

Sygn. akt III C 1118/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2018 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Aleksander Kondej

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2018 roku w Warszawie

sprawy z powództwa W. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyla uchwałę wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Z., nr. (...) z dnia 21 marca 2017 roku, podjętą 17 maja 2017 roku;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Z. na rzecz W. P. kwotę 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

III C 1118/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 czerwca 2017 r. powód W. P. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Z. z 21 marca 2017 r. (podjętej dnia 17.05.2017 r.).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W. P. jest współwłaścicielem (wraz z żoną R. P.) stanowiącego przedmiot odrębnej własności lokalu nr (...), położonego przy ul. (...) w Z., dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). W związku z własnością lokalu przysługuje mu udział w nieruchomości wspólnej i jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

Dnia 17 maja 2017 r. Wspólnota podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...), z dnia 21 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2017 rok oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek. Określono w niej, że koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2017 r. będą wyliczane od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stawce 2,80 zł/m kw., zaś od powierzchni użytkowej garażu 1,40 zł/m kw. Ponadto, przy określeniu kosztów indywidualnych lokali określono również m.in. koszt ochrony w stawce 58 zł/lokal.

Powód nie zgodził się z treścią uchwały w części określającej koszty zarządu nieruchomością wspólną co do zróżnicowania stawki w zależności od powierzchni lokalu mieszkalnego i garażu oraz co do kosztów ochrony, poprzez obciążenie nimi jedynie właścicieli lokali. Pozew do sądu wniósł równo sześć tygodni od dnia podjęcia uchwały, która została mu przesłana e-mailem po tej dacie.

Wcześniej, jeszcze przed podjęciem uchwały W. P. podjął próbę zmiany planu gospodarczego i ustalenie jednolitej zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną za wszystkie powierzchnie w kwocie 2,6 zł/m kw. Skierował wraz z kilkoma innymi współwłaścicielami pismo w tej sprawie do zarządu Wspólnoty, jednakże nie przyniosło ono skutku.

Sposób obliczania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną został wprowadzony w pozwanej Wspólnocie przed laty i funkcjonował również w okresie, gdy powód był jednym z członków jej zarządu. Przy jej ustaleniu dokonano wyliczeń kosztów, określono jaka ich część - w ramach utrzymania nieruchomości wspólnej - przypada na garaże, a jaka na lokale i tak określono zróżnicowane stawki. We wspólnocie panowało przekonanie o tym, że garaże i ich powierzchnia nie są równoważne lokalom mieszkalnym, których są „młodszym bratem” z punktu widzenia ich przeznaczenia i komfortu. Takie przesłanki stały za przyjęciem, że osoby, którym przysługują boksy garażowe powinny płacić niższą stawkę.

Pozwana funkcjonuje na terenie większego osiedla, gdzie oprócz niej są jeszcze dwie wspólnoty mieszkaniowe ((...) i (...)). W budynku przy ul. (...) są zarówno lokale mieszkalne, jak i garaże. Pomieszczenia garażowe mają oddzielne wjazdy z zewnątrz, bramę, są zlokalizowane w tzw. przyziemiu, nie ma do nich dostępu z wnętrza budynku, jest ich 23. Sytuacja prawna części budynku, gdzie znajdują się garaże jest skomplikowana. Kilka z nich zostało wyodrębnionych, jako lokale użytkowe i założono dla nich księgi wieczyste. Każdy z nich ma właściciela, jednakże nie znajduje to odzwierciedlenia w księgach wieczystych. Wspólnota, czy jej indywidualni członkowie, nie podejmowali prób uporządkowania stanu prawnego garaży.

W przekonaniu administratorów wspólnoty i jej członków garaże nie stanowią części wspólnej budynku, lecz każdy z nich ma właściciela. Rozliczenia zużycia mediów w tych pomieszczeniach dokonywane są zarówno oddzielnie (odrębne liczniki), nie stanowią kosztów wspólnych, jak i w ramach podziału wydatków wspólnoty. Nie wszyscy właściciele lokali w budynku są jednocześnie właścicielami/osobami korzystającymi z garaży. Niektóre z nich są własnością lub są użytkowane przez osoby, którym przysługują prawa do lokali w sąsiednich wspólnotach lub takie, które w ogóle nie są właścicielami mieszkań na osiedlu.

Na terenie osiedla funkcjonuje ochrona, która obsługuje wszystkie wspólnoty. Koszty z nią związane dzielone są w związku z tym na trzy nierówne części. Taki podział wydatków wynika z porozumienia wspólnot oraz przedsiębiorców świadczącego usługi ochrony, które znalazło wyraz w łączących te podmioty umowach. Dla podstawy obliczenia należności przypadających od poszczególnych wspólnot bierze się pod uwagę ilość lokali mieszkalnych w każdej z nich. Kosztami przypadającymi na daną wspólnotę obciążani są tylko właściciele lokali mieszkalnych. Ochrona pilnuje całego osiedla, dyżury są pełnione przy wjeździe na jego teren. Szczegółowe wyliczenia znajdujące się w umowie zawartej z agencją ochrony co do należnego na jej rzecz wynagrodzenia opiera się na iloczynnie stawki za godzinę i ilości godzin w miesiącu oraz procentowym podziale tak obliczonej należności na każdą z trzech wspólnot. W ramach zawartej na okres dwóch lat umowy z agencją ochrony z dnia 30.03.2015 r. stawka godzinowa wynosiła 8 zł, natomiast w umowie zawartej 1 września 2017 r. określono ją na 16,35 zł. W zaskarżonej uchwale przyjęto wzrost stawki miesięcznej w 2017 r. za ochronę z 35 zł za lokal do 58 zł za lokal.

Powyżej przedstawiony stan faktyczny ustalono na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału, który był w pełni wiarygodny i niekwestionowany przez strony. Brak było dowodów, którym sąd odmówiłby wiary, a te które stanowiły podstawę ustaleń to: uchwała (k. 10), pismo do zarządu (k. 11), odpis z KW (k. 25-27), uchwały dotyczące kosztów zarządu nieruchomością z lat 2010-2016 (k. 65-73), odpisy z KW (k. 74-105), umowy dotyczące ochrony (k. 107-128), zeznania świadków: W. S., A. P., M. K., zeznania stron (posiedzenie w dniu 8 czerwca 2018 r., e-protokół - k. 158).

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Należało podzielić zarzuty powoda stawiane zaskarżonej uchwale, a dotyczące jej niezgodności z prawem, jak i naruszenia jego bądź poszczególnych współwłaścicieli interesów.

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

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 należyтым 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).

Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (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).

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).

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.

Podkreślić należy (za słusznym poglądem Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażonym w wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r., I ACa 763/13), że „przepis art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części budynku, które «nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali». Nie chodzi tu przy tym o «użytek» w wąskim tego pojęcia znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku, powiązanej z jej dostępnością. Pojęcie «użytku» w rozumieniu art. 3 ust. 2 ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji, jaką pełni dana część budynku. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu, powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej”

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. Przeciwstawieniem 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).

Strona pozwana podnosiła, że pozew został złożony z przekroczeniem terminu określonego w art. 25 ust. 1a u.w.l. Zarzut ten był bezzasadny. Zaskarżona uchwała została podjęta w ramach indywidualnego zbierania głosów dnia 17.05.2017 r. Również z upływem ostatniego dnia szóstego tygodnia został wniesiony pozew w niniejszej sprawie. Powód dochował więc terminu ustawowego.

Strony postępowania nie wskazywały 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.

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., 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 kwietnia 2017 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.

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. 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.

Nie może budzić wątpliwości, że wysokość zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie musi być określona zawsze w sposób, jako stawka kwotowa za metr kwadratowy, jak również to, że może ona być zróżnicowana. Możliwe jest ustalenie jej np. w pewnej określonej kwocie, jednakże w każdym przypadku musi to pozostawać w zgodzie z ustawą o własności lokali. Pozwana powoływała się m.in. na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.06.1997 r., II KKN 226/1997. Wyrażony w tym orzeczeniu pogląd został przytoczony jednakże przez Wspólnotę 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.

Pozwana przedstawiała ciekawą i bardzo rozbudowaną argumentację mającą przemawiać za niezasadnością powództwa, której główne założenie opierało się na przyjęciu, że współwłaściciele nieruchomości wspólnej dokonali jej podziału do korzystania (tzw. podział *quod usum*). Wiązać się miało to również z tym, że sytuacja prawa garaży nie jest uregulowana, nie każdy jest wyodrębniony, w związku z tym stanowić miałyby one część nieruchomości wspólnej. W takiej sytuacji - jak wywodziła wspólnota - doszło do dorozumianego wydzielenia poszczególnych części nieruchomości wspólnej do korzystania i określenia zróżnicowanych kosztów zarządu, odpowiednio do tego, jakie są przez nie faktycznie generowane. Umowa taka miała zostać zawarta w sposób konkludentny (a więc na skutek ogólnego niepisanego porozumienia i postępowania adekwatnie do jego treści).

Argumentacji takiej co do zasady nie można byłoby odmówić słuszności, jednakże nie miała ona żadnego pokrycia w przedstawionych przez strony dowodach i poczynionych na ich podstawie ustaleniach faktycznych. W związku z tym nijak się ona miała do niniejszej sprawy. Wbrew twierdzeniom pozwanej, zeznania świadków i stron w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości doprowadziły do ustalenia, że w świadomości członków wspólnoty garaże - niezależnie od tego, że nie mają wyodrębnionych ksiąg wieczystych - nie stanowią części wspólnej nieruchomości, lecz każdy z nich ma właściciela. Co więcej, osobowe źródła dowodowe dały podstawę do przyjęcia, że jedyną przesłanką dla zróżnicowania stawki zaliczek w odniesieniu do lokali mieszkalnych i garaży było powszechne przekonanie o tym, że boksy garażowe stanowią lokale „innej kategorii”, generujące mniej kosztów. W związku z tym przyjęto, że ich właściciele powinni ponosić niższe koszty zarządu nieruchomością wspólną. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego w żaden sposób nie można było natomiast wywieść, że doszło do zawarcia w jakikolwiek sposób umowy dotyczącej podziału nieruchomości *quod usum*.

Mając na uwadze takie ustalenia faktyczne nie było potrzeby dalszego analizowania argumentacji strony pozwanej, gdyż nie mogła ona znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie.

Pozwana akcentowała również okoliczności bezsporne w niniejszej sprawie, a więc to, że „prawna” sytuacja wspólnoty jest o tyle skomplikowana, że nie doszło do formalnego wyodrębnienia lokali garażowych, tj. założenia dla nich odrębnych ksiąg wieczystych. Podnoszono, że wymaga to odpowiednich działań, „wyprostowania” zapisów w księgach. W ocenie Sądu nie miało to żadnego znaczenia dla zgodności z prawem zaskarżonej uchwały, gdyż brak było podstaw do przyjęcia, że garaże stanowią część nieruchomości wspólnej. Z zeznań przesłuchanych osób wynikało, że zakupując lokale w nieruchomości nabyli również „na własność” garaże. Niezależnie od tego, czy stanowią one pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych, czy wyodrębnione lokale użytkowe, nie mogło budzić ponadto wątpliwości, że ich położenie, odizolowanie od części wspólnej, sposób korzystania z nich (wyłączenie przez osoby uznające się za ich właścicieli) wskazuje, że nie stanowią części wspólnej nieruchomości, gdyż służą wyłącznie do użytku konkretnych osób (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Mając na uwadze zasady ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej, które stanowią podstawę do określenia tego, w jakiej części poszczególni właściciele lokali uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, określone w art. 3 ust. 3 u.w.l., brak wyodrębnienia ksiąg wieczystych dla garaży nie stanowi przeszkody do ustalenia prawidłowego udziału każdego członka wspólnoty w nieruchomości wspólnej. Wymaga to co prawda trochę pracy, zgromadzenia dokumentacji i jej analizy, jednakże wydaje się, że działanie takie jest warte wysiłku w celu wyjaśnienia sytuacji prawnej wspólnoty i określenia zasad ponoszenia kosztów jej utrzymania w zgodzie z przepisami prawa, co pozwoli uniknięcia w przyszłości powództw takich, jak niniejsze.

Podsumowując. Powyżej przedstawione argumenty strony pozwanej, aczkolwiek bardzo rozbudowane i wzmocnione przykładami z orzecznictwa, nie zasługiwały na podzielenie w niniejszej sprawie.

Podkreślić trzeba, na co wskazywano już wyżej, że Sąd nie widzi przeszkód do różnicowania stawki zaliczek na koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej, o ile ma to uzasadnienie np. w umowie właścicieli, albo wiąże się z kosztami generowanymi przez poszczególne lokale. Kwestia taka wymaga jednak udowodnienia. Przy rozważaniu zasadności argumentów stron, trzeba było się odwołać ponownie do rozkładu ciężaru dowodu. Powód miał obowiązek wykazać, że uchwała jest niezgodna z prawem i przedstawić jej treść; powołując się na przepis art. 12 u.w.l. wystarczająco wykazał zasadność swoich twierdzeń. Strona pozwana twierdząc, że stawka zaliczki za garaże jest prawidłowa, a więc odpowiada w rzeczywistości udziałom ich właścicieli w nieruchomości wspólnej, wywodziła z takich twierdzeń określone skutki prawne. W takiej sytuacji to właśnie wspólnota powinna podjąć działania zmierzające do ich udowodnienia. Brak było jednak podstawy w zgromadzonym materiale do ustalenia, w jaki sposób kwota zaliczek została określona, czy odpowiada ona udziałom właścicieli/osób korzystających z garaży w odniesieniu do sumy kosztów związanych z zarządzeniem nieruchomością wspólną albo rzeczywistych kosztów utrzymania boksów garażowych. Strona pozwana nie zgłosiła w celu wykazania tych okoliczności wniosków, które pozwalałyby na ustalenie tych okoliczności.

Przesłuchani świadkowie, czy strony, poza ogólnymi stwierdzeniami nie wyjaśnili sposobu wyliczenia stawki. Jedyne ustalenia, jakie można było poczynić, to takie, że w powszechnym odczuciu garaże stanowią lokale „innej kategorii” niż mieszkania, w związku z tym ich właściciele powinni ponosić niższe koszty zarządu nieruchomością wspólną. Zauważyć trzeba, że w zaskarżonej uchwale w sposób niewątpliwy wszelkie rozliczenia kosztów generowanych przez nieruchomość wspólną odniesiono właściwie do lokali mieszkalnych (np. koszty ochrony, o czym niżej).

Mając powyższe na uwadze, za nieuzasadnione należało uznać dokonanie wyliczenia opłat na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej w sposób dokonany przez Wspólnotę w zaskarżonej uchwale. Poczynione ustalenia faktyczne i - pośrednio - argumentacja Wspólnoty wskazywała na to, że dokonano w istocie odwrócenia zasady wynikającej z art. 12 u.w.l. Przyjmując bowiem, że osoby, którym przysługują prawa do garaży, powinni ponosić mniejsze obciążenia niż właściciele lokali mieszkalnych, przyjęto wprost założenie oczywiście sprzeczne 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 odpowiadającego jego udziałowi, obciążenia go związanymi z tym ciężarami i wydatkami.

Niezależnie od przedstawionych wyżej wywodów dotyczących naruszenia prawa w zaskarżonej uchwale w zakresie ustalenia zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, poprzez zróżnicowanie ich stawek w odniesieniu do lokali mieszkalnych i garaży, w pełni należało również podzielić zarzuty powoda dotyczące określenia kosztów ochrony.

W tym przypadku po stronie pozwanej doszło najprawdopodobniej do przyjęcia błędnych założeń. Z bliżej nieznanych przyczyn wydatki na ochronę zaliczono do kosztów indywidualnych lokali. Jeżeli miałyby one takimi być (co oczywiście jest możliwe), to dlaczego o ich wysokości decyduje wspólnota i z jakich przyczyn ich wysokość wynika z umowy zawieranej przez jej zarząd, a nie poszczególnych właścicieli, tego strona pozwana nie wyjaśniła. Wszelkie czynności podejmowane przez wspólnotę lub w jej imieniu przez zarząd mogą dotyczyć jedynie nieruchomości wspólnej. Współwłaściciele tej nieruchomości nie mają jakiegokolwiek uprawnienia do określania kosztów związanych z funkcjonowaniem poszczególnych lokali i w tym zakresie jedynie ich właściciele uprawnieni są do podejmowania czynności z tym związanych. Nie może więc budzić najmniejszej wątpliwości, że jeżeli wspólnota mieszkaniowa zawiera umowę ochrony, której koszty będą pokrywane z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, to zakres takiej umowy może ograniczać się wyłącznie do nieruchomości wspólnej; nie może obejmować ochrony indywidualnych lokali. W związku z tym powiązanie tych wydatków

wspólnych z kosztami indywidualnymi lokali i określenie stawki w odniesieniu wyłącznie do lokali mieszkalnych, stanowiło oczywiste naruszenie prawa.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 13 września 2012 r., I ACa 148/12, słusznie wywodził, że skoro wspólnota mieszkaniowa nie określiła, w jakiej części ochrona mienia służy zabezpieczeniu mienia indywidualnego właścicieli, a w jakiej mienia wspólnego i rozliczana jest w ramach zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną, nie ma podstaw do zaliczenia wydatków z nim związanych do kosztów, o jakich stanowi art. 13 ust. 1 u.w.l. Nie ma przy tym przeszkód, aby właściciele ustalili, jaka część kosztów ochrony przypada na część wspólną, a jaka na ochronę ich lokali (mieszkalnych, garażowych i postojowych) i stosownie do tego przyjęli inne zasady rozliczenia, uwzględniające to rozróżnienie.

Powyższy pogląd zasługuje na podzielenie, jednakże nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem brak było podstaw do ustalenia w stanie faktycznym, jakoby do takich ustaleń doszło. Treść umów zawartych z agencją ochrony nie wskazuje, że dotyczą one ochrony poszczególnych lokali; wręcz przeciwnie, ich obiektywna wykładnia prowadzi do wniosku, że w istocie usługi te dotyczą nieruchomości wspólnej. W związku z tym wydatki z nimi związane powinny być rozliczone jako koszty zarządu nieruchomością wspólną. Te zaś powinny obciążać wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych i garaży, stosownie do ich udziałów w nieruchomości, zgodnie z art. 12 u.w.l. W takiej sytuacji przyjęcie w zaskarżonej uchwale stawki kosztów ochrony w odniesieniu tylko do ilości lokali mieszkalnych (bez względu na ich powierzchnię i w związku z tym udziały w nieruchomości wspólnej) było oczywiście sprzeczne z powyżej wskazanym przepisem, a także naruszało interesy tych osób, które są wyłącznie ich właścicielami, nie korzystają z garaży i nie mają do nich praw. Użytkownicy garaży nie ponoszą bowiem w takiej sytuacji w ogóle tej części kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co za tym idzie obciążenie właścicieli lokali mieszkalnych jest oczywiście nadmierne. Ponadto osoby zajmujące mniejszej lokale ponoszą koszt ochrony w takiej samej wysokości jak korzystający z większych, co oczywiście narusza interesy tych pierwszych.

Ubocznie wskazać jedynie należy, że o ile wydatki na ochronę stanowią koszt zarządu nieruchomością wspólną, to zawarcie umowy, która prowadzi do powstania takich kosztów, czy też jej zmiana w ten sposób, że dochodzi do ich podwyższenia (np. zmiana wynagrodzenia agencji ochrony) nie mogą być uznane za czynności zwykłego zarządu i każdorazowo ich dokonanie powinno być poprzedzone uchwałą właścicieli lokali wyrażającą na to zgodę i udzielającą zarządowi pełnomocnictwa (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Z umów zawartych przez pozwaną z agencją ochrony, złożonych do akt sprawy, nie wynika, aby tego rodzaju uchwały miały miejsce. To zaś budzi wątpliwości co do ważności tych czynności prawnych i - w związku z tym - w ogóle możliwości rozliczenia kosztów ochrony w ramach planu gospodarczego.

Sąd nie kwestionuje tego, że być może przyjęte we Wspólnocie założenia i rozliczenia funkcjonowały od dawna, nie spotykały się ze sprzeciwem i w istocie taki podział kosztów (wysokości zaliczek), jak w zaskarżonej uchwale w istocie jest najlepszym rozwiązaniem w sytuacji niewyjaśnionego formalnie statusu prawnego garaży. Nie sposób jednakże było podzielić związanego z tym zarzutu pozwanej, jakoby m.in. z tych przyczyn wniesienie pozwu w niniejszej sprawie należało potraktować jako nadużycie prawa (art. 5 k.c.). Powód, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej ma ustawowe prawo do wpływu na zarządzanie nią poprzez m.in. zaskarżanie niezgodnych z prawem uchwał. Stojąca u podstaw takiej decyzji motywacja właściciela jest przy tym obojętna, podobnie jak sąd (co zresztą podkreślała pozwana powołując się na orzecznictwo) nie powinien być zainteresowany przyczynami, dla których uchwała wspólnoty jest niezgodna z prawem lub narusza interesy właściciela. Z tego punktu widzenia istotne jest obiektywne naruszenie prawa. Konstrukcja art. 25 u.w.l wskazuje, że wolą ustawodawcy jest, aby uchwały, nawet sprzeczne z przepisami, obowiązywały w obrocie, jako wyraz woli członków wspólnoty. Zaskarżenie jej przez jednego z nich i stwierdzenie jej niezgodności z prawem musi jednak doprowadzić do wyeliminowania takiej uchwały z obrotu prawnego, niezależnie od tego, czy uregulowane nią kwestie w istocie zgodne są z wolą większości właścicieli. Z tych przyczyn Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uznać wniesienie pozwu przez powoda za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co mogłoby prowadzić do oddalenia powództwa.

Argumentacja, jakoby działania powoda miały na celu sparaliżowanie wspólnoty i stanowiły rodzaj osobistej zemsty, w związku z odwołaniem go z funkcji członka zarządu, nie były przez Sąd analizowane. Abstrahując od tego, że dla

poparcia takich twierdzeń nie powołano żadnych dowodów, to nie mogło budzić żadnej wątpliwości, że tego rodzaju zarzuty stanowiły jedynie chwyt erystyczny, argument ad personam, który nie powinien w ogóle być podniesiony i rozważany w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze wszelkie przedstawione wywody, powództwo uwzględniono na podstawie art. 25 uwl.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par. 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. Zastosowanie znajdowała tu zasada odpowiedzialności za wynik procesu. Powód wygrał proces, w związku z tym strona pozwana powinna mu zwrócić poniesione przez niego koszty, na które składały się: opłata od pozwu 200 zł, opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika (jako stawka za najbardziej zbliżony rodzaj sprawy) określone na podstawie par. 8 pkt 1 ppkt 1 rozporządzenia MS z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - 360 zł.