

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 20 lutego 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa Park (...) z siedzibą w W., reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, dochodziła od pozwanego P. B. zapłaty kwoty 3.436,49 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej liczonych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając wywiedzione roszczenia, strona powodowa w pierwszej kolejności powołała się na okoliczność, że pozwany jest właścicielem udziału w lokalu użytkowym – parkingu A położonym w W. przy ul. (...) i jest uprawniony do korzystania z miejsca postojowego nr 21. Pozwany jest również członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Powołując się na treść przepisu art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz treść uchwały nr 22/2008 Wspólnoty Mieszkaniowej Park (...) w W. i jej załącznika nr 1, powódka wyjaśniła, że wykonywanie zarządu zostało powierzone na czas nieokreślony podmiotowi (...) S.A. z siedzibą w Ł. (dawniej (...).locum S.A.). Podmiot ten jest również upoważniony do reprezentowania powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami w zakresie dochodzenia należności wobec niej a związanych z utrzymaniem lokalu – w tym lokalu pozwanego – oraz zaliczkami na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jako czynnościami o charakterze zmierzającym do ochrony wspólnego prawa więc czynnościami zwykłego zarządu. Wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną została określona przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową w 2012 r. uchwałą nr 39/2012 z dnia 12 marca 2012 r. oraz w 2013 r. uchwałą nr 42/2013 z dnia 27 lutego 2013 r. Uchwały te określały zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz utrzymania lokali. Mimo ciążących na pozwanym zobowiązań z powyższych tytułów, nie uiścił on na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu oraz kosztów zarządu wynikających z kartoteki księgowej właściciela lokalu za lata 2013, 2014 i 2015 do miesiąca lutego łącznie. Wobec zaistniałej zaległości, powódka wezwała pozwanego do uregulowania wymagalnego zadłużenia, jednak wezwania te okazały się bezskuteczne. Strona powodowa wskazała także, że stan zaległości pozwanego na dzień 11 lutego 2015 r. wyraża się kwotą 3.436,49 zł, na którą składają się należność główna w kwocie 3.066,71 zł oraz odsetki w kwotach 25,22 zł i 344,56 zł.

(pozew – k. 2-6).

W dniu 24 marca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. II Wydział Cywilny, w sprawie o sygn. akt II Nc 5407/15, wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając, iż pozwany zobowiązany jest zapłacić stronie powodowej kwotę 3.436,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20 lutego 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 660 zł tytułem kosztów procesu.

(nakaz zapłaty – k. 44).

Pozwany P. B., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, w dniu 7 maja 2015 r. złożył skutecznie sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Jednocześnie pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zażądał zasądzenia na jego rzecz od strony powodowej kosztów procesu według norm przepisanych.

Ustosunkowując się do wywiedzonego roszczenia, pozwany wyjaśnił, że oprócz tego, iż jest właścicielem udziału w lokalu użytkowym – (...) położonym w W. przy ul. (...) i jest uprawniony do korzystania z miejsca postojowego nr 21, to dodatkowo, jest również właścicielem udziału w samodzielny lokalu użytkowym (...) położonego w W. przy ul. (...) obejmującego prawo do korzystania z miejsca postojowego nr 109. W ocenie pozwanego, z pozwu w żaden sposób nie wynika, jaką część żądanej kwoty stanowią opłaty związane z miejscem postojowym nr 21, a jaką z miejscem postojowym nr 109. Pozwany zgłosił zarzut nieistnienia uchwał powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 10 grudnia 2008 r. w sprawie powierzenia m.Locum. S.A. (dawniej (...).locum S.A.) zarządu nieruchomością wspólną, nr 39/12 z dnia 12 marca 2012 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2012 r. oraz określenia

wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i utrzymania lokali oraz nr (...) z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2013 r. oraz określenia wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i utrzymania lokali. Strona powodowa nie przedstawiła wyników głosowania nad wskazanymi uchwałami, zatem brak jest dowodów na podjęcie tych uchwał. Przy podejmowaniu rzeczonych uchwał, do głosów oddanych przez właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych doliczono bezprawnie przysługujące im udziały w samodzielnych lokalach stanowiących (...) oraz (...). W ocenie pozwanego, głosy współwłaścicieli tych samodzielnych lokali użytkowych mogą być uznane za oddane wyłącznie w sytuacji, gdy 100% współwłaścicieli tych lokali wyraziło wolę głosowania w dany sposób i nie są one dodawane do głosów oddanych przez właścicieli innych lokali. Pozwany podkreślił, że nie ma możliwości aby doliczać udziały w lokalach użytkowych pozostających we współwłasności do głosów oddanych przez właścicieli samodzielnych lokali mieszkalnych. Powołał się przy tym na orzecznictwo Sądu Najwyższego, sądów apelacyjnych oraz stanowiska wyrażone w doktrynie. Ponadto pozwany zgłosił również zarzut nieprawidłowej reprezentacji powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej w niniejszym postępowaniu. Jego zdaniem, w wypadku nieosiągnięcia wymaganej większości dla podjęcia uchwał nr 39/12 z dnia 12 marca 2012 r. oraz nr (...) z dnia 27 lutego 2013 r., należy stwierdzić brak podstaw do naliczenia comiesięcznych zaliczek i żądania z tego tytułu zapłaty. Pozwany zarzucił również nieprawidłowe wyliczenie odsetek uwzględnionych w kwocie objętej pozwem.

(sprzeciw – k. 46-52; wnioski dowodowe – k. 54-55).

W piśmie z dnia 20 lipca 2015 r. powód wyjaśnił, że dochodzona należność jest sumą zaległości powstałych z tytułu nieopłacania opłat za miejsca postojowe nr 21 na parkingu A oraz za miejsce postojowe numer 109 na parkingu B. Podniósł, że termin do zaskarżenia uchwał nr 39/2012 i 42/2013 już upłynął, przedłożył jednak uchwałę numer (...) obowiązującą przed podjęciem wymienionych uchwał, określającą koszty zarządu nieruchomością do momentu podjęcia uchwały w 2012 r.

(pismo, k. 125 – 126)

Do zamknięcia rozprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Istota sporu w przedmiotowej sprawie sprowadzała się do kwestii czy Wspólnocie Mieszkaniowej Park (...) z siedzibą w W. przysługuje przeciwko pozwanemu P. B. roszczenie o zapłatę z tytułu opłat za korzystanie z niezależnych lokali użytkowych, tj. Parkingu A oraz Parkingu B za okres od 2012 r. do 2015 r. (do lutego włącznie). Pozwany nie kwestionował swego członkostwa we Wspólnocie, podnosił jednak, że akty wewnętrzne Wspólnoty określające sposób zarządu nieruchomością wspólną oraz wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością są wadliwe w stopniu uzasadniającym kwestionowanie ich prawnego bytu. Rozstrzygnięcie tej sprawy nie było zatem możliwe bez oceny zarzutu nieistnienia uchwał 22/2008, 39/2012 i 42/2013, z których dwie ostatnie określały wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu, pierwsza zaś ustalała sposób zarządu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zakwestionowanie uchwały 22/2008 wpływało także istnienie po stronie powoda zdolności procesowej, albowiem kwalifikowana wadliwość tych uchwał prowadziła do usunięcia podstaw reprezentowania Wspólnoty przez podmiot sprawujący zarząd powierzony a następnie przez zarząd własny.

Każda osoba mająca w tym interes prawny może w dowolnym czasie wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie lub stwierdzenie nieistnienia bądź też zgłosić zarzut nieistnienia uchwały w innym postępowaniu sądowym, w tym postępowaniu wszczętym przez wspólnotę mieszkaniową przeciwko członkowi wspólnoty mieszkaniowej o zapłatę opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością (por. Własność lokali, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2015 r., wyd. 4, red. R. Strzelczyk i A. Turlej, komentarz do art. 25 u.w.l., Legalis). Dopuszczalne jest zatem podważanie istnienia uchwały przez stronę w postępowaniu, w którym dana uchwała jest podstawą rozstrzygnięcia. Wypadek taki zachodzi w rozpoznawanej sprawie.

Należy również wyjaśnić, że różnica pomiędzy uchwałą bezwzględnie nieważną a nieistniejącą (*non existens*) sprowadza się do tego, że w wypadku tej pierwszej z przyczyn merytorycznych bądź formalnych uchwała jest nieważna od samego początku, w drugim wypadku uchwałą towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu (por. *Własność lokali*, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2007 r., red. R. Strzelczyk i A. Turlej, s. 449). W orzecznictwie i literaturze wskazuje się wiele przykładów uchwał nieistniejących. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. (I CK 336/05, Lex nr 424423) stwierdzono, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów. W takich wypadkach należy przyjmować, że nie doszło w ogóle do podjęcia danej uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r., II CSK 83/09, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZ 43/08, Lex nr 523657). Należy przy tym podzielić pogląd Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, zawarty w wyroku z dnia 17 lipca 2014 r., sygn. akt I ACa 60/14, że stwierdzenie niepodjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej wyklucza możliwość jej uchylecia. W sytuacji gdy uchwały nie uzyskały wymaganej w przepisie art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) większości głosów liczonej według wielkości udziałów, brak jest podstaw do uznania, że zostały podjęte, co tym samym przesądza o zasadności zgłoszonego żądania o ustalenie ich nieistnienia.

Wbrew stanowisku powoda zarzut kwalifikowanej wadliwości uchwał wspólnoty, prowadzący do ich nieistnienia może być podniesiony w każdym postępowaniu, w którym istnienie tych uchwał jest bądź przesłanką rozstrzygnięcia bądź wpływa na reprezentację strony w postępowaniu. Jest to związane z brakiem odrębnej regulacji określającej postępowanie swoiste dla stwierdzenia tego rodzaju wadliwości. Nieważność uchwały jest sankcją, której stwierdzenie następuje w szczególnego rodzaju postępowaniu, którego brak przeprowadzenia prowadzi do utrwalenia uchwały w obiegu prawnym, niezależnie od tego, że ewentualne wady uzasadniałyby stwierdzenie jej nieważności. Nieistnienie uchwał nie jest zaś objęte taką szczególną regulacją, nie dotyczą tego zarzutu jakiegokolwiek terminy prekluzyjne, cechy te sprawiają, że wadę tę jest władny skontrolować każdy sąd powszechny w każdym postępowaniu.

Uchybieniem uzasadniającym zarzut nieistnienia niewątpliwie dotknięte są uchwały powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej o nr 39/12 z dnia 12 marca 2012 r. oraz nr 42/13 z dnia 27 lutego 2013 r. W piśmie przygotowawczym z dnia 5 października 2015 r. strona powodowa wprost przyznała (art. 229 k.p.c.), że podczas zebrań, na których podejmowano ww. uchwały w drodze głosowania, brany był pod uwagę udział właściciela lokalu, którego wielkość opierano na zsumowaniu następujących wartości: udziału, jaki przysługiwał danemu właścicielowi lokalu z tytułu prawa własności lokalu, przynależnej do tego lokalu komórki lokatorskiej oraz miejsca postojowego w lokalach użytkowych w postaci garaży (k. 167-168). Zatem wysokości udziałów przyjętych podczas przeprowadzonych głosowań dla poszczególnych składowych sumy udziałów odzwierciedlały powierzchnię użytkową danego lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej przynależnej do tego lokalu oraz powierzchnię miejsca postojowego. Strona powodowa wyjaśniła również, że powierzchnia miejsca postojowego jest ilorazem powierzchni hali garażowej podzielonej przez ilość miejsc postojowych w danym garażu. Powyższe okoliczności przyznane przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową w toku postępowania potwierdza analiza treści księgi wieczystej nieruchomości wspólnej z treścią tychże uchwał, list głosowań oraz kart do głosowania. Przedstawiony sposób obliczania siły głosu uznać należało za niedopuszczalny. W myśl art. 23 ust. 1 u.w.l. – według brzmienia przepisu obowiązującego w dniach podjęcia kwestionowanych uchwał – uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie z treścią ust. 2 cytowanego przepisu uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (ust. 2a).

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r. (III CZP 82/12, OSNC 2013, Nr 6, poz. 75, z aprobowaną glosą A. Sikorskiej-Lewandowskiej, MoP 2013, Nr 24, s. 1328) wyjaśniono, że prawo głosu wynikające z udziału w

nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006, Nr 6, poz. 98 i wyr. z 26.4.2006 r., II CSK 47/06, OSNC 2007, Nr 2, poz. 32). Powyższe stanowisko w pełni aprobuje Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę. Oznacza ono, że oddawanie głosu przez współwłaścicieli lokalu użytkowego następuje niezależnie od oddawania głosu przez właściciela lokalu mieszkalnego. Głos właścicieli lokalu użytkowego jest niepodzielnym i nie może być rozbijany na poszczególnych właścicieli tego lokalu, albowiem stoi to w sprzeczności z zasadą jednolitości udziału w nieruchomości wspólnej, do którego jest przypisany i którego siłę we Wspólnocie wyraża. Wadliwość trybu głosowania polegająca na „doliczeniu” do udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego z tytułu prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, wyrażającego moc głosu współwłaściciela tej nieruchomości, udziału przypadającego mu z tytułu współwłasności lokalu garażowego stanowi o wadliwości trybu podejmowania uchwał, skutkującego jej nieistnieniem (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 czerwca 2010 r., VI ACa 1484/09).

Wypada jedynie zasygnalizować, iż wobec występujących w praktyce problemów związanych z realizacją prawa głosu przez współwłaścicieli lokali użytkowych w częściach ułamkowych – w tym właścicieli parkingów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, czego dotyczy niniejsza sprawa – wprowadzono do porządku prawnego przepisy art. 23 ust. 2b oraz art. 1a ustawy o własności lokali. Przedmiotowa zmiana zaszła dopiero na podstawie ustawy z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1168) i nie mogła znaleźć zastosowania w rozpoznawanej sprawie (art. 3 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.) albowiem okoliczności sprawy oraz wywiedzione roszczenie związane są z okresem wcześniejszym. Wymaga jednak wyjaśnienia, że rezultatem wprowadzonych zmian jest możliwość samodzielnego głosowania przez współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych (współwłaściciela garażu), „cząstkowym” udziałem w nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 3 ust. 3a u.w.l. lub za pośrednictwem pełnomocnika, ustanawianego większością głosów, liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu, w trybie głosowania jeden właściciel – jeden głos (art. 23 ust. 2b u.w.l.). Zgodnie z art. 23 ust. 2b u.w.l., jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele w celu oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienie pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów, liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

Z uwagi na powyższe rozważania, za nieistniejącą należało uznać także uchwałę nr 22/2008 z dnia 10 grudnia 2012 r. w sprawie powierzenia podmiotowi (...)locum S.A. (obecnie m. (...) S.A.) zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w W. (k. 127-131). Wobec nieistnienia uchwały nr 22/08 z dnia 10 grudnia 2008 r., m. (...) S.A. reprezentowana przez prezesa zarządu K. S. nie była zatem uprawniona do udzielenia w dniu 29 listopada 2013 r. pełnomocnictwa radcy prawnemu L. W.. Należało zgodzić się z pozwanym, iż w chwili wytoczenia pozwu w sprawie działał nienależycie umocowany pełnomocnik powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Podmiot bowiem, który udzielił mu pełnomocnictwa do działania w imieniu Wspólnoty nie był uprawniony do jej reprezentowania.

Wadliwość ta nie oznaczała jednak niemożności prowadzenia postępowania. Dopuszczalne jest potwierdzenie przez stronę czynności dokonanych w postępowaniu przez nienależycie umocowanego pełnomocnika (por. uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 23 stycznia 2009 r., III CZP 118/08, OSNC nr 6 z 2009 r., poz. 76). Potwierdzenie przez pełnomocnika prawidłowo umocowanego przez nowy zarząd powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (pełnomocnictwo, k. 150) w jej piśmie przygotowawczym z dnia 20 lipca 2015 r. (k. 124-126) czynności procesowych dokonanych w toku procesu przez radcę prawnego L. W. i ponowne zajęcie stanowiska w sprawie (poparcie powództwa w niezmienionej formie) sanowało istniejącego do tego momentu uchybienia w reprezentacji strony powodowej i wykluczało możliwość odrzucenia pozwu w niniejszej sprawie. Uchwały powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej o nr (...) z dnia 18 grudnia 2014 r. oraz nr (...) z dnia 18 grudnia 2014 r. ustanawiające zarząd własny i powołujące w skład organu zarządzającego członków zarządu zostały podjęte już przy zachowaniu prawidłowej wielkości udziałów właścicieli lokali. Według ustaleń Sądu, uchwałą nr 53/2014 skutecznie dokonano zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w W., do której prawa przysługują właścicielom lokali tworzącym Wspólnotę Mieszkaniową Park (...) w W., polegającej na przejściu z systemu zarządu przewidzianego

w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1999 r. o własności lokali na system zarządu przewidziany w art. 20 ww. ustawy – tj. zarząd wybrany spośród właścicieli lokali w formie uchwał podjętych wymaganą większością głosów przez członków powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Za podjęciem rzeczony uchwały opowiedzieli się członkowie wspólnoty reprezentujący udział wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej, tj. 55,3857%, przy czym przeciwko zagłosowali członkowie wspólnoty reprezentujący udział (...) nieruchomości wspólnej, tj. 2,7273%. Uchwałą nr 54/2014 na członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Park (...) w W. powołano J. S., T. J. oraz K. P.. Za podjęciem tejże uchwały głosowali członkowie reprezentujący udział wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej, co stanowiło 55,3857%, natomiast przeciwko uchwale opowiedzieli się właściciele reprezentujący udział (...), tj. 2,7273%. Na zebraniu, podczas którego podjęto powyższe uchwały, udział wzięli właściciele lokali reprezentujący łącznie udział (...), co stanowiło 58,1130% ogółu właścicieli lokali. W protokole zebrania z dnia 18 grudnia 2014 r., Rep. A nr 2246/2014 odnotowano również, że wielkości przytoczone w zdaniu poprzednim uwzględniają wyłącznie udziały związane z poszczególnymi lokalami w budynku przy ul. (...) w W. z wyraźnym zaznaczeniem, że nie obejmują one udziałów związanych ze stanowiącymi współwłasność garażów A i B członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Reasumując, Sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanego dotyczącego nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej podjętych na zebraniu w dniu 18 grudnia 2014 r. wobec podjęcia ich bez wymaganej większości głosów. W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, zarzut ten należało uznać za chybiony. Uchwały podjęte na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w tym dniu zostały podjęte wymaganą większością głosów właścicieli, liczoną według zasady, że na każdego właściciela przypadał jeden głos (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Powyższa konstatacja legła u podstaw postanowienia Sądu z dnia 11 grudnia 2015 r., którym odmówiono odrzucenia pozwu w niniejszej sprawie (k. 218).

Przechodząc do oceny zasadności roszczenia ponownie należało wskazać, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego, jako współwłaściciela lokali użytkowych – parkingów A i B w budynku przy ul. (...) w W. – sumy zaległości powstałej z tytułu nieuiszczenia opłat za miejsca postojowe w tychże lokalach w okresie od stycznia 2013 r. do lutego 2015 r. Podstawą roszczenia był art. 15 ust. 1 u.w.l., który stanowi, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało to, że pozwany P. B. jest właścicielem udziału w wysokości 1/78 w prawie własności samodzielnego lokalu użytkowego – (...) położonym w W. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) i jest on uprawniony do korzystania z miejsca postojowego nr 21, a także, iż jest on właścicielem udziału w wysokości 1/33 w prawie własności samodzielnego lokalu użytkowego (...) położonego w W. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) obejmującego prawo do korzystania z miejsca postojowego nr 109. Okoliczności te wynikają wprost z umowy sprzedaży zawartej w dniu 9 stycznia 2006 r. w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 181/2006 (k. 7-8), umowy sprzedaży zawartej w dniu 23 czerwca 2006 r. w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 3966/2006 (k. 63-67) oraz wydruku księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w W. (k. 70-115). Powierzchnia użytkowa (...) wynosi łącznie 2238,12 m<sup>2</sup>, natomiast (...) 866,38 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia, jaka przysługuje pozwanemu w (...) wynosi 26,25 m<sup>2</sup>, z kolei w (...) odpowiada 28,69 m<sup>2</sup> (okoliczności niesporne).

Nie ulega wątpliwości, że każdy właściciel lokalu ma obowiązek uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, której jest członkiem zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Skoro uchwały określające zaliczki na koszty zarządu w okresie od 2013 do 2015 r. zostały uznane przez Sąd za nieistniejące, to wysokość należnych zaliczek wynika z poprzednio podjętej uchwały.

Taką uchwałą jest zatem ta o nr (...), podjęta przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową w dniu 7 listopada 2005 r., która nie została skutecznie zakwestionowana przez pozwanego (k. 142-143 i 169-170). Za nieuzasadnione należało uznać stawiane przez pozwanego zarzuty co do wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia tej uchwały. Podstaw do stwierdzenia nieistnienia tejże uchwały nie znalazł również sam Sąd. Odnosząc się do zarzutu pozwanego, jakoby nie podjęto skutecznie przedmiotowej uchwały należy wskazać, że nie było koniecznym przedstawiania kart

do głosowania do tej uchwały, które zdaniem pozwanego pozwalałyby na ustalenie, jaki jest udział głosujących w tej uchwale mieszkańców parkingu A oraz parkingu B. W dokumencie, poświadczonym za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika strony powodowej będącego radcą prawnym, potwierdzającym głosowanie nad uchwałą nr 2/2005 z dnia 7 listopada 2005 r. zawarto dostateczne dla zweryfikowania ważności (istnienia) uchwały informacje. Wskazano w nim udziały poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Udziały te odpowiadają udziałom lokali w nieruchomości wspólnej wskazanym w treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. (...). W omawianym dokumencie wskazano, że: udział A. B. wynosi (...) i odpowiada on udziałowi lokalu nr (...) (k. 96), udział J. i A. K. wynosi (...) i odpowiada on udziałowi lokalu nr (...) (k. 97v.), udział D. i B. W. wynosi (...) i odpowiada on udziałowi lokalu nr (...) (k. 97v.), udział E. Z. i Z. Z. wynosi (...) i odpowiada on udziałowi lokalu nr (...) (k. 97v.), udział B. P. wynosi (...) i odpowiada on udziałowi lokalu nr (...) (k. 97v.), udział V. i S. L. wynosi (...) i odpowiada on udziałowi lokalu nr (...) (k. 98), udział H. i M. D. (pełnomocnik J. D.) wynosi (...) i odpowiada udziałowi lokalu nr (...) (k. 98), udział D. i A. Z. wynosi (...) i odpowiada on udziałowi lokalu nr (...) (k. 97), udział J. N. wynosi (...) i odpowiada on udziałowi lokalu nr (...) (k. 96v.). Największy udział w wysokości (...) przypadła właścicielowi jeszcze niewyodrębnionych lokali oraz wyłącznemu właścicielowi pozostałych wyodrębnionych w tym momencie lokali – (...) Locum Sp. z o.o. z siedzibą w Ł.. Zbycie pierwszego udziału we własności lokalu stanowiącego Parking A, zgodnie z treścią księgi wieczystej (...) (<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>, dostęp w dniu 16 lutego 2015 r.) nastąpiło w dniu 22 grudnia 2005 r. a zatem po podjęciu omawianej uchwały. Zbycie pierwszego udziału we własności lokalu stanowiącego Parking B, zgodnie z treścią księgi wieczystej (...) nastąpiło w dniu 30 stycznia 2006 r., również po podjęciu analizowanej uchwały. W konsekwencji przyjęć należało, że w jej podjęciu brali udział wszyscy ówcześni właściciele nieruchomości wspólnej, wypowiadając się za przyjęciem tej uchwały odpowiednią większością głosów. Brak zatem podstaw do przyjęcia, że uchwała ta nie zaistniała w obrocie prawnym. W ocenie Sądu nie mogą budzić również wątpliwości skreślenia i dopiski na tymże dokumencie (k. 143). Są one skorygowaniem oczywistych omyłek w działaniach matematycznych przeprowadzonych przez osobę odpowiedzialną za przygotowanie dokumentu do głosowania ((...) = 0,39% a nie 0,41%, (...) = 0,65% a nie 0,40%, a także (...) = 0,74% a nie 0,46).

Wyjaśnienia wymaga, że przyjęta konstrukcja przepisu art. 15 ustawy pozwala ostatecznie przyjęć, że obowiązek uiszczania zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną istnieje niezależnie od tego, czy wysokość zaliczki została już faktycznie ustalona. Podjęcie w tym zakresie uchwały ma w takim przypadku jedynie na celu dookreślenie jej wysokości. Zgodnie z treścią istniejącej i ważnej uchwały nr 2/2005 z dnia 7 listopada 2005 r. koszty zarządu nieruchomością wspólną ustalono na kwotę 3,97 zł za 1 m<sup>2</sup> zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej. Zaliczki na poczet miesięcznych kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynosiły 48725,36 zł (3,97 zł za 1 m<sup>2</sup> x 12273,39 m<sup>2</sup>). Z kolei wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością wspólną wynosiło 0,95 zł za 1 m<sup>2</sup> zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej. Miesięczne wynagrodzenie zarządcy wynosić miało 11659,72 zł (0,95 zł za 1 m<sup>2</sup> x 12273,39 m<sup>2</sup>). Ta pozycja jednak nie podlegała uwzględnieniu przy rozliczeniu, skoro uchwała numer (...) ustanawiająca zarządcę okazała się nieistniejąca, brak było zatem podstaw do odrębnego rozliczenia wynagrodzenia dla podmiotu, który wskutek istotnej wadliwości aktu wewnętrznego Wspólnoty nie mógł pełnić funkcji zarządcy. Przyjęto również następujące wysokości miesięcznej stawki opłat zaliczkowych z tytułu kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych na poczet zużycia mediów i dostaw usług: zimna woda 4,81 zł za 1 m<sup>2</sup>, podgrzanie wody 13,15 zł za 1 m<sup>2</sup>, wywóz nieczystości stałych 10,00 zł od osoby, ciepło zamówione 0,80 zł za 1 m<sup>2</sup>, ciepło zużyte 0,95 zł za 1 m<sup>2</sup>, przyjęto do rozliczeń zużycie wody zimnej 2,70 m<sup>3</sup> od osoby i wody ciepłej 2,70 m<sup>3</sup> od osoby (k. 142).

Na wezwanie Sądu powód przedstawił rozliczenie dochodzonych kwot przy założeniu, że wiążącą jest wyłącznie uchwała z dnia 7 listopada 2005 r. Zgodnie z tym rozliczeniem łączna wartość zaliczki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za oba miejsca postojowe wynosiła 218,12 zł (3,97 zł x 54,9422 m<sup>2</sup>). W okresie od stycznia 2013 r. do lutego 2015 r. (26 miesięcy) naliczenia z tytułu kosztu zarządu nieruchomością wspólną za oba miejsca postojowego wyniosły zatem łącznie 5.671,12 zł (26 x 218,12 zł). Po stronie pozwanego leżało wykazanie, że w okresie tym dokonywał wpłat, które umorzyłyby poszczególne należności miesięczne. W tym ciężarze wyręczył go niejako powód wskazując w kartotekach rozliczeniowych (k. 20 – 21), że za rok 2013 r. wpłaty pozwanego sięgnęły kwoty

2.904,26 zł, zaś za 2014 r. kwoty 1.148,32 zł., łącznie 4.052,58 zł. Niedopłata sięgnęła zatem kwoty 1.618,54 zł (5.671,12 – 4.052,58). Ta kwota podlegała zasądzeniu na podstawie art. 15 ust. 1 u.w.l. z tytułu pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W pozostałym zakresie żądanie zapłaty należności głównej z tego tytułu podlegało oddaleniu.

Powód zawarł w pozwie żądanie zapłaty skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie poszczególnych zaliczek za okres do dnia 11 lutego 2015 r. w kwotach: 344,56 zł oraz 25,22 zł. Ta ostatnia kwota związana była z opóźnieniem w zapłacie zaliczek za styczeń i luty od zadłużenia liczonego narastająco, za cały 2014 r. Nie jest natomiast jasne jaki okres opóźnienia w zapłacie jakiej sumy wyrażała kwota 344,56 zł. Obliczenie wartości zadłużenia odsetkowego wymaga określenia przynajmniej dwóch parametrów: wartości długu oraz okresu za jaki należność jest naliczana. W zakresie kwoty 344,56 zł powód nie wskazał ani jednego z tych parametrów, Sąd nie mógł zatem dokonać weryfikacji tego rozliczenia nie narażając się na zarzut dowolności obliczeń. Skoro powód nie przedstawił w tym zakresie dostatecznych danych pozwalających na weryfikację wartości roszczenia podlegało ono oddaleniu w całości jako niewykazane. W zakresie kwoty 25,22 zł należało przyjąć, że roszczenie to wyraża opóźnienie w zapłacie skumulowanej wartości zadłużenia na koniec roku 2014 r. do dnia 11 lutego 2015 r. Zaległość ta, konsekwentnie z wyżej przedstawionym rozliczeniem powstała dopiero w lipcu 2014 r., do czerwca bowiem tego roku wpłaty pozwanego (4.052,58) i należności powoda ( $18 \times 218,12 = 3.926,16$  zł) bilansowały się. Do 31 grudnia 2014 r. należność ta wyniosła 1.182,13 zł [ $1.618,54 - (2 \times 218,12)$ ]. Należność odsetkowa za okres do 11 lutego 2015 r. wyniosła 10,88 zł. Za opóźnienie w zapłacie należności za styczeń odsetki do 11 lutego 2015 r. wyniosły 1,53 zł zaś za jeden dzień lutego 0,05 zł. Łącznie wysokość odsetek za opóźnienie wyniosła 12,46 zł i kwota ta podlegała zasądzeniu na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Łącznie zatem na rzecz powoda zasądzeniu podlegała kwota 1.631 zł (1.618,54 + 12,46 zł). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. a w części odnoszącej się do kwoty 12,46 zł na podstawie art. 482 k.c. Pozwany w chwili wytoczenia powództwa, w dniu 20 lutego 2015 r., pozostawał w opóźnieniu w zapłacie poszczególnych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ostatnią bowiem wymagalną zaliczką wchodzącą w skład zasądzonej kwoty była należność za luty 2015 r. wymagalna, zgodnie z regulacją ustawową, do 10 dnia tego miesiąca. W tym stanie rzeczy pozwany zobowiązany był do zapłaty odsetek od całości dochodzonej kwoty, przy czym w zakresie odsetek od odsetek za opóźnienie naliczonych na dzień 11 lutego 2015 r., na podstawie art. 482 § 1 k.c. Podstawę zasądzenia odsetek stanowi art. 481 § 1 k.c. przy czym za okres po 1 stycznia 2016 r. stopę tych odsetek w związku ze zmianą treści art. 481 § 1 k.c. należało określić jako ustawową za opóźnienie (art. 56 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz U. z 2015 r., poz. 1830).

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Rozkład uwzględnienia interesów stron procesu był bliski 50% i taką też wartość Sąd przyjął jako podstawę rozliczenia tych kosztów. Po stronie powoda powstały następujące koszty: 172 zł z tytułu opłaty od pozwu, 600 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika na podstawie § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) oraz 17 zł z tytułu opłaty skarbowej. Powód ponadto zgłosił do rozliczenia w ramach kosztów procesu koszty pozyskania dokumentów na żądanie pozwanego w kwocie 177,12 zł (k. 124, 135) oraz koszty przejazdu pełnomocnika na posiedzenie wyznaczone na rozprawę z miejsca wykonywania zawodu do miejsca siedziby Sądu i z powrotem w kwocie 6-krotności wartości jednego przewoźnego, opiewającego na 25 zł (bilet, k. 226).

Pierwszą ze zgłoszonych kategorii wydatków zaliczyć należy do kosztów procesu, której poniesienie było celowe ze względu na ochronę interesów powoda w postępowaniu. Skoro na podstawie art. 251 zd. 2 k.p.c. osoba trzecia ma prawo żądać zwrotu wydatków połączonych z przedstawieniem dokumentu, który to wydatek w finalnym rozrachunku obciążać będzie strony, to tym bardziej poniesienie takiego samego wydatku w toku procesu przez stronę samodzielnie powinno być traktowane jako nakład związany bezpośrednio z procesem. W realiach sprawy poniesienie tego wydatku należało uznać za niezbędne i celowe. Kwota 177,12 podlegała zatem rozliczeniu jako koszt procesu. Kwestię kosztów

przejazdu pełnomocnika strony do siedziby sądu rozważał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 lipca 2012 r., (III CZP 33/12), której sentencja brzmi: strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi zastępowanemu przez pełnomocnika będącego adwokatem koszty jego przejazdu do sądu, jeżeli w okolicznościach sprawy były one niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Z uzasadnienia uchwały wynika, że teza o ocenie okoliczności sprawy pod względem niezbędności poniesienia wydatków na dojazd powinna odnosić się nie do samego ustanowienia pełnomocnika, lecz do doboru przez stronę pełnomocnika wykonującego zawód w innym mieście niż siedziba Sądu. Można jedynie ogólnie stwierdzić, że przedmiotem oceny sądu w omawianym zakresie powinno być to, czy w okolicznościach konkretnej sprawy - uwzględniając także jej przedmiot i stopień skomplikowania - uzasadnione było ustanowienie pełnomocnika (adwokata), który nie wykonuje zawodu w siedzibie sądu rozpoznającego sprawę. Jeżeli z tej oceny wynika, że ustanowienie takiego pełnomocnika było niezbędne, należy mu się zwrot kosztów w wysokości rzeczywiście poniesionej, chyba że wydatek w takiej właśnie wysokości nie był w ujęciu obiektywnym konieczny; wówczas może być ustalony na niższym poziomie, determinowanym przez kryterium konieczności. Sprawa, której dotyczy wydatek na przejazd pełnomocnika należy do kategorii typowych, podstawowych z zakresu funkcjonowania Wspólnoty. Stopień jej skomplikowania wynikał z podniesionych i częściowo zasadnych zarzutów pozwanego, odnośnie nieistnienia uchwał Wspólnoty. Ten stopień skomplikowania sam w sobie nie uzasadniał jednak doboru do prowadzenia sprawy pełnomocnika wykonującego zawód poza W.. Powód nie podniósł innych racji uzasadniających dobór pełnomocnika spoza W.. Racją tą nie może być swoboda wyboru pełnomocnika dla powierzenia prowadzenia mu swoich spraw. Właśnie przepisy o kosztach w aspekcie w jakim koszty te dotyczą przejazdu pełnomocnika swobodę tę limitują, poddając ją kontroli pod względem celowości i zasadności takiego wydatku dla ochrony interesów strony w postępowaniu. W realiach sprawy wydatków pełnomocnika na przejazdy do siedziby Sądu nie można było zatem uznać za wydatki niezbędne i celowe. Nie mogły one zatem stanowić części składowej kosztów procesu.

Po stronie pozwanego koszty wyniosły 617 zł, stosownie do stawki wynikające z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.). Łącznie uzasadnione koszty procesu wyniosły 1.583,12 zł, z czego każda ze stron powinna ponieść po 791,56 zł. Skoro pozwany poniósł 617 zł powinien wyrównać różnicę poprzez zapłatę na rzecz pozwanego kwoty odpowiadającej tej różnicy, wynoszącej 174,56 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda.

Ze względu na powyższe motywy orzeczono jak w sentencji.