Sygn. akt: I C 222/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: p.o. sekr. sądowy Aleksandra Bogusz-Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***W. C.***

przeciwko ***Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w N.***

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyla zaskarżoną uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w N. podjętą w dniu (...) r. zatwierdzającą aneks do Regulaminu Wspólnoty w sprawie korzystania z działki wspólnej pod miejsca garażowe w punkcie (...) tego aneksu,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 130 (sto trzydzieści) zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

I C 222/15

UZASADNIENIE

Powód W. C. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w N., w którym domagał się uchylenia trzech uchwał tj. uchwały nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi, uchwały nr (...) w sprawie uchwaleniu planu gospodarczego na 2015 rok i uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenie aneksu do Regulaminu Wspólnoty, podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów, jako niezgodne z prawem oraz z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością, a także z powodu naruszenie interesów powoda. Ponadto domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie, podał że wszystkie uchwały podpisał administrator budynku – J. J. (1), a nie Zarząd, co zdaniem powoda jest niezgodne prawem. Podniósł ponadto, że nie został w ogóle zawiadomiony o pełnym porządku obrad, przez co został pozbawiony możliwości zgłoszenia jakichkolwiek uwag do uchwał oraz głosowania nad nimi. W szczególności zmiana regulaminu wprowadzona aneksem dotycząca sposobu korzystania z miejsc garażowych, które stanowią część wspólną przedmiotowej nieruchomości, jest na tyle istotna, że podjęcie decyzji w tym przedmiocie wymaga gruntownego przemyślenia, a ponadto, gdyby właściciele lokali mieszkalnych byli odpowiednio wcześniej poinformowani o charakterze zmian w regulaminie mieliby szansę przedstawić własne propozycje rozwiązania tej kwestii. Kwestionuje także sposób liczenia głosów poprzez zastosowanie trybu ich liczenia według wielkości udziałów, zamiast – co jest zgodne z regulaminem – według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Powyższe uchybienia, zdaniem powoda naruszają jego prawo i interes, ponieważ zostały podjęte niewielką większością głosów „za" z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali (k. 2 - 4; 43 - 46).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w N. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenia na jej rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych oraz poniesionych wydatków.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazała, że zarzut powoda dotyczący niezgodności uchwał z prawem jest chybiony, gdyż nie mieści się w dyspozycji art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, który stanowi podstawę zaskarżania uchwał. Zwołanie zebrania właścicieli budynku odbyło się poprzez zawiadomienie sposób zwyczajowy przyjęty, na którym w dniu (...) r. podjęto trzy projekty uchwał zaskarżone przez powoda. W związku z niską frekwencją poddano je pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów (k. 26-29).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód W. C. razem z żoną H. C. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w N. przy ulicy (...). Małżonkowie nabyli własność lokalu mieszkalnego na prawach wspólności ustawowej. Ich udział wynosi 38/782 części gruntu. Powód nabył od Agencji (...) Skarbu Państwa Oddział Terenowy w O., Gospodarstwo (...) w N. w dniu 12 maja 1994 r. dwa boksy garażowe położone przy ulicy (...), bez gruntu. Powód z tytułu własności lokalu mieszkalnego oraz boksów garażowych opłaca podatki. Dwa garaże blaszane, które stoją na działce wspólnej powód użytkuje od 1977 r. Wspólnota w której mieszka powód obejmuje 17 lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy – garaż murowany. Na posesji należącej do wspólnoty jest około 7-8 garaży. Jest tam miejsce aby postawić następne.

(dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. A. (...)– k. 49, kserokopia rachunku uproszczonego k. 51, kserokopia decyzji Burmistrza N. z dnia 22 stycznia 2015 r. – k. 47, zeznania świd. J. J. k. 79, zeznania A. Z. k. 79).

W dniu (...) r. odbyło się zebranie właścicieli lokali. O terminie, miejscu oraz porządku obrad właściciele zostali zawiadomieni na piśmie poprzez wrzucenie informacji do skrzynek pocztowych przez administratora – J. J. (1). Powód, nie poszedł na to zebranie. Na zebranie poszła jego żona, która wraz z dwiema sąsiadkami opuściła je uznając, że pomieszczenie suszarni, w którym ma się odbyć jest zbyt zagracone, pomimo, że administrator próbował usuwać z niego jakieś przedmioty. Znajdowały się tam stolik i sofy, co umożliwiało przeprowadzenie zebrania.

Zebranie odbyło się z udziałem czterech członków Wspólnoty, to jest: A. Z. (2), A. J. (upoważniona przez właściciela lokalu nr (...)), I. M. (członkinie zarządu) i J. C.. Był też na nim obecny zarządca J. J. (1).

Na zebraniu wyłoniono przewodniczącego zebrania J. J. (1) oraz protokolanta A. J.. W imieniu zarządu J. J. (1) przedstawił sprawozdanie z działalności zarządu za 2014 r., omówiono plan finansowo – gospodarczy na 2015 r. Podniesiono, że w związku ze zmianą firmy sprzątającej należy podnieść opłaty za sprzątanie tj. z 15 zł na 18 zł. Z wolnych wniosków poruszono sprawę terenu wykorzystywanego pod garaże, będące własnością niektórych właścicieli lokali mieszkalnych na terenie, który jest własnością Wspólnoty. Ustalono, że każdy kto zajmuje działkę pod garaż powinien wnieść opłatę dla Wspólnoty. Opłata miała wynosić 10 zł pierwszy garaż, natomiast 100 zł za każdy kolejny. W związku z tym, że frekwencja była niska, ustalono, że podjęcie uchwał nastąpi w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zebrania podpisów od pozostałych współwłaścicieli na kartach do głosowania przez członków zarządu. Ponadto J. J. (1) miał opracować aneks do regulaminu Wspólnoty w sprawie zagospodarowania i opłat za miejsca pod garaże na działce Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała nr (...) dotycząca zatwierdzenia finansowego za 2014 r. i udzielenia absolutorium zarządowi, uchwała nr (...) w sprawie uchwalenie planu finansowo – gospodarczego i uchwała nr (...) dotycząca zatwierdzenia aneksu do Regulaminu Wspólnoty w sprawie korzystania z działki wspólnej pod miejsca garażowe, zostały przed głosowanie udostępnione właścicielom, a następnie głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów zostały zebrane przez członków zarządu. Treść wszystkich uchwał zostały podpisane przez przewodniczącego zebrania – J. J. (1) i ujęte na kartach do głosowania, na których członkowie wspólnoty oddawali swoje głosy.

(dowód: protokół z dnia (...)r. k. 64 i 64v i z (...)r. k. 78, protokół z zebrania k. 30, lista obecności k. 31, uchwały k. 60-62, zeznania powoda k. 77v).

Uchwała nr (...) z dnia (...) r. w sprawie udzielenie absolutorium Zarządowi została udostępniona małżonce powoda – H. C., która na karcie do głosowania pod numer (...) w rubryce „przeciw" złożyła podpis. Uchwała nr (...) z tego samego dnia, dotyczyła uchwalenia planu finansowo – gospodarczego na rok 2015 obejmującego informację, że stawki opłat na fundusz remontowy i zaliczki na utrzymanie części wspólnej pozostają bez zmian oraz zwiększenie stawki za sprzątanie części wspólnej do kwoty 18 zł. Uchwała ta również była udostępniona małżonce powoda, która pod numerem (...)w rubryce „przeciw" złożyła swój podpis. Identyczna sytuacja dotyczy trzeciej zaskarżonej uchwały w sprawie zatwierdzenia aneksu do Regulaminu Wspólnoty w sprawie korzystania z działki wspólnej pod miejsce garażowe. Z tym, że obok podpisu H. C. widnieje notatka, z której treści wynika, że H. C. oczekuje informacji o przyjęciu tej uchwały lub nie. Z akt sprawy wynika, że wszystkie uchwały zostały przyjęte większością głosów, tj. uchwała nr (...) za przyjęciem było 395/782 udziałów, przeciw 258/782 udziałów, uchwała nr (...) za przyjęciem było 525/782 udziałów, przeciw było 128/782 udziałów, uchwała nr (...) za przyjęciem było 395/782 udziałów, przeciw było 258/782 udziałów.

Następnie o treści podjętych uchwał zawiadomiono członków Wspólnoty doręczając im informacje o treści uchwał i wynikach głosowania podpisaną przez dwóch członków zarządu. Informacje z a pokwitowaniem roznosiły pracownice administratora. Żona powoda pokwitowała ich odbiór w dniu 15 kwietnia 2015 r.

(dowód: uchwały 60, 61, 62, protokół z indywidualnego zbierania głosów k. 32,).

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo zasługiwało na jedynie częściowe uwzględnienie.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicielską lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo do dnia powiadomienie wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie spór pomiędzy stronami sprowadza się do tego, czy skarżone uchwały nr (...), nr (...) i nr (...) z dnia (...) r. zostały podjęte zgodnie z prawem, czy są zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością, a także czy naruszają uzasadniony interes powoda.

Należy zauważyć, że nie wykazano aby zebranie właścicieli lokali w dniu (...) r. nie mogło się odbyć z uwagi na nieprzystosowanie pomieszczenia i brak miejsc. W związku z niską frekwencją na zebraniu, uprawnieni podjęli uchwałę, że głosowanie nad uchwałami dotyczącymi udzielenia absolutorium zarządowi, uchwalenie planu gospodarczego na 2015 r. i korzystania z działki wspólnej pod miejsce garażowe odbędzie się w trybie indywidualnego zbierania głosów. Członek zarządu A. Z. (2) zeznała, że pomimo tego, że w pomieszczeniu były meble zebranie mogło się odbyć, ponieważ były tam sofy i stolik. Sąd dał jej wiarę co do tej okoliczności. Sam powód przyznał, że administrator próbował usuwać jakieś przedmioty ażeby można było wejść do pomieszczenia.

Wspólnota mieszkaniowa podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014 r. i udzielenia absolutorium zarządowi. Jeśli przy prowadzeniu rachunkowości naruszono przepisy ustawy o własności lokali oraz ustawy o rachunkowości lub zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, zachodzą przesłanki do uchylenia uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Jeśli następstwem zatwierdzenia sprawozdania finansowego jest udzielenie absolutorium członkom zarządu, jego udzielenie jest także nieprawidłowe.

Trudno zgodzić się z powodem, że uchwała ta została podjęta w sposób sprzeczny z prawem. Art. 30 ustawy o własności lokali stwierdza, że zarząd jest zobowiązany do składania właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej

działalności. Podjęcie uchwały o udzielenie absolutorium zarządowi powinno być poprzedzone przedstawieniem przez zarząd lub osobę do tego upoważnioną sprawozdania z działalności zarządu za 2014 r. W niniejszej sprawie takie upoważnienie zostało udzielone panu J. J. (1) – administratorowi wspólnoty. Zgodnie z treścią art. 29 ustawy o własności lokali, udzielenie lub nie udzielenie absolutorium zarządowi w formie uchwały jest podejmowane z prowadzonej przez zarząd działalności. Nie ma formalizmu przy przedstawieniu sprawozdania. W związku z tym może ono zostać złożone także ustnie. Natomiast decyzja (uchwała) w sprawie absolutorium powinna zostać podjęta po przedstawieniu sprawozdania. Również przepisy nie przewidują szczególnego trybu podejmowania uchwały w sprawie absolutorium. Może zostać ono podjęte w każdym dowolnym trybie podejmowania uchwał, a więc na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów lub w sposób mieszany, zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali. W tym przypadku na zebraniu właścicieli w dniu (...) r. upoważniona przez zarząd osoba tj. pan J. J. (1) złożył ustnie sprawozdanie finansowe z działalności zarządu za 2014 r. Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, z uwagi na to, że na zebraniu w dniu (...) r. była niska frekwencja właścicieli. Do zebrania głosów zobligowany był zarząd. W tej sprawie żona powoda – H. C. oddała głos „przeciw" uchwale. Na karcie do głosowania pod numerem (...)widnieje jej podpis.

W świetle zebranego materiały dowodowego Sąd nie znalazł również potwierdzenia okoliczności, że uchwała nr (...) z dnia (...) r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego została podjęta w sposób niezgodny z prawem.

Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 2 ustawy o własności lokali przyjęcie planu gospodarczego i ustalenie wysokości opłat stanowią czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomości, dlatego działania te wymagają zgody właścicieli w formie uchwały. Plan gospodarczy jest przygotowywany przez zarząd lub zarządcę i po ewentualnych zmianach jest zatwierdzony przez właścicieli na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów albo w trybie mieszanym. Sporna uchwała obejmowała między innymi podwyższenie opłat za sprzątanie z 15 zł na 18 zł. Kwestie te poruszano także na zebraniu w dniu (...) r. Podjęcie tej uchwały również nastąpiło w drodze indywidualnego zbierania głosów, z uwagi na to, że na zebraniu było mała liczba właścicieli. Do zebrania głosów zobowiązany był zarząd. Na karcie do głosowania nad uchwałą nr (...) widnieje pod numerem (...) podpis żony powoda – H. C., oddany jako głos „przeciw" uchwale. Do karty do głosowania dołączona jest też treść samej uchwały. Zapis nie budzi wątpliwości co do jej skutków finansowych.

Zarzut niezgodności z prawem, o którym mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali może dotyczyć także braków proceduralnych. Właściciel lokalu kwestionuje również prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r. sygn. akt I ACa 589/06, Lex nr 271385). Potwierdził to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. (sygn. akt IV CK 543/03, Lex nr 111722), w którym stwierdził, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r. (sygn. akt II CSK 370/2006, Lex nr 271507), stojąc na stanowisku, że uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem wspólnoty mieszkaniowej mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał.

Tym samym, to powód jako osoba wywodząca z faktu uchylenia spornych uchwał korzystne dla siebie skutki prawne, zgodnie z ogólną regułą zawartą w art. 6 k.c., powinien był wykazać, że wadliwości zaistniałe przy podejmowaniu spornych uchwał tj. brak należytego poinformowania go o terminie zebrania, które miałaby lub mogły mieć wpływ na jej treść, niedoręczenie uchwał. Mając na uwadze treści uchwał nr (...), nr (...) i nr (...) wraz z kartami głosowania, Sąd uznał, że powód nie sprostał ciężarowi dowodu w tym zakresie.

Powód prawdopodobnie myli dwie czynności tj. roznoszenie przez osoby sprzątające treści uchwał oraz zbieranie głosów przez członków zarządu. Wyjaśnienie członka zarządu i zeznania administratora wspólnoty różnią się co do tego jak poinformowano właścicieli lokali o planie gospodarczym. Z informacji tych i protokołu zabrania z (...) r.

bezspornie wynika jednak, że kwestia ta była omawiana na zebraniu. Do treści uchwały dołączono informację jak ma wyglądać sposób gospodarowania środkami wspólnoty w roku 2015. Przykładem jest podwyższenie opłat za wydatki związane z utrzymaniem porządku i czystości na terenie wspólnoty. Mając na uwadze treści uchwał nr (...), nr (...) i nr (...) wraz z kartami głosowania, Sąd uznał, że powód nie sprostał ciężarowi dowodu w tym zakresie.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Z przepisu wynika, że przy podejmowaniu uchwał przez członków wspólnoty mieszkaniowej zasadą jest liczenie głosów stosowanie do wielkości udziałów. Natomiast zarzut powoda co do tego, że na każdego właściciela przypada 1 głos, zgodnie z § 5 pkt 2 Regulaminu wspólnoty odnosi się do zarządu, nie zaś do zgromadzenia wspólnoty. W rozdziale 2 Regulaminu istnieje zapis, że uchwały zapadają większością głosów, nie uregulowano tam kwestii w jakich sposób są liczone głosy. W związku z tym należy brać pod uwagę regulację zawartą w ustawie o własności lokali. Zgodnie z art. 23 ust. 2 uchwały głosy właścicieli liczone są według wielkości udziałów.

Powyższe okoliczności wskazują, że wskazane przez powoda uchybienia tj. rzekome niewłaściwe podpisanie uchwał, brak zawiadomienia o terminie zebrania właścicieli, niewłaściwy sposób liczenia głosów, nie zostały wykazane i nie miały wpływu na treść uchwały. Podpisy były zbierane pod treścią zaskarżonych uwał, a zatem właściciele lokalu musieli znać i znali treść uchwał, na którymi głosowali. Informacje o treści uchwał były podpisane przez dwóch członków zarządu.

Rozstrzygnąwszy kwestię uchybień proceduralnych i ich ewentualny wpływu na treść zaskarżonych uchwał, należało zastanowić się na tym, czy w realiach spraw wystąpiły przesłanki przewidziane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali skutkujące uchyleniem uchwały nr (...) z powodu naruszenia interesu powoda. Uchwała zamienia przyjęty w stosunku do powoda sposób rozliczania się z działki wspólnej pod miejsce garażowe. Do chwili podjęcia tej uchwały powód nie ponosił żadnych kosztów do pozwanej Wspólnoty w związku z korzystaniem z części działki, na której ma posadowione dwa blaszane garaże. Powód nie otrzymał oficjalnej zgody na korzystanie, ale w sposób milczący Wspólnota wyrażała na to zgodę, przez brak sprzeciwu. Wspólnota mocą tej uchwały zatwierdziła obowiązek ponoszenia kosztów za miejsca garażowe. W granicach zakreślonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swojego prawa. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Z regulacji wynika, że posiadanie w graniach uprawnienie do posiadania rzeczy wspólnej jest uzależnione od możliwości pogodzenia współwłaściciela ze współposiadaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Wszystkie inne przypadki posiadania rzeczy wspólnej wykraczają tym samym poza określony w art. 206 k.c. zakres „uprawnionego" posiadania rzeczy wspólnej przez konkretnego współwłaściciela. Posiadanie, które wykracza poza „uprawniony" zakres, narusza ustawowo ukształtowane stosunki między współwłaścicielami, co z kolei rodzi dla pozostałych współwłaścicieli roszczenia służące ochronie prawnej. Podstawą tych roszczeń stanowi art. 206 k.c., który określając wewnętrzne relacje między współwłaścicielami stwarza tym samym możliwość doprowadzenia do stanu równowagi, naruszonej przez jednego ze współwłaścicieli korzystaniem z niemieszącym się w sferze korzystania „uprawnionego". W takiej sytuacji może powstać roszczenie o zapłatę określonej kwoty. Chodzi o harmonizację z obowiązkami wynikającymi ze stosunku współwłasności, w tym z obowiązkiem zredukowania przez wszystkich współwłaścicieli swoich wzajemnych uprawnień i przestrzegania przysługującego im wszystkim uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., sygn. akt III CZP 9/06, Lex nr 180649). Przedmiotem uchwały nr (...) z dnia (...) r. jest pozyskanie przez wspólnotę pożytków związanych z wykorzystaniem części wspólnej i z przeznaczeniem na fundusz remontowy. Zgodnie z art.12 ustawy o własności lokali, zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współposiadania w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi). Poza sporem jest, że działka pod miejsca garażowe stanowi część wspólną nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nie jest ona niezbędna do korzystania przez właścicieli

ze swoich lokali, zgodnie z ich przeznaczeniem. W zakresie jakim nieruchomość wspólna nie jest niezbędna do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wspólnota mieszkaniowa ma prawo określać zasady korzystania z części wspólnych budynku (zarząd nieruchomością wspólną). W tym zakresie nieruchomość wspólna może być również źródłem określonych dochodów np. z tytułu odpłatności za działkę pod miejsce garażowe. Decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej, jeśli nie zostały zawarte w umowie właścicieli lokali, a dotyczą spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu, podejmowane są w formie uchwał (art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali). Taka uchwała stanowi niezbędne umocowanie dla wspólnoty do zawierania umów obligacyjnych dotyczących pobierania pożytków z części wspólnej nieruchomości. Powód nie dysponował tytułem prawnym do miejsca pod garaż, nie nabył ani prawa rzeczowego, ani obligacyjnego. W tym zakresie to stwarza po stronie wspólnoty roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w zakresie przekraczającym przysługujący mu udział. W konsekwencji Wspólnota miała prawo uregulować tę kwestię w uchwale.

W rezultacie należało uznać, że uchwała nr (...) co do zasady jest zgodna z przepisami prawa. Jako, że służyć ma generowaniu pożytków wspólnot i pośredni finansowaniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej nie można uznać, że stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 marca 2013 r., sygn. akt I ACa 912/12, Lex nr 1294716, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 marca 2012 r., sygn. akt I ACa 886/11, niepubl.)

Uchwała zgodna z przepisami prawa oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może jednak naruszać interes właściciela lokalu. Naruszenie interesu właściciela, w rozumieniu art. 25 ust 1 ustawy o własności lokalu, stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2011 r., sygn. akt I ACA 232/11, Lex nr 1120093). Interes właściciela lokalu jest interesem faktycznym. W związku z tym, że do tej pory powód korzystał z działki wspólnej pod miejsce garażowe nieodpłatnie, zaskarżona uchwała w pewnym zakresie narusza jego interesy, choć nie w całości zasługuje z tej przyczyny na uchylenie.

Sąd uznał, że uchwała nr (...) w części dotyczącej odpłatności za miejsce garażowe w wysokości 10 zł nie narusza interesu powoda. Z urzędu wiadomym jest, że wysokość opłat za posiadanie nieruchomości garażowej uiszcza się na rzecz wspólnoty opłatę proporcjonalnie do wielkości udziałów. O ile garaż stanowi odrębną własność lokalową jest to opłata cztero – pięciokrotne wyższa niż opłata ustalona przez wspólnotę w spornej sprawie. Zasadne jest też aby zarząd podejmował decyzje w przedmiocie ewentualnego przydzielenia miejsca pod garaż.

Inaczej jednak sprawa przedstawia się jeżeli chodzi o tą część uchwały, która wprowadza zwielokrotnioną opłatę za kolejne garaże. W istocie ma ona charakter proskrypcyjny. Jej celem jest takie (dziesięciokrotne) obciążenie powoda odpłatnością, aby wyzbył się on drugiego garażu. Tego typu ingerencja w interesy majątkowe jednego z członków wspólnoty byłaby uprawniona, gdyby wykazano, że pozostali nie mają innych sposobów aby zaspokoić swoje potrzeby w zakresie posiadania garaży. Jednakże z zeznań A. Z. (2) wynika, że na nieruchomości wspólnoty można postawić więcej garaży.

O ile Wspólnota wykazała z jednej strony prawo pobierania, w istocie symbolicznego wynagrodzenia, to nie wykazała, że uzasadnione jest ustalenie progresywnej stawki za korzystanie z kolejnego garażu. Uzasadniała to tym, że więcej osób z garażu chciało korzystać, jednak nie wykazała, że dla tego celu konieczne jest doprowadzenie do sytuacji, w której osoby posiadające więcej garaży będą zmuszone się ich wyzbyć, by stworzyć dla innych taką samą możliwość korzystania z rzeczy wspólnej. Stąd nie zostało wykazane, aby w zaistniałej sytuacji konieczna była tak szeroka ingerencja w posiadanie powoda. Tak więc nie sposób przyjąć, że jedyną metodą doprowadzenia do sytuacji wyrównanego korzystania z rzeczy wspólnej jest skłonienie powoda środkami finansowymi do wyzbycia się drugiego garażu.

W ocenie Sądu, w tym konkretnym przypadku, istniała możliwość częściowego uchylenia uchwały w takim zakresie, która narusza interes powoda w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali, uznając dopuszczalność częściowej ingerencji w jej treść.

W związku z tym Sąd uchylił uchwałę nr (...) w części dotyczącej nakładania opłat dziesięciokrotnie wyższych na korzystanie z kolejnego miejsca garażowe (tj. pkt (...) aneksu do Regulaminu Wspólnoty), jako naruszającą interes powoda w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (vide: pkt I wyroku), oddalając powództwo w pozostałej części jako bezzasadne, zgodnie z treścią pkt. II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z wynikiem sprawy na podstawie art. 100 k.p.c. Zważywszy, że powód wygrał ten proces jedynie w 1/6 części, a pozwana nie poniosła żadnych kosztów, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda jedynie 1/6 części poniesionych przez niego kosztów. Do kosztów należnych stronie powodowej zaliczono: uiszczoną w całości opłatę od pozwu w wysokości 600 zł oraz koszt zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł co daje łącznie 780 zł. Z tego 1/6 to 130 zł i tyle właśnie zasądzono od pozwanej na rzecz powoda (vide: pkt III wyroku).