

Sygn. akt VI ACa 358/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Borkowska

Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka

SO del. Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Olga Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa J. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 lutego 2018 r.

sygn. akt XXV C 1031/16

oddala apelację.

Sygn. akt **VI ACa 358/18**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 czerwca 2016 r. powód J. C. wniósł o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) tj. uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Zarządu z działalności wspólnoty w 2015 r. oraz uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia Planu (...) oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i garażu na rok 2016 r.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej.

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie: w pkt I. uchylił uchwały zebrania właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. oznaczone numerem (...) i (...) z powodu ich niezgodności z prawem oraz w pkt II. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa dla nieruchomości przy ul. (...) w W. obejmuje działkę o powierzchni 0,5815 ha zabudowaną dwoma budynkami wielokondygnacyjnymi posiadającymi księgę wieczystą nr KW (...), w których mieści się (...) lokali mieszkalnych i (...)lokali usługowych na parterze. Poza tym na nieruchomości na poziomie -1 znajduje się wyodrębniony lokal niemieszkalny – wielostanowiskowy garaż podziemny z (...)miejscami postojowymi o powierzchni użytkowej 3 751,5 m⁽²⁾. Pomieszczenie to stanowi odrębną nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Developer jest właścicielem ok. (...)miejsce postojowych. Z posiadaniem jednego stanowiska postojowego związany jest udział we współwłasności niemieszkalnego lokalu garażowego równy (...). Powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. Nie posiada miejsca postojowego w hali garażowej, ale jest właścicielem dwóch pomieszczeń gospodarczych, z których jedno zlokalizowane jest w hali garażowej. W garażu, oprócz miejsc postojowych, znajdują się komórki lokatorskie, do których można dojść wyłącznie przez halę garażową. Są tam też różne instalacje urządzeń służących wszystkim właścicielom lokali, takie jak hydrofornia, rozdzielnia elektryczna, system p. poż. dla całego budynku, czy węzeł cieplny. Zamontowane jest oświetlenie (...). Przy wjeździe do garażu znajdują się też kamery monitoringu.

J. C. otrzymał datowane na dzień 18 maja 2016 r. zawiadomienie o podjęciu szeregu uchwał, w tym uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Zarządu z działalności wspólnoty w 2015 r. oraz uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia Planu (...) oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i garażu na rok 2016 r. Uchwały te zostały podjęte w wyniku głosów częściowo oddanych na zebraniu właścicieli w dniu 27 kwietnia 2015 r., a częściowo zebranych w drodze indywidualnego zbierania głosów. Integralną częścią uchwały nr (...) był Załącznik nr 1, w którym określono Plan (...) Wspólnoty na 2016 r. Plan ten obejmował koszty zarządu nieruchomości wspólnej obciążające wszystkich właścicieli lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej. Wśród tych kosztów wyszczególniono pozycje związane bezpośrednio z utrzymaniem pomieszczenia garażowego takie jak: konserwacja i naprawa bram garażowych; czyszczenie separatora, monitoring p. poż. garażu, czy przegląd wentylacji mechanicznej w garażu. Koszty eksploatacji lokalu garażowego uwzględniono też w takich wydatkach jak koszty sprzątnania, zużycia zimnej wody gospodarczej i ścieków, koszty energii elektrycznej, czy bieżące naprawy i modernizacje. Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie tych kosztów ustalono na kwotę 2,57 zł/m⁽²⁾ powierzchni lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych, lokali usługowych oraz lokalu użytkowego – garażu. Oddzielnie przewidziano przypadające na każdy lokal miesięczne stawki z tytułu konserwacji i naprawy wind (12,99 zł) oraz z tytułu ochrony nieruchomości (35 zł). W 2015 r. konserwacja bramy garażowej miała kosztować 4 025,45 zł. Roczny koszt energii elektrycznej do oświetlenia garażu to 8 - 12 000 zł, zaś do mycia garażu potrzeba ok. 2 000 l (2 m⁽³⁾) wody.

Przy tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał zgłoszone w niniejszej sprawie powództwo za zasadne.

W pierwszej kolejności Sąd wskazał, iż powód we wniesionym powództwie zarzucał, że uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa, a uchwała nr (...) stanowi realizację uchwały nr (...), którą również powód zaskarżył, a w stosunku do której, w dacie wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, nie zakończyło się jeszcze postępowanie przed sądem I instancji. Swoją argumentację powód opierał głównie na tym, że zarówno rozliczenie mediów stosowane przez pozwaną Wspólnotę w 2015 r. i uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za 2015 r. (uchwała nr (...)), jak i przyjęty uchwałą nr (...) Plan (...)niesłusznie przyjmują, że koszty użytkowania i zarządzania pomieszczeniem garażowym ponoszą, w ramach opłat za nieruchomość wspólną, właściciele wszystkich lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej bez względu na to czy mają wykupione miejsca postojowe i czy korzystają z hali garażowej.

Dokonując analizy tej argumentacji na podstawie uregulowań ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 716) Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (a więc nie innych lokali), jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (a nie innego odrębnego lokalu), korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zgodnie zaś z ust. 2 tego artykułu na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia

konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Sąd Okręgowy zauważył tu, iż bezspornym pomiędzy stronami był fakt, że wielostanowiskowe miejsce postojowe stanowi odrębną nieruchomość oraz że nie wszyscy właściciele lokali mieszkalnych i usługowych są jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości garażowej. Tymczasem z Planu (...) (załącznik nr 1) stanowiącego integralną część uchwały nr (...) jednoznacznie wynika, że kosztami utrzymania hali garażowej obciążeni zostali, w ramach opłat na nieruchomość wspólną, wszyscy członkowie Wspólnoty, zarówno ci posiadający udział w lokalu garażowym, jak i ci nie posiadający takiego udziału. Plan (...) nie wyszczególnił spośród kosztów zarządu nieruchomością wspólną wydatków związanych z utrzymaniem lokalu garażowego. Takie koszty, jak koszty sprzątnięcia garażu, wykorzystywanej na ten cel wody, czy jego oświetlenia zostały ujawnione w kosztach utrzymania całej nieruchomości, a niektóre pozycje kosztowe związane są wyłącznie z eksploatacją hali garażowej, jak np. konserwacja i naprawa bram garażowych, czy przeglądy techniczne wentylacji garażu. Zdaniem Sądu I instancji, nie ulegało wątpliwości, że tak skonstruowany Plan (...), a tym samym uchwała nr (...), narusza interes członków Wspólnoty Mieszkaniowej niebędących równocześnie właścicielami lokalu garażowego, gdyż zwiększa ich obciążenia finansowe o wydatki niezwiązane z utrzymaniem ani ich lokalu, ani nieruchomości wspólnej. Sąd ten zwrócił również uwagę, że odrębna nieruchomość stanowiąca wielostanowiskowy garaż podziemny służy nie tylko posiadaczom parkujących tam samochodów, ale jest także częściowo wykorzystywana na potrzeby członków wspólnoty niemających udziałów w tej nieruchomości. W hali garażowej umieszczone są instalacje techniczne urządzeń obsługujących wszystkie lokale mieszkalne, znajdują się tam komórki lokatorskie, a do poziomu -1 dojeżdża winda obsługująca wszystkie kondygnacje budynku. Z drugiej zaś strony osoby korzystające wyłącznie z hali garażowej (np. najemcy zewnętrzni miejsc postojowych) mogą korzystać z wind, a przede wszystkim z faktu zatrudnienia pracowników ochrony osiedla, chociaż nie ponoszą kosztów ich utrzymania. Niemniej jednak zasady doświadczenia życiowego pozwalały tu na stwierdzenie, że główne koszty utrzymania lokalu garażowego wynikają z jego podstawowego przeznaczenia. Niewątpliwie zarówno bramy garażowe, jak i monitoring służą przede wszystkim ochronie znajdujących się w garażu pojazdów, podobnie to głównie ich właścicielom służą oświetlenia miejsc postojowych. Nawet jeżeli niektórzy mieszkańcy przechodzą przez halę garażową by dotrzeć do swoich komórek lokatorskich, czy też zatrudnieni fachowcy przychodzą od czasu do czasu w celu sprawdzenia znajdujących się tam urządzeń, to – jak zwrócił uwagę Sąd Okręgowy - zużywają proporcjonalnie niewielką ilość energii w stosunku do tej, którą wykorzystują właściciele hali garażowej, a tym mniej jeszcze ją zanieczyszczają niż przejeżdżające samochody. To, że z danej nieruchomości korzystają też osoby nie będące jej właścicielami, nie powoduje automatycznie, że nieruchomość ta ma być traktowana jako część wspólna. Objęcie kosztów zarządu i utrzymania pomieszczenia garażowego łącznymi kosztami zarządu nieruchomości wspólnej jest nie tylko niezgodne z prawem wobec faktu, że pomieszczenie to nie stanowi części wspólnej, a jest odrębną nieruchomością, za którą pozostali członkowie wspólnoty nie odpowiadają, ale także zabieg ten stanowi pokrzywdzenie tych wszystkich, którzy nie posiadają udziału w nieruchomości garażowej, nawet jeżeli w jakimś stopniu z niej korzystają. Przyjętego w uchwale nr (...) rozwiązania nie można, zdaniem Sądu Okręgowego, usprawiedliwiać tym, że w lokalu garażowym znajdują się urządzenia służące do normalnego korzystania z nieruchomości. Ich umiejscowienie tam wynika z założeń projektowych budynku i nie generuje istotnych kosztów utrzymania garażu. Natomiast właściciele tego lokalu są zobowiązani, stosownie do art. 13 ust. 2 ustawy udostępnić lokal dla potrzeb konserwacji znajdujących się tam urządzeń służących do użytku innych lokali. Gdyby zaś umiejscowienie tych urządzeń prowadziło do zwiększonych kosztów utrzymania lokalu garażowego właśnie z tego powodu dopuszczalne byłoby obciążenie pozostałych członków wspólnoty kosztami utrzymania tego lokalu, lecz w zakresie odpowiadającym kosztom związanym z koniecznością konserwacji tych urządzeń, a nie, jak to miało miejsce w zaskarżonej uchwale, na takim samym poziomie jak właściciele lokalu garażowego. To samo dotyczy osób, które posiadają komórki lokatorskie na poziomie hali garażowej. Możliwe byłoby obciążenie ich kosztami utrzymania garażu jedynie w zakresie odpowiadającym kosztom utrzymania garażu związanym z koniecznością przechodzenia tych osób przez halę garażową. Rozdzieleniu powinny ulec koszty zużycia energii elektrycznej, wody, sprzątnięcia, ochrony, czy konserwacji wind, a Wspólnota powinna znaleźć mechanizmy pozwalające na ich odrębne rozliczanie. Członkowie zarządu Wspólnoty, przesłuchiwani w charakterze strony, wskazywali, że zamontowanie oddzielnych liczników stanowiłoby dodatkowe trudności i koszty, ale niewątpliwie pozwoliłoby to na uniknięcie tego typu sporów w przyszłości. Zdaje się to być tym bardziej zasadne, że zaskarżona uchwała nr (...) nie jest pierwszą zaskarżaną uchwałą pozwanej Wspólnoty wprowadzającą takie same, naruszające interes niektórych członków

wspólnoty, mechanizmy ponoszenia kosztów. Wobec tego Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powoda, iż uchwała nr (...), szczególnie w świetle art. 13 ustawy o własności lokali jest sprzeczna z prawem w zakresie, w jakim obciąża ona kosztami utrzymania hali garażowej osoby, które nie mają udziału w tej nieruchomości.

Badając zasadność powództwa Sąd Okręgowy oszacował również podkreślane przez powoda skutki finansowe zaskarżonej uchwały dla poszczególnych właścicieli. Niewątpliwie do kosztów obciążających wyłącznie właścicieli lokali należałyby: konserwacja bram garażowych (według zestawienia za 2015 r.) – 4 025,45 zł, energia elektryczna do oświetlenia garażu 12 000 zł oraz woda do mycia podłogi ok. 2 m³ w cenie z zestawienia 11,47 zł/m³ – razem 16 048,39 zł. (inne koszty wskazane przez powoda okazały się dyskusyjne - np. sprzątanie garażu odbywało się w zamian za możliwość składowania sprzętu przez firmę sprzątającą). Koszty utrzymania całej nieruchomości wspólnej zaplanowano na 622 883,27 zł, po odjęciu kosztów wind i ochrony (nie rozliczanych od 1 m² lokalu) wynoszą 517 268,99 zł. Po odjęciu wskazanych kosztów użytkowania garażu koszty te dają 501 221,60 zł. Po podzieleniu przez powierzchnię budynku roczna stawka wynosi 29,88 zł/m². Przy założeniu z uchwały (tj. wskazane koszty użytkowania garażu rozkładają się na wszystkich mieszkańców) stawka roczna to 30,84 zł. A zatem roczna różnica w opłatach za lokal wyniesie 0,96 zł/m² rocznie (ok. 0,08 zł miesięcznie). W przypadku powoda posiadającego lokal o powierzchni ok. 80 m² różnica opłat wyniosłaby ok. 6,40 zł miesięcznie, czyli ok. 76,80 zł rocznie. Jakkolwiek zdaniem Sądu I instancji nie były to wielkie kwoty, nie można jednak było uznać, że zaskarżona uchwała nie przynosi dla powoda żadnych skutków finansowych. Gdyby poszerzyć koszty utrzymania garażu także o koszty ochrony czy funkcjonowania instalacji te koszty byłyby jeszcze większe. Sąd Okręgowy wskazał również, iż gdyby takimi kosztami obciążyć jedynie współwłaścicieli lokalu garażowego, to za każde miejsce garażowe (15 m²) opłata byłaby wyższa o ok. 5,34 zł miesięcznie (ok. 64,17 zł rocznie). Z punktu widzenia budżetu wspólnoty ta kwestia jest drugorzędna, gdyż jej wydatki i tak są pokrywane. Natomiast z punktu widzenia interesów właścicieli lokali oznacza to, że deweloper posiadający ok. (...)lokali uzyskuje kosztem właścicieli lokali mieszkalnych korzyść w kwocie ok. 3 200 zł.

Powyższe rozważania w ocenie Sądu Okręgowego znajdowały również zastosowanie do drugiej z zaskarżonych uchwał - uchwały nr (...) stanowiącej o przyjęciu sprawozdania finansowego Zarządu z działalności wspólnoty w 2015 r. Sprawozdanie to dotyczyło rozliczeń finansowych z działalności Wspólnoty w 2015 r., do których zastosowano plan finansowo - gospodarczy opierający się na takich samych założeniach, co Plan (...)stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr (...), a uchwalony uchwałą nr (...) (która została obecnie uchylona nieprawomocnym w chwili obecnej wyrokiem Sądu Okręgowego w W.w sprawie o sygn. akt XXV C 1267/15). W świetle tych okoliczności Sąd I instancji uznał, że również ta uchwała niejako sankcjonująca rozwiązanie, które Sąd zanegował odnośnie uchwały nr (...), narusza interesy niektórych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i jest sprzeczna z przywoływanymi już przepisami ustawy o własności lokali.

O kosztach Sąd postanowił na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, który powód wygrał w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie:

- art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, iż uchwały nr (...) oraz (...), w sprawie przyjęcia Planu (...) oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i garażu na rok 2016 są sprzeczne z prawem, a nadto naruszają interes powoda oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w sytuacji w której zaskarżone uchwały odpowiadają prawu i nie powodują przerzucenia na powoda kosztów jakie wiążą się wyłącznie z utrzymaniem miejsc postojowych w hali garażowej,

- art. 14 tej ustawy poprzez błędne przyjęcie, iż koszty zarządu, rozumiane, jako koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i korzystaniem z niej przez współwłaścicieli nie obejmują kosztów związanych z utrzymaniem, w prawidłowym stanie technicznym, urządzeń infrastruktury technicznej znajdującej się w hali garażowej,

- art. 13 ustawy o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, iż zaskarżone uchwały nie wyróżniają osobno od kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wydatków związanych z utrzymaniem lokalu niemieszkalnego (garażowego), w sytuacji gdy z treści skarżonych uchwał, a to jest z § 2 ust. 1 pkt. a) uchwały numer (...) wynika, iż właściciele udziałów w lokalu niemieszkalnym (garażu) ponoszą koszty generowane przez halę garażową.

- art. 278 k. p. c. oraz art. 233 k. p. c. w związku z art. 162 k. p. c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanej (zawartego w odpowiedzi na pozew) o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zakresu rachunkowości i księgowości, stosownie do zakreślonej tezy dowodowej,

- art. 233 k. p. c. poprzez powołanie się przez Sąd na odrębne, niezakończone postępowania cywilne, toczące się przed Sądami I instancji, w aspekcie uznania, iż skarżone uchwały wprowadzają takie same (jak uprzednio skarżone przez powoda uchwały stanowiące przedmiot w/w postępowań sądowych), naruszające interes niektórych członków Wspólnoty, mechanizmy ponoszenia kosztów,

- art. 6 Kodeksu cywilnego poprzez uznanie, iż powód wykazał interes prawny zaskarżenia uchwał numer (...) oraz (...), w sytuacji gdy powód w żadnej mierze, w trakcie kilkuletniego sporu sądowego, nie wskazał w ujęciu konkretnym, jak również abstrakcyjnym, w jakim zakresie zaskarżona uchwała narusza jego interes prawny, czy też w jakiej wysokości powód ponosi rzekomo zawyżone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa powoda o uchylenie uchwał nr (...) oraz (...), w sprawie przyjęcia Planu (...) oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i garażu na rok 2016 oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej, kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty nie zasługiwała na uwzględnienie, albowiem podniesione w niej zarzuty okazały się nie być trafne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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. Skuteczność zaskarżenia uchwały właścicieli lokali uzależniona jest zatem od wykazania którejkolwiek z czterech przesłanek – 1) niezgodności uchwały z przepisami prawa; 2) niezgodności uchwały z umową właścicieli lokali; 3) naruszenia przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością lub 4) naruszenie interesów właściciela lokalu występującego z powództwem o jej uchylenie. Wykazanie choćby jednej z tych przesłanek prowadzić musi do wyeliminowania zaskarżonej uchwały z porządku prawnego poprzez jej uchylenie. W zakreślonych przez powoda ramach faktycznych zgłoszonego powództwa uznać należało, iż w sprawie występuje naruszenie interesów właściciela lokalu, który wystąpił z powództwem – powoda J. C., jak również w istocie doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz niezgodności zaskarżonych uchwał z prawem.

Na tym tle – wbrew zarzutom apelacji – zwrócić należy uwagę, iż Sąd I instancji w sposób prawidłowy dokonał prawidłowej wykładni oraz subsumpcji art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zauważyć należy, iż powyższe uregulowanie nakłada na właścicieli lokali obowiązek uczestniczenia w dwojakiego rodzaju kosztach – kosztach (verba legis – wydatkach) związanych z utrzymaniem jego lokalu oraz kosztach zarządu związanych z nieruchomością wspólną. Koszty zarządu związane z nieruchomością wspólną zostały przykładowo wskazane w art. 14 ustawy, zgodnie z którym na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;

2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;

3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;

4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;

5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy

Dokonując wykładni tego uregulowania zwrócić należy uwagę, iż jakkolwiek powyższe zestawienie ma charakter otwarty, a zatem możliwym jest obciążenie właściciela lokalu również innymi kosztami, niewątpliwie jednak koszty te winny być związane z nieruchomością wspólną, nie zaś z nieruchomością stanowiącą własność innego podmiotu. Brak jest materialnoprawnej podstawy do obciążania właściciela lokalu jakimikolwiek innymi kosztami – w tym kosztami związanymi z utrzymaniem innego lokalu, co w istocie ma miejsce w realiach faktycznych sprawy niniejszej.

W dalszej kolejności zwrócić należy uwagę, iż Sąd I instancji prawidłowo ocenił, iż lokal stanowiący garaż, do pokrywania kosztów którego zostali w zaskarżonych uchwałach w praktyce zobowiązani właściciele wszystkich lokali znajdujących się we wspólności, nie stanowi składnika nieruchomości wspólnej. Stanowi on współwłasność wskazanych w treści księgi wieczystej (...) osób fizycznych (w udziałach po (...)) oraz dewelopera – Towarzystwa (...)Spółki z o. o. w W. (udział (...))

Na tle powyższych rozważań zwrócić należy uwagę, iż nie jest rolą Wspólnoty rozliczanie wzajemnych roszczeń właścicieli lokali związanych z korzystaniem ze swoich lokali (nie stanowiących nieruchomości wspólnej), nawet jeżeli lokale te stanowią współwłasność niektórych osób, które również posiadają w tej nieruchomości inne lokale (mieszkalne). Rolą prawidłowo zarządzanej wspólnoty mieszkaniowej jest identyfikacja kosztów z uwagi na miejsce ich powstawania. Tym samym wspólnota powinna rozdzielać koszty związane z nieruchomością wspólną od kosztów niezwiązanych z tą nieruchomością. Działania wspólnoty (w tym również obciążanie właścicieli lokali kosztami) dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej. Jeżeli właściciele lokali korzystają z innej, aniżeli nieruchomość wspólna nieruchomości, w szczególności stanowiącej lokal garażowy, użytkowy lub innego rodzaju pomieszczenie gospodarcze, rozliczenia z tego tytułu winny następować pomiędzy właścicielem (współwłaścicielami, jak w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy) tego lokalu, a tymi z właścicieli lokali, którzy z jego lokalu korzystają. W uzasadnieniu zarzutów apelacyjnych (przede wszystkim zarzutu naruszenia art. 13 ustawy) apelująca przedstawia argumentację mającą na celu wykazanie, iż obciążenie pozostałych właścicieli lokali obowiązkiem współfinansowania kosztów garażu wynika z tego, iż w lokalu garażowym zlokalizowano szereg istotnych i niezbędnych z punktu widzenia prawidłowego użytkowania całego budynku urządzeń, jak również, iż właściciele lokali nie posiadający miejsc postojowych w garażu (nie będący współwłaścicielami lokalu garażowego) generują – jak należy wnioskować - co najmniej porównywalny zakres eksploatacji bramy garażowej. W tym zakresie odwołać należy się do wyżej wskazanej argumentacji, zgodnie z którą kwestia ta jest w istocie obojętna dla żądania pozwu. Koszty związane z dostępem do urządzeń oraz korzystaniem z bramy garażowej (czy nawet szerzej – z garażu w celu dostępu do tej bramy) są kosztami niezwiązanymi z nieruchomością wspólną, a bezpośrednio z garażem i jako takie winny być rozliczane przez współwłaścicieli garażu z tym właścicielem lokalu (mieszkańcem budynku), który rzeczywiście z bramy garażowej korzysta. Tym samym argumentacja apelującego zgodnie z którą właściciele lokali nie parkujący pojazdów w lokalu garażowym generują taki sam ruch bramy garażowej, jak ci którzy parkują tam pojazdy mechaniczne, pomijając tu wątpliwości co do prawidłowości takiego rozumowania, nie ma żadnego wpływu na treść rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej. W taki sam sposób powinny być rozliczane koszty związane z udostępnieniem garażu na potrzeby dostępu czy to do tzw. komórek lokatorskich, czy też do urządzeń technicznych. Tym samym również zarzut naruszenia art. 278 w zw. z art. 233 k. p. c. nie mógł być oceniony jako zasadny. Zwrócić także należy uwagę, iż Wbrew stanowisku apelującego podstawa do odmiennego rozliczania lokalu garażowego od nieruchomości wspólnej znajduje swoje uzasadnienie zarówno w wyżej wskazanych okolicznościach natury prawnej, jak i okolicznościach natury faktycznej – lokal garażowy nie stanowi składnika nieruchomości wspólnej.

Tym samym zaskarżone uchwały winny zostać wyeliminowane z obrotu prawnego jako sprzeczne z prawem (art. 13 ust. 1 oraz 14 ustawy o własności lokali), naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną

(brak identyfikacji kosztów z uwagi na miejsce ich powstawania, nieuprawniona próba swoistego pośrednictwa w rozliczeniach pomiędzy współwłaścicielami lokalu garażowego a właścicielami lokali) oraz skarżącego uchwałę właściciela lokalu (poprzez nieuprawnione przerzucenie kosztów utrzymania garażu na innych właścicieli lokali, w tym na powoda J. C.). Powyższe okoliczności należało uznać za udowodnione, a tym samym również zarzut naruszenia art. 6 k. c. nie mógł być uznany za zasadny.

Ostatni z podniesionych zarzutów – zarzut naruszenia art. 233 k. p. c. – nie został w ocenie Sądu Apelacyjnego sformułowany w sposób przejrzysty. Z jednej strony apelujący zasadnie wywodzi, iż Sąd Okręgowy odwołał się do nieprawomocnego orzeczenia Sądu Okręgowego w W., z drugiej strony z tego nieprawomocnego wyroku nie wyciągnął tak daleko idących wniosków, jak wskazuje to skarżący – w każdym razie w ocenie Sądu Apelacyjnego nie można zasadnie twierdzić, iż uchybienie takie, nawet jeżeli rzeczywiście miało miejsce, miało jakikolwiek wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.