

Sygn. akt XV C 310/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant : st. sekr. sądowy Anna Kowalczuk - Diaków

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa U. W., A. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G.

o uchylene uchwały

oddala powództwo

## UZASADNIENIE

Powodowie U. iA. W.wnieśli przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G. powództwo o uchylene uchwały nr (...)z dnia 23 stycznia 2013 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013 oraz sposobu rozliczania kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości i jednocześnie o stwierdzenie, że zasadny jest sposób rozliczania i koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości i jednocześnie o stwierdzenie, że zasadny jest sposób rozliczania i koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości ponoszonych przez właścicieli miejsc postojowych w hali garażowej przedstawione przez powoda w uzasadnieniu.

Wnieśli ponadto o zasądzenie od pozwanej wspólnoty na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódA. W.wskazał, iż jest właścicielem miejsca postojowego nr(...)w hali garażowej w nieruchomości - (...) przy ul. (...) w G., a tym samym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G..

Wspólnotę Mieszkaniową (...), składającą się z 14 członków tworzą właściciele lokali użytkowych usytuowanych w nieruchomości zwanej (...). Nieruchomość (...) przy ul. (...) w G. składa się ogółem z 16-tu lokali użytkowych. 15 lokali użytkowych jest o przeznaczeniu na działalność usługowo-biurową i jeden lokal użytkowy nr (...) stanowi hala garażowa.

Użytkowanie jednego miejsca postojowego nr(...) przez powodów nie wymaga korzystania z części wspólnych nieruchomości.

Dotychczasowy sposób rozliczania kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości (...) przy ul. (...) w G. narusza interes powoda przez nieuzasadnione obciążanie go kosztami użytkowania części wspólnych całej nieruchomości, a generowanych przez innych członków wspólnoty. Taki sposób rozliczania kosztów jest sprzeczny z zasadami prawidłowego i właściwego gospodarowania nieruchomością, nie uwzględnia rzeczywistych kosztów ponoszonych

przez poszczególnych członków wspólnoty i jest krzywdzący dla członków posiadających tylko miejsca postojowe w tym powoda.

Powód kilkakrotnie proponował sposób rozliczania kosztów użytkowania części wspólnych nieruchomości według rzeczywistych i realnych kosztów ponoszonych przez poszczególnych członków wspólnoty. Wspólnota nie podjęła żadnych merytorycznych kroków w tym temacie ograniczając swoje stanowisko tylko do niewyrażania zgody na inne sposoby rozliczania kosztów.

Rzeczywiste koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w (...) ponoszone przez powoda i innych właścicieli miejsc postojowych w hali garażowej wynoszą 72 zł miesięcznie i na taką kwotę powinny być wystawiane przez administratora comiesięczne zaliczki.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15.07.2013 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana powoływała się na przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali ( Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zmianami ), w szczególności na art. 12ust. 2., art. 13 ust. 2. oraz art. 14 i 15 tej ustawy.

Pozwana wskazała, iż Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. działając zgodnie z art. 23.3.2. Ustawy o własności lokali poddał pod głosowanie uchwałę nr(...)na zebraniu właścicieli w dniu 23 stycznia 2013 roku. Z uwagi na niską frekwencję właścicieli na zebraniu Wspólnoty, zarząd Wspólnoty zbierał głosy pod uchwałą w trybie indywidualnego ich zbierania zgodnie z art. 23.1 Ustawy o własności lokali. W wyniku głosowania, uchwała uzyskiwała wymagana większość głosów (61,166%) zgodnie z art. 23.2. Ustawy i stała się prawomocna. Jedynym właścicielem lokalu, który głosował przeciw byli powodowie dysponujący 1,901% udziałów w części wspólnej nieruchomości.

Zdaniem pozwanej, korzystanie z miejsca postojowego w hali garażowej nie wymaga korzystania z części wspólnych nieruchomości. Współwłasność daje jednak prawo do korzystania w części wspólnej nieruchomości i zobowiązuje do uczestniczenia w kosztach jej utrzymania bez względu na stopień jej wykorzystywania przez powoda.

Pozwana kwestionowała zarzut powoda dotyczący nie podjęcia merytorycznych kroków w zakresie zmiany sposobu rozliczania kosztów zarządu nieruchomości. Problem ten był przedmiotem prawie wszystkich dotychczasowych zebrań wspólnoty mieszkaniowej. Właściciele lokali nie potrafili uzgodnić między sobą innego sposobu rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną niż ten zapisany w Ustawie o własności lokali.

Powód wskazał uchwałę nr (...)z dnia 23.01.2013, jako dowód bierności zarządu i Wspólnoty w tej sprawie. Uchwała ta jest dowodem na nie bagatelizowanie wniosków kierowanych od właścicieli, a w tym przypadku powodów i jednocześnie dowodem na brak zgody właścicieli lokali na stosowanie wyliczeń powodów w zakresie kosztów przypadających na ich miejsce postojowe.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ponieważ są właścicielami miejsca postojowego nr(...)w hali garażowej stanowiącej odrębny lokal użytkowy w nieruchomości - (...) przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy (...)w G. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)

Dowód: okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem:

- akt notarialny Repertorium(...)z dnia 21.03.2011 roku, k. 10-14

Uchwałą nr (...)z dnia 23.01.2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego, ustaliła sposób zbierania zaliczek oraz rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Uchwała została

podjęta na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów, według zasady większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Tylko powodowie dysponujący udziałem 1,90 % w nieruchomości wspólnej głosowali przeciwko uchwale.

Dowód:

- uchwała nr (...)z dnia 23.01.2013 r. k.7,
- dokument pod nazwą „(...)”, k. 8
- oświadczenia powoda A. W. oraz zarządu pozwanej R. T. k. 61-62,, k. 73-74

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd ustalił niniejszy stan faktyczny na podstawie powołanych dokumentów oraz oświadczeń powoda i zarządu pozwanej R. T. , biorąc pod uwagę, iż stan faktyczny nie był sporny między stronami. Spór w sprawie dotyczył natomiast jedynie oceny prawnej i wiążących się z nią skutków podjęcia zaskarżonej uchwały. Podnieść należy, że część dokumentów została przedstawiona przez strony w kserokopiach, jednakże ich prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną z nich w związku, z czym Sąd dał im w pełni wiarę.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powodów o dopuszczenie opinii biegłego w celu ustalenia prawidłowości rozliczenia kosztów utrzymania hali garażowej i ustalenia dla powodów wysokości miesięcznej zaliczki rzeczywistych kosztów zarządu hali garażowej z uwagi na brak znaczenia takiego dowodu dla ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy - strona powodowa nie kwestionowała wyliczeń rachunkowych stwierdzających obciążenia z tytułu korzystania z całej nieruchomości wspólnej jak koszty energii elektrycznej , wody i wywozu nieczystości , ochrony , sprzątnia, administracji i zarządzania.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzuty powodów dotyczące uchwały koncentrują się w istocie na tym , iż jako współwłaściciele lokalu użytkowego - hali garażowej i użytkownicy 1 miejsca postojowego , ponoszą zbyt wysokie koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości (...) przy ul. (...) w G., co narusza ich interes w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Koszty te bowiem wynikają z generowania ich przez innych członków wspólnoty i są dla powodów krzywdzące. Zdaniem powodów powinni uiszczać miesięczne zaliczki w wysokości nie większej niż 72 zł

Dla rozstrzygnięcia sprawy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Powodowie umową notarialną z dnia 21 marca 2011 roku zawarli z pozwaną notarialną umowę kupna sprzedaży udziału wynoszącego 1/22 części we współwłasności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny - hali garażowej, stanowiącej odrębną nieruchomość.

Kluczowym dla rozstrzygnięcia sporu przepisem jest art. 12. Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Dz. U. 2000.80.903, zgodnie z którym:

1. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. 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.
3. Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Sąd przychylił się do stanowiska strony pozwanej, iż określony w zaskarżonej uchwale sposób obciążania opłatami za korzystanie z nieruchomości wspólnej wynika z powszechnie obowiązującego prawa, czyli ustawy o własności lokali, a w szczególności z przywołanego powyżej art. 12 tejże ustawy.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem- właściciele lokali użytkowych w stosunku do lokali mieszkalnych można obciążyć, jeżeli generują wyższe koszty, zwiększoną stawką kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wyżej powołana ustawa nie przewiduje możliwości zmniejszenia obciążenia. Wszelkie korzyści i ciężary są stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej rozkładane między właściciele lokali .

Według stron istnieje taka praktyka, iż posiadacze miejsc postojowych w hali garażowej w budynkach mieszkalnych , mimo iż nie wynika to z przepisów ustawy , są obciążani jednolitą stawką ustaloną między właścicielami . Są to zgodnie ustalone stawki umowne , które nie mają nic wspólnego z udziałami w nieruchomości wspólnej. Wszyscy właściciele lokali mieszkalnych są zainteresowani w tym, aby nie płacić za dużo za korzystanie z miejsca postojowego , wobec faktu, iż kupili takie miejsce za określoną cenę .

Powodowie dokonali zakupu miejsca postojowego w budynku obejmującym tylko lokale użytkowe, charakteryzującym się dużą powierzchnią wspólną , ponieważ znajdują się na niej portiernia, winda, łazienki, kuchnie, które są przeznaczone do korzystania przez wszystkich właściciele lokali użytkowych.

Powodowie wskazywali , iż w innych budynkach, gdzie są lokale mieszkalne, w halach garażowych koszt korzystania z miejsca postojowego wynosi około 60-70 zł.

Powodowie są jedynymi współwłaścicielami , którzy posiadają tylko jedno miejsce postojowe i kwestionują sposób rozliczania przyjęty w planie na rok 2013. Według wszystkich pozostałych członków Wspólnoty przyjęty sposób obciążania jest najbardziej czytelny, prosty i zrozumiały.

Powodowie posiadają udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 1,90.

Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia żądania powodów uchylecia zaskarżonej uchwały. Nie ma takich przepisów w ustawie o własności lokali , które umożliwiłyby pozwanej Wspólnocie w sposób odmienny od pozostałych właściciele ustalania obciążenia jedynie dla powodów. Ta kwestia mogłaby zostać odmiennie uregulowana jedynie w sposób dobrowolny, gdyby właściciele pozostałych lokali, wobec faktu zmniejszonego zakresu korzystania przez powodów z części nieruchomości wspólnej, wyrazili zgodę na ustalenie dla nich indywidualnej opłaty za korzystanie z miejsca postojowego. Przepis art. 12 ustawy o własności lokali, na który powołuje się pozwana, jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i nakazuje w taki właśnie sposób rozliczać właściciele za korzystanie z nieruchomości wspólnej.

Budynek użytkowy niejako z zasady generuje wysokie koszty utrzymania części wspólnej, inaczej niż jest to w budynkach mieszkalnych, gdzie część wspólna jest przeważnie niewielka, ograniczona do klatek schodowych i korytarzy, zaś większość opłat dotyczy kosztów indywidualnych właściciele lokali mieszkalnych związanych z korzystaniem z tych lokali .

Stanowisko to znajduje potwierdzenie w orzecznictwie. Zwrócić należy uwagę choćby na wyrok Sadu Apelacyjnego a Warszawie z dnia 18.08.2011 r. sygn. akt I ACa 232/11, w którym stwierdzono, iż „ Naruszenie interesu właściciele lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorii obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Jedyną możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości, może być jedynie zwiększenie opłat pobieranych od właściciele lokali użytkowych (w tym garażu).”

Rozstrzygnięcie to dotyczyło sytuacji, w której zaskarżonym uchwałą Wspólnoty mieszkaniowej zarzucono naruszenie zasad prawidłowego zarządu przez ustalenie równych zaliczek w sytuacji, w której powódka była współwłaścicielem lokalu garażowego generującego mniejsze koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Sąd wskazywał w uzasadnieniu m.in. iż „nie mogła zapaść uchwała ustalająca zaliczki niższe, czego oczekiwał powód”. Sąd apelacyjny stwierdził, iż, „trafnie przyjął Sąd Okręgowy, że wykładnia bezwzględnie obowiązującego art. 12. ust.

3 ustawy o własności lokali sprzeciwia się przyjęciu, iż dopuszczalnym jest, aby zaliczka na koszty utrzymania części wspólnej lokalu użytkowego ustalona była w kwocie niższej niż zaliczka na koszty utrzymania części wspólnej lokalu mieszkalnego. Przepis ten stanowi, iż uchwała właścicieli ,może jedynie ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Stąd też a contrario jedyną możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości, może być zwiększenie opłat pobieranych od właścicieli lokali użytkowych (w tym garażu).

Przepis art. 12 Ustawy o własności lokali przewiduje właśnie taki sposób rozliczania właścicieli nieruchomości wspólnej zarówno co do pożytków, jak i kosztów – w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej . Koszty wygenerowane dla części wspólnej są kosztami realnymi i znajdują odzwierciedlenie w przedstawianych właścicielom fakturach za energię elektryczną , wodę , sprzątnięcie, administrację , ochronę , ubezpieczenie i pozostałe koszty – zgodnie z planem gospodarczym na dany rok. W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. obejmującym tylko lokale użytkowe są to niewątpliwie koszty dużo wyższe niż w przeciętnym budynku obejmującym tylko lokale mieszkalne lub mieszkalno- usługowe. Nie ma to jednak znaczenia , skoro powodowie zdecydowali o zakupie miejsca postojowego właśnie w takim budynku i są obciążani tymi kosztami stosownie do udziału w nieruchomości wspólnej 1.90%.

Mając na uwadze powyższe względy powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.