

*Sygn. akt VI ACa 540/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 lipca 2017 r.*

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

*Przewodniczący – Sędzia SA Jan Szachułowicz (spr.)*

*Sędziowie: SA Jolanta Pyżlak*

*SO del. Grzegorz Tyliński*

*Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 20 lipca 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa J. M.*

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

*o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie*

*z dnia 27 listopada 2015 r.*

*sygn. akt III C 75/15*

**I. oddala apelację;**

**II. oddala wniosek powoda o zasądzenie kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt: VIA Ca 540/16

## UZASADNIENIE

Powód - J. M. wniósł o uchylenie uchwały z dnia 1 grudnia 2014 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. - nieruchomości przy ul. (...) w Z. wskazując na niezgodność uchwały z prawem, naruszenie interesu właściciela oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie uchylił zaskarżoną uchwałę i orzekł o kosztach procesu. Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

Powód jest współwłaścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Wspólnota ta została wydzielona z dawnej większej wspólnoty obejmującej całe osiedle przy ul. (...) w Z..

Oprócz nieruchomości wspólnej, a więc znajdującej się pod budynkiem oraz niezbędnej do korzystania z niego, członkowie pozwanej 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, znajdują się tam zarówno służące do wspólnego użytku mieszkańców osiedla takie urządzenia jak place zabaw dla dzieci, śmietniki, chodniki, parkingi jak i takie niezbędne do korzystania ze wspólnej nieruchomości urządzenia jak stacja uzdatniania wody, hydrofornia, stacja trafo. Nieruchomość ta (działka (...)) jest obciążona służebnością m.in. na rzecz właścicieli nieruchomości, na której znajduje się budynek powoda, polegającą na prawie przechodu i przejazdu po drogach do budynków i urządzeń oraz na prawie korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości obciążonej.

Na nieruchomości, na której znajduje się budynek powoda znajdują się zarówno lokale mieszkalne ((...)) jak i lokale użytkowe - garaże, które są przedmiotem współwłasności osób będących właścicielami lokali mieszkalnych oraz innych, którym takie prawa nie przysługują. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 20 354,20 m<sup>2</sup>, lokale mieszkalne z przynależnościami zajmują 15 145,30 m<sup>2</sup>.

Zarząd Wspólnoty przeprowadził w trybie mieszanym głosownie nad sporną uchwałą 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 dnia 1 grudnia 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 (...) w wysokości 99 394,09 zł. Od 1 czerwca 2014 r. wprowadzono opłatę na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 2,43 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej plus 49,11 zł 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 jedno miejsce garażowe.

W § 2 uchwały zatwierdzono roczny plan gospodarczy funduszu remontowego na 2014 r. zakładając planowane wydatki funduszu remontowo-modernizacyjnego dotyczące wspólnej infrastruktury na 240 000 zł oraz infrastruktury działki nr (...) na kwotę 68 533 zł. Od 1 czerwca 2014 r. wprowadzono opłaty miesięczne na fundusz remontowy za 1 m<sup>2</sup> 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 na miesiąc. Opłaty za korzystanie za zabudowaną powierzchnię części nieruchomości wspólnej wynosić będą 5 zł na miesiąc za 1 m<sup>2</sup>. 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 na 2014 r. Zgodnie z zestawieniem kosztów wg rodzaju, wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zostały wyliczone przy uwzględnieniu stawki miesięcznej opłaty za 1 m<sup>2</sup> przy łącznej powierzchni lokali mieszkalnych wynoszącej 15 145,30 m<sup>2</sup> oraz w przeliczeniu na (...)lokali mieszkalnych (stawka dla 1 lokalu). Ponadto w rocznym planie gospodarczym przyjęto koszt utrzymania 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 m<sup>2</sup> 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 (...) (jedynie przy uwzględnieniu (...)lokali mieszkalnych) oraz dotyczących samego budynku nr (...). Porównanie stawek zaliczek

dotychczas obowiązujących oraz mających być pobieranymi na podstawie zaskarżonej uchwały wskazywało, że od 1 czerwca 2014 r. będą one niższe dla lokalu o pow. 40 m<sup>2</sup>.

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. wprowadzenie 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 powzięta.

Stan faktyczny sporu Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dokumenty i zeznania świadków, przy czym w ocenie tego Sądu, zeznania świadków nie miały znacznej doniosłości, ponieważ ustalenia mogły być w istocie poczynione wyłącznie w oparciu o dokumenty. Brak było dowodów, którym należało odmówić wiarygodności. Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. zarządzania nieruchomościami na okoliczność prawidłowości planu gospodarczego przedstawionego w zaskarżonej uchwale. Wniosek ten nie zmierzał bowiem do wykazania okoliczności, które wymagałyby wiedzy specjalnej oraz mogłyby mieć znaczenie dla ustalenia faktów, lecz do poczynienia oceny prawidłowości uchwały z punktu widzenia prawnego. W związku z tym wniosek był nieprzydatny do rozpoznania sprawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w sprawie zastosowanie znajdowały przepisy ustawy o własności lokali (u.w.l.), w szczególności art. 25, 14, 12 i 3. Zgodnie z art. 25 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. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnotie 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.

Zgodnie z art. 14 u.w.l., 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 do utrzymania nieruchomości wspólnej w należyтым stanie, jak chociażby związane z ochroną jej terenu.

Sąd Okręgowy wskazał, że 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 (wyrok SA w Szczecinie z 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 SA w Szczecinie z 12 lipca 2006 r., I ACa 183/06).

Zgodnie z art. 12 ust. 2 omawianej ustawy, 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 u.w.l. przewiduje, że nieruchomości 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 SN z 2 grudnia 1998r., 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. 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 SA w Łodzi w sprawie IA Ca 773/13).

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie było w sprawie kwestionowane i sporne, że pozew został złożony we właściwym terminie. Strony nie wskazywały również na uchybienia formalne, które mogłyby mieć wpływ na podjęcie zaskarżonej uchwały. Uchwałę należało więc ocenić pod kątem przede wszystkim jej zgodności z prawem i takie w pierwszej kolejności zarzuty stawiał powód. Uwzględnienie tych zarzutów w zasadzie czyniło zbytecznym dalsze rozważanie naruszenia interesów współwłaściciela, czy zasad zarządu.

W ocenie Sądu Okręgowego, odniesienie wyżej przedstawionych wywodów do niniejszej sprawy prowadzi do wniosku, że zaskarżona uchwała sprzeczna jest z powołanymi art. 13 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2 i 3, art. 3 ust. 2, art. 14 u.w.l. oraz art. 195 i nast. (przede wszystkim 207) k.c., a także narusza interes powoda - właściciela lokalu mieszkalnego i członka wspólnoty. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że z uwagi na materię regulowaną zaskarżoną uchwałą, wzajemne 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”, niezgodność z prawem jednego z przyjętych rozwiązań powodowało konieczność uchylecia całej uchwały (powód zaskarżył uchwałę w całości).

Bezsporne było, że na nieruchomości, której współwłaścicielem jest powód, wyodrębnione są zarówno lokale mieszkalne jak i użytkowe. Te ostatnie to wielostanowiskowe garaże, których współwłaścicielami są zarówno właściciele lokali mieszkalnych, jak i osoby nie posiadające takich praw. Poza sporem również było i musiało być oczywiste, 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. 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. 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.

Zasadne było wskazanie przez stronę pozwaną, że co do zasady wysokość zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie musi być określona zawsze 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 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/1997 (k. 115). 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. Cytowania stanowiska orzecznictwa w oderwaniu od jego uzasadnienia nie można było uznać za argument potwierdzający zasadność stanowiska strony pozwanej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, przy wzięciu pod uwagę art. 12 u.w.l. nie mogła obronić się argumentacja Wspólnoty, jakoby istotne znaczenie dla określenia stawki zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną miała okoliczność, 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 (...) przepisu 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 jednak 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.). Prosty rachunek matematyczny, przeprowadzony przez powoda w pozwie, wykazywał zaś, że np. przyjęcie stawki zaliczki w wysokości 2,43 zł za m<sup>2</sup> 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 (wyliczenia - k. 5-6).

Sąd Okręgowy odwołał się w tym miejscu do rozkładu ciężaru dowodu. Powód miał obowiązek wykazać, że uchwała jest niezgodna z prawem i przedstawiając jej treść, powołując się na przepis art. 12 u.w.l., wystarczająco wykazał zasadność swoich twierdzeń. Strona pozwana twierząc, 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 tych twierdzeń określone skutki prawne. W takiej sytuacji to właśnie pozwana powinna podjąć działania zmierzające do ich udowodnienia. Jak już wyżej wskazano, 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 stosownych wniosków. Przesłuchani świadkowie, poza ogólnymi stwierdzeniami, nie wyjaśnili sposobu wyliczenia 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 wyliczono 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 być musiało, że lokale te są różnej powierzchni, w każdym jest inna liczba współwłaścicieli, co za tym idzie ich udziały są różne. Stawka uwzględniająca wydatki i ciężary związane z nieruchomością wspólną zasadniczo powinna być więc zróżnicowana.

Zdaniem Sądu Okręgowego, za całkowicie nieuzasadnione należało uznać w związku z tym dokonanie wyliczenia opłat na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej w sposób zastosowany 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, osoby, którym przysługują prawa do tych lokali, powinny ponosić mniejsze obciążenia niż właściciele lokali mieszkalnych, wskazano wprost, że u podstaw zaskarżonej uchwały leżało założenie w sposób oczywisty sprzeczne z art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. Mając zaś na uwadze, że uchwała regulowała całość kosztów, jakie powinni ponosić współwłaściciele, stwierdzenie jej niezgodności z prawem w opisanej powyżej części powodowało, że powinna być ona uchylona w całości. Ponadto ustalenie, że doszło do naruszenia ustawy spowodowało, że zbędne było badanie, czy uchwała była sprzeczna z interesem powoda. Z tym, że powinno być oczywiste, iż określenie wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w taki 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.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że 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 całego osiedla (...).

Sąd Okręgowy wywoływał wątpliwość, że służebność gruntowa stanowi część nieruchomości władnawczej, z uwagi na art. 50 k.c., uznał za zasadne, jednakże wywodzone z tego konsekwencje dla określenia sposobu ponoszenia kosztów utrzymania urządzeń niezbędnych do wykonywania służebności uznał już za zbyt 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 niewątpliwie urządzenia, sieci i obiekty służące do świadczenia niezbędnych i podstawowych usług dla nieruchomości władnawczej 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 Sąd Okręgowy podzielił więc 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 naruszało prawa jej właścicieli wynikające z art. 207 k.c.

Konkludując Sąd Okręgowy wywiódł, iż 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, gdyby uchwała nie została zaskarżona, z pewnością mogłoby funkcjonować w praktyce. Nie zmienia to jednak faktu, że nie można było, za stroną pozwaną, na podstawie zgromadzonego materiału wyprowadzić 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. Powodowało to uwzględnienie powództwa i uchylenie zaskarżonej uchwały na podstawie art. 25 u.w.l. O kosztach procesu, wygranego przez powoda w całości, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego strona pozwana zaskarżyła w całości apelacją zarzucając:

- dokonanie ustaleń sprzecznych z zebrany materiałem dowodowym,

- naruszenie art. 12 ust. 2 i 3, art. 13 ust. 1, art. 3 ust. 2, art.14 u.w.l. poprzez ich błędną wykładnię,
- naruszenie art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie,
- naruszenie art. 1 ust. 2 u.w.l. oraz art. 353<sup>f</sup> k.c. poprzez ich niezastosowanie,
- naruszenie art. 201 k.c. poprzez jego niezastosowanie,
- art. 207 k.c. przez jego błędną wykładnię,
- art. 6 k.c. poprzez jego błędną wykładnię,
- art. 25 ust. 2 u.w.l. poprzez jego niezastosowanie,
- art. 25 ust. 1 poprzez jego błędną wykładnię.

W oparciu o powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Nadto strona apelująca wniosła o dopuszczenie dowodu z uchwały Wspólnoty nr (...)z 30 marca 2012 r. w sprawie podziału kosztów i zasad administrowania infrastrukturą wspólną osiedla (...) położoną na działce (...), w tym stacji uzdatniania wody w budynku (...). Na rozprawie apelacyjnej strona pozwana wyjaśniła, że dowód ten został zgłoszony na okoliczność zawartą w tytule tej uchwały.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna. Sąd Okręgowy w zakresie pozwalającym na wydanie rozstrzygnięcia (to jest z wyłączeniem opisanym w dalszej części uzasadnienia) poczynił prawidłowe ustalenia. Przedstawił też właściwe oceny prawne, które Sąd drugiej instancji (także z wyłączeniem opisanym w dalszej części uzasadnienia) podziela.

Bezzasadny jest zarzut poczynienia sprzecznych z materiałem dowodowym ustaleń. Analiza zeznań świadków prowadzi do analogicznych wniosków, do jakich doszedł Sąd Okręgowy. Gdy chodzi o wysokość przychodu (818 896,09 zł) i dalsze wielkości oraz kwoty cyfrowe, Sąd Okręgowy w tej części uzasadnienia prezentował jedynie dane liczbowe zawarte w uchwale oraz w załączniku, nie wyprowadzając z nich wniosków, które samodzielnie zdeterminowałyby wynik sprawy. Należy przyznać rację stronie apelującej, że pogląd, jakoby w poszczególnych lokalach mieszkalnych znajdowały się urządzenia, które służą do wspólnego użytku wszystkich jego mieszkańców, nie znajduje oparcia w materiale dowodowym, jednak ustalenia tego Sąd Okręgowy nie uczynił podstawą swego rozstrzygnięcia. Dalsze rozważania wykażą, że omówione tu kwestie związane z kwestionowanymi ustaleniami faktycznymi i tak nie determinują oceny, czy wyrok Sądu pierwszej instancji odpowiada prawu.

Krytycznej ocenie należy poddać zawarty w apelacji wywód, iż sporna uchwała nie może naruszać interesu powoda, skoro nie uiszcza on przypadających na niego należności oraz skoro uchwała polepsza sytuację powoda, gdyż dawniej właściciele lokali garażowych w ogóle nie pokrywali kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nieuiszczanie należności powoduje bowiem wzrost długu powoda, zatem naruszenie jego interesu nie zależy od tego, czy powód płaci, czy nie płaci. Stopniowanie natomiast stanów niezgodnych z prawem (drastycznie niezgodny lub niezgodny) nie zmienia faktu, że w każdym przypadku interes powoda jest naruszony.

Stanowisko Sądu Okręgowego oparte jest w istocie na analizie dwóch zagadnień – wysokości opłat za lokale użytkowe (garaże) oraz kosztów zarządu w stosunku do działki (...).

W kwestii objętej pierwszym zagadnieniem zwraca przede wszystkim uwagę okoliczność, że stawka opłaty z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej została w zaskarżonej uchwale przyjęta w jednakowej wysokości (36 zł) dla każdego garażu. Już natomiast z danych zawartych w księgach wieczystych wynika, że powierzchnia garaży jest zróżnicowana, a zatem zróżnicowany musi być udział w nieruchomości wspólnej właścicieli garaży. W tym kontekście obranie jednakowej stawki dla każdego garażu nasuwa wniosek, iż w uchwale przyjęto w istocie stawkę ryczałtową, co narusza ustawę o własności lokali. O ile by natomiast poddać pod rozwałę zastosowanie innego niż wywodzonego z powierzchni poszczególnych garaży algorytm ustalania udziału w nieruchomości wspólnej, to zwrócić należy uwagę, że strona pozwana algorytmu takiego nie przedstawiła. Pozwana poprzestała na dość ogólnikowych wywodach wskazujących na uwzględnienie w stawce przyjętej dla garaży wynagrodzenia za to, że w garażach zostały umiejscowione różnorodne instalacje służące nie tylko właścicielom poszczególnych garaży, ale właścicielom wszystkich lokali. W ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwana powołując te okoliczności powinna była jednak udowodnić, że faktyczny fizyczny rozkład tych wszystkich instalacji w poszczególnych garażach uzasadnia przyjęcie jednakowej stawki kwotowej dla wszystkich garaży. Można sobie łatwo wyobrazić sytuację, w której przez jeden garaż przechodzi istotna część instalacji, a w innych garażach takich instalacji może być mniej. Dowodu takiego, ani nawet pełnego wyводу w tym zakresie pozwana jednak nie zaoferowała.

Należy w tym miejscu zwrócić jednak przede wszystkim uwagę na trafne stanowisko Sądu Okręgowego, że przy wzięciu pod uwagę art. 12 u.w.l. nie mogła obronić się argumentacja Wspólnoty, jakoby istotne znaczenie dla określenia stawki zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną miała okoliczność, 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. Wyznacznikiem mogą być bowiem udziały poszczególnych właścicieli.

Odnosząc się do możliwości zastosowania w stosunku do garaży w stanie faktycznym tego sporu przepisu art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu Sądu Okręgowego co do tego, że zastosowanie przez pozwaną tego przepisu umożliwiłoby podjęcie uchwały o takiej treści, jaka rzeczywiście została przyjęta. Wynika to z treści tego przepisu, nie odpowiadającego w całości materii sporu w tej jego części. Przepis ten pozwala bowiem na szczególne kategoryzowanie kosztów, nie zaś na kwalifikowanie pewnych kosztów jako wynagrodzenia, jak przedstawiła to strona pozwana.

Stanowisko powyższe przemawia jednak tym bardziej przeciwko pozwanej, skoro usuwa w ogóle ewentualny motyw zastosowania takiej stawki dla garaży, jaką przyjęto w zaskarżonej uchwale. Pomijając jednak chwilowo ten aspekt sprawy i odnosząc się do zawartego w apelacji poglądu, że zaskarżoną uchwałę należało oceniać tak, jakby mechanizm z art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l. został w niej zastosowany, pogląd ten należy ocenić krytycznie. Jeżeli bowiem uchwała miałaby zawierać pewne rozstrzygnięcie co do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, powinna dawać temu w jakikolwiek sposób wyraz, czego w zaskarżonej uchwale brakuje. Nie można, jak stara się uczynić to w apelacji pozwana, już po fakcie (po podjęciu uchwały) podkładać pod treść uchwały elementów w niej nieujawnionych w jakikolwiek sposób, nadto bez wykazania, jaki był zamiar właścicieli w chwili głosowania nad oświadczeniem wyrażonym w uchwale. Przedmiot uchwały został zresztą wyrażony w jej tytule, w którym brak jest elementu nawiązującego do materii uregulowanej w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l. Analogicznie, według tych samych kryteriów, należy ocenić zawarty w apelacji pogląd, jakoby uchwała wykorzystywała art. 1 ust. 2 u.w.l. stanowiący, że w zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz wykorzystywała art. 353<sup>1</sup> k.c. (swoboda umów). Z uchwały bowiem to nie wynika, a przede wszystkim jednak zasada swobody umów ma swe granice, do których należy zgodność z ustawą. Ustawa o własności lokali ustanawia zaś zasady ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l.).

Nie doszło zatem do naruszenia przepisów przytoczonych w drugim, trzecim oraz czwartym zarzucie apelacyjnym.

Gdy chodzi o drugie z dwóch zagadnień - kosztów zarządu w stosunku do działki (...), należy przedstawić następującą argumentację, wskazującą również na bezzasadność apelacji.



Trafne jest szeroko uzasadnione w pozwie stanowisko, że niezabudowana i sąsiednia działka (...) nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali i z tej przyczyny działka tej nie może dotyczyć specyficzny reżim prawny odnoszący się między innymi do pojęcia „kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej”. W tym zakresie ogół właścicieli lokali (wspólnota) nie może podejmować uchwał, tak jak w stosunku do nieruchomości, na której położone są lokale poszczególnych właścicieli. Podgląd ten ulega wzmocnieniu gdy zważy się, że współwłaścicielami działki (...) są również inne osoby, spoza pozwanej Wspólnoty. Do działki tej stosować się więc powinno przepisy o współwłasności zawarte w Kodeksie cywilnym, a w szczególności art. 201 k.c. i art. 207 k.c.

Wskazać też należy na argumentację powoda zawartą w uzasadnieniu pozwu, że przyjęte w stosunku do działki (...) kwoty nie są uzależnione od udziału we własności tej działki ani od udziału w nieruchomości wspólnej, tej na której posadowiony jest budynek powoda.

Zarzuty apelacyjne naruszenia art. 201 k.c. i art. 207 k.c. podniesione więc zostały w sposób nieuprawniony. Pozwana natomiast, podnosząc w apelacji, że większość uzyskana w wyniku głosowania nad sporną uchwałą może dotyczyć także większości mierzonej według Kodeksu cywilnego pomija dość istotną okoliczność, że po pierwsze większość w rozumieniu Kodeksu cywilnego musiałaby dotyczyć większości wszystkich współwłaścicieli działki (...), a nie tylko większości w pozwanej Wspólnocie i po drugie, że udział w głosowaniu według Kodeksu cywilnego powinni mieć umożliwiony wszyscy współwłaściciele działki (...), a nie tylko członkowie pozwanej Wspólnoty.

Zasadnie Sąd Okręgowy wywiódł, że w stosunku do działki (...) w zakresie określonym przepisem art. 50 k.c. (z uwagi na służebność gruntową) pozwana władna była podejmować uchwałę, jednak z uwzględnieniem treści służebności i w tym tylko zakresie. Nie było jednak obowiązkiem Sądu pierwszej instancji określenie dokładnego zakresu przedmiotowego dopuszczalnej (innej, ewentualnie podjętej i zgodnej w tym zakresie z prawem) uchwały w części odnoszącej się do działki (...). Do stwierdzenia niezgodności uchwały z prawem wystarczające było trafne uznanie, że uchwała jest przedmiotowo zbyt szeroka, skoro obejmuje elementy wykraczające poza służebność gruntową.

W odniesieniu do grupy trzech ostatnich zarzutów apelacyjnych należy przychylić się do stanowiska pozwanej, że obowiązujący stan prawny nie przewiduje domniemania sprzeczności zaskarżonej uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem, że co do zasady podlega ona wykonaniu mimo jej zaskarżenia oraz że na podmiocie wnoszącym o uchylenie uchwały spoczywa ciężar wykazania okoliczności uzasadniających jej uchylenie. Stanowisko to nie uzasadnia jednak poglądu, że doszło do naruszenia tych zasad, w szczególności zasady rozkładu ciężaru dowodzenia.

W pierwszej kolejności zaznaczenia wymaga, że wcześniej przedstawione wywody wskazują na takie między innymi elementy zaskarżonej uchwały, które prowadzą do wniosku o jej niezgodności z prawem z uwagi na metodologię leżącą u jej podstaw. Błędy składające się na tę metodologię przedstawił powód już w pozwie i tym samym sprostał ciężarowi dowodzenia na nim spoczywającym. Jedynie wąski zakres argumentacji powoda, nie przesądzającej samodzielnie o wyniku sprawy, polegał na przedstawieniu algorytmu obliczenia pewnej wielkości.

Słusznie jest zatem stanowisko, że skoro pozwana oponowała temu algorytmowi i jednocześnie negowała pozostałą gamę racjonalnej argumentacji powoda opartej nie na obliczeniach, a na przepisach prawa, to powinna była przedstawić swój schemat myślowo - obliczeniowy, na podstawie którego doszła do tego, że stawka 36 zł za każde miejsce garażowe odpowiada zróżnicowanym udziałom współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej. Zasadnie wywiódł więc Sąd Okręgowy, że strona pozwana nie zgłosiła w tym zakresie stosownych wniosków.

Konkludując uznać należy, że także trzy ostatnie zarzuty apelacyjne podniesione zostały w sposób nieuprawniony.

Na koniec za Sądem Okręgowym powtórzyć należy uzasadniony pogląd, że wzajemne powiązanie poszczególnych elementów zawartych w spornej uchwale prowadziło do konieczności uchylenia jej w całości, której to zasady zresztą strona pozwana w apelacji nie kwestionowała.

Sąd Apelacyjny pominął zgłoszony w apelacji wniosek dowodowy na podstawie art. 381 k.p.c. Zgłoszony dowód pochodził z okresu poprzedzającego wytoczenie powództwa o niemal 2 lata. Natomiast strona apelująca zgłaszając ten

dowód nie zajęła w ogóle stanowiska co do przyczyn powołania dowodu dopiero na etapie postępowania w drugiej instancji. Próba wyjaśnienia tego zagadnienia na rozprawie apelacyjnej zaowocowała jedynie takim wyjaśnieniem pełnomocnika pozwanej, że nie zna przyczyn, z powodu których dowód ten został zgłoszony w postępowaniu apelacyjnym.

Wobec tych wszystkich względów apelację należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Powód, występujący w sprawie osobiście i niereprezentowany przez pełnomocnika, wnosił o zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję. Powód nie poniósł jednak w postępowaniu apelacyjnym takich kosztów procesu, jakie mogłyby zostać zasądzone na podstawie art. 98 § 2 k.p.c. W tym stanie rzeczy wniosek powoda podlegał oddaleniu.