

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej o zapłatę na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 23 grudnia 2015 r.

Czy właściciel lokalu – garażu wyodrębnionego z budynku posadowionego na gruncie stanowiącym własność gminy, na którym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, przysługujące obecnie spółdzielni i właścicielom wyodrębnionych lokali - garaży, jest zobowiązany ponosić na rzecz spółdzielni mieszkaniowej koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu – garażu oraz nieruchomości wspólnej na podstawie art. 4 ust. 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 17.10.2013 r., Dz.U.1222 z 2013r.) na zasadach określonych w uchwałach rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej, czy też jest zobowiązany do uiszczenia tych kosztów w wysokości rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię?

Uzasadnienie

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w O. z siedzibą w O. wniosła o zasądzenie od P. O. i L. O. kwoty 688,18 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu powyższego żądania powódka podniosła, że pozwany przysługuje prawo odrębnej własności garażu przy ul. P. w O. Dochodzona kwota obejmuje poniesione przez powódkę koszty związane z jego eksploatacją i utrzymaniem.

Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty uwzględniającego żądanie pozwu wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu podnieśli przede wszystkim, że powódka nie wskazała podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Pozwani nie mają obowiązku uiszczać

żadnych opłat, ponieważ garaż stanowi ich wyłączną własność, i nie jest w związku z tym mieniem powódki.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w O. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 688,18 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 9 lipca 2014 r. do dnia zapłaty oraz odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu w całości.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani nabyli od powódki przedmiotowy garaż na podstawie umowy z dnia 10 czerwca 2009 r. Garaż ten stanowi odrębny przedmiot własności i posiada księgę wieczystą. Powódka dochodzi od pozwanych opłat za utrzymanie garażu w okresie od kwietnia 2014 r. do maja 2014 r. i pomiędzy stronami jest bezsporne, że pozwani za ten okres nie uiścili żadnych opłat. Dochodzona opłata została ustalona w oparciu o Uchwały Rady Nadzorczej powódki.

Powołując się na przepis art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd zwrócił uwagę, że przywołany przepis nie odnosi się do faktycznych wydatków poniesionych przez powódkę w związku wyliczenia dochodzonej przez powódkę kwoty.

Powództwo zostało uwzględnione w całości, w oparciu o przepis art. 4 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. 2013.1222).

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyli w całości pozwani zarzucając :

1. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 4 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez ich nieuzasadnione zastosowanie w stanie faktycznym sprawy, skutkujące przyjęciem, że na tej podstawie prawnej pozwani zobowiązani są do uiszczenia żądanych opłat na rzecz powódki,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 4 ust. 4 oraz art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że ewentualne opłaty na rzecz powódki powinny być uiszczane proporcjonalnie do liczby m² garażu zamiast proporcjonalnie do udziału w gruntowej nieruchomości wspólnej,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w stanie faktycznym sprawy, w sytuacji gdy stan ten jednoznacznie wskazywał, że przedmiotem sporu nie jest kwestia podwyżki opłat przez powódkę, lecz zasadność żądania opłat, ich podstawy prawne oraz kwestia faktycznego ponoszenia nakładów na garaż i nieruchomość wspólną,

4. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na pominięciu wynikającej z tego przepisu dyspozycji, że zarząd spółdzielni zobowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej zarządzanej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa jest w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy oraz pominięciu okoliczności, że zaniechanie przedstawienia swoich roszczeń przez powódkę w oparciu o taką odrębną ewidencję w rzeczywistości wyklucza możliwość ustalenia przez Sąd prawdziwej wysokości przychodów i kosztów przypadających na konkretną nieruchomość wspólną pozostającą w zarządzie powódki, a w konsekwencji – ewentualnych kosztów obciążających pozwanych,

5. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 4 ust. 2 i 4 oraz art. 6 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że z przepisów tych wynika prawo pobierania wpłat na fundusz remontowy wobec nieruchomości takiej jak garaż pozwanych (tj. nieruchomości innych niż stanowiących zasoby mieszkaniowe) podczas gdy art. 4 ust. 2 oraz art. 6 ust. 3 ustawy, w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2004 r. nie przewidują już możliwości pobierania tego typu wpłat. Pobierania tego typu wpłat nie przewiduje także art. 4 ust. 4 w/w ustawy.

6. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 27 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że określony w tym przepisie ustawowy zarząd powierzony odnosi się do nieruchomości takich jak garaż stanowiący odrębną własność pozwanych, podczas gdy wspomniany przepis odnosi się jedynie do ustawowego zarządu

powierzonego nad nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni,

7. naruszenie przepisów postępowania to jest art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz sprzeczność poczynionych ustaleń z zasadami prawidłowego wnioskowania oraz materiałem dowodowym, skutkujące nieuzasadnionym przyjęciem, że powódka dokonywała nakładów na garaż stanowiący odrębną własność pozwanych oraz na wspólną nieruchomość gruntową, podczas gdy przedstawione przez powódkę dowody nie potwierdzają faktu dokonywania takich nakładów ani ich wysokości przypadającej na pozwanych, bądź też dotyczą kosztów, które pozwanych nie dotyczą, a także same w sobie zawierają istotne sprzeczności nie pozwalające potwierdzić istnienia i wysokości roszczenia. W konsekwencji Sąd uczynił swe ustalenia całkowicie dowolnymi, nie znajdującymi oparcia w materiale dowodowym,

8. naruszenie przepisów postępowania to jest art. 233 § 1 kpc oraz 245 kpc poprzez jednostronne oparcie się na dowodach z dokumentów prywatnych przedstawionych przez powódkę, to jest na dokumentach wewnętrznych Spółdzielni co do istnienia i wysokości roszczenia, bez należytego zweryfikowania tego materiału dowodowego i z naruszeniem zasady, że takie dokumenty prywatne nie są dowodem tego, że ich treść jest zgodna z rzeczywistym stanem rzeczy, a w konsekwencji zaś poczynienie błędnych ustaleń faktycznych,

9. naruszenie przepisów postępowania to jest art. 233 § 1 kpc oraz 245 kpc poprzez jednostronne oparcie się na dokumentach przedstawionych przez powódkę, które nie są oryginałem dokumentu ani też nie zostały poświadczone za zgodność, będąc jedynie wydrukiem lub kserokopią nie mają nawet charakteru dokumentu prywatnego, tym bardziej nie mogą stanowić dowodu, że ich treść jest zgodna z rzeczywistym stanem rzeczy, w konsekwencji zaś poczynienie błędnych ustaleń faktycznych.

Skarżący domagali się zmiany zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa, oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył ,co następuje:

Pozwani w apelacji , a uprzednio w sprzeciwie od nakazu zapłaty kwestionowali zarówno zasadę odpowiedzialności względem powódki jak i wysokość dochodzonego przez nią roszczenia.

Sąd Okręgowy w O. IX Wydział Cywilny Odwoławczy w sprawie [...] rozpoznawał apelację powódki – Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” przeciwko pozwanej, także w tej sprawie L. O. Sprawa ta dotyczyła również opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotowego garażu nr [...] położonego w O. przy ul. P. za okres wcześniejszy niż w niniejszej sprawie .

Sąd Odwoławczy w tamtym składzie uznał ,że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie nie tylko z uwagi na jego nieudowodnienie odpowiednimi środkami dowodowymi, ale wskazał także, że nie miało ono podstaw prawnych. W szczególności Sąd odwoławczy w sprawie [...] uznał, że zgodnie z art. 4 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Zatem obowiązek pokrywania części kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni dotyczy bez wątpienia tych nieruchomości, które w całości pozostają własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

W związku z ustanowieniem odrębnej własności garażu, nie stanowi on mienia spółdzielni, a jedynym prawem majątkowym łączącym strony w tym zakresie jest grunt, na którym posadowiony jest garaż, za co opłaty ponosi pozwana na rzecz Gminy O. Wykluczone jest przy tym z racji odrębnej własności garażu, aby naliczane mogły zostać opłaty z tytułu utrzymania garażu, jako nieruchomości wspólnej, gdyż z oczywistych względów takiej nie stanowi, a także, aby istniały podstawy do naliczania opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania garażu, jako lokalu użytkowego, skoro takie wprost ponosi pozwana jako właścicielka.

Ponadto niczym prawnie nie poparte jest dochodzenie jakichkolwiek opłat z tytułu funduszu remontowego na garaż pozwanej, jako, że nie stanowi on lokalu mieszkalnego, na które ustawodawca przewidział takowy fundusz.

Wynika to z literalnej wykładni przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , która w art. 6 ust 3 stanowi, że spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Zatem nie istnieje podstawa do zakładania takowych funduszy dla lokalu użytkowych, a przepis art. 4 ust. 4¹ nie znajdował zastosowania, gdyż istnieje brak możliwości zakwalifikowania garażu pozwanej do nieruchomości, o jakich mowa w art. 4 ust. 2 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

W przedmiotowej sprawie powódka dochodzi opłat związanych z korzystaniem z garażu przy ul. P. w O., od pozwanych L. i P. O. za okres od kwietnia 2012r. do maja 2014r. (błędnie Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wskazał ,że okres ten dotyczy opłat od kwietnia 2014r. do maja 2014r.).

Sąd Okręgowy w niniejszym składzie nie podziela poglądu prawnego wskazanego w sprawie [...], że pozwani nie są zobowiązani do uiszczania jakichkolwiek opłat na rzecz spółdzielni w związku z korzystaniem z prawa odrębnej własności garażu.

Wątpliwości Sądu Okręgowego budzi jednak zasada, według której takie opłaty powinny być uiszczane . Ta kwestia , a także konieczność zachowania jednolitej linii orzeczniczej Wydziału Odwoławczego spowodowała potrzebę zadania pytania prawnego o treści jak w sentencji postanowienia z 20 lipca 2016r. (k.242).

W przedmiotowej sprawie istotnym jest ,że pozwanym przysługuje odrębna własność garażu, który nie pozostaje w zasobach powódki – spółdzielni mieszkaniowej. Garaż będący własnością pozwanych posadowiony jest na nieruchomości oznaczonej jako działka nr [...] stanowiącym własność Gminy O., na której początkowo ustanowiono jedynie na rzecz powodowej spółdzielni prawo użytkowania wieczystego gruntu .

Z momentem wyodrębnienia odrębnej własności poszczególnych garaży , ich właścicielom przysługuje stosowny udział w prawie użytkowania wieczystego.

Niespornym jest ,że nie wszystkie garaże zostały wyodrębnione , a część z nich nadal stanowi własność powódki .

Z prawem odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, oraz współużytkowania wieczystego wiąże się udział we współwłasności części budynków i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (§ 5 ust.1 aktu notarialnego k. 37 verte).

Wobec powyższego, istotnym jest dla rozpoznania apelacji pozwanych, czy właściciel lokalu – garażu wyodrębnionego z budynku posadowionego na gruncie stanowiącym własność gminy, na którym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, przysługujące obecnie spółdzielni i właścicielom wyodrębnionych lokali - garaży, jest zobowiązany ponosić na rzecz spółdzielni mieszkaniowej koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu – garażu oraz nieruchomości wspólnej na podstawie art. 4 ust. 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 17.10.2013r., Dz.U.1222 z 2013r.), na zasadach określonych w uchwałach rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej, czy też jest zobowiązany do uiszczania tych kosztów w wysokości rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej usm) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali (pozwana jest członkiem spółdzielni) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Natomiast stosownie do treści art. 4 ust. 4 tego przepisu (pozwany nie jest członkiem spółdzielni) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Zastrzeżenie z art. 5 dotyczy przeznaczenia pożytków, więc w niniejszej sprawie nie rzutuje na zasadę odpowiedzialności pozwanych.

Prawo własności garażu przysługuje pozwanym na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej i w ocenie Sądu Okręgowego w zakresie konieczności uiszczania opłat na rzecz spółdzielni nie powinno podlegać odrębnemu traktowaniu w stosunku do pozwanej – członka spółdzielni i pozwanego – nie będącego członkiem spółdzielni .

Zarówno członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali jak i właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych(art. 4 ust.2i ust.4 usm).Uiszczanie opłat powinno następować zgodnie z postanowieniami statutu spółdzielni , co wskazuje na możliwość ustalenia przez spółdzielnię mieszkaniową dowolnych zasad według , których następuje wyliczenie należnych jej opłat , a więc zarówno liczonych w stosunku do powierzchni metrów danego prawa odrębnej własności jak i w stosunku do powierzchni udziału w nieruchomości wspólnej .

Nie powinno to jednak w ocenie Sądu Okręgowego oznaczać dowolności w zakresie ustalenia ww. opłat w oderwaniu od kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię ponieważ mogłoby to prowadzić do uzyskania przez spółdzielnię nienależnego jej świadczenia w rozumieniu art. 410§ 2 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości ,że właściciele lokali niebędący członkami nie uczestniczą w pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości należących do spółdzielni , a więc mienia spółdzielni , poza tą częścią ,która jest objęta kosztem zarządu nieruchomością wspólną.

W niniejszej sprawie wbrew twierdzeniom pozwanych istnieje nieruchomość wspólna ,albowiem nie wszystkie garaże zostały sprzedane jako odrębna własność i część z nich nadal jest własnością spółdzielni .

Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej to przykładowo : opłaty za dostawę energii elektrycznej , wydatki na utrzymanie porządku i czystości, ubezpieczenia , podatki (chyba ,że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali). Koszty zarządu daną nieruchomością wspólną powinny być wyodrębnione i odpowiadać w ocenie Sądu Okręgowego kosztom rzeczywiście poniesionym (por. uchwałę SN z 29 maja 2000r., III CZP 10/00) .

W przedmiotowej sprawie pozwani samodzielnie ponoszą koszty utrzymania garażu jako lokalu oraz uiszczają na rzecz Gminy O. opłaty z tytułu udziału przysługującego im w prawie użytkowania wieczystego .

W tym zakresie niewłaściwym wydaje się więc określanie obciążających ich opłat na rzecz spółdzielni w zakresie eksploatacji i podatku liczonej od powierzchni garażu – 16m² (k. 20 , k.22) .

Powyższe wymaga uzupełnienia o regulację art. 27 ust. 2 usm, który stanowi, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest

wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

W świetle uczynionego odesłania znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o nieruchomości lokalowej (art. 2 ustawy o własności lokali), o nieruchomości wspólnej i jej przymusowej współwłasności (art. 3 ww. ustawy), o trybie i formie umownego ustanawiania przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu (art. 7 ww. ustawy) oraz niektóre przepisy o prawach i obowiązkach właścicieli lokali, jako współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (art. 12 ww. ustawy), a także przepisy o zarządzie nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że garaż pozwanych nie stanowi mienia spółdzielni w związku z ustanowioną na rzecz pozwanych odrębną własnością. Jako prawo odrębnej własności nie stanowi również nieruchomości wspólnej. Jednakże zważywszy na jego charakter i usytuowanie opisane w § 2 pkt 1 i 2 aktu notarialnego z 10 czerwca 2009 r.- k. 36-36v, istnieją części budynku wchodzące w skład nieruchomości wspólnej takie jak chociażby wspólna elewacja czy pokrycie dachowe. Wszystkie te części należy więc traktować jako części, które pozostają do wspólnego korzystania przez osoby korzystające z określonych budynków i nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W §5 ust.1 aktu notarialnego z 10 czerwca 2009r. ustanowienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr [...] przy ul. P. w O. związane zostało z udziałem wynoszącym 673/100.000 części we współużytkowaniu wieczystym powyższego gruntu oznaczonego jako działka nr [...] o obszarze 7351 m² i w takiej samej wielkości udziału we współwłasności części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęć: „koszty eksploatacji” czy „kosztów utrzymania nieruchomości”, ani też ich szczegółowo nie rozróżnia, jednakże oczywistym jest, że chodzi w nich o koszty związane bezpośrednio z nieruchomością i szeroko pojętym jej utrzymaniem, czy konserwacją. Odwołując się do zasady samodzielności finansowej spółdzielni, uznać trzeba, że w skład ww. rodzajów kosztów wchodzi zarówno wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (tj. dostawy wody, energii, gazu, odbiór ścieków,

oczyszczania itp.), jak i koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów oraz koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów, chodników itp.

W ocenie Sądu Okręgowego nie jest natomiast uzasadnione dochodzenie od pozwanych opłat z tytułu funduszu remontowego, gdyż ten ściśle związany jest z lokalem mieszkalnym. Wynika to z literalnej wykładni art. 6 ust. 3 usm, który stanowi, że spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Zważywszy na regulację art. 27 usm dla zapewnienia przejrzystości rozliczeń wydaje się, że koniecznym jest prowadzenie ewidencji księgowej dla każdego z lokali stanowiących zasoby spółdzielni oraz tych, które stanowią odrębną własność, według ewidencji prowadzonej jak we wspólnotach mieszkaniowych. Na taki wymóg wskazuje wprost art. 29 ustawy o własności lokali.

Mając na uwadze powyższe, koniecznym jest wyjaśnienie, czy ewentualny sposób wyliczenia obciążeń pozwanych w sposób wiążący określają uchwały rady nadzorczej spółdzielni, które wzruszyć można w trybie wskazanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a dalej na drodze cywilnej jak podkreślał Sąd Rejonowy, czy też prawidłowym będzie obciążenie pozwanych rzeczywiście poniesionymi kosztami związanymi z zarządem nieruchomością wspólną, skoro ta faktycznie istnieje, a lokal w postaci garażu stanowi odrębną własność pozwanych.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.