

Sygn. akt I C 775/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Małgorzata Sachajczuk - Puławska

Protokolant sekr. sąd. Przemysław Baranowski

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

I. uchyla uchwałę numer (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 19 marca 2013 roku w przedmiocie zatwierdzenia wysokości zaliczek na utrzymanie miejsc postojowych;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz pozwanej kwotę 114,30 zł (sto czternaście złotych trzydzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 775/13

UZASADNIENIE

Powód - (...) Spółka z o. o. w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, złożył w dniu 17 czerwca 2013 roku pozew / data stempla pocztowego / o uchylenie uchwał : nr (...),nr (...) i nr (...) z dnia 19 marca 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w oparciu o art. 25 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania. (k. 5)

W uzasadnieniu podał, iż naruszone zostały podstawowe zasady i przepisy odnośnie podejmowania uchwał przez pozwaną , a w stosunku do powodowej Spółki dążono do uniemożliwienia zajęcia stanowiska w istotnych kwestiach dotyczących wspólnoty, jej członków oraz gospodarki finansowej podobnie jak w poprzednich latach, co było przedmiotem postępowań przed tut. Sądem w sprawach o sygn. akt: IC 663/11 i I C 644/12 skoro nie doręczono jej kart do głosowania . Odnosząc się do konkretnych uchwał wspólnoty, strona powodowa wskazała, że:

1) Uchwała nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2013 rok w Zał. 1 kolumna 4 narzuca koszty za utrzymanie wyodrębnionego lokalu użytkowego/garażowego naruszając tym samym prawo własności współwłaścicieli tego lokalu. Przy tym brak jest umowy pomiędzy współwłaścicielami garażu a pozwaną o zarządzanie tym lokalem garażem. Nie podano także sposobu naliczania planowanych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej ,a co powinny być naliczone zgodnie z podstawową zasadą pokrywania kosztów określoną

w art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. Brak zatem podstawy faktycznej i prawnej pozwalającej pozwanej na naliczanie kosztów za ochronę –poz. 12 zał. Nr 1 do tej uchwały, które nie należą do koniecznych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nadto nie podano kosztów jednostkowych, powierzchni, ilości osób z których powinny wynikać planowane koszty w planie gospodarczym.

2) Uchwała nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia wysokości zaliczek za utrzymanie miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym narzuca koszty jego utrzymania. Pozwana nie jest uprawniona do podejmowania uchwał w sprawie wyodrębnionych lokali garażowych, a koszty te powinni solidarnie ponosić wszyscy właściciele garażu zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego. Przypadająca na lokal garażowy część kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej musi być proporcjonalna do udziału jaki posiada ten lokal użytkowy/garaż w tej nieruchomości wspólnej, czyli nie może przekraczać uprawnień z art. 12 u.w.l.. Nadto pozwana winna wskazać co się dokładnie składa na kwotę żądanej opłaty 112,50 zł za jedno stanowisko garażowe, która jest zawyżona.

3) Wysokość zaliczek w Uchwale nr (...) (w załączniku nr 1 „Planowane stawki zaliczek indywidualnych na 2013 rok”) nie zawiera stawki zaliczki indywidualnej na ochronę miejsc garażowych w garażu wielostanowiskowym. Brak też Regulaminu rozliczania mediów, który powinien być w postaci umowy cywilnoprawnej zawartej między członkami pozwanej i dostawcami mediów a nie w formie uchwały wspólnoty, która jest tu tylko pośrednikiem. Zatem brak podstaw do naliczenia i obciążenia właścicieli konkretnymi zaliczkami i stawkami. Nadto wysokość zaliczek nie wynika z przyjętego planu gospodarczego na 2013r i ustalona jest niezgodnie z prawem, bo od m² miejsca postojowego zamiast od udziału, ilości osób, wskazań wodomierza. Poza tym bezzasadnie naliczono wyższą stawkę za wywóz nieczystości dla lokali usługowych.

Nadto powód podniósł, że wszystkie te uchwały zostały podjęte sprzecznie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi głosowania, gdyż nie dostali kart do głosowania, a pozwana przypisała każdemu ze współwłaścicieli prawo wykonywania głosu z części udziału garażu w nieruchomości wspólnej w sytuacji kiedy współwłaściciele lokalu garażowego mogą oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej lecz nie podjęli zgodnego zdania co do głosowania w przedmiocie uchwał w tym w szczególności uchwał zaskarżonych pozwem. Tym samym zdaniem powoda żadna z zaskarżonych uchwał nie została podjęta wymaganą większością głosów. Poza tym powodowa Spółka zaznaczyła, że koszty ochrony i koszty generowane przez lokale użytkowe nie należą do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. (pozew k.5-10)

Jednocześnie strona powodowa wniosła o zabezpieczenie powództwa przez wstrzymanie wykonania uchwał (...) i (...) w zakresie zał. 1 pkt. 2 nie godząc się z obciążeniem według stawek określonych w tych uchwałach oraz wskazując, że z powództwa pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej toczą się spory sądowe przeciwko powodowej spółce o zapłatę (k. 5-6 i 9-10)

Pozwany - Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w odpowiedzi na pozew z dnia 05 sierpnia 2013r wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. (odpowiedź na pozew k.56)

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany zakwestionował stanowisko powoda, że współwłaściciele garażu głosowali odrębnie twierdząc, że za współwłaścicieli garażu Nr (...), gdzie swoje udziały ma powód głosuje zawsze jeden jego współwłaściciel- A. B. (1), a pozwany nie wnika na jakiej podstawie został przez nich uzgodniony taki sposób zarządu lecz tym razem nie on w ogóle głosował. Zaś odnosząc się do konkretnych zarzutów podniosła, że :

1)Uchwała (...) o planie gospodarczym uwzględnia koszty utrzymania dwupoziomowego garażu a nie dotyczy żadnego z wyodrębnionych lokali garażowych, w tym garażu nr (...), którego powód jest współwłaścicielem, gdyż nie jest wyodrębnionym lokalem lecz stanowi nieruchomość wspólną jako części wspólnej należącej do wspólnoty mieszkaniowej, co do której pozwana jest uprawniona do zarządzania i ustalania kosztów jej utrzymania. Skoro powódka ma swoje miejsca postojowe do wyłącznego korzystania na terenie tego garażu wielostanowiskowego to jest

obowiązana do ponoszenia kosztów ich utrzymania jako części wspólnej . Zaś powódka nie wyjaśniła dlaczego te koszty miałyby być jednostkowe .

2)Uchwała (...) –również nie narzuca właścicielom kosztów utrzymania indywidualnych lokali lecz określa koszty związane z utrzymaniem jednego miejsca postojowego stanowiącego część nieruchomości wspólnej , do czego pozwana miała prawo i obowiązek ustalić, bo zatrudnia usługodawców do sprzątnięcia , konserwacji urządzeń , systemu ppoż, bram wjazdowych , ochrony , ubezpieczenia , pokrywa koszty energii i jest umocowana do zawierania umów związanych z utrzymaniem części wspólnych . Podział quoad usum nie zmienia stosunków własnościowych a jedynie przesądza o prawie do wyłącznego posiadania określonej części wspólnej co obliguje do wyłącznego ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem przydzielonych miejsc postojowych. Skoro powódka nie posiada miejsca postojowych w lokalu garażowym Nr. 1 ale na terenie nieruchomości wspólnej- garażu wielostanowiskowego to jest zobligowana do wyłącznego ponoszenia koszty utrzymania tych miejsc. Wspólnota ponosi te koszty , a następnie są one rozliczane na osoby korzystające na wyłączność. W tym przypadku ustalono opłatę 112,50 zł miesięcznie za każde z 9 miejsc postojowych powódki. /co razem obciążało powódkę 1012,50 zł miesięcznie / .

3)Uchwała (...) – nie dotyczy powódki , bo nie są jest obciążana miesięcznymi zaliczkami indywidualnymi za media a jedynie opłatę na podstawie uchwały nr (...) za wyłączne korzystanie z miejsca garażowe na terenie nieruchomości wspólnej, która zarządza pozwana. Wywóz śmieci rozliczany jest wg. regulującej te kwestię ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i opłaty ustalonej przez (...). W. , podwyższona stawka dotyczy lokali usługowych a nie garażowych ; c.o. woda zimna i podgrzanie - stawki wg. zużycia a w częściach wspólnych rozliczane wg. udziałów. (k. 57-60)

W toku procesu tut. Sąd postanowieniem z dnia 08 lipca 2013r oddalił wniosek powoda o udzielnie zabezpieczenia przez wstrzymanie Uchwały nr (...) w sprawie ustalenia miesięcznej zaliczki w wysokości 112,50 zł na utrzymanie jednego miejsca postojowego w garażu i uchwały (...) w zakresie załącznika nr 1 pkt.2 w sprawie miesięcznych kosztów wywozu nieczystości z lokalu usługowego 90 zł z każdy lokal , co następnie Sąd Apelacyjny w Warszawie zaakceptował postanowieniem z dnia 27 września 2013r / w sprawie I A Cz 1705/13 / uznając ,że powódka nie uprawdopodobniła uchybień proceduralnych przy głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami ani też aby były one niezgodne z prawem, umową właścicieli albo w inny sposób naruszały interes skarżącego . (postanowienia k. 38-40 i k.115-119)

Ostatecznie strona powodowa podtrzymała powództwo wskazując ,że pomimo iż w dniach 18-20 maja 2015 roku zbyła swój udział w lokalu garażowym nr (...) na rzecz strony pozwanej lecz jej zdaniem to nie wpływa na posiadanie interesu prawnego ani tym bardziej na jej legitymację czynną w tym procesie zaznaczając ,że postępowanie powinno zostać przeprowadzone i zostać zakończone .Podkreśliła, że zaskarżenie uchwały nastąpiło w 2013 roku i dotyczy pełnego okresu, w którym powódka była współwłaścicielem lokalu i przysługiwało jej prawo do korzystania, z części nieruchomości wspólnej. Nie istniała wtedy żadna wątpliwość, że po stronie powodowej spółki zachodzi interes prawny jak i legitymacja czynna. (pismo z dnia 09 września 2015r k.376-377 i załącznik do protokołu rozprawy k.394)

Natomiast pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko jednocześnie podnosząc również ,że powodowa Spółka utraciła zdolność do występowania w procesie- legitymację czynną z chwilą zaprzestania bycia członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej (pismo z dnia 10 sierpnia 2015 k. 329- 330 , k.394 i k.397-398)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powód - (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W. był na dzień wytoczenia powództwa tj. 24.06.2013r członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., jako współwłaściciel wyodrębnionego lokalu garażowego Nr (...) przy ulicy (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...). Udział strony powodowej w tej współwłasności wynosił 9/28 , a ta stanowiła 47/10000 części nieruchomości wspólnej . Przedmiotowy lokal ma pow. 29,10 m2 (mieści 2 miejsca postojowe /garażowe) i przypisanych jest mu 27 miejsc postojowych , wskazanych w Akcie Notarialnym A Nr (...) jako pomieszczenia przynależne ,a które znajdują się w dwupoziomowym garażu na terenie nieruchomości wspólnej . Ten wielostanowiskowy garaż nie został wyodrębniony jako osobna nieruchomość /lokal lecz stanowi część wspólną nieruchomości i posiada w sumie

Za współwłaścicieli garażu Nr (...) nie został oddany jeden uzgodniony głos. Udział ten jest niewielki i nie ma wpływu na wynik głosowania, bo odpowiada 0.0047%, podobnie jak udziały pozostałych wyodrębnionych garaży we wspólnocie – w sumie 4,42%

Pismem z dnia 25 kwietnia 2013 r., doręczonym w dniu 6 maja 2013 r., strona pozwana poinformowała powoda o podjęciu w trybie mieszanym ww uchwał. Pismo to zawierało wykaz wszystkich uchwał oraz jednocześnie strona powodowa została poinformowana o zmianie zaliczek miesięcznych - opłat za posiadane miejsca garażowe w sumie 1.012,50 zł od dnia 1 maja 2013r pismem z dnia 30 kwietnia 2013r (k.20 i 21)

Współposiadacze garażu wielostanowiskowego nie są obciążani miesięcznymi zaliczkami indywidualnymi za media, czyli centralne ogrzewanie, zimną wodę, ciepłą wodę ani wywóz nieczystości. W związku z powyższym powódka nie jest obciążana zaliczkami za media indywidualne. Powódka ponosi tylko koszty utrzymania przynależnych im miejsc postojowych na terenie tej nieruchomości wspólnej, z których korzystają na wyłączność w wysokości 112,50 zł za jedno stanowisko od 1 maja 2013r , co za 9 punktów daje miesięczną opłatę 1012,50 zł. . Zdaniem pozwanej ma ona prawo i obowiązek ustalać koszty utrzymania części wspólnych , w tym stanowisk postojowych w garażu dwupoziomowym , bo zatrudnia usługodawców do sprzątania , konserwacji urządzeń , systemu ppoż, bram wjazdowych , ochrony , ubezpiecza , pokrywa koszty energii i jest umocowana do zawierania umów związanych z utrzymaniem części wspólnych. Natomiast według twierdzeń powoda narzucona mu opłata nie odzwierciedla faktycznych kosztów utrzymania tych miejsc i jest zdecydowanie zawyżona oraz nie zauważono aby wzrosły koszty administrowania albo utrzymania tych części wspólnych , zwłaszcza z tytułu ochrony , a gdyby ustalono ją od udziału to dla powodowej Spółki stawka wynosiłaby po ok. 10 zł miesięcznie od każdego miejsca garażowego (zeznania świadka T. C. k. 384i J. J. k.392)

W dniu 3 kwietnia 2015 r. strony zawarły Porozumienie, w którym powód uznał dług z tytułu opłat za wyłączne korzystanie z miejsc postojowych oznaczonych nr (...) i postanowił uregulować zadłużenie wobec pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej poprzez sprzedaż przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej i przekazanie uzyskanych z tego środków Wspólnocie na poczet długu. Na datę wyrokowania powód spłacił całe swoje zobowiązanie i nie jest już dłużnikiem Wspólnoty , a nadto sprzedał udziały i przestał być członkiem pozwanej (porozumienie z dnia 3 kwietnia 2015 r. k 331-332 i umowa sprzedaży - Akty Notarialne z 18.05.2015r rep. A. nr (...), nr (...), nr (...) oraz z 20.05.2015r Re. A nr (...) k.333-372)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, złożonych przez strony , a także niekwestionowanych oświadczeń stron i okoliczności bezspornych. Treść złożonych dokumentów była pomiędzy stronami niesporna w szczególności – w zakresie istotnej treści zaskarżonych uchwały. Sąd oparł się także na zeznaniach świadków J. J. (k.392) i T. C. (k.384), którzy przedstawili okoliczności związane z wysokością kosztów utrzymania miejsc postojowych w pozwanej Wspólnocie, obciążania nimi współwłaścicieli lokalu garażowego, jak i omówili infrastrukturę nieruchomości wspólnej. Zeznania te były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały.

Pozostałe wnioski dowodowe zostały oddalone na podstawie art. 227 k.p.c. W ocenie Sądu, dowody w postaci dokumentów zgromadzonych w toku postępowania były wystarczające do rozstrzygnięcia niniejszego powództwa,

zaś okoliczności, które strony chciały wykazać poprzez przeprowadzenie dowodów nieuwzględnionych przez Sąd min. opinii biegłego sądowego d/ s zarządzania nieruchomościami , pozostawały bez wpływu na toczące się postępowanie.

Sąd zważył , co następuje:

Powództwo jest zasadne częściowo .

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd w pierwszej kolejności badał czy pozew został wniesiony przez uprawnionego . Zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm. zwaną dalej u.w.l. tylko właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu. Bezwątpienia powodowa Spółka była na dzień wytoczenia powództwa członkiem pozwanej posiadając udział 9/28 w jednym z lokali garażowych

tworzących tę wspólnotę. Dopiero w toku procesu, w maju 2015r przestała być członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na skutek zbycia jej posiadanych udziałów. Zaskarżone uchwały podjęte zostały w 2013 roku i dotyczyły wcześniejszego okresu rozliczeniowego, a zatem rozstrzygnięcie w zakresie zgłoszonego powództwa, jak słusznie podnosiła strona powodowa, może mieć znaczenie kształtujące dla ewentualnych obowiązków płatniczych i rozliczeń pomiędzy stronami m.in. roszczenia powódki o zwrot nadpłaty kwot uiszczonych na rzecz pozwanej za ten sporny okres. Zwłaszcza iż powodowa spółka nie zrzekła się wobec pozwanej żadnych roszczeń z tego tytułu. Sporną kwestię legitymacji czynnej powoda na dzień rozstrzygnięcia sporu należało rozstrzygnąć an korzyść powoda. W myśl art. 316 §1 k.p.c. Sąd przy wyrokowaniu bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Bezspornie powód nie jest już członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a nadto poza sporem jest iż strony zawarły porozumienie w ramach którego powód wraz ze sprzedażą swoich udziałów dokonał ze stroną pozwaną rozliczenia z tytułu zaległości za posiadane miejsca garażowych i pozwana cofnęła powództwo w sprawie przeciwko Spółce (...) o zapłatę. Tym niemniej, w ocenie Sądu, orzeczenie w niniejszej sprawie może nieść skutki finansowe dla powoda to podniosła strona.

Rozpoznając sprawę Sąd w pierwszej kolejności stwierdził także, iż pozew został wniesiony w terminie ustawowym, zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l. Powód otrzymał, bowiem informację o podjęciu zaskarżonych uchwał w dniu 6 maja 2013 r., zaś powództwo zostało wniesione w dniu 24 czerwca 2013 r.

Następnie należało zbadać czy spełnione zostały wymogi formalne, potrzebne do podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową, określone w ustawie o własności lokali, przy podejmowaniu uchwał w szczególności odnieść się do zarzutu powoda albowiem w tej sprawie merytoryczne rozstrzygnięcie niniejszego sporu zależy również od skuteczności głosowań nad zaskarżonymi uchwałami. Zdaniem Sądu także wymogi formalne określone w ustawie o własności lokali zostały spełnione przez stronę pozwaną przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 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. Przy tym strona powodowa wniosła też o ustalenie nieistnienia uchwał, bowiem niewłaściwy jej zdaniem sposób liczenia głosów poprzez np. doliczenie udziałów w garażach wielostanowiskowych pozostających we współwłasności, spowodowałby, że żadna z objętym niniejszym postępowaniem uchwał nie została podjęta. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą (wyrok Sądu Najwyższego I CK 336/05). Uchwała taka może być skarżona jedynie w trybie art. 189 k.p.c., nie zaś art. 25 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z normą wyrażoną w art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały wspólnoty zapadają większością głosów liczoną co do zasady większością udziałów w nieruchomości wspólnej. Przy czym prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielowi tego lokalu. Prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (Uchwała Sądu Najwyższego III CZP 82/12) Oznacza to, że w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty powinien brać jeden przedstawiciel współwłaścicieli lokalu głosujący w sposób uzgodniony między nimi, a w razie niemożności wypracowania jednolitego stanowiska współwłaściciele mogą zwrócić się do sądu by rozstrzygnął spór mając na względzie interesy wszystkich współwłaścicieli (Wyrok Sądu Apelacyjnego V ACa 533/12 LEX 1286524)

Zatem należało odnieść się do przedstawionego przez obie strony sposobu liczenia głosów choć słusznie podnosiła pozwana, że pozew zawiera sprzeczności bowiem powódka z jednej strony zarzuca pozwanej iż nie mogła głosować gdyż nie otrzymała kart do głosowania nad zaskarżonymi uchwałami a z drugiej strony, że argumentowała, że współwłaściciele lokalu garażowego oddają 1 uzgodniony głos bo udział ten jest niepodzielny a więc nie mogą głosować każdy z nich odrębnie ani udziałów ich w garażu nie można doliczać do ich udziałów w nieruchomości wspólnej z tytułu posiadania lokali mieszkalnych.

Na gruncie tej sprawy oznacza to ,że współwłaściciele lokalu garażowego powinni zajmować jedno stanowisko w głosowaniu nad uchwałami , a w braku zgody zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu (Uchwała SN IIICZP 82/12) .

Jest tu 5 wyodrębnionych lokali garażowy lecz za każdy z nich jest oddawany 1 głos i w sumie stanowią niewiele działów w pozwanej i co było bez wpływu na wynik głosowania w tej sprawie.

Jak wyżej już wskazano, u.w.l. nakazuje liczenie głosów udziałami właścicieli. Wspólnotę tworzą właściciele wszystkich lokali – mieszkalnych i niemieszkalnych. Ich udziały odnoszą się do nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu zarzut nieprawidłowego policzenia głosów nad zaskarżonymi uchwałami nie został udowodniony , ani tym samym ,że pozwana błędnie doliczyła do głosów właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych .Watem wynik głosowania nad zaskarżonymi uchwałami uzyskany przez pozwaną na poziomie jest zdaniem Sądu prawidłowy. Listy i karty do głosowania wskazują, że głosujący właściciele lokali mieszkalnych , użytkowych i garażowych bezpośrednio lub poprzez pełnomocników oddali głosy dysponując ponad 50% udziałami za podjęciem każdej uchwał.

Zdaniem Sądu wymogi formalne określone w ustawie o własności lokali zostały przez pozwaną spełnione przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał.

Zatem dalej należało zanalizowanie czy sporne uchwały nie naruszają art. 25 u.w.l. , w szczególności prawa powoda .

W niniejszej sprawie strona powodowa podniosła, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna zarówno z przepisami obowiązującego prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, jak również narusza interes powoda, jako członka wspólnoty. Powód, jako podstawę swojego roszczenia wskazał art. 13 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2 oraz art. 22 ust 2 ustawy o własności lokali.

Wobec tego na gruncie tej sporne było między stronami czy obciążenie stanowisk garażowych stałą opłatą od miejsca, a nie według udziału jak podnosiła powódka było zasadne , a w tym za ich ochronę .

W ocenie Sądu powołane przez powoda okoliczności uzasadniają uchylenie uchwały nr. (...) , gdyż naruszają ona art. 12 ust. 2 u.w.l.. Pomimo ustalenia podziału quoad usum jako sposobu korzystania z części wspólnej nie może to powodować złamania zasady w nim określonej , zgodnie z którym 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 tym samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach . Zatem Sąd podzielił stanowisko powoda ,że uchwała nr (...) jest niezgodna prawem i narusza jego interes powoda skoro nalicza jednakową opłatę od każdego miejsca garażowego 112,50 zł w oderwaniu od posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej. Podobne stanowisko zajmuje orzecznictwo (min. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawach I ACa 331/12 , I ACa 1080/13)

Sąd nie dopatrył się naruszenia pozostałych przepisów wskazanych przez stronę powodową. W szczególności ww uchwała nie narusza art. 13 ust.1 ani art. 22 ust.2 u.w.l. , albowiem dbałość i ochrona części wspólnych czyli miejsc garażowych należy do pozwanej .

Dlatego też Sąd stwierdził, iż powołane przez powoda okoliczności nie uzasadniają uchylenia uchwały nr (...) w zakresie Załącznika nr 1 punkt 12. Wprawdzie jest tu oszacowany roczny koszt ochrony 62 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym na 13.400 zł , co wskazywałoby na miesięczny koszt ochrony jednego takiego miejsca na kwotę ok. 18 zł. Jednak to wcale nie oznacza aby zostały ustalone zaliczki z tytułu ochrony w tej wysokości , bo ten koszt mógłby zostać pokryty w całości lub znacznej części np. z pożytków wspólnoty .

Natomiast odnośnie uchwały nr (...) zarzuty powoda są chybione , gdyż nie dotyczą powodowej Spółki , który nie uiszcza zaliczek indywidualnych za media a jedynie opłatę na podstawie uchwały nr (...) za wyłączne korzystanie z miejsca garażowe na terenie nieruchomości wspólnej. Nie ma więc interesu prawnego w jej zaskarżeniu . Nadto wywóz

śmiecei rozliczany jest wg. regulującej te kwestię ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i opłaty ustalonej przez (...). W. , podwyższona stawka dotyczy lokali usługowych a nie garażowych , zaś c.o. woda zimna i podgrzanie - stawki wg. zużycia a w częściach wspólnych rozliczane wg. udziałów.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. mając na uwadze wynik procesu, zasądzając od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty która wygrał niniejszy proces w 2/3 w tym . Strona powodowa poniosła koszty procesu 917zł / w tym opłata od pozwu 600 zł , opłata od zażalenia 30 zł, wynagrodzenia pełnomocnika procesowego radcy prawnego według stawki minimalnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz. U. 2013 poz. 490 t.j . w I instancji -180 zł i w postępowaniu zażaleniowym -90 zł, a także opłata skarbową 17 zł, jaką strona powodowa uiściła od udzielonego ww. pełnomocnictwa procesowego/, zaś pozwany 287zł / 180 zł wynagrodzenie pełnomocnika zgodne z taksą radcowską przed sądem I instancji i 90 zł w postępowaniu zażaleniowym oraz 17 zł opłaty skarbowej / . Zatem powodowi od pozwanego należało się 305,70 zł , a pozwanemu od powoda 191,40 zł czyli po kompensacie strona pozwana ma zapłacić powodowej spółce 114,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Mając na uwadze powyższe , Sąd na mocy przytoczonych przepisów orzekł jak w sentencji wyroku.