

Sygn. akt IC 249)17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2018 r.

Sąd w Częstochowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krystyna Mieszkowska

Protokolant: Karolina Żerdzińska - Wydmuch

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 r. w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. P. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powódki W. P. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 249/17

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 30 maja 2017r. powódka W. P. (2) wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K. o uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) z dnia 20 stycznia 2017r. w części dotyczącej ppkt h – ustalającej opłatę za drugi garaż w kwocie 100 zł miesięcznie oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że uchwała nr(...)z dnia 20 stycznia 2017r. w zakresie zmiany wysokości opłat za drugi garaż w sposób rażąco narusza jej interes i pozostaje w sprzeczności z prawem. Dotychczas obowiązująca powódkę opłata wynosiła 5 zł i taką opłatę powódka powinna uiszczać, tak jak pozostali współwłaściciele nieruchomości. Powódka podała, że bezpodstawną jest kwestionowana uchwała, zobowiązująca właściciela lokalu mieszkalnego, który posiada dwa garaże do obciążania go różną wielkością opłat, tj. za pierwszy garaż – 5 złotych, a za drugi garaż – 100 złotych. Garaże stanowią własność właściciela lokalu, który jest także właścicielem udziału w tym gruncie, a zgoda na ich postawienie została wyrażona przez wcześniejszy zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 90-tych i na początku 2000r. Pozwana nie wyjaśniła przyczyn wprowadzenia takich dysproporcji. Średnio za wynajem garażu położonego w bliskiej odległości od przedmiotowych lokali właściciela takich garaży pobierana jest opłata z tytułu najmu w kwocie 50 złotych miesięcznie. Pobieranie więc przez pozwaną Wspólnotę opłaty w wysokości 100 zł za drugi garaż nie znajduje żadnego prawnego uzasadnienia (k.- 2-5).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o odrzucenie pozwu ewentualnie o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana przyznała, że w dniu 20 stycznia 2017r. została podjęta uchwała nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat, zaliczek obowiązujących członków Wspólnoty w 2017r. Uchwała została podjęta

większością 54,2%. Pozwana w pierwszej kolejności podniosła zarzut formalny, polegający na naruszeniu wymogu wniesienia powództwa o uchylenie uchwały w terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, tj. w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Kwestionowana uchwała została podjęta na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 20 stycznia 2017r., a do czasu wniesienia pozwu w dniu 30 maja 2017r. upłynęło już ponad 18 tygodni. Tymczasem, wnosząc pozew o uchylenie uchwały, właściciel lokalu musi dochować stosownych procedur i dotrzymać terminu złożenia skargi, który upływa po 6 tygodniach od dnia podjęcia uchwały. Pozwana wskazała, że jest to termin zawity, zatem wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po tym terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo zaskarżenia uchwały wygasa. Oznacza to, że uprawnienie powódki do zaskarżenia uchwały nr (...) wygasło. Niezależnie od powyższego pozwana podniosła, że w jej ocenie uchwała ta nie narusza przepisów prawa, zaś powódka nie skonkretyzowała norm prawnych, z którymi zaskarżona uchwała byłaby sprzeczna. Przedmiotowa uchwała w punkcie 1 składa się z podpunktów od a) do i), które określają wysokość poszczególnych opłat. Powódka zaskarżyła pkt h) uchwały, który reguluje wysokość opłaty na 2017r. za drugi garaż w wysokości 100 zł. Zgodnie z pkt f) i g) wysokość opłaty za pierwszy garaż wynosi 5 zł, zaś za garaż nadwymiarowy - 7 zł. Wysokość i rodzaj opłat nie uległy zmianie w porównaniu z rokiem 2016, w którym przyjęto opłaty rodzajowo takie same i na takim samym poziomie. Powódka nie kwestionowała wówczas uchwały w tym zakresie. Członkowie Wspólnoty uznali, że uciążliwość dla Wspólnoty drugiego garażu jest znacząco wyższa niż pierwszego, nadto istnieje możliwość jego wynajęcia przez właściciela za kwotę około 100 zł; teren jaki zajmują dwa garaże przekracza udział członka wspólnoty w części wspólnej gruntu. Pozwana podniosła, że nie jest wykluczona dopuszczalność obciążenia powódki opłatą adekwatną do korzyści osiąganych przez nią wskutek wykorzystywania przedmiotowych instalacji i urządzeń. Powołując się na orzecznictwo sądowe pozwana wskazała, że wynikający z przepisów ustawy o własności lokali obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu. Skoro ustawodawca przewidział możliwość zwiększenia obciążeń z tytułu wydatków i ciężarów związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną dla właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali, to nie ma przeciwwskazań do zmniejszenia tych obciążeń w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych. Pojęcie różnych kategorii lokali, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową, nie może być rozumiane wyłącznie przy rozróżnianiu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Pojęcie to można odnieść także do lokali mieszkalnych, których właściciele, mają odmienne możliwości i potrzebę korzystania z urządzeń. Skoro zamysłem ustawodawcy było poprzez art. 12 ustawy sprawiedliwe rozdzielanie kosztów i wydatków związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, zasadne jest, aby je różnicować w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych w zależności od faktycznych, często zróżnicowanych wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali (k.- 19-23).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 19 września 2017r. Sąd Okręgowy w Częstochowie odmówił odrzucenia pozwu (k.- 50-51).

Sąd ustalił, co następuje:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w K. podjęła na zebraniu w dniu 20 stycznia 2017r. uchwałę nr (...), której przedmiotem było ustalenie comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wpłat na fundusz remontowy. W § 1 ppkt f-h uchwały ustalono wysokość opłaty za pierwszy garaż – na kwotę 5 złotych miesięcznie (f), wysokość opłaty za garaż nadwymiarowy – na kwotę 7 złotych miesięcznie (g) i wysokość opłaty za drugi garaż – na kwotę 100 złotych miesięcznie (h). Ustalono również, że stawki te obowiązują od dnia 1 stycznia 2017r. do dnia zmiany (§ 2 uchwały). Stawki w tej wysokości obowiązywały także w poprzednich latach – 2015r. i 2016r.

Podjęcie uchwały, poprzedzone było dyskusją na temat poszczególnych zapisów uchwały, w szczególności co do wysokości opłaty za drugi garaż. 12 właścicieli lokali, spośród wszystkich 24, posiada garaże, w tym powódka dwa garaże. Czysznz za wynajem garażu oscyluje w granicy 80 zł.

Za przyjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali reprezentujący 54,2% udziałów

/ **dowód:** kopia uchwały nr (...) wraz z listą osób głosujących (k.- 25-26), protokół zebrania właścicieli lokali w dniu 20.01.2017r. (k.- 28), kopie uchwał nr (...) i nr (...) (k.- 29-30, 81; zeznania przedstawiciela pozwanej Wspólnoty M. P. (nagranie, adnotacje – k.-118), kopia uchwały nr(...) (k.- 47)/.

Powódka W. P. (2) jest właścicielką nieruchomości lokalowej nr (...) o powierzchni 71,41 m² położonej w budynku przy ulicy (...) w K. oraz przysługuje jej udział (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Powódka jest także właścicielką dwóch garaży blaszanych o powierzchni 17m² i 14m², usytuowanych na gruncie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...). Garaże służą do własnego użytku powódki, która przechowuje w nich rowery, sprzęt ogrodowy, elementy balkonu. Dwa razy w roku przyjeżdżają do powódki jej dzieci, które stale zamieszkują w Anglii, wówczas parkują samochody w garażach powódki.

Powódka w okresie jesienno-zimowym każdego roku (od listopada do marca) przebywa poza granicami kraju, w Anglii, o czym informuje Wspólnotę celem nie obciążania jej w tym okresie opłatami za odpady komunalne.

Pismem z dnia 16 marca 2015r. powódka wystąpiła do Wspólnoty Mieszkaniowej między innymi o nadesłanie jej dokumentów dotyczących zebrania z dnia 22 stycznia 2015r. i podanie kalkulacji pozycji dotyczącej opłaty w wysokości 100 zł na każdy następny garaż. Następnie 24 marca 2015r. powódka poinformowała Wspólnotę, że w okresie od 25 marca 2015r. do 20 kwietnia 2015r. będzie przebywać poza miejscem zamieszkania, a w związku z uprzednim pismem wniosła o przesłanie jej korespondencji na adres ustanowionego pełnomocnika w osobie córki R. K., dołączając pełnomocnictwo obejmujące uprawnienie do głosowania w imieniu powódki w przedmiocie uchwał na zebraniu ogółu właścicieli lokali.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2015r. Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała powódkę o wysokości zadłużenia w zakresie opłat związanych z utrzymaniem lokalu, podając, że zadłużenie wynika z braku zapłaty opłaty ustalonej uchwałą nr (...) z dnia 22 stycznia 2015r. za nadmierne korzystanie z gruntu (drugi garaż) niż wynika to z ustawy.

Pismem z dnia 28 października 2015r., skierowanym do Wspólnoty Mieszkaniowej, powódka poinformowała, że od 1 listopada 2015r. do końca lutego 2016r. będzie przebywać za granicą oraz wniosła o kierowanie w tym okresie pism na adres pełnomocnika.

Pismem z dnia 28 października 2016r., skierowanym do Wspólnoty Mieszkaniowej, powódka poinformowała, że od 1 listopada 2016r. do końca lutego 2017r. będzie przebywać za granicą oraz wniosła o nie obciążanie jej w tym okresie opłatami za odpady komunalne.

Z tytułu użytkowania przysługującego jej lokalu mieszkalnego nr (...) powódka w 2017r. ponosiła łącznie opłaty w wysokości 482 zł 08 gr miesięcznie, w tym także za opłaty za użytkowanie garaży – 107 zł (7 zł + 100 zł).

Decyzją Wójta Gminy K. z dnia 8 lutego 2017r. ustalono wobec powódki obowiązek zapłaty łącznego zobowiązania pieniężnego na 2017r. w kwocie 150 zł tytułem podatku rolnego w wysokości 12 zł 04 gr oraz podatku od nieruchomości w łącznej wysokości 138 zł 10 gr (budynki mieszkalne, grunty i inne budynki).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) co roku (od 2008r.) zwołuje zebranie ogółu właścicieli lokali (członków Wspólnoty), które odbywa się w pierwszym kwartale. Na tym zebraniu podejmowane są uchwały o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania, o absolutorium dla zarządu, o opłatach związanych z zarządem i planie gospodarczym na bieżący rok. Ponadto, gdy zachodzi taka potrzeba zebrania ogółu właścicieli zwoływane są także w innych terminach. Właściciele lokali o terminach zebrań są zawiadamiani pisemnie za pośrednictwem członka zarządu Wspólnoty. Odbiór pisma informującego o terminie zebrania i innych dokumentów dołączonych do pisma (plan zebrania, projekty

uchwał, sprawozdanie finansowe) kwitują w dniu odbioru. W przypadku kilkurazowej nieobecności właściciela lokalu, zawiadomienie o terminie zebrania Wspólnota przesyła za pośrednictwem poczty.

O terminie zebrania ogółu właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty zwołanego na dzień 20 stycznia 2017r. powódka nie została powiadomiona z uwagi na jej nieobecność w Polsce

/ **dowód:** kopia potwierdzenia odbioru zawiadomienia o zebraniu właścicieli w dniu 20.01.2017r. (k.- 27), kopia korespondencji powódki i pozwanej Wspólnoty (k.- 71-80), kopia pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę do reprezentowania jej na zebraniach Wspólnoty (k.- 62), kopia decyzji Wójta Gminy K. w sprawie podatku od nieruchomości (k.- 70), kopia decyzji Starosty Powiatu (...) i pisma Spółdzielni (k.- 59-61), wydruk treści księgi wieczystej nr (...) (k.- 87-88), zeznania powódki (nagranie, adnotacje – k.- 64-66), zeznania przedstawiciela pozwanej Wspólnoty M. P. (nagranie, adnotacje – k.-118) /.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. - Dz.U. z 2015r., poz. 1892 – 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 o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

Bezspornym jest, że zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 20 stycznia 2017r. Tego dnia rozpoczął bieg ustawowy 6-tygodniowy termin do jej zaskarżenia. Sześciotygodniowy termin liczony od dnia 20 stycznia 2017r. upłynął z dniem 3 marca 2017r. A zatem skoro powódka złożyła pozew w dniu 30 maja 2017r., to nie dochowała ustawowego terminu do wytoczenia powództwa. Okoliczność, że na żądanie powódki pozwana w dniu 27 kwietnia 2017r. przesyłała jej zaskarżoną uchwałę (k.- 36-38), nie powoduje zmiany biegu ustawowego terminu przy zaskarżeniu. Sąd rozpoznający sprawę podziela w tej kwestii pogląd Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wynikający z wyroku tego Sądu z dnia 7 lutego 2014r., sygn. akt V ACa 791/13, zgodnie z którym dla oznaczenia początku biegu 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty, o jakim mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l. nie ma znaczenia to, czy właściciel lokalu wytaczający powództwo o uchylenie uchwały był prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania wspólnoty, czy też nie. Istotne znaczenie ma jedynie fakt, czy odbyło się zebranie właścicieli lokali w określonej dacie i czy została na nim skutecznie podjęta uchwała. Od dnia podjęcia takiej uchwały rozpoczyna bowiem bieg terminu do jej zaskarżenia, także dla tych członków wspólnoty, którzy w zebraniu nie uczestniczyli z tego powodu, że nie zostali o nim powiadomieni. Fakt niezawiadomienia właściciela lokalu o zebraniu właścicieli może, co do zasady stanowić podstawę powództwa z art. 25 ust. 1 u.w.l., jako uchybienie formalne przy podejmowaniu uchwały; nie ma natomiast znaczenia dla ustalenia początku biegu terminu do zaskarżenia uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 7 lutego 2014r., V ACa 791/13, LEX nr 1480407). Niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia uchwały przez sąd, jeżeli zostanie wykazane, iż uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść w zakresie objętym art. 25 ustawy o własności lokali, o ile został zachowany przez skarżącego 6 - tygodniowy termin do wytoczenia powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu sześciu tygodni nie nastąpi zaskarżenie jej do sądu. Potem może być ona zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Termin określony w art. 25 ust. 1a u.w.l. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony. W orzecznictwie przyjmuje się, że wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 maja 2011r., VI ACa 1153/10, LEX nr 1120206; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 marca 2014r., I ACa 127/14, LEX nr 1459033; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2016r., IV CSK 107/16, LEX nr 2203521).

Powódka wnosząc powództwo o uchylenie uchwały nr (...) w dniu 30 maja 2017r., a więc po upływie prawie 18 tygodni od dnia jej podjęcia, uchybiła zawitemu terminowi określonymu w art. 25 ust. 1a u.w.l., co uzasadnia oddalenie powództwa już z tej przyczyny. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy brak jest też jakichkolwiek powodów do przyjęcia tezy, że wyjątkowo na podstawie art. 5 k.c. można nie uwzględnić wobec powódki upływu terminu 6 tygodni przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l. Zdaniem Sądu nie zachodzą żadne szczególne okoliczności. Przede wszystkim podkreślić należy, że powódka miała świadomość, iż zebranie ogółu właścicieli odbywa się corocznie w styczniu, a więc w czasie jej pobytu poza granicami kraju. W piśmie z dnia 28 października 2016r., informującym Wspólnotę o jej nieobecności, nie wносиła o przesłanie ewentualnych pism, czy zawiadomień do rąk (na adres) pełnomocnika (udzielone pełnomocnictwo dotyczy tylko uprawnienia do głosowania), nie wskazała też adresu do doręczeń. Po powrocie do kraju (1 marca 2017r.) powódka wiedziała, że odbyło się zebranie członków Wspólnoty i że na tym zebraniu zostały podjęte uchwały – „(...) pocztą pantoflową ustaliłam, że było zebranie Wspólnoty, na którym została podjęta uchwała, którą zaskarżam (...)” – zeznania powódki k.- 65. Z powództwem o uchylenie uchwały wystąpiła po upływie 12 tygodni od daty powrotu do Polski, nie podejmując niezwłocznie żadnych działań w kierunku zapoznania się z treścią uchwały i protokołu zebrania, choćby kontaktując się osobiście z członkami zarządu Wspólnoty; tym bardziej, że uchwały o tej samej treści co do opłat dotyczących garaży były podejmowane w poprzednich latach, a zatem mogła realnie przypuszczać, że to zagadnienie będzie jednym z elementów kolejnego „podsumowującego” zebrania. Nie można zatem uznać, że należycie zabezpieczyła swoje interesy i zadbała o dochowanie ustawowego terminu na podważenie zapadłej uchwały, bądź choćby dążyła do jak najmniejszego opóźnienia w zaskarżeniu tej uchwały, pasywnie oczekując na przesłanie jej treści. Nie wystąpiły też takie okoliczności jak nagłe zdarzenie losowe (śmierć osoby bliskiej), nagłe pogorszenie zdrowia, czy hospitalizacja wskazujące, iż niedochowanie terminu można uznać za niezawinione i usprawiedliwione.

Zgodnie z art. 32 u.w.l., o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Powódce nie doręczono w sposób przewidziany w cytowanym przepisie zawiadomienia o terminie zebrania ogółu właścicieli zwołanego na dzień 20 stycznia 2017r. (k.- 27, 117), a zatem uznać należy, że nie została powiadomiona o zebraniu. Niemniej jednak fakt, że powódka ostatecznie nie została prawidłowo zawiadomiona o terminie zebrania wspólnoty i doszło tym samym do naruszenia treści art. 32 u.w.l., to sam zarzut wadliwości powiadomienia członka wspólnoty o terminie zebrania właścicieli lokali, czy nawet zwołania tego zebrania nie może być podstawą uwzględnienia powództwa. Niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 stycznia 2016r., I ACa 1081/15, LEX nr 1994444; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2016r., I ACa 157/16, LEX nr 2114037; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2017r., VI ACa 1862/15, LEX nr 2287406).

W niniejszej sprawie powódka nie kwestionuje, że większość członków wspólnoty podjęła uchwałę zobowiązującą członków do ponoszenia dodatkowej opłaty w związku z posiadaniem drugiego garażu na terenie nieruchomości wspólnej pozostającej w ich władaniu. Powódka w żaden sposób nie wykazała, że niezawiadomienie jej o zebraniu wspólnoty miało jakikolwiek wpływ na treść podjętej uchwały. Uchwała ta została podjęta jednogłośnie (54,2%) i właściciele lokali wyrazili swoją akceptację co do wprowadzenia dodatkowej opłaty za drugi garaż w kwocie 100 zł (k.- 26, 28). Udział powódki w głosowaniu i oddanie przez nią głosu „przeciw” nie zmieniłoby wyniku głosowania. Brak jest również jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia nieważności uchwały, uchwała została bowiem podjęta zgodnie z prawem na zebraniu wspólnoty, większością głosów, a jej treść nie narusza żadnych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Odnosząc się zaś do treści zaskarżonej uchwały, a to pod kątem jej ewentualnej niezgodności z przepisami prawa, a w szczególności naruszenia interesów powódki jako właściciela lokalu, to podkreślić należy, że zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego.

Podstawy uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej reguluje art. 25 ust. 1 u.w.l., który wymienia niezgodność uchwały z prawem lub umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo naruszenie interesu właściciela. Niezgodność uchwały z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja uchwały z przepisami ustawy o własności lokali. Niemniej jednak ową niezgodność należy badać także z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim mają zastosowanie do odrębnej własności lokali. Uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Ustalenie czy dana uchwała narusza interesy właściciela lokalu musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Aby przyjąć, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu w taki sposób, że uzasadnia to uchylenie zaskarżonej uchwały, należy dokonać oceny czy zaistniała znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu skarżącego, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Zaskarżona uchwała dotyczy ustalenia ponoszenia kosztów w związku z korzystaniem z nieruchomości wspólnej w części przewyższającej udział właściciela lokalu. Z osobistego punktu widzenia zaskarżona uchwała dla powódki jest w pewnym stopniu niekorzystna. Nie jest to jednak w ocenie sądu wystarczająca przesłanka, aby uchwałę tę uchylić. Sąd musi bowiem wziąć pod uwagę interes pozostałych członków Wspólnoty, którzy głosowali za podjęciem spornej uchwały. Należy podkreślić, iż przedmiotem uchwały jest część nieruchomości wspólnej, o której przeznaczeniu decyduje Wspólnota, a nie poszczególny jej członek.

Zgodnie z art. 140 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Z uwagi na specyficzną naturę prawa odrębnej własności lokalu, sfera prawa jego właściciela jest ukształtowana również przez art. 12 ust. 1 u.w.l. Przepis ten stanowi, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, co stanowi nawiązanie do regulacji zawartej w art. 206 k.c. Dodatkowo art. 13 ust. 1 u.w.l. przewiduje między innymi, że właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. 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 współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi). W zakresie, w jakim nieruchomość wspólna nie jest niezbędna do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wspólnota mieszkaniowa ma prawo określić zasady korzystania z niej, a decyzje w tym zakresie muszą pozostawać w zgodzie z przepisami prawa, z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz nie powinny naruszać interesu właściciela lokalu. Z powołanych przepisów wynika zatem, że właściciel lokalu (członek wspólnoty mieszkaniowej) ma prawo korzystać z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem, a także w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli, przy czym wspólnota mieszkaniowa nie jest pozbawiona kompetencji do określania zasad korzystania z nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l., właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. 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. Zatem, obowiązki finansowe właścicieli lokali są

ściśle zharmonizowane z charakterem i kompetencjami wspólnoty mieszkaniowej, której zadaniem jest prawidłowe zarządzanie współwłasnością i która kompetentna jest do podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej (współwłasności właścicieli lokali) oraz spraw związanych z zarządzaniem tą nieruchomością.

Skoro powódka korzysta z nieruchomości wspólnej kosztem praw pozostałych współwłaścicieli (jako jedyna spośród członków wspólnoty posiada dwa garaże), ponad przysługujący jej udział, to tym samym nie można uznać, że zaskarżona uchwała wprowadzając odpłatność za wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej narusza art. 12 ust. 2 u.w.l. Współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści. Obowiązek ten harmonizuje z obowiązkami wynikającymi ze stosunku współwłasności, w tym z obowiązkiem zredukowania przez wszystkich współwłaścicieli swoich wzajemnych uprawnień i przestrzegania przysługującego wszystkim uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Obowiązek ten nie pozostaje również w sprzeczności z prawem do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej oraz obowiązkiem ponoszenia przez wszystkich współwłaścicieli wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną (art. 207 k.c., art. 12 ust. 2 u.w.l.). Fakt, że powódka w odniesieniu do drugiego garażu nie zawarła żadnej umowy cywilnoprawnej na jego użytkowanie przez osoby trzecie pozostaje bez znaczenia. Istotne jest, że „dysponując większą” częścią nieruchomości wspólnej ma taką potencjalną możliwość. Natomiast, pozostali właściciele lokali, chcąc uzyskać prawo do korzystania z innego (dodatkowego) budynku (garażu, pomieszczenia gospodarczego, wiaty) muszą ponosić koszty z tym związane (np. czynsz najmu). Ponadto, to nie powódka uiszcza podatek od nieruchomości (gruntu, na którym posadowiony jest garaż), a pozwana Wspólnota. Naliczany wobec powódki podatek od nieruchomości odnosi się do samego garażu jako innego budynku niż budynek mieszkalny (k.- 70). Uzasadnione więc było zawarte w zaskarżonej uchwale postanowienie dotyczące opłaty za korzystanie z drugiego garażu w wysokości 100 zł miesięcznie (§ 1 ppkt h). Opłaty te będą zasilać rachunek wspólnoty i tym samym służyć wszystkim współwłaścicielom. Wysokość tej opłaty odpowiada wysokości ewentualnego dochodu uzyskiwanego z tytułu komercyjnego użytku tej części nieruchomości wspólnej i nie sposób jest postrześć jej jako rażąco zawyżonej (k.- 118).

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania stwierdzić należy, że zgłoszone przez powódkę zarzuty odnoszące się do uchwały nr (...) z dnia 20 stycznia 2017r. w zakresie § 1 ppkt h) nie uzasadniają wytoczonego przez nią powództwa o uchylenie uchwały w tym zakresie, co skutkuje oddaleniem powództwa w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c.; w skład tych kosztów wchodzi: wynagrodzenie radcy prawnego (360 zł) oraz opłata skarbową o pełnomocnictwa (17 zł).

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego określono na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w związku z § 20 i § 15 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. - Dz.U. z 2018r., poz. 265).