

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 26 listopada 2015 rok

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	Protokolant sądowy Kamil Klimkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. J. i K. J.;

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Al. (...) w W.;

o uchylenie uchwał właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w W. nr (...) i (...);

orzeka:

1. uchyła uchwały właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w W. nr (...) i (...);

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Al. (...) w W. solidarnie na rzecz powodów D. J. i K. J., kwotę 460,00 (czteryście sześćdziesiąt) złotych kosztów procesu.---

/-/ SSO Mariusz Solka

III C 444/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 kwietnia 2015 r. powodowie D. i K. J. wnieśli o uchylenie uchwał właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) 55, 55A w W. nr (...) w sprawie ustalenia składników części wspólnych nieruchomości oraz nr (...) w przedmiocie ustalenia planu gospodarczego i zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, dostawy wody, CO i odprowadzania ścieków. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) 55, 55A kosztów procesu (pozew k. 3-3v).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że obie zaskarżone uchwały naruszają przepisy prawa i interesy części współwłaścicieli, gdyż doprowadzą do tego, że koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i hal garażowych w części w jakiej powinny być ponoszone przez współwłaścicieli garażu przerzucone zostały na pozostałych członków wspólnoty. Podniesiono również, że głównym beneficjentem przyjętego w zaskarżonych uchwałach rozstrzygnięcia jest spółka (...) sp. z o.o. – G. (...), która to czyni największe oszczędności na błędnym określeniu zasad pobierania zaliczek. W odniesieniu do uchwały nr (...) podniesiono, że właściciele garażu zostali zwolnieni z obowiązku uczestniczenia

w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Podkreślono, że ogół właścicieli garażu powinien uczestniczyć w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w udziale wynoszącym (...). Natomiast w stosunku do uchwały nr (...) wskazano, że hale garażowe stanowią odrębny lokal niemieszkalny, który posiada założoną księgę wieczystą, określony krąg właścicieli, dlatego też nie może zostać uznany za wchodzący w skład nieruchomości wspólnej (pозew k. 3-3v).

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pisma wskazano, że powodowie nie wykazali w jaki sposób uchwała nr (...) narusza art. 12 ust 2 Ustawy o własności lokali. Podkreślono, że przepis ten nie może być rozumiany jako podstawa do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości. W odniesieniu do uchwały nr (...) wskazano, że zwanie w przedmiotowej uchwale „hal garażowych” jako elementów nieruchomości wspólnej tyczy się elementów konstrukcyjnych, pomimo że hala garażowa stanowi odrębny lokal (odpowiedź na pozew k. 83-84v).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...). (...) 55, 55A w W. (dowód: okoliczność bezsporna, odpis z księgi wieczystej k.4-5v).

Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 10.06.2013 roku Rep A nr (...), w skład nieruchomości wspólnej wchodzi: prawo własności działki gruntu nr ew.41, na której znajduje się w/w budynki oraz fundamenty budynków, ich ściany konstrukcyjne, ściany nośne, stropy, dachy, hole wejściowe, hole piętrowe i klatki schodowe, wjazd do garażu, śmietnik, plac zabaw, przewody kominowe, piony wentylacyjne, kanalizacyjne, wodociągowe, rynny, ciągi piesze, przeszklone wejścia do klatek schodowych (drzwi i okna w stolarnie aluminiowej), elewacje, dźwigi osobowe, pomieszczenia ochrony, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, a także urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (dowód: akt notarialny k.92).

Lokal garażowy stanowi odrębną nieruchomość o pow. 6.296,18 m². Z własnością garażu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) (dowód: odpis z księgi wieczystej l. 8-33).

Zarząd nieruchomością wspólną został powierzony na czas nieokreślony zgodnie z art.18 ust.1 ustawy o własności lokali Zarządcy, na zasadach określonych w umowie z dnia 19 grudnia 2012 roku. (...) sp. z o.o. – G. (...) sp. kom. w W., w dniu 19 grudnia 2012 roku, zawarła umowę na zarządzanie z redNet (...) sp. o.o. w W.. Spółka (...) sp. z o.o. zmieniła nazwę na (...) sp. z o.o. (dowód: akt notarialny k.93, umowa k. 102-103v, odpis z KRS k. 111-115).

Uchwałą nr (...) z dnia 17 marca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa Al. (...) (...)A ustalono składniki części wspólnych nieruchomości mieszkaniowej. Za przyjęciem uchwały głosowało 53,93 % udziałów, przeciwko jej podjęciu 1,23% udziałów. Przedmiotową uchwałą ustalono, że w skład nieruchomości wspólnej wchodzi między innymi części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli, a w szczególności hale garażowe na dwóch poziomach (dowód: zawiadomienie o wyniku głosowania k. 6-6v, uchwała nr (...) k. 71).

Natomiast za przyjęciem uchwały nr (...) z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie ustalenia planu gospodarczego i zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, dostawy wody, CO i odprowadzenia ścieków głosowało 50,55 % udziałów, przeciwko uchwale głosowało 3,89 % udziałów. Niniejszą uchwałą ustalono wysokość miesięcznej zaliczki na poczet utrzymania części wspólnych nieruchomości na 3,95 zł/m², w zakresie natomiast zaliczek na poczet zużycia energii cieplnej (CO) ustalono ją na kwotę 1,80 m², zaliczki na wodę ustalono na kwotę 45,88 zł/osoba (4m³), odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych mają być rozliczane zgodnie z oświadczeniem właścicieli lokali, zaliczkę na podgrzanie wody określono na 20 zł/osoba. Ponadto ustalono miesięczną zaliczkę na utrzymanie jednego miejsca

postojowego na kwotę 45,18 zł, na kwotę 0,20 zł.m² ustalono zaliczkę na fundusz remontowy – inwestycyjny (dowód: zawiadomienie o wyniku głosowania k. 6-6v, uchwała nr (...) k. 7).

Zawiadomieniem z dnia 10 marca 2015 r. właściciele lokali położonych we Wspólnocie Mieszkaniowej Al. (...) 55, 55A w W. zostali poinformowani o wynikach zbierania głosów pod uchwałami nr 1/2014, 2/2014/, (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Głosowanie w przedmiocie powzięcia przedmiotowych uchwał odbyło się częściowo na zebraniu właścicieli lokali, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów (dowód: zawiadomienie k. 6-6v).

Dnia 10 lipca 2015 roku, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poddał pod głosowanie w trybie obiegowym projekty uchwały zmieniające zaskarżone uchwały:

- nr (...) w taki sposób aby z podjętej uchwały wykreślić słowa „hal garażowych” tj. w celu wyłączenia ich z zakresu nieruchomości wspólnej;

- nr (...), w zakresie zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w taki sposób aby koszty zarządu obciążały wszystkich właścicieli lokali, w tym współwłaścicieli lokali

(dowód: zawiadomienie wraz z projektami uchwał k.127-130v).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy dokonał na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności i autentyczności, a Sąd nie znalazł podstaw żeby czynić to z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako u.w.l), 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.

Powodowie dochowali terminu zawitego do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwał. Zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l. powództwo wytacza się 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 zbierania głosów. W przedmiotowej sprawie, o uchwałach podjętych częściowo na zebraniu w dniu 17 marca 2014 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów, powodowie zostali zawiadomieni pismem, które otrzymał w dniu 10 marca 2015 r. (powyższa okoliczność, nie była zresztą kwestionowana przez pozwanego). Pozew złożony został w dniu 21 kwietnia 2015 r., 6 tygodniowy termin na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwał upływał w dniu 24 kwietnia 2015 r. (dowód: data stempla pocztowego k. 73).

W odniesieniu do uchwały nr (...) powodowie podnieśli zarzut naruszenia art. 2 ust. 2 oraz art. 3 ust. 2 u.w.l. poprzez błędne przyjęcie, że hale garażowe na dwóch poziomach stanowią część wspólną nieruchomości. Powodowie podnieśli, że hale garażowe stanowią odrębny lokal niemieszkalny, który posiada założoną księgę wieczystą i określony krąg właścicieli, dlatego też stanowią odrębną nieruchomość.

Natomiast w zakresie uchwały nr (...) powodowie podnieśli zarzut naruszenia art. 13 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2 u.w.l. z uwagi na błędne wyłączenie właścicieli garażu z obowiązku partycypowania w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przenosząc cały ciężar kosztów jego utrzymania na właścicieli lokali, w tym tych którzy nie są współwłaścicielami garażu.

Zgodnie z treścią art. 25 ust.1 u.w.l. podstawę do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej może stanowić:

- niezgodność uchwały z przepisami prawa;

- niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali;
- naruszenie treści uchwały zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- naruszenie interesów powoda.

Na wstępie niniejszych rozważań podkreślić należy, że do nieruchomości wspólnej zalicza się grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

O tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 22.10.2004 II CK 98/04). Pojęcie "nieruchomość wspólna" pojawia się z zatem z chwilą prawnego wyodrębnienia pierwszego lokalu jako odrębny przedmiot własności w rozumieniu art. 46 k.c. W przypadku wyodrębnienia własności lokali każdemu właścicielowi lokalu przysługuje automatycznie określony udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo nierozzerwalnie związane z własnością lokalu.

Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 10.06.2013 roku Rep A nr (...), w skład nieruchomości wspólnej w pozwanej Wspólnocie wchodzi: prawo własności działki gruntu nr ew.41, na której znajduje się w/w budynki oraz fundamenty budynków, ich ściany konstrukcyjne, ściany nośne, stropy, dachy, hole wejściowe, hole piętrowe i klatki schodowe, wjazd do garażu, śmietnik, plac zabaw, przewody kominowe, pionowy wentylacyjny, kanalizacyjny, wodociągowe, rynny, ciągi pieszce, przeszklone wejścia do klatek schodowych (drzwi i okna w stolارce aluminiowej), elewacje, dźwigi osobowe, pomieszczenia ochrony, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, a także urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (dowód: akt notarialny k.92).

Zakres nieruchomości wspólnej został zatem precyzyjnie i szeroko opisany w w/w akcie notarialnym i nie ma konieczności dodatkowego jego uszczegóławiania, w szczególności poprzez włączenie w jej skład – nawet z przyczyn czysto funkcjonalnych- hal garażowych, które stanowią przedmiot odrębnej współwłasności.

Kwestię samodzielności lokalu reguluje art. 2 u.w.l. Zgodnie z § 2 niniejszego przepisu samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Wskazać należy, że zasadniczo garaż jest częścią składową nieruchomości lokalowej (art. 2 ust. 4 u.w.l.). Garaż może stanowić także, jeśli jest lokalem samodzielnym, odrębną nieruchomość. Sytuacja taka występuje dość często w dużych budynkach mieszkalnych, gdzie garaże umiejscowione są w ciągu (stanowiącym element konstrukcyjny budynku lub położonym na działce obok budynku) jedno- lub wielopiętrowym, z odrębnym wjazdem zamkniętym bramą, a pomieszczenia garażowe są samodzielne, zamknięte i oddzielone od siebie trwałymi ścianami.

W sytuacji gdy garaż stanowi odrębną nieruchomość lokalową i jest położony na gruncie wspólnym w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., to właściciel garażu, jako właściciel lokalu o innym niż mieszkalne przeznaczeniu, lokalu wchodzącego w skład określonej nieruchomości w rozumieniu art. 6, wchodzi w skład wspólnoty mieszkaniowej (tak: Własność lokali. Komentarz. A. Doliwa, Legalis).

Garaż jest pomieszczeniem generalnie przeznaczonym do przechowywania pojazdów. Może stanowić zarówno odrębny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, jak i też pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego. W tym drugim przypadku taka część budynku musi być jednak fizycznie wyodrębniona, choć może nie spełniać takich wymagań budowlano - technicznych jak samodzielny lokal. Innymi słowy chodzi tu o taką część budynku, która jest

oddzielona ścianami od pozostałej przestrzeni (por. uchwałę Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 stycznia 1997 r. 6/96, OTK nr 1, poz. 14).

Ponadto warto zauważyć, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umową ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu i sprzedaży udziału w tym lokalu, umową o podział do korzystania, a także w przedmiocie zarządzania nieruchomością wspólną i ustanowienia służebności, zawartej w dniu 10 czerwca 2013 r. w formie aktu notarialnego, szczegółowo wymieniono co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej wskazując m.in. na pomieszczenia techniczne i gospodarcze, hole piętrowe i klatki schodowe, wśród tych elementów nie uwzględniono hal garażowych. Ponadto istotnym jest, że hale garażowe posiadają księgę wieczystą, a co za tym idzie ustalony krąg właścicieli. Podkreślić należy, że niedopuszczalnym jest dokonywanie zmian umów zawartych w formie aktu notarialnego poprzez uchwałę właścicieli lokali, a w ocenie Sądu uchwała nr (...) miała właśnie to na celu.

Warto w tym miejscu przytoczyć stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 23 stycznia 2007 r., sygn. akt: VI ACa 661/O, zgodnie z którym garaż wielostanowiskowy z wyznaczonymi miejscami postojowymi może stanowić odrębny lokal użytkowy. Wówczas stanowi przedmiot współwłasności grupy osób, które korzystają z niego na zasadzie podziału quo ad usum (np. 10 współwłaścicieli takiego lokalu użytkowego, w którym jest 10 stanowisk postojowych dla samochodów). Jeżeli garaż wielostanowiskowy nie stanowi takiego odrębnego lokalu użytkowego, bądź własności dotychczasowego właściciela, to wtedy garaż ten jest częścią nieruchomości wspólnej stanowiącej przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Stosownie do treści art. 3 ust. 1, 3 i 4 ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa wyżej, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Mając na względzie powyższe, w ocenie Sądu oczywistym jest, że w sprawie stanowiącej przedmiot rozstrzygnięcia hale garażowe będące odrębnym lokalem użytkowym nie stanowią części nieruchomości wspólnej, zaś uchwała Wspólnoty w tym zakresie nie opierała się na żadnym przepisie prawa.

Pomimo takowego stanowiska Sądu, podkreślić należy, iż instalacje techniczne znajdujące się w lokalu garażowym stanowią część konstrukcji budynku i nie są przedmiotem własności odrębnej (porównaj wyrok SA I ACa 601/O8). Stanowią one integralną część nieruchomości, bez których budynki nie mogą funkcjonować jako całość. Zatem wszelkie koszty dotyczące, utrzymania tej infrastruktury oraz jej konserwacji, pomimo tego, iż znajdują się w odrębnym lokalu niemieszkalnym, winny być uwzględniane w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Odnosząc się natomiast do zarzutów podniesionych w stosunku do drugiej z zaskarżonych uchwał tj. nr (...), wskazać należy, iż z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów. Taki sposób ustalenia wysokości kosztów nie może być zmieniony ani w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ani w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej a zatem uchwała Wspólnoty, rozliczający koszty utrzymania stanowiska postojowego wyłącznie do kosztów generowanych przez odrębny lokal garażowy, bez uwzględnienia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, nie ma żadnego umocowania w przepisach ustawy o własności lokali.

Zgodnie z treścią art. 12 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (3). Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Wskazać należy, że powyższa możliwość zmiany wysokości ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali – na mocy uchwały właścicieli – dopuszczalna jest jedynie, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z lokali oraz jeżeli koszty te mają zostać zwiększone. Niemożliwym jest, aby uchwała właścicieli wprowadzała obciążenia z tytułu zarządu nieruchomością wspólną w wysokości niższej aniżeli wynikające ze stosunku do udziałów.

Analogicznej interpretacji przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. dokonał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 grudnia 2012 r. (sygn. akt VI ACa 541/12), zgodnie z którym przepis ten jest jednoznaczny i wprowadza możliwość jedynie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych w ponoszeniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a nie ich obniżenia. Zdaniem Sądu, jako wyjątek od zasady wyrażonej w ust. 2 ww. artykułu, zgodnie z ogólnymi regułami interpretacyjnymi, nie podlega wykładni rozszerzającej. Kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej powinni zostać obciążeni także właściciele (współwłaściciele) odrębnych lokali garażowych, stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z tymi lokalami.

Podkreślić należy, iż koszty zarządu nieruchomością wspólną są niezależne od kosztów utrzymania lokalu i nie należy opłat tych mylić czy też utożsamiać, co wydaje się czynić pozwana. Wysokość opłat związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną jest zależna od wielkości nieruchomości i wzrasta wprost proporcjonalnie do wielkości udziału właściciela w nieruchomości wspólnej.

Jako, że żaden z przepisów ustawy o własności lokali nie określa sposobu ustalania wysokości miesięcznych opłat przypadających na poszczególnych właścicieli, w szczególności tego czy podstawą określenia wysokości opłaty ma być udział, czy jednostka powierzchni użytkowej lokalu, wspólnota mieszkaniowa uzyskuje pewną dowolność we wskazaniu sposobu ustalenia tychże zaliczek.

Jak wynika z powyższego, mimo tego, że brak jest wskazania w ustawie, w sposób wyłączny, w jaki sposób powinna być wyliczana zaliczka na opłaty miesięczne, podstawę naliczenia opłat eksploatacyjnych powinno stanowić kryterium powierzchni lokalu bądź też stosunek udziałów. Udział danego lokalu powinien zostać wyliczony w oparciu o stosunek powierzchni danego lokalu wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi, do powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych danej wspólnoty mieszkaniowej. Ustawa natomiast nie przewiduje możliwości wyliczenia zaliczek w oparciu o kryterium ilości lokali posiadanych przez poszczególnych właścicieli.

Mając na względzie, że garaże stanowią przedmiot odrębnej własności, a właściwie współwłasności wielu osób, a zatem nie są częścią nieruchomości wspólnej, to współwłaściciele tychże odrębnych lokali zgodnie z wyrażoną w art. 13 ust 1 w zw. z art. 12 ust 2 w u.w.l. zasadą, obowiązani są partycypować razem w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, proporcjonalnie do wysokości udziałów w tej nieruchomości, jakie to udziały związane są z prawem odrębnej własności lokali garażowych.

Art. 3 ust 1 w/w ustawy stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Z kolei z przepisu art. 12 ust 2 u.w.l. wynika, że właściciele lokali, a zatem również lokali garażowych, ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, w stosunku do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Z korzystaniem bowiem z garażu (miejsc postojowych) związane jest także zużywanie określonych elementów wspólnej infrastruktury jak chociażby wind, schodów, dodatkowe zaśmiecianie wspólnego terenu, zużywanie energii elektrycznej we wspólnych pomieszczeniach przyległych do garażu, odśnieżanie osiedla itp. Innymi słowy użytkowanie ogromnych pomieszczeń garażowych, stanowiących odrębne lokale użytkowe, generuje także koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia faktycznego, a tym bardziej prawnego, aby współwłaściciele tychże lokali nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, według zasady wynikającej z w/w art. 12 ust. 2 u.w.l. (tak: SA w Warszawie w wyroku z dnia 11 grudnia 2012 r., sygn. akt: VI A Ca 541/12).

Natomiast z treści uchwały nr (...) wynika, że z ponoszenia ciężarów związanych z utrzymaniem części wspólnej wyłączeni zostali współwłaściciele hali garażowej. Jak wskazali powodowie przy wyliczeniu zaliczek na opłaty miesięczne pozwana uwzględniła jedynie powierzchnie lokali mieszkalnych, wyłączając powierzchnię hali garażowej. W związku z powyższym na właścicieli lokali mieszkalnych nałożono obowiązek uiszczania zaliczek wyższych niż, gdyby do ich wyliczenia uwzględniono również powierzchnię hali garażowej. Wysokość miesięcznej zaliczki pozwana wyliczyła dzieląc kwotę całkowitych miesięcznych wydatków na utrzymanie części wspólnej przez jej powierzchnię, w oparciu o powyższe ustalono ją na kwotę 3,95 zł/m². Podkreślić należy, że do dokonania powyższego wyliczenia uwzględniono jedynie powierzchnię części wspólnej – lokali mieszkalnych, nie uwzględniono powierzchni hali garażowej, która zajmuje 6.296,18 m². Powyższe bezsprzecznie wpłynęło na wysokość miesięcznej zaliczki za m² powierzchni, gdyż gdyby kwota 55.977,21 złotych, stanowiąca sumę miesięcznych wydatków na utrzymanie części wspólnej, została podzielona na całkowitą powierzchnię budynku tj. 20.501,01 m² wówczas miesięczna kwota zaliczki byłaby niższa.

Przekładając powyższe na grunt rozstrzyganej sprawy wskazać należy, że zgodnie z zasadami przyjętymi dla wyliczenia stawki miesięcznych zaliczek w uchwale nr (...) na powodów został nałożony obowiązek uiszczania jej w kwocie 362,49 złotych (iloczyn kwoty 3,95 zł oraz powierzchni mieszkania powodów 91,77m²), natomiast gdyby pozwana Wspólnota uwzględniła całość powierzchni budynku i dokonała prawidłowego wyliczenia kwoty zaliczki wówczas powodowie byłiby zobowiązani do regulowania należności w kwocie 250,57 złotych.

Mając na względzie powyższe wskazać należy, że uchwała nr (...) została podjęta sprzecznie z przepisami Ustawy prawo lokali, gdyż wyłączyła część właścicieli lokali od uczestniczenia w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, nakładając ten obowiązek na pozostałych, a zgodnie z przepisami ustawy wszyscy właściciele są zobowiązani do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Powyższe stanowiło również naruszenie interesów powodów, gdyż spowodowało znaczny wzrost ich obciążenia kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej.

Z uwagi na powyższe, obie zaskarżone uchwały Wspólnoty nr (...) i (...), podlegały uchyleniu jako podjęte niezgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami ustawy o własności lokali.

Na marginesie podnieść należy, że pozwana Wspólnota podjęła próbę usunięcia z obrotu prawnego obu zaskarżonych uchwał poprzez ich zmianę uchwałami podejmowanymi w roku 2015 r, z uwagi na fakt, iż Sąd nie dysponował informacjami odnośnie tego czy przedmiotowe uchwały zostały finalnie podjęte, uznać należy, iż powodowie mieli interes prawny w merytorycznej ocenie ich żądania przez Sąd.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z odpowiedzialnością za wynik procesu, zasądzając od pozwanej na rzecz powodów kwotę 460,00 (czteryście sześćdziesiąt) złotych w tym kwotę 400 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 60 złotych jako wydatek poniesiony przez stronę tytułem uzyskania odpisów ksiąg wieczystych. Na mocy ustawy o opłacie skarbowej, zwolnione są od opłaty skarbowej pełnomocnictwa udzielane małżonkowi, dlatego też nie było podstaw do orzeczenia zwrotu kwoty 17 zł uiszczonej jako opłata od pełnomocnictwa przez powódką K. J. małżonkowi – D. J..

Mając na względzie powyższe okoliczności, należało orzec jak w sentencji wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...)

SSO Mariusz Solka

14.12.2015 rok