

***Sygn. akt I ACa 1535/14***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Lidia Sularzycka

Sędziowie: SA Roman Dżiczek (spr.)

SO (del.) Marta Szerel

Protokolant: referent stażysta Weronika Trojańska

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. W. i A. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 8 maja 2014 r., sygn. akt II C 779/13

1. oddała obie apelację;

2. zasądza od Z. W. i A. W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwoty po 70 (siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1535/14

## UZASADNIENIE

Powodowie - Z. W. oraz A. W. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. w sprawie planu gospodarczego na 2013 rok, ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na pozostałe cele związane z funkcjonowaniem Wspólnoty, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że przedmiotowa uchwała narusza: art. 1 ust 1 i ust 2 u.w.l., art. 13 ust. 1 u.w.l. oraz art. 207 k.c. poprzez: a) podwyższenie obciążeń z tytułu ponoszenia kosztów utrzymania lokali dla części współwłaścicieli lokali użytkowych - hal garażowych, b). obniżenie obciążeń z tytułu ponoszenia kosztów utrzymania lokali dla pozostałej części współwłaścicieli lokali użytkowych - hal garażowych, c). podwyższenie należności z pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej dla części współwłaścicieli lokali użytkowych - hal garażowych, d). obniżenie należności z pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej dla pozostałej części współwłaścicieli lokali użytkowych - hal garażowych; art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez: a). zwiększenie obciążeń z tytułu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowego wybiórczo dla części współwłaścicieli dwóch lokali użytkowych - hal garażowych, b). obniżenie obciążeń z tytułu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego dla pozostałej części

współwłaścicieli lokali użytkowych - hal garażowych; art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez zwiększenie obciążeń z tytułu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego wybiórczo dla części współwłaścicieli dwóch lokali użytkowych i przez niewskazanie okoliczności uzasadniającej to zwiększenie oraz art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe liczenie głosów oddanych za uchwałą.

Powodowie wskazali, że są właścicielami lokali mieszkalnych nr (...) w budynku przy ul (...) w W. oraz współwłaścicielami lokali garażowych w tym budynku. W nieruchomości znajdują się dwa lokale garażowe, hala garażowa na poziomie „0” oraz hala garażowa na poziomie „-1”, które pozwana traktuje jako część wspólną i ustala przypadające w nich udziały odmiennie niż zostało to zapisane w księgach wieczystych tych lokali. Według treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla hali garażowej na poziomie „0”, wszystkie udziały w tym lokalu są równe i wynoszą 115 udziałów. Natomiast lokal garażowy na poziomie „-1”, dla którego założono księgę wieczystą (...) podzielony jest na 201 równych udziałów. Według treści zaskarżonej uchwały pozwana podzieliła wśród współwłaścicieli hal garażowych opłaty z tytułu ponoszonych kosztów utrzymania lokali i z tytułu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz pożytki przypadające na lokal w sposób odmienny od opisanego w księgach wieczystych, bowiem podzieliła halę garażową „0” na 121 udziałów a halę garażową „-1” na 213 udziałów. Powyższy podział wynika faktu, że wśród miejsc postojowych znajdują się miejsca dwustanowiskowe, których właściciele powinni ponosić zwiększone podwójne opłaty, co powoduje zmniejszenie opłat dla właścicieli pojedynczych miejsc postojowych.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa. Uzasadniając swe stanowisko wskazała, iż zaskarżona uchwała nie reguluje wielkości udziałów w lokalach garażowych, ani ich nie modyfikuje. Niektóre z miejsc postojowych są podwójne, stąd też współwłaściciele tych lokali, choć formalnie posiadają jeden udział, to dwukrotnie więcej korzystają z garaży oraz infrastruktury wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej niezbędnej do dla korzystania z garaży, takiej jak ciągi komunikacyjne, instalacja przeciwpożarowa i wentylacja czy energia elektryczna, oświetlenie, wjeżdżanie i wyjeżdżanie, utrzymanie. Utrzymanie tej infrastruktury generuje określone koszty, a zważywszy, że ci współwłaściciele więcej z tej infrastruktury korzystają to stosownie do tych korzyści, więcej winni łożyć na jej utrzymanie. Dlatego uchwała (...) nakłada na właścicieli tych lokali zwiększone opłaty przy równoczesnym zachowaniu odpowiedniego do tych obciążeń udziału w pożytkach Wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 8 maja 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ten ustalił, że w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. znajdują się dwie hale garażowe, stanowiące odrębne lokale użytkowe będące przedmiotem współwłasności. Lokale te posiadają urządzone księgi wieczyste nr: (...), obejmującą halę garażową na poziomie „0” podzieloną na 115 udziałów w prawie własności oraz księgę wieczystą (...), obejmującą halę garażową na poziomie „-1”, podzieloną na 201 udziałów.

Właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) sprawie planu gospodarczego na 2013 rok, ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na pozostałe cele związane z funkcjonowaniem Wspólnoty. W § 1 ust. 3 uchwały przyjęto, na potrzeby ustalenia zaliczek i opłat opisanych w niniejszej uchwale, naliczanych od stanowisk postojowych w garażach wielostanowiskowych, iż powierzchnia jednego stanowiska postojowego stanowi iloraz całkowitej powierzchni garażu i sumy faktycznej liczby miejsc postojowych w garażu:

- na poziomie „0” wynosi - 26.42 m (121 stanowisk postojowych)

- na poziomie „-1” wynosi - 27,58 m<sup>2</sup> (213 stanowisk postojowych). Natomiast w § 3 ust. 7 uchwały określono, iż wysokość stawki zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów utrzymania lokali użytkowych typu garaże wielostanowiskowe, przypadającej na poszczególne stanowiska postojowe, stanowi iloczyn powierzchni danego stanowiska i wysokości stawki zaliczki przypadającej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego garaże wielostanowiskowe na poziomie „0” i „-1”. Wysokość miesięcznej stawki zaliczki na koszty utrzymania jednego stanowiska postojowego w lokalu użytkowym typu garaż wielostanowiskowy, zgodnie z § 3 ust. 8 uchwały wynosi, na poziomie „0” 29.33 zł, a na poziomie „-1” 30.62 zł.

Niektórzy współwłaściciele lokali użytkowych, w tym powód Z. W., korzystają z miejsc postojowych z podwójnymi stanowiskami.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlega oddaleniu.

Odwołując się do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej - u.w.l.) wskazał, że przedmiotem oceny w niniejszym postępowaniu była prawidłowość przyjętych przez Wspólnotę kryteriów ustalenia zakresu obciążeń właścicieli lokali z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej. Przywołał art. 12 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym 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.

Jednakże, zdaniem Sądu, ukształtowane przepisem art. 12 ust. 2 u.w.l. obciążenie właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej może ulec zmianie z woli właścicieli lokali, jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale użytkowe. Artykuł 12 ust. 3 u.w.l. umożliwia bowiem właścicielom lokali (w drodze uchwały), zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu. Może to mieć miejsce tylko wówczas, gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Możliwość zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych uzależniono od potwierdzenia odmiennego sposobu korzystania z tych lokali.

Warunek ten został spełniony w odniesieniu do lokali użytkowych stanowiących garaże położone na poziomie „0” i „-1”, których jednym ze współwłaścicieli jest powód. Opłaty i zaliczki nie zostały bowiem w tym wypadku ustalone stosownie do wielkości posiadanego udziału we własności lokalu użytkowego, ale w oparciu o powierzchnię posiadanego stanowiska postojowego przypisanego do danego lokalu mieszkalnego. Zdaniem Sądu, wskazany sposób wyliczenia opłat i zaliczek nie narusza przepisów art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l.. O ile przepis art. 12 ust. 2 u.w.l. wyraża prymat zasady, iż podstawą obciążenia właściciela lokalu kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej jest jego udział to jednak nie wynika z niego bezwzględny obowiązek obciążenia wszystkich zobowiązanych zaliczkami w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali.

Korzystanie z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wiąże się z jednoczesnym użytkowaniem części wspólnej nieruchomości np. instalacja przeciwpożarowa, wentylacja, podjazdy. Korzystanie z podwójnych miejsc postojowych generuje wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Powód, Z. W., który jest właścicielem dwóch miejsc postojowych, na którym można zaparkować od 2 do 3 samochodów, zezwala innym osobom na korzystanie ze swojego miejsca postojowego. Ustalony uchwałą sposób ustalania zaliczek i opłat został przyjęty wyłącznie na potrzeby wyliczenia tych świadczeń. Właściciele nieruchomości stanowiących lokal użytkowy – garaż wielostanowiskowy, dokonali podziału quo ad usum korzystania z miejsc postojowych, według którego poszczególnym mieszkańcom przysługiwało prawo korzystania z dwóch miejsc postojowych. W ocenie Sądu pierwszej instancji korzystanie przez właścicieli z podwójnych miejsc postojowych usprawiedliwiało wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Za niezasadny uznał Sąd zarzut naruszenia art. 23 ust. 2 u.w.l. poprzez niewłaściwe liczenie głosów oddanych za uchwałą.

Pozwana Wspólnota podjęła uprzednio uchwałę nr (...) określającą sposób zliczania głosów w sprawach uchwał w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ustalenia wysokości na pokrycie kosztów utrzymania lokali, planu gospodarczego, ustalenia wysokości stawki i gospodarowania funduszem remontowym, według której w sprawach tych uchwały zapadają większością głosów właścicieli liczoną w ten sposób, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Od wyroku apelację wnieśli powodowie.

Zaskarżyli rozstrzygnięcie w całości zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 12 ust. 3 u.w.l., art. 207 k.c. i art. 23 ust. 2 u.w.l.

Wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, chociaż Sąd pierwszej instancji dokonał częściowo wadliwej wykładni art. 12 ust. 2 u.w.l. Mimo to, orzeczenie odpowiada prawu.

W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, którego apelacja nie podważyła, albowiem nie sformułowano rzeczowych zarzutów naruszenia prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy dokonał ostatecznie poprawnej subsumcji w świetle art. 25 u.w.l.

Jak podnosi się w literaturze i judykaturze, przepis art. 12 ust. 2 u.w.l., podobnie jak przepis art. 207 zd. 2 k.c., ma charakter względnie obowiązujący. Może go wyłączyć umowa, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. i art. 220 k.c. lub podział do użytkowania (quad usum). Por. m.in. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80 (OSNCP 1981 nr 11, poz. 207). Dodatkowo, takiej korekty może dokonać także stosowna uchwała właścicieli, w warunkach art. 12 ust. 3 u.w.l.

W realiach sprawy właściciele miejsc postojowych mający równe udziały w lokalu garażowym, w ramach podziału quad usum, korzystają z pojedynczych lub podwójnych (wielu) miejsc postojowych.

Tymczasem, w ramach podjętej uchwały, przyjęto zasadę związania kosztów z jednym miejscem postojowym, którego powierzchnię uczyniono jednostką rozliczeniową. Było to dopuszczalne; mieści się w poprawnej wykładni art. 12 ust. 2 u.w.l. oraz art. 207 zd. 2 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l., niezależnie od regulacji art. 12 ust. 3 u.w.l., który odnosi się do szczególnego charakteru korzystania z danego lokalu użytkowego, uzasadniającego zwiększenie obciążenia kosztami.

Podział do użytkowania, przyznający poszczególnym współwłaścicielom lokalu określone powierzchnie danego lokalu garażowego w ramach współwłasności, może stanowić podstawę do odstąpienia od zasady ustawowej, wiążącej udział w kosztach i ciężarach nieruchomości wspólnej z udziałem we współwłasności lokalu (i dalej - nieruchomości wspólnej).

Wielkość faktycznego władztwa nad wspólną własnością (tu: lokalu garażowego) jest zasadniczą głównym wyznacznikiem udziału w kosztach utrzymania wspólnej własności chyba, że w realiach danej sprawy doszłoby do wykazania, że z uwagi na charakter danej współwłasności, generowanie kosztów nie pozostaje w związku z jej posiadaniem i korzystaniem z niej.

Powodowie nie wskazali na jakieś szczególne racje, relewantne w świetle art. 25 u.w.l., aby takie unormowanie, odstępujące od reguły ustawowej, uznać za niepoprawne, naruszające zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzące właścicieli miejsc garażowych.

Okoliczność, że powodowie korzystają z podwójnego miejsca postojowego nie została skutecznie zakwestionowana. Z kolei, wbrew zarzutom apelacji, nie zdołano wykazać także takiego naruszenia zasad wynikających z art. 13 ust. 1 u.w.l., które mogłyby przełożyć się na jedną z podstaw wadliwości, o których mowa w art. 25 u.w.l. Najbardziej sprawiedliwą formułą rozłożenia kosztów na dany lokal jest ta, która wiąże je z posiadaniem i korzystaniem, chyba, że koszty utrzymania powiązane byłyby z danym współwłaścicielem, niezależnie od wykonywanego przez niego władztwa. To w żaden sposób nie zostało wykazane przez powodów (art. 6 k.c.)

Oświetlenie i ogrzewanie lokali garażowych oraz jego wentylacja i sprzątnięcie pozostają w ścisłej korelacji z korzystaniem z miejsc postojowych, a tu zakres korzystania wynika bezpośrednio z wielkości posiadanych stanowisk.

Nie doszło również do skutecznego podważenia podstaw przejścia na zasadę głosowania – jeden właściciel – jeden głos. Apelacja w zasadzie nie zawierała uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 23 ust. 2 u.w.l.

Z tych względów, uznając, że już właściwa wykładnia art. art. 12 ust. 2 (i art. 207 zd. 2 k.c.), nadto powiązana z możliwością zastosowania w realiach sprawy także art. 12 ust. 3 u.w.l., pozwalała na odstępnie od reguły związania kosztów z udziałem w nieruchomości wspólnej (w tym lokalowej), w sytuacji zaistnienia podziału quad usum, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98, art. 108 § 1 i art. 391 k.p.c.