejscu ponownie do rozkładu ciężaru dowodu. Powód miał obowiązek wykazać, że uchwała jest niezgodna z prawem i przedstawiają jej treść; powołując się na przepis art. 12 u.w.l. wystarczająco wykazała zasadność swoich twierdzeń. Strona pozwana twierdząc, że stawka zaliczki za lokale użytkowe, w kwocie 36 zł za miejsce/stanowisko postojowe odpowiada w rzeczywistości udziałowi współwłaścicieli tego lokalu w nieruchomości wspólnej, wywodziła z takich twierdzeń określone skutki prawne. W takiej sytuacji to właśnie wspólnota powinna podjąć działania zmierzające do ich udowodnienia. Wyżej wskazano, że brak było podstawy w zgromadzonym materiale do ustalenia w jaki sposób kwota 36 zł została określona, czy odpowiada ona udziałom współwłaścicieli lokali użytkowych w odniesieniu do sumy kosztów związanych z zarządzeniem nieruchomością wspólną. Strona pozwana nie zgłosiła w celu wykazania tych okoliczności wniosków, które pozwalałyby na ustalenie tych okoliczności.

Przesłuchani świadkowie poza ogólnymi stwierdzeniami nie wyjaśnili sposobu wylczenia stawki. Jedna z przesłuchanych osób zaś (powołany wyżej świadek) w zasadzie wprost wskazała, że obliczenie takiej kwoty wynikało tylko z uwzględnienia kosztów generowanych przez garaże, a nie całości ciężarów i wydatków związanych z zarządzeniem nieruchomością wspólną. Mając na uwadze, że w zaskarżonej uchwale w sposób niewątpliwy wszelkie rozliczenia kosztów generowanych przez nieruchomość wspólną odniesiono jedynie do lokali mieszkalnych, wydatki związane z kosztami zarządu wspólnoty czy ochroną również wylczono tylko w stosunku do nich, zeznania świadka należało uznać za odpowiadające rzeczywistości. To zaś powodowało, że nie było żadnych podstaw w materiale dowodowym do przyjęcia - za twierdzeniami strony pozwanej - że kwota 36 zł odpowiada udziałowi współwłaścicieli lokali garażowych w nieruchomości wspólnej. Oczywiście ponadto musiało być, że lokale te są różnej powierzchni, w każdym jest inna ilość współwłaścicieli, co za tym idzie ich udziały są różne. Co za tym idzie, stawka uwzględniająca je w wydatkach i ciężarach związanych z nieruchomością wspólną zasadniczo powinna być zróżnicowana.

Za całkowicie nieuzasadnione należało uznać w związku z tym dokonanie wylczenia opłat na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej w sposób dokonany przez Wspólnotę. Strona pozwana nie udowodniła, że określenie w zaskarżonej uchwale stawek przypadających (w końcowym efekcie po zsumowaniu poszczególnych pozycji) na poszczególnych współwłaścicieli lokali mieszkalnych i garażowych odpowiada ich udziałom. W zasadzie argumentacja Wspólnoty wskazuje na to, że dokonano odwrócenia zasady wynikającej z art. 12 u.w.l. Podnosząc bowiem, że w związku ze znajdowaniem się w lokalach garażowych infrastruktury służącej do użytku wszystkich mieszkańców i korzystaniem przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości z tych pomieszczeń osoby, którym przysługują prawa do tych lokali, powinni ponosić mniejsze obciążenia niż właściciele lokali mieszkalnych, wskazano wprost, że u podstaw zaskarżonej uchwały leżało założenie w sposób oczywiście sprzeczny z art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l.

Mając na uwadze, że uchwała regulowała całość kosztów, jakie powinni ponosić współwłaściciele, stwierdzenie jej niezgodności z prawem w opisanej powyżej części powodowało, że powinna ona być uchylona w całości. Ponadto poczynione ustalenie, że doszło do naruszenia ustawy powodowało, że zbędne było badanie, czy uchwała była sprzeczna z interesem powoda. Można jednakże wskazać w tym miejscu, że powinno być oczywistym, że określenie wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w sposób, który narusza zasady wynikające z art.

12 u.w.l., narusza również interes współwłaściciela lokalu mieszkalnego, ponieważ może prowadzić do zwiększonego, niż odpowiadający jego udziałowi, obciążenia go związanymi z tym ciężarami i wydatkami.

4. Okoliczności związane ze „statusem” nieruchomości określanej jako „działka (...)” nie były w zasadzie sporne. Znajdują się tam zarówno parkingi, jak i place zabaw, drogi, ponadto urządzenia techniczne, które służą do użytku współwłaścicieli każdej ze wspólnot istniejących na terenie osiedla (...).

W tym miejscu wskazać należy, że zasadniczo wywody pozwanej dotyczące przyjęcia, że służebność gruntowa stanowi część nieruchomości władnącej, z uwagi na art. 50 k.c., były zasadne, jednakże wywodzone z tego konsekwencje dla określenia sposobu ponoszenia kosztów utrzymania urządzeń niezbędnych do wykonywania służebności były już za daleko idące.

Treść służebności wynikała z księgi wieczystej (k. 142) – polega ona na prawie przechodu i przejazdu po drogach oraz na prawie korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej. Tego rodzaju infrastruktura to niewątpliwe urządzenia, sieci i obiekty służące do świadczenia niezbędnych i podstawowych usług dla nieruchomości władnącej, o charakterze „technicznym”, a więc dostarczania ciepła, wody, energii, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów. Co za tym idzie, nie może budzić wątpliwości, że służebność nie obejmuje np. placów zabaw czy parkingów. W związku z tym nie wszystkie koszty ujęte ogólnie w rocznym planie gospodarczym, a dotyczące opisywanej nieruchomości, mogły być uwzględnione na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., jak twierdziła strona pozwana, jako niezbędne do utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej (por. zestawienie kosztów – k. 123). Wszelkie wydatki wykraczające poza powyżej wskazane nie mogły być – jak zasadnie wskazał powód – przedmiotem uchwały pozwanej wspólnoty, a mogą być jedynie ustalone i rozliczone przez współwłaścicieli „działki (...)” stosownie do ich udziałów.

W tym zakresie należało więc również podzielić zawarte w pozwie zarzuty. „Działka (...)”, co oczywiste i niesporne, nie stanowi nieruchomości wspólnej. Obciążenie w związku z tym współwłaścicieli lokali mieszkalnych budynku (...) wszelki kosztami związanymi z zarządzaniem nią nie miało podstawy prawnej w ustawie o własności lokali i – ponadto – naruszało prawa jej właścicieli wynikające z art. 207 k.c.

5. Podsumowując. Wobec stwierdzonych i opisanych wyżej naruszeń prawa zaskarżona uchwała podlegała uchyleniu w całości, co wynikało z jej przedmiotu oraz wzajemnego powiązania jej postanowień. Oczywiście nie może budzić wątpliwości, że zaproponowane w uchwale rozwiązanie wprowadza w zasadzie logiczny i czytelny sposób ponoszenia zaliczek na poczet kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Rozwiązanie takie, w sytuacji, gdyby uchwała nie została zaskarżona, z pewnością mogłoby funkcjonować w praktyce. Nie zmieniało to jednakże faktu, że nie można było - za stroną pozwaną - na podstawie zgromadzonego materiału, wywieść wniosku, że sposób obciążenia poszczególnych współwłaścicieli zaliczkami na poczet kosztów odpowiada bezwzględnie obowiązującym zasadom wynikającym z art. 12 u.w.l., jak również twierdzić, że przyjęty sposób ponoszenia ciężarów zarządu „działką (...)” w całości może być przedmiotem ustaleń wspólnoty, bez naruszenia art. 207 k.c.

Powyższe spowodowało uwzględnienie powództwa i uchylenie zaskarżonej uchwały na podstawie art. 25 u.w.l.

III. Postanowienie w przedmiocie kosztów procesu i kosztów sądowych.

Powód wygrał proces w całości, co za tym idzie na podstawie art. 98 k.p.c. należny był mu zwrot poniesionych kosztów. Poniósł on jedynie koszty sądowe – opłatę od pozwu w kwocie 200 zł. Mając to na uwadze, na podstawie powołanego przepisu, uwzględniając zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, postanowiono jak w pkt 2 wyroku.