

*Sygn. akt I C 403/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2015 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący:** SSO Maria Stelska

**Protokolant:** Edyta Stanisławek-Krukowska

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2015 roku w Lublinie

na rozprawie sprawy

**z powództwa P. Z.**

**przeciwko** Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

**o** uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę nr (...) właścicieli lokali przy ul. (...) w L. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 r i wysokości miesięcznych zaliczek, w zakresie w jakim utrzymuje wysokość miesięcznych zaliczek obowiązujących od 1 kwietnia 2013r. stanowiących załącznik nr 1 do tej uchwały;

II. w pozostałym części powództwo oddala;

III. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

I C 403/13

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 17 kwietnia 2013 roku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L., powód P. Z., domagał się uchylenia uchwały tej Wspólnoty z dnia 25 marca 2013 roku, nr (...), w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2013 i wysokości miesięcznych zaliczek, z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, poprzez ustalenie wysokości miesięcznych zaliczek obowiązujących od dnia 1 kwietnia 2013 roku i nałożenie na każdego właściciela garażu dodatkowej opłaty ryczałtowej w wysokości 10 zł miesięcznie oraz zróżnicowanie wysokości opłat bieżących za garaże, w ten sposób, że właściciele garaży obciąża opłata w wysokości 1.46zł/m<sup>2</sup>, a właściciele lokali mieszkalnych i garaży na poziomie 1.20zł/m<sup>2</sup>.

W uzasadnieniu pozwu P. Z. podał, iż na mocy uchwały nr (...) z dnia 30 marca 2012 roku właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. utworzyli fundusz celowy dla potrzeb garażowiska, na który to fundusz każdy właściciel garażu ma obowiązek wpłaty dodatkowej ryczałtowej opłaty w wysokości 10 zł miesięcznie. W ocenie powoda przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zaskarżona zaś niniejszym pozwem uchwała Nr (...) z dnia 25 marca 2013 roku utrzymuje wysokość tej opłaty i przewiduje obowiązek wnoszenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, których składnikiem jest między innymi dodatkowa ryczałtowa opłata w kwocie 10 zł miesięcznie uiszczana tylko przez właścicieli garaży położonych we Wspólnocie Mieszkaniowej (...). Właściciele lokali mieszkalnych bez garaży nie ponoszą tej opłaty. We Wspólnocie część właścicieli posiada tylko garaże, a nie posiada lokali mieszkalnych i odwrotnie. Jest również część właścicieli posiadających zarówno lokal mieszkalny jak i garaż. W ocenie powoda, zaskarżona uchwała, w części nakładającej obowiązek wnoszenia dodatkowej opłaty w wysokości 10 zł od tych właścicieli, którzy posiadają garaż, jest również sprzeczna z art. 12 ust 2

ustawy o własności lokali. Godzi bowiem w zasadę proporcjonalnego traktowania właścicieli oraz nakłada dodatkowe ryczałtowe opłat, których wysokość nie pozostaje w żadnym związku z wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali posiadający jedynie lokale mieszkalne znajdują się w uprzywilejowanej sytuacji w porównaniu do pozostałych dwóch grup właścicieli, ponieważ ponoszą ciężary i wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w znacznie mniejszym zakresie niż wskazuje na to bezwzględnie wiążący art. 12 ust 2 w/w ustawy. W ocenie powoda doszło do dyskryminacji jednej grupy właścicieli przez obciążenie ich wyższymi opłatami za mieszkanie i garaże, bowiem w przypadku gdy właściciel nie posiada mieszkania wynosi ona 1.46/m<sup>2</sup>, a dla pozostałych wynosi 1,20 m<sup>2</sup>. Powód nadmieniał również, że możliwość ustalenia zwiększenia obciążenia ponad granice określone w art. 12 ust. 2 w/w uchwały, daje treść art. 12 ust. 3 w/w ustawy, przy czym musi to być uzasadnione sposobem korzystania z tych lokali. Wyższe opłaty powinni ponosić właściciele lokali, w których prowadzona jest działalność usługowa, która generuje wyższe koszty utrzymania całej nieruchomości wspólnej. Lokale garażowe nie generują wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w porównaniu do lokali mieszkalnych (pозew k. 2-7).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że wprowadzona uchwałą nr (...) opłata na fundusz celowy w wysokości 10 zł/garaż wynika ze zwiększonych kosztów zarządu, ponoszonych przez Wspólnotę w związku z eksploatacją garaży, co generuje podwyższone koszty związane z koniecznością przeprowadzenia kompleksowych remontów oraz bieżących napraw. Dodała, iż stan techniczny garażowiska jako całości jest zły, kruszy się elewacja wewnętrzna i zewnętrzna, pękają ściany oraz elementy nośne. Wspólnota od lata zmaga się z ciągłym zalewaniem garażowiska co związane jest z ponadprzeciętnymi kosztami utrzymania tej części nieruchomości. W ostatnich latach dokonano usuwania przecieków, uzupełnienia kostki brukowej, usunięcia klombu z tarasu nad garażowiskiem, wykonania izolacji z papy termogrzewczej, wykonania obróbki blacharskiej, murowania murka oporowego na dziedzińcu, izolacji przeciwwodnej wejścia do budynku, ułożenia kostki brukowej, montażu krutek ściekowych i wymiany odwodnienia linowego. Strona pozwana wskazała, iż prace te wiązały się z wydatkami z funduszu remontowego, które na dzień 31 października 2013 r. opiewały łącznie na kwotę 78.898 zł. Z uwagi na powyższe, Wspólnota ma zmniejszone możliwości bieżącej konserwacji i napraw innych części nieruchomości wspólnej. Mając więc na uwadze podwyższone koszty eksploatacji związane tylko z garażowiskiem podziemnym, Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła stworzyć Fundusz celowy garaży już w roku 2012, na mocy uchwały (...), która to nie została zaskarżona. Uchwała zaś nr (...) nie powołuje już istniejącego funduszu celowego, a jedynie uwzględnia wartość miesięcznych wpłat na jego konto – celem wykonania planu gospodarczego wspólnoty na 2013 rok.

Strona pozwana wyjaśniła nadto, iż szczególną kategorią czynników wpływających na wzrost kosztów eksploatacyjnych nieruchomości wspólnej jest jej użytkowy charakter wynikający ze stosunku powierzchni mieszkaniowej do użytkowej we Wspólnocie Mieszkaniowej. Odwołując się do art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, pozwana podkreśliła, że zwolnione od podatku są wyłącznie te dochody wspólnoty mieszkaniowej, które zostały uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i które zostały przeznaczone na utrzymanie tych zasobów. W ocenie organów podatkowych, lokale użytkowe nie stanowią zasobów mieszkaniowych, tym samym opłaty wnoszone przez właścicieli takich lokali nie są przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym. W przypadku zaś osób posiadających zarówno lokal mieszkalny, jak i lokal użytkowy, wnoszone przez te osoby opłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną generują przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co powoduje że ich wpłaty korzystają ze zwolnienia. Nadto strona pozwana dodała, iż poprzez charakter użytkowo -mieszkalny budynku, Wspólnota za korzystanie z usług świadczonych na jej rzecz przez osoby trzecie oraz w związku z nabywaniem od nich towarów, zobligowana jest uiszczać podatek VAT według stawki 23% zamiast 8%, jak jest w przypadku Wspólnot o charakterze mieszkaniowym.

W ocenie pozwanej, posiadanie samych garaży w garażowisku podziemnym generuje większe koszty eksploatacyjne, bowiem właściciele tych lokali użytkowych dostają się do budynku wyłącznie poprzez elektryczną bramę wjazdową. W

związku z tym dwukrotnie częściej korzystają z bramy wjazdowej niż właściciele lokali mieszkalnych, którzy zjeżdżają do garażowiska windą z poziomu klatki schodowej. Powyższe generuje zwiększone zużycie energii elektrycznej oraz powoduje częstsze usterki eksploatacyjne bramy, która zużywa się wraz z częstotliwością działania.

Reasumując, zdaniem pozwanej, zróżnicowanie w opłacie za metr kwadratowy jest wręcz symboliczne, zaskarżona uchwała nie narusza obowiązujących przepisów, a nadto nie zawsze interes Wspólnoty musi być zbieżny z zapatrywaniem i interesami poszczególnych jej członków (odpowieź na pozew k. 47-50v).

W piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2014 roku, powód dodatkowo wskazał, iż treść uchwały nr (...) jest sprzeczna z art. 25 ustawy o własności lokali, bowiem nie dotyczy indywidualnie oznaczonych lokali garażowych, których używanie powoduje rzekomo zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a dotyczy wszystkich właścicieli lokali garażowych. Wyższe koszty utrzymania tej części nieruchomości wspólnej, w której znajdują się garaże, nie pozostają w żadnym związku ze sposobem korzystania z tych lokali przez właścicieli, ale wynikają z wad materiałowych i wykonawczych, jakie miały miejsce przy wznoszeniu budynku. Poza tym, zły stan techniczny całego budynku powoduje, że inne części budynku generują jeszcze wyższe koszty remontów i utrzymania. Pomimo tego Wspólnota Mieszkaniowa nakłada dodatkowe opłaty i wyższe stawki opłat tylko na właścicieli garaży, bowiem stanowią oni mniejszość i nie mogą przegłosować większości. Powód zaprzeczył poza tym, aby dwukrotnie częściej korzystał z bramy wjazdowej do garaży, bowiem w miesiącach wiosennych, letnich i wczesnojesiennych w zasadzie nie korzysta z garażu, ponieważ pozostawienie przez niego pojazdu na parkingu osiedlowym, tuż przy mieszkaniu, jest dla niego wygodniejsze (pismo procesowe k.71-82).

W piśmie procesowym z dnia 12 marca 2014 roku pozwana oponując przeciwko złożonemu przez powoda wnioskowi dowodowemu o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, podała, że nie zaprzecza, iż zwiększone koszty eksploatacyjne nieruchomości wspólnej, w tym garażowiska, wynikają z wad materiałowych i wykonawczych powstałych na etapie budowy budynku mieszkalnego. Zdaniem pozwanej w niniejszej sprawie nie idzie jednak o przyczynę takiego stanu rzeczy, ale o jego skutki, którymi niewątpliwie są zwiększone koszty eksploatacyjne funkcjonowania nieruchomości wspólnej, w tym garażowiska (pismo procesowe k. 96-96v).

W toku dalszego postępowania sądowego strony podtrzymały swoje stanowiska (protokoły rozpraw k.45-46v, k. 67-69, k.119-122, k.156-157,k. 166-166v).

### ***Ustalenia faktyczne:***

W dniu 30 marca 2012 roku właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej J. S. 8 w L. podjęli uchwałę nr (...), mocą której utworzono fundusz celowy dla potrzeb „garażowiska”. Zdecydowano w ten sposób, iż właściciele garaży będą wnosić co miesiąc opłaty na fundusz celowy w wysokości 10 zł/garaż, począwszy od miesiąca maja 2012 roku, przy czym opłaty te będą wnoszone wraz z innymi opłatami dotyczącymi utrzymania nieruchomości w terminie do 10 każdego miesiąca za dany miesiąc (uchwała (...) k.14).

Uchwałą właścicieli lokali usytuowanych w budynku przy ul. (...) w L., nr (...) z dnia 25 marca 2013 roku w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 rok i wysokości miesięcznych zaliczek, zatwierdzony został plan gospodarczy wspólnoty na 2013 rok oraz wysokość miesięcznych zaliczek obowiązujących od 1 kwietnia 2013 roku, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Zgodnie z treścią § 2 tej uchwały, w przypadku przekroczenia kwot wydatków z funduszu remontowego o więcej niż 10%, Zarząd zobowiązany jest do uzyskania akceptacji właścicieli w drodze uchwały. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 55,541% udziałów, przeciwko uchwale - 0,314% udziałów (uchwała (...) k. 16).

W załączniku nr 1 do przedmiotowej uchwały przedstawiono planowane przychody na kwotę 99.125,51 zł, planowane wydatki na kwotę 99.125,51 zł, fundusz remontowy na kwotę 163.573,45 zł oraz fundusz celowy garaży na kwotę 18.600 zł. Określono również wysokość zaliczek na fundusz remontowy w wysokości 0,85 zł/m<sup>(2)</sup> oraz bieżące koszty związane z nieruchomością, przy czym w tym zakresie dokonano podziału opłaty bieżącej, która w przypadku

właścicieli lokali mieszkalnych i garaży wynosić miała 1,20 zł/ m<sup>(( 2))</sup>, a w przypadku właściciel nie posiadających lokali mieszkalnych lecz wyłącznie lokal usługowy i garaż - 1,46 zł/m<sup>(( 2))</sup>. Wysokość zaliczki na fundusz celowy garaży, wynikającej z uchwały (...) r., ustalono na kwotę 10 zł (załącznik nr 1 do uchwały (...) k. 17).

Budynek usytuowany przy ul. (...) posiada szereg wad materiałowych i wykonawczych, powstałych na etapie jego budowy, co między innymi skutkuje zalewaniem garaży, kruszeniem się elewacji wewnętrznej i zewnętrznej, pękaniem ścian oraz elementów nośnych (zeznania A. S. k. 67v-69, zeznania S. J. k. 119v-120, zeznania P. Z. -k. 45v-46v, k. 120-120v, zeznania M. K.-120v-121v, zeznania K. S. k. 121v).

P. Z. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) i właścicielem lokalu użytkowego - garażu nr (...) (okoliczność bezsporna). Korzysta on z przedmiotowego garażu głównie w okresie zimowym, bowiem latem, wiosną i wczesną jesienią swój pojazd pozostawia na parkingu, przy bloku (zeznania P. Z. -k. 45v-46v, k. 120-120v).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów oraz zeznania świadków.

W ocenie Sądu autentyczność zgromadzonych w niniejszej sprawie dokumentów nie budzi wątpliwości (informacja o podjętych uchwałach k. 9-11v, zestawienie k. 12-13, treść KW k. 19-36, wypis aktu notarialnego k. 42-43v, rozliczenie k. 52, faktury VAT k. 53-61, wykaz k. 63, wykaz prac remontowych k. 97). Ich treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron. W ocenie Sądu, brak było podstaw, by odmówić tym dokumentom przymiotu wiarygodności.

Sąd nie znalazł również podstaw do kwestionowania zeznań świadka A. S. (k. 67v-69)- prezesa firmy administrującej pozwaną wspólnotę oraz zeznań przesłuchanych w charakterze strony pozwanej członków Zarządu pozwanej Wspólnoty - M. K. (120v-121v) oraz K. S. (k. 121v), w zakresie w jakim zeznania te korelują z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym. Osoby te zgodnie potwierdziły, iż zwiększone wydatki na „garażowisko” w budynku przy ul. (...) są konsekwencją wad technicznych całego budynku. Wskazali, iż dochodzi do zalewania garaży, kruszenia elewacji wewnętrznej i zewnętrznej budynku. Przywołane wyżej zeznania, w części tam wskazanej, były też zbieżne z zeznaniami powoda P. Z. (k. 45v-46v, k. 120-120v) oraz świadka S. J. (k. 119v-120), które Sąd uznał za wiarygodne, spójne i logiczne, a nadto zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Zarówno powód, jak również świadek S. J., zaznaczyli, że jako właściciele garaży nie posiadający lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku, korzystają ze swoich lokali użytkowych stosunkowo rzadko, praktycznie wyłącznie w porze zimowej. Zeznania te przekonują tym bardziej, że nie były kwestionowane przez stronę pozwaną.

### ***Uzasadnienie prawne:***

Na wstępie rozważań merytorycznych należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 tekst jedn. z późn. zm.), 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 którym mowa w art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy, może być wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali).

Dla porządku należy wskazać, iż powód wytoczył powództwo o uchylenie uchwały nr (...) z zachowaniem powyższego terminu, ponieważ uchwała została podjęta w dniu 25 marca 2013 r. ( k 9v), a pozew P. Z. złożył osobiście w dniu 17 kwietnia 2013 r.

Powód kwestionował treść uchwały nr (...), zarzucając jej niezgodności z przepisami prawa, w szczególności z art. 12 ust 2 i 3 ustawy o własności lokali.

Analiza materiału dowodowego w niniejszej sprawie wykazała, iż treść uchwały nr (...), w zakresie w jakim utrzymuje wysokość miesięcznych zaliczek obowiązujących od 1 kwietnia 2013 r. wskazanych w załączniku nr 1 do tej uchwały, jest niezgodna z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a dodatkowo narusza interes finansowy powoda (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż prawa właścicieli lokali do korzystania z nieruchomości wspólnej określone zostały w art. 140 k.c. i art. 206 k.c. Uzupełniają je regulacje wprowadzone art. 13 i 15 ustawy o własności lokali. Przymusowy charakter tej współwłasności, wynikający zarówno z konstrukcji prawnorzeczowej własności lokalu, jak i funkcjonalnej współzależności obu tych praw, na pierwszy plan wysuwa kwestię określenia reguł zarządu nieruchomością wspólną i wynikających z tego praw i obowiązków właścicieli lokali.

Z treści art. 12 ust 1 i 2 ustawy o własności lokali wynika, że 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. Wynikające stąd prawo równości członków wspólnoty – właścicieli lokali, jest i powinno być w ramach wspólnoty prawem podstawowym i to niezależnie od charakteru lokalu należącego do członka wspólnoty. Prawa i obowiązki członków wspólnoty mogą być zatem różnicowane wyłącznie w granicach wyznaczonych przepisami ustawy.

Ustawa przewiduje tylko jeden wyjątek, w którym obowiązki finansowe właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej mogą być różnicowane. Dotyczy to właścicieli lokali użytkowych oraz wyłącznie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Wyjątek ten statuuje wymieniony wyżej art. 12 w ustępie 3 ustawy o własności lokali. Zgodnie z nim, uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

W konkretnym stanie faktycznym, właściciele lokali użytkowych (garaży) należących do nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., nie posiadający lokali mieszkalnych, uchwałą właścicieli lokali Nr (...) zostali obciążeni opłatą ryczałtową w wysokości 10 zł /garaż na utworzony fundusz celowy garaży oraz opłatami bieżącymi na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości w wysokości 1,46 zł/m<sup>2</sup>. Uchwała ta nie została zaskarżona w ustawowym terminie i nadal obowiązuje.

Obecną uchwałą Nr (...) z dnia z dnia 25 marca 2013 roku w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2013 i wysokości miesięcznych zaliczek, wysokość ustalonych wcześniej zaliczek została podtrzymana na dalszy okres obrachunkowy, przy czym właściciele posiadający lokal użytkowy (garaż) i jednocześnie lokal mieszkalny uiszczają opłatą niższą, bo w wysokości 1,20 zł/m<sup>2</sup>. Integralną częścią uchwały stał się załącznik nr 1, który w sposób ogólny określa planowane przychody na kwotę 99.125,51 zł, planowane wydatki na kwotę 99.125,51 zł, fundusz remontowy na kwotę 163.573,45 zł oraz fundusz celowy garaży na kwotę 18.600 zł. Wysokość zaliczek na bieżące koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zróżnicowane pod względem charakteru i przeznaczenia lokalu, nie zostały precyzyjnie wyliczone. Ich wysokość nie wynika wprost z przedstawionych zestawień liczbowych, nie wskazuje też w jakim zakresie Wspólnota ponosi wyższe koszty utrzymania nieruchomości, które to koszty generuje sposób korzystania z garaży.

Pojęcie lokalu użytkowego nie zostało zdefiniowane przez ustawę o własności lokali. A contrario, z definicji lokalu mieszkalnego zamieszczonej w art. 2 ust. 1 zd. 1 ustawy, można wysnuć wniosek, że jako lokal użytkowy należy traktować każdy samodzielny lokal służący do innych celów niż mieszkalne. Gospodarcze, w szerokim słowa tego znaczeniu, przeznaczenie lokalu, obejmujące m.in. funkcje usługowe (handlowe i inne), wytwórcze, magazynowe lub garażowe, jest niewątpliwie tym czynnikiem, który umożliwia podniesienie (zwiększenie) obciążenia właścicieli tych lokali w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej ponad poziom wynikający z zasady określonej w ust. 2 art.

12 ustawy o własności lokali. Drugim obligatoryjnym czynnikiem podjęcia takiej uchwały jest istnienie określonych (a nie hipotetycznych) uciążliwości lub zwiększonej kosztochłonności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości (komentarz do ustawy o własności lokali autorstwa Romana Diczka, LexisNexis, Warszawa 2008).

Warunkiem zwiększenia obciążenia na gruncie art. 12 ust. 3 ustawy, jest wykazanie, że sposób korzystania z lokali użytkowych uzasadnia zwiększenie obciążenia, a wyrazem tego jest ustalenie wyższej stawki opłat bieżących należnych od właścicieli lokali użytkowych w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych. W cytowanym już wyżej komentarzu „Własność lokali”, autor tej publikacji wskazał, że z reguły czynnikami wzrostu w takiej sytuacji będzie wzmożony ruch klientów udających się do lokali handlowych (zaśmiecanie i intensywne zużywanie określonych elementów wspólnej infrastruktury, zwiększenie ilości śmieci składowanych do wspólnych pojemników, większe zużycie wody i energii elektrycznej we wspólnych pomieszczeniach przyległych), uciążliwość (głównie dla właścicieli lokali mieszkalnych) zamieszkujących w danym budynku lub budynkach wspólnoty związana z korzystaniem z garaży lub miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym, emisja hałasów, różnego rodzaju zanieczyszczeń oraz ruch i uciążliwości dokonywane przez klientów innych lokali usługowych, produkcyjnych i magazynowych. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć zatem związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zatem uchwałą właścicieli lokali ustalić, że wszyscy właściciele lokali użytkowych mają ponosić większe obciążenie, gdy tylko niektóre lokale są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Obciążenie musi również być proporcjonalne do generowanych wyższych kosztów i powinno pozostawać w związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (tak też Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 27.09.2012 r. I ACa 422/12).

Nie jest zasadne zwiększenie obciążeń właścicieli lokali bez powodu, tylko dlatego, że w nieruchomości są lokale użytkowe, mimo iż w porównaniu z lokalami mieszkalnymi w żaden sposób nie wpływają one na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. Poza tym, należy mieć na względzie, iż uiszczane przez właścicieli zaliczki są przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zatem nie można pobierać zaliczek, które nie znajdują pokrycia w wydatkach (komentarz art. 13 E. K., tak też w wyroku SA w Katowicach z dnia 15 maja 2014 r. I ACa 83/14 i w wyroku SA w Katowicach z dnia 3 kwietnia 2014 roku I ACa 40/14).

Ciężar dowodu w zakresie wykazania, że koszty utrzymania garaży generują wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, wysokości tych kosztów oraz faktu, że koszty te nie znajdują pokrycia w pożytkach i innych przychodach, zgodnie z zasadą rozłożenia ciężaru dowodu wynikającą z treści art. 6 k.c., obciążał pozwaną Wspólnotę. Strona pozwana nie podjęła żadnej inicjatywy dowodowej w tym zakresie. Pozwana nie wykazała zatem dostatecznie, aby obciążenie właścicieli lokali użytkowych ( garaży) było uzasadnione co do samej zasady, ale przede wszystkim co do wysokości.

W toku postępowania pozwana zróżnicowanie wysokości opłat bieżących uzasadniała zwiększonymi kosztami zarządu ponoszonymi przez Wspólnotę w związku z eksploatacją garaży. Generowanie wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali użytkowych – garaży, wynikać miało z tego, iż Ci dostają się do budynku wyłącznie poprzez elektryczną bramę wjazdową, przez co używają jej dwa razy częściej niż właściciele garaży będących jednocześnie właścicielami lokali mieszkalnych. Powoduje to, w ocenie pozwanej, większe zużycie energii elektrycznej oraz częste usterki eksploatacyjne. Strona pozwana argumentowała też, że z powodu użytkowo-mieszkalnego charakteru budynku, Wspólnota za korzystanie z usług świadczonych na jej rzecz przez osoby trzecie oraz w związku z nabywaniem od nich towarów, zobligowana jest uiszczać podatek VAT według stawki 23% zamiast 8%, jak jest w przypadku wspólnot o charakterze mieszkaniowym. W związku z tym o 15% droższe są usługi związane z kosztami remontów, sprzątnięcia, utrzymania nieruchomości, odśnieżania i ochrony. Przede wszystkim jednak uzasadniała obciążenie właścicieli garaży wyższymi opłatami złym stanem technicznym „garażowiska” i koniecznością przeprowadzenia kompleksowych remontów oraz bieżących napraw.

Twierdzenia pozwanej, jakoby właściciele lokali garażowych powodują zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej poprzez częstsze otwieranie bramy garażowej, nie zostało zatem w żaden sposób potwierdzone. Strona pozwana nie złożyła nawet faktur czy rachunków potwierdzających częstotliwość i wysokość ponoszonych kosztów naprawy bramy garażowej. Nie potrafili tego określić nawet członkowie Zarządu pozwanej, ani jej zarządca.

Powód wykazał natomiast w sposób logiczny i wiarygodny dla Sądu, że sporadycznie, bo raz w tygodniu parkuje samochód w garażu budynku przy ul. (...). Przy sprzyjających warunkach pogodowych pozostawia pojazd na parkingu przy bloku, w którym zamieszkuje, a jedynie w okresie zimowym parkuje swój samochód w garażu, około cztery razy w tygodniu. Przypadek powoda nie jest odosobniony, bowiem świadek S. J., posiadający w budynku przy ul. (...) wyłącznie lokal użytkowy, podkreślił również, że bardzo rzadko korzysta ze swojego garażu.

Nie ma zatem podstaw do twierdzenia, że właściciele garaży, w tym przede wszystkim powód, korzystają z bramy wjazdowej częściej niż właściciele garaży i lokali mieszkalnych, oraz, że powodują większe niż inni zużycie żarówek, kontaktów itp.

Podwyższenie stawki opłat bieżących nie uzasadnia również potrzeba przeprowadzania kosztownych remontów i częstych napraw „garażowiska”, bo finansowaniu tych remontów i napraw służyć miało utworzenie funduszu celowego garaży, o czym szerzej mowa będzie w dalszej części uzasadnienia.

Jedynym uzasadnionym i wymagającym szerszej analizy z punktu widzenia generowania przez właścicieli garaży wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jest zarzut pozwanej dotyczący ponoszenia wyższej kwoty podatku VAT. Okoliczność ta, w świetle obowiązujących i powołanych przez pozwaną przepisów prawa, nie jest wątpliwa. Podatki i inne opłaty publicznoprawne stanowią istotny element kosztów zarządu nieruchomości wspólnej ( art. 14ust. 1 pkt. 3 ustawy).

Zróżnicowanie obciążających właścicieli lokali opłat z tytułu kosztów zarządu wymaga jednakże szczegółowej analizy finansowej, która wykaże dopiero, w jakim zakresie zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, wynikają z konieczności ponoszenia wyższego podatku. Jeśli zatem strona pozwana tak szczegółowej analizy nie przedstawiła członkom wspólnoty przed podjęciem uchwały, to winna była uczynić to w toku obecnego procesu. Obowiązkiem zarządu lub zarządcy wynikającym z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest prowadzenie dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Strona pozwana nie miałaby zatem żadnych problemów aby przedstawić szczegółową analizę obrazującą wysokość ponoszonych faktycznie kosztów usług związanych z bieżącymi remontami, sprzątaniami, utrzymaniem nieruchomości, odśnieżaniem i ochroną, na tle kosztów, które mogłaby ponosić, gdyby lokale miały wyłącznie charakter mieszkalny. W procesie sądowym ogólnikowo sformułowany argument, że lokalu użytkowe generują wyższe koszty oraz że zróżnicowanie stawki opłat z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej jest symboliczne, nie może być uznane za wystarczające. Zwiększenie obowiązków właścicieli lokali garażowych poprzez ustalenie wyższej stawki bieżącej na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości nie może być bowiem, co podkreślone zostało już wcześniej, dowolne i nieproporcjonalne do wysokości tych kosztów.

Nie zaprzeczając zatem samej zasadzie obciążenia właścicieli garaży wyższą stawką opłat z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej ( ta wynika bowiem z wiążącej członków wspólnoty uchwały nr (...) z dnia 30 czerwca 2012r.), to dalsze utrzymywanie stawki tych opłat na poziomie 1,46 zł/m<sup>2</sup>, bez wykazania, że jej wysokość znajduje uzasadnienie w wyższych kosztach generowanych przez właścicieli garaży, nie znajduje racji bytu.

Tym samym uchwała Nr (...) właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w L. z dnia 25 marca 2013r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2013 i wysokości miesięcznych zaliczek, w części w jakiej utrzymuje

wysokość opłat bieżących uiszczanych przez właścicieli garaży na poziomie 1,46 zł/m<sup>2</sup>, jako sprzeczna z art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, a nadto naruszająca interes ekonomiczny powoda, podlega uchyleniu.

Zasadny jest w ocenie Sądu również zarzut powoda dotyczący utrzymania mocą zaskarżonej uchwały wysokości opłat ryczałtowych na fundusz celowy garaży na poziomie 10 złotych miesięcznie.

Przepisy ustawy o własności lokali nie tworzą bariery ani ograniczeń co do liczby i rodzaju tworzonych funduszy celowych. Swoboda decyzji w tym zakresie pozostawiona została członkom wspólnoty, którzy najlepiej znają problemy wynikające z korzystania z nieruchomości wspólnej. Co do zasady zatem utworzenie funduszu celowego garaży jest dopuszczalne i nie pozostaje w sprzeczności z przepisami tej ustawy. Konieczność przeprowadzenia kompleksowych remontów oraz napraw bieżących garaży i części nieruchomości służącej wyłącznie do korzystania przez właścicieli garaży, wywołana kruszącą się elewacją wewnętrzną i zewnętrzną, pękaniem ścian i elementów nośnych i zalewaniem garaży, jest oczywista i nie kwestionowana przez powoda.

Obciążenia kosztami utworzenia jakiegokolwiek funduszu celowego wyłącznie właścicieli wchodzących w skład nieruchomości wspólnej lokali o określonym charakterze, nie da się jednak w przekonaniu Sądu pogodzić z przepisami ustawy o własności lokali.

Przypomnieć należy wcześniej poczynione w uzasadnieniu wyroku uwagi, a mianowicie, że ustawa przewiduje tylko jeden wyjątek, w którym obowiązki finansowe właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej mogą być różnicowane. Dotyczy to wyłącznie właścicieli lokali użytkowych oraz wyłącznie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Oznacza to, że utworzenie funduszu celowego (i to niezależnie od tego, czy środki tam zgromadzone służyć mają potrzebom części wspólnej wykorzystywanej przez właścicieli garaży, czy też przez właścicieli pozostałych lokali), obciąża wszystkich właścicieli lokali w stosunku odpowiadającym wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie można zatem utworzyć funduszu celowego zasilanego opłatami uiszczanymi wyłącznie przez właścicieli garaży, nawet wówczas, gdy fundusz służy potrzebom remontu tej części, która potocznie określana jest mianem „garażowiska”.

Odmiennego wniosku nie można wysnuć z treści art. 13 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Stwierdzenie to dotyczy bowiem innych kosztów niż te, któremu służyć miał fundusz celowy utworzony przez pozwaną Wspólnotę.

W wyroku z dnia 22 lutego 2001r. ( I ACa 1309/00, OSA 2002, nr 4, poz.30) Sąd Apelacyjny w Warszawie wyraźnie rozgraniczył materię wydatków przeznaczonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej, od tych przeznaczonych na utrzymanie lokali ich właścicieli, dokonywanych za pośrednictwem organów wspólnoty. Stwierdził bowiem, że „Wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach zakreślonych prawem. Tym samym w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia się, nie ma żadnych uprawnień. To nadal są pieniądze właścicieli lokali, a nie wspólnoty i nie może ona, nawet gdy chce tego większość właścicieli, zmienić ich przeznaczenia, także wtedy, gdy okaże się, że wydatki, na poczet których były uiszczane, były niższe niż przewidywano. Nadpłata stanowi własność właściciela i tylko on może zdecydować co z tymi środkami zrobić. Może je przeznaczyć na fundusz remontowy, ale nie musi. Wspólnota nie ma uprawnień do podejmowania za niego decyzji w tym zakresie”.

Powołany tu fragment uzasadnienia Sądu Apelacyjnego nie odnosi się wprost do sytuacji, z jaką mamy do czynienia w obecnej sprawie, to wyraźnie akcentuje rodzaj wydatków, do których odnosi się art. 13 ust. 1 zd. 1 ustawy. Pozwala on zatem na wniosek, że skoro wspólnota podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, a koszty utrzymania nieruchomości wspólnej finansowane ze środków zgromadzonych w ramach funduszu celowego obciążają właścicieli wszystkich lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej, to nie może uznać, że „garażowisko” jest wyłącznie problemem właścicieli garaży i przerzucić na nich ciężar finansowania kosztów jego remontu.

Nawet gdyby przyjąć odmienną interpretację i uznać, że środki gromadzone na funduszu celowym służącym finansowaniu remontu „garażowiska”, stosownie do zapisu art. 12 ust. 3 ustawy, obciążają wyłącznie właścicieli garaży, to i tak nie można uznać, w świetle dowodów zgromadzonych w sprawie, że koszty te generuje sposób korzystania z garaży.

Poza sporem pozostaje fakt, że dodatkowe koszty ponoszone przez Wspólnotę na rzecz „garażowiska”, jak usuwanie przecieków czy malowanie, nie pozostają w związku z korzystaniem z lokali garażowych przez ich właścicieli. Wynikają natomiast z wad wykonawczych i materiałowych powstałych na etapie budowy budynku jako całości. Okoliczność tę potwierdził w swoich zeznaniach prezes firmy administrującej omawianą nieruchomość - A. S., który podał wprost, iż podstawowym źródłem problemu z częścią przyziemną budynku jest „fatalny sposób wybudowania budynku”. Podobnie M. K., będąca członkiem zarządu Wspólnoty potwierdziła, że budynek został wzniesiony z dużymi wadami.

W tej sytuacji nie można obciążyć kosztami remontu „garażowiska” i składkami na fundusz celowy garaży wyłącznie właścicieli garaży, bo problem dotyczy całej nieruchomości wspólnej, a nie tylko garaży, a właściciele garaży uiszczają dodatkowo składki na fundusz remontowy wykorzystywany do finansowania prac w innych częściach wspólnych ( np. służących do korzystania przez właścicieli lokali mieszkalnych).

Faktem jest, co zostało podniesione już wyżej, że uchylene uchwały Nr (...), w zakresie w jakim utrzymuje stawkę opłaty ryczałtowej na fundusz celowy garaży, nie zlikwiduje tego funduszu ani nie zmieni zasad jego funkcjonowania, skoro fundusz został utworzony obowiązującą w dalszym ciągu uchwałą nr (...) z dnia 30 czerwca 2012r., to dalsze utrzymywanie stawki opłat na poziomie 10 zł/garaż, bez wykazania podstaw ustalenia jej wysokości, musi skłonić pozwaną do dokonania szczegółowej analizy przewidywanych kosztów remontów. Stanowisko takie jest tym bardziej zasadne, że najbardziej zaawansowane i kosztowne remonty zostały przeprowadzone w 2012r. Nie wiadomo zatem, czy dalsze utrzymywanie funduszu jest potrzebne, a przede wszystkim, czy opłata ryczałtowa w kwocie 10 zł/garaż znajduje ekonomiczne podstawy.

Reasumując, art. 12 ust 1 i 2 ustawy o własności lokali wprowadza zasadę równości obciążeń właścicieli lokali, a zatem domniemanie równości obciążeń (wyrok SA w Lublinie z 6.04.2011 r., I ACa 23/11). Przyjęcie przez Wspólnotę uchwały zwiększającej obciążenia właścicieli lokali użytkowych (garaży) wymagało zatem wykazania, że znajduje to uzasadnienie w sposobie korzystania z tych lokali. Na gruncie procesowym oznacza to tzw. odwrócenie ciężaru dowodzenia, który co do zasady spoczywa na powodzie, zgodnie z treścią art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. i przeniesienie go na pozwanego.

W ocenie Sądu pozwana Wspólnota mieszkaniowa nie sprostала temu obowiązkowi i nie wykazała podstawy do obciążenia właścicieli garaży opłatami w wysokości wskazanej w uchwale.

Powód zaskarżył uchwałę nr (...) w całości, ale jego zarzuty dotyczyły wyłącznie utrzymania wysokości dotychczasowych stawek opłat na fundusz celowy i opłat bieżących. Żadne argumenty powoda nie odnosiły się natomiast do tej części uchwały, która dotyczyła zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2013. Tym samym żądanie powoda w tej części podlega oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w treści art. 100 k.p.c. Powództwo zostało uwzględnione jedynie w części, a to uzasadnia wzajemne zniesienie kosztów procesu. Dodatkowym argumentem przemawiającym za takim orzeczeniem o kosztach jest fakt, że powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty, a zatem finanse Wspólnoty oddziałują w określonym zakresie również na sferę jego praw i obowiązków ekonomicznych.

Z podanych wyżej względów i na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.