

Sygn. akt VI A Ca 541/12

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 11 grudnia 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Kuracka*

*Sędzia SA – Aldona Wapińska*

*Sędzia SA – Ewa Klimowicz-Przygódzka (spr.)*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska*

*po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2012 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa R. M.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.*

*o uchylenie uchwały*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 22 grudnia 2011 r., sygn. akt XXV C 1023/10*

*oddala apelację.*

VI A Ca 541/12 UZASADNIENIE

Powód R. M. w niniejszej sprawie wnosił o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., z dnia 30 VI 2010 r. w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną. W uzasadnieniu podniósł, iż zaskarżona uchwała narusza jego interes jako właściciela jedynie lokalu mieszkalnego, nie posiadającego udziału w lokalu garażowym, jest niezgodna z ustawą o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez wygórowane koszty zarządu wspólnoty. Wskazane w jej załączniku pozycje kosztowe nie zostały podzielone proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej na użytkowników lokali garażowych, co powoduje, iż ponosi on straty związane z niewłaściwym i niezgodnym z prawem podziałem kosztów zarządzania nieruchomością.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa, podnosząc, iż nie jest obciążona żadną opłatą z tytułu administrowania i zarządzania powierzchnią garażową, opłaty związane z utrzymaniem części garażowej pobierane są jedynie od osób z garaży korzystających.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie powództwo R. M. uwzględnił w całości i obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu na jego rzecz kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że pozwana wspólnota mieszkaniowa w dniu 31 I 2009 r. zawarła z (...) Sp. z o.o. umowę o administrowanie nieruchomością składającą się z 330 lokali mieszkalnych i 11 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 28 396,40 m.kw.

Członkiem powyższej wspólnoty mieszkaniowej jest powód, który w dniu 17 III 2010 r. stał się współwłaścicielem lokalu nr (...) przy (...) wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem w postaci piwnicy . Z odrębną własnością powyższego lokalu związany jest udział w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej.

W dniu 15 IV 2010 r. odbyło się zebranie ogółu właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową, na którym głosowano m.in. nad zaskarżoną uchwałą. Załącznikiem do uchwały był plan gospodarczy , na podstawie którego została ustalona wysokość zaliczki eksploatacyjnej, zaliczki na fundusz inwestycyjny oraz na koszty związane z utrzymaniem miejsca parkingowego w garażu i miejsca parkingowego tzw. platformy. Zgodnie z planem gospodarczym do podstawy wyliczenia zaliczki eksploatacyjnej ( należy się domyślać , że dotyczącej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej) weszły koszty związane z administrowaniem i zarządzaniem lokalami mieszkalnymi i użytkowymi o powierzchni 28 362,67 m.kw. , chociaż cała powierzchnia budynku wynosi 36 000 m.kw. Miejsca garażowe wymienione zostały bowiem poza zaliczką eksploatacyjną lokali mieszkalnych i użytkowych.

Za podjęciem zaskarżonej uchwały oddano 51,43 % głosów, przeciw - 1,30 %.

W tak ustalonym stanie faktycznym sąd I instancji uznał wytoczone w niniejszej sprawie powództwo za zasadne na podstawie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali.

Wywodził, iż zgodnie z art. 12 ust 2 w/w ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z nieruchomością wspólną w stosunku do swoich w niej udziałów. Sposób ustalenia wielkość tychże udziałów określa art. 3 ust 3 ustawy , zgodnie z którym są to ułamki wyrażające stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku ( wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych). Oznacza to , iż do udziału przypadającego właścicielowi lokalu zalicza się powierzchnię tego lokalu i powierzchnię lokali do niego przynależnych takich jak komórki lokatorskie, miejsca garażowe czy postojowe.

Zdaniem sądu I instancji zaskarżona uchwała faworyzuje właścicieli posiadających garaże albowiem nie obciąża ich kosztami administracji i zarządu. Wynegocjowana stawka administrowania i zarządzania w planie gospodarczym na rok 2010/2011 ustalona została na kwotę 0,53 zł/metr kw. z pominięciem powierzchni garaży , co narusza interes powoda. Skoro bowiem planowany miesięczny zysk firmy administrującej wynosi 15 032 ,22 zł , to oznacza to, iż na 1 metr kw. powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży ( wynoszącej w sumie 36 000 m.kw.) przypadłaby stawka 0,42 zł, a zatem o 10 gr mniejsza niż określona w uchwale. Stąd sąd I instancji założył, iż wynegocjowana przez zarząd z administratorem stawka 0,53 zł za metr kw. ma pokryć de facto koszty związane z zarządzaniem i administrowaniem garażami .

Reasumując zdaniem Sądu Okręgowego z zaskarżonej uchwały wynika, że osoby posiadające garaże nie ponoszą kosztów ich administrowania i zarządzania , zaś osoby garaży nie posiadające ponoszą wyższą opłatę za zarząd i administrowanie lokali mieszkalnych i użytkowych. Takie rozwiązanie zaś nie uwzględnia wspólnego, szeroko rozumianego interesu członków wspólnoty.

Wyrok powyższy zaskarżyła strona pozwana apelacją, w której podniosła następujące zarzuty:

- naruszenia art. 321§ 1 k.p.c. poprzez wydanie rozstrzygnięcia w oparciu o okoliczności nie podniesione przez powoda w toku postępowania, dotyczące statusu prawnego miejsc postojowych znajdujących się w garażach, które błędnie uznane zostały przez sąd I instancji jako przynależności do poszczególnych lokali mieszkalnych , z jednoczesnym pominięciem argumentacji stanowiącej podstawę powództwa, przytoczonej w uzasadnieniu pozwu,

- naruszenia art. 233 §1 k.p.c. polegającego na dokonaniu nieprawidłowej, nie popartej dowodami interpretacji stanu prawnego nieruchomości stanowiącej garaże, a tym samym dokonanie nieprawidłowych ustaleń faktycznych co do powierzchni stanowiącej podstawę do obliczania części wspólnych nieruchomości, a także polegające na całkowicie nieuprawnionym i nieudowodnionym twierdzeniu, że „rzeczą oczywistą jest, iż dla firmy administrującej ważny jest zysk globalny”,

- naruszenia art. 328§ 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia w sposób niezgodny z wymogami tego przepisu,

- naruszenia art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali poprzez błędną interpretację tego przepisu polegającą na przyjęciu, iż w niniejszym przypadku dochodzi do podziału kosztów nie mającego odzwierciedlenia w udziałach w nieruchomości wspólnej, a także do błędnego przyjęcia, iż na podstawie powyższego przepisu nie jest możliwe zróżnicowanie opłat za poszczególne części nieruchomości, w konsekwencji czego wyciągnięty został błędny wniosek, iż zaskarżona uchwała została podjęta z pokrzywdzeniem interesu powoda.

Tym samym apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja strony pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek zgodzić się należy z podniesionym w niej zarzutem, dowolnego ustalenia przez sąd I instancji, iż wchodzące w skład powierzchni garażowej miejsca postojowe i tzw. platformy stanowią przynależności do lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust 4 ustawy o własności lokali ( Dz.U. 2000.80.93).

Jak wynikało bowiem z twierdzeń powoda, które w żaden sposób nie zostały przez stronę pozwaną zanegowane ( art. 230 k.p.c.) , a w postępowaniu apelacyjnym znalazły potwierdzenie w złożonym odpisie z księgi wieczystej, garaże stanowią wyodrębnione lokale użytkowe, do których prawo odrębnej własności przysługuje ogółem kilkuset osobom, posiadającym także w nieruchomości przy ul. (...) lokale mieszkalne.

Kwestia prawidłowego określenia statusu prawnego garaży stanowiła zaś istotę rozpoznania niniejszej sprawy.

Skoro bowiem 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 zaśmiecanie 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 ustawy o w.l. . Strona pozwana w swojej apelacji powoływała się na ust 3 w/w artykułu i na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 20 VI 1997 r. II CKN 226/97, z których wynika możliwość podniesienia obciążeń właścicieli lokali użytkowych w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej ponad poziom wynikający z zasady wyrażonej w ust 2 art. 12 u.w.l. z uwagi na zwiększone uciążliwości lub kosztocłonności takich lokali, w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnych powierzchni. Wywodziła, iż w takiej sytuacji nie ma przeszkód aby uchwała wspólnoty mieszkaniowej

obciążała niektóre kategorie lokali kwotami niższymi. Stanowisko powyższe uznać należało za błędne, sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Przepis art. 12 ust 3 u.w.l. jest jednoznaczny. Wprowadza możliwość jedynie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych w ponoszeniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a nie ich obniżenia. Jako wyjątek od zasady wyrażonej w ust. 2 w/w artykułu zgodnie z ogólnymi regułami interpretacyjnymi, nie podlega wykładni rozszerzającej. Już zatem tylko na marginesie można dodać, iż strona apelująca nie wykazała istnienia jakichkolwiek okoliczności, które przemawiałyby za wyłączeniem współwłaścicieli lokali garażowych od ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, proporcjonalnie do związanych z tymi lokalami udziałów w tejże nieruchomości.

Nie ma w szczególności racji apelująca twierdząc, iż skoro w latach ubiegłych nie powstały żadne koszty związane bezpośrednio z administrowaniem samymi garażami i komórkami lokatorskimi, to podjęcie uchwały w takim kształcie jak zaskarżona było w pełni zasadne, „zaś podejmowanie decyzji obciążających współwłaścicieli potencjalnie nieistniejącymi kosztami byłoby w pełni nieuzasadnione i niejako sztucznie generowanie kosztów w tym zakresie właśnie byłoby przejawem niegospodarności ze strony zarządu wspólnoty”.

Nie tylko bowiem o koszty związane z administrowaniem powierzchnią garażową w niniejszej sprawie chodziło, ale także o koszty związane z zarządzaniem i utrzymaniem całej nieruchomości wspólnej, do której jak wynika z art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali należy grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Jak już wspomniano są to przykładowo koszty związane z odsnieżaniem terenu, zużyciem energii elektrycznej w tzw. pomieszczeniach wspólnych, wind itp.

Powód skarżył uchwałę pozwanej wspólnoty nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną, wbrew twierdzeniom apelującej, powołując się już w uzasadnieniu pozwu na niezgodny z prawem podział tych kosztów tj. bez uwzględnienia udziału związanego z lokalami garażowymi (koszty „nie zostały podzielone proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej na użytkowników lokali garażowych”). Zaskarżona uchwała wbrew swojej nazwie zawierała ustalenia dotyczące ponoszenia kosztów nie tylko utrzymania nieruchomości wspólnej, ale także kosztów utrzymania odrębnych lokali użytkowych w postaci garaży, określała zaliczki eksploatacyjne na koszty związane z utrzymaniem miejsc postojowych i tzw. platform. Koszty powyższe nie wiązały się z zarządzaniem nieruchomością wspólną, nie wymagały zatem zgodnie z art. 22 ust 3 u.w. l. podjęcia uchwały przez ogół właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową. O podziale kosztów związanych z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, nie mogą bowiem decydować osoby nie będące jego współwłaścicielami.

Reasumując stwierdzić należy, iż sąd I instancji prawidłowo, aczkolwiek z niewłaściwych przyczyn uznał, że zaskarżona uchwała narusza art. 12 ust 2 u.w. l jak i interes powoda, gdyż nie uwzględnia okoliczności, iż kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej powinny zostać obciążeni także właściciele (współwłaściciele) odrębnych lokali garażowych, stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z tymi lokalami, co obniżyłoby wysokość zaliczki obciążającej właścicieli nie posiadających miejsc postojowych (nie będących współwłaścicielami garaży). W pozostałym zakresie uchwała nakłada obowiązki na współwłaścicieli lokali garażowych, związane z ponoszeniem kosztów ich utrzymania, co nie stanowi elementu zarządu nieruchomością wspólną, a zatem jest sprzeczne z art. 22 ust 2 u.w.l.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.