

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 15 września 2016 rok

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	Sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 01 września 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) 1 przy ulicy (...) w W.;

o uchylenie uchwały właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 1 przy ulicy (...) w W. nr (...) z dnia 30 czerwca 2015 roku

orzeka:

1. uchyła uchwałę właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 1 przy ulicy (...) w W. nr (...) z dnia 30 czerwca 2015 roku;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 1 przy ulicy (...) w W. na rzecz powódki A. Z., kwotę 517,00 (pięćset siedemnaście) złotych kosztów procesu, w tym kwotę 270,00 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika.---

/-/ SSO Mariusz Solka

Sygn. akt III C 934/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 sierpnia 2016 r. powódka A. Z. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) (...) w W. nr (...) z dnia 30 czerwca 2015 r. oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że zaskarżona uchwała upoważnia Zarząd pozwanej Wspólnoty do przeprowadzenia czynności związanych z zawarciem z gminą W. – D. U., umowy dzierżawy dotyczącej części działki, na której znajduje się nieruchomość wspólna. Powódka podniosła, że zaskarżona uchwała narusza zarówno zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż pozwana Wspólnota nie przedstawiła racjonalnego, gospodarczego uzasadnienia konieczności zawarcia umowy dzierżawy w odniesieniu do całego terenu w sytuacji, gdy jego część, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...), jest ogrodzona i użytkowana wyłącznie przez właściciela lokalu nr (...), przy czym czynsz dzierżawny za działkę (...) ponosić będą wszyscy członkowie Wspólnoty, z uwagi na brak rozstrzygnięć w tym przedmiocie, które

wynikałyby z treści uchwały, a samo sformułowanie użyte w uchwale w przedmiocie przeznaczenia umowy celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynku oraz utrzymania zieleni jest zbyt ogólne. Powódka poniosła także nieprawidłowe obciążenie właścicieli lokali z tytułu w/w dzierżawy poprzez jej określenie w wysokości stałej zamiast w stosunku do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (pozew k. 2-9).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa P. (...) 1 w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pisma podniesiono, że w ocenie pozwanej Wspólnoty powództwo jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie, a co istotne nie zostało przez stronę powodową udowodnione. Jednocześnie pozwana wskazała, że zarzuty powódki mają czysto teoretyczny charakter, a podniesione przez nią argumenty mogą uzasadniać co najwyżej jej partykularny interes w żądaniu chylenia uchwały, jednakże nie spełnia to przesłanki z art. 25 ustawy o własności lokali (odpowiedź na pozew k. 64-66).

Sąd Okręgowy, ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. Z. jest właścicielką lokalu nr (...), wchodzącego w skład Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) 1 w W.. W skład pozwanej Wspólnoty wchodzi (...) lokali mieszkalnych (dowód: lista głosowania uchwały nr 12/2015 k. 13, okoliczności niesporne).

Budynek mieszkalny, w którym zamieszkuje powódka, wchodzący w skład Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) 1 sąsiaduje bezpośrednio z budynkiem mieszkalnym będącym częścią Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) (...). Lokale nr(...) zarówno z pozwanej Wspólnoty i Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) (...) posiadają wyłączny dostęp do działki nr (...), która również ma być przedmiotem umowy dzierżawy zawartej przez Zarząd pozwanej z gminą (...) W.. Jednakże stroną umowy dzierżawy tejże działki ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) 3 jest właściciel tego lokalu, a nie cała Wspólnota (dowód: zeznania świadka B. L. k. 107-108).

Działka nr (...) na terenie, której znajduje się parking, przylega do budynku położonego przy P. 1 z trzech stron, natomiast sam parking wydzielony jest płotem, przy czym parking ten jest ogólnodostępny (dowód: zeznania powódki A. Z. k. 108-109).

W dniu 30 czerwca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa P. (...) 1 pojęła uchwałę nr (...), w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do przeprowadzenia czynności związanych z zawarciem z gminą W. – D. U., umowy dzierżawy dotyczącej części działek nr (...) (zgodnie z planem przedmiotowej działki), przy których znajduje się nieruchomość wspólna. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 86,7 % udziałów w nieruchomości wspólnej tj. właściciele 7 z 8 lokali, przeciwko podjęciu uchwały zagłosowała powódka posiadająca 11,7 % udziałów w nieruchomości wspólnej (dowód: uchwała nr 12/2015 k. 12, lista głosowania uchwały nr 12/2015 k. 13).

Na mocy przedmiotowej uchwały Zarząd Wspólnoty został upoważniony do przeprowadzenia czynności związanych z zawarciem z gminą W. – D. U., umowy dzierżawy dotyczącej części działek (...) z obrębu 1-11-14 o pow. 577 m² (zgodnie z planem podziału przedmiotowej działki), przy których znajduje się nieruchomość wspólna, na warunkach wskazanych przez Biuro (...) ((...)) (...) W., Delegatura w dzielnicy U.. Okres obowiązywania umowy został określony na 3 lata, czynsz dzierżawny miał zostać wyliczony wg stawek urzędowych na 2015 r. Jako przeznaczenie umowy wskazano zapewnienie prawidłowego funkcjonowania budynku oraz utrzymania zieleni. Ponadto na mocy tejże uchwały właściciele lokali wyrazili zgodę na uregulowanie w umowie dzierżawy kwestii należności leżącej po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu bezumownego korzystania z w/w działek rzez okres trzech lat wstecz licząc od daty obowiązywania w/w umowy dzierżawy zgodnie z wyliczeniem przedstawionym przez (...) przy zastosowaniu stawek 0,52 zł/m² za rok 2012 oraz 0,53 zł/m² za lata 2013-2014. Jednocześnie na pokrycie tych zobowiązań właściciele nieruchomości wspólnej zobowiązali się do wpłaty na konto pozwanej Wspólnoty kwoty 125,00 zł za każdy z lokali, w termin do 20 czerwca 2015 r. (dowód: uchwała nr 12/2015 k. 12).

Załącznik do treści uchwały nr 12/2015 stanowił projekt umowy dzierżawy. W umowie wskazano, że wydzierżawieniu podlegać będzie grunt o powierzchni 577 m², dodatkowo wskazano, iż umowa dzierżawy obowiązywać będzie od dnia 01 listopada 2014 r. do dnia 31 października 2017 r. Natomiast jako cel przedmiotowej umowy wskazano zapewnienie prawidłowego funkcjonowania budynku oraz utrzymania zieleni. Przedłożony projekt umowy nie jest kompletny, brak końcowych zapisów umowy, brak także dołączonego planu podziału działek podlegających dzierżawie oraz szkicu stanowiącego załącznik nr 1 do umowy (dowód: uchwała nr 12/2015 k. 12, umowa dzierżawy k. 14-18).

Z jednej z planowanych do wydzierżawienia działek – działki nr (...) korzystają wyłącznie właściciele lokalu nr (...) wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty oraz właściciele lokalu nr (...) z sąsiedniej Wspólnoty Mieszkaniowej. Działka ta jest ogrodzona i osoby postronne nie mają możliwości wstępu na jej teren. Stroną umowy dzierżawy tejże działki po stronie lokalu (...), który nie wchodzi w skład pozwanej Wspólnoty jest bezpośrednio właściciel lokalu Wspólnoty Mieszkaniowej przy P. (...) 3, który jako jedyny z sąsiedniej Wspólnoty Mieszkaniowej z tej działki korzysta i on ponosi opłaty z tegoż tytułu, a nie wszyscy mieszkańcy (dowód: zeznania świadka B. L. k. 107-108, zeznania powódki A. Z. k. 108-109).

Na części działki nr (...) funkcjonuje ogólnodostępny parking, w tym wykorzystywany przez mieszkańców pozwanej Wspólnoty, pozostała część tej działki to teren zielony, nieogrodzony znajdujący się bezpośrednio pod oknem balkonowym mieszkania powódki. (dowód: zeznania świadka B. L. k. 107-108, zeznania powódki A. Z. k. 108-109).

Z uwagi na nieuregulowany status części działki nr (...) znajdującej się bezpośrednio pod oknem balkonowym powódki, właściciele lokalu nr (...) pozwanej Wspólnoty, po wykonaniu drzwi balkonowych wychodzących bezpośrednio na teren działki, korzystają z tej części działki składując na niej różne przedmioty, wykorzystując jako wybieg dla psów, organizując spotkania rodzinne i towarzyskie (dowód: zeznania świadka B. L. k. 107-108, zeznania powódki A. Z. k. 108-109).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Złożone do akt sprawy dokumenty Sąd uznał za wiarygodne albowiem ich autentyczność i moc dowodowa nie była przez strony kwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka B. L. (k. 107-108), którego lokal znajduje się w odległości ok 50 m od balkonu mieszkania powódki, który jest również naocznym świadkiem zagospodarowania i wykorzystywania przede wszystkim działki nr (...). Potwierdził on, że teren ten wykorzystywany jest wyłącznie przez dwóch właścicieli lokali nr (...) z tym, że jeden z nich nie jest członkiem pozwanej Wspólnoty.

Za wiarygodne i przydatne przy ustalaniu stanu faktycznego w niniejszej sprawie Sąd uznał zeznania powódki A. Z. (k. 108-109). Powódka w rzeczowy sposób przedstawiła sposób zagospodarowania działek, które stanowiły przedmiot umowy dzierżawy do zawarcia, której został upoważniony Zarząd pozwanej Wspólnoty. Jej zeznania korespondowały również z zeznaniami świadka B. L..

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania K. G., przesłuchanego w charakterze strony pozwanej (k. 109-110), w zakresie w jakim odnoszą się do niekorzystania przez wszystkich właścicieli lokali z działki nr (...) oraz w części dotyczących okoliczności jaką były spotkania towarzyskie jakie odbywały się na terenie tejże działki, organizowane przez właściciela jednego z lokali. W pozostałym zakresie Sąd pominął jego zeznania albowiem odnosiły się one wyłącznie do planów pozwanej Wspólnoty względem działek, które miały zostać wydzierżawione, jednakże pozostawały bez związku z przedmiotową sprawą, a do tego były nieprecyzyjne.

Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z akt Sądu Okręgowego w Warszawie, sygn. akt XXIV C 1147/11 (k. 108) jako bezprzedmiotowy albowiem Sąd orzekający w niniejszej sprawie nie jest zobowiązany do uwzględnienia rozstrzygnięcia Sądu orzekającego w innej sprawie, nawet jest postępowanie toczyło się między tymi samymi stronami.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Powództwo jako uzasadnione podlegało uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako ustawa), 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.

Zgodnie z art.25 ust.1a ustawy, powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zważywszy, iż przedmiotowa uchwała została przegłosowana w dniu 30.06.2015 roku (k.12), w trybie indywidualnego zbierania głosów, termin do jej zaskarżenia biegł od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej uchwały. Biorąc pod uwagę, iż pozwana nie kwestionowała, niezachowania terminu z art.25 ust.1a ustawy, przedmiotową okoliczność Sąd uznał za przyznaną, zważywszy na fakt, iż powódka wniosła pozew w dniu 11.08.2015 roku (k. 33), zaś w tym dniu upływał 6 tygodniowy termin na jej zaskarżenie liczony od dnia jej podjęcia. Gdyby nawet powódka została powiadomiona później o podjęciu uchwały to i tak termin do jej zaskarżenia zostałby dochowany.

Jak wskazano już powyżej, zgodnie z treścią cytowanego art.25 ust.1 ustawy, istnieją cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali tj. niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź naruszenie interesów właścicieli lokali w inny sposób.

Podnoszone przez powódkę zarzuty dotyczyły naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i naruszenia interesu powódki. Powódka argumentowała, że wnosi o uchylenie zaskarżonej uchwały 12/2015, gdyż bezzasadnym jest nakładanie obowiązku regulowania czynszu dzierżawnego za działkę nr (...) mimo, że korzystać z tej działki będzie wyłącznie właściciel lokalu nr (...). Jednocześnie zauważyła ona, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną także z uwagi na fakt, że brak w niej zobowiązania zarządu do zawarcia umowy ubezpieczenia OC dzierżawcy. Powódka podniosła również, że w sposób nieprawidłowy dokonano wyliczenia czynszu dzierżawnego do uregulowania, którego zobowiązany jest każdy z właścicieli lokali albowiem przy uwzględnieniu powierzchni jaka podlega wydzierżawieniu tj. 422 m² oraz stawki wskazane przez (...) kwota ta wynosi 825,31 zł dla całej Wspólnoty, natomiast po podzieleniu na wszystkich właścicieli lokali (8) kwota ta wynosi 103,16 zł, a nie jak wskazano w treści zaskarżonej uchwały 125,00 zł.

Dodatkowo powódka A. Z. podniosła, że brak jest precyzyjnego oznaczenia przeznaczenia zarówno terenu działki nr (...) tj. terenu zielonego sąsiadującego z balkonem powódki, jak również w odniesieniu do działki na (...), gdzie mieści się parking dla mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) 1. W odniesieniu do obu działek, powódka wskazała, że określenie ich przeznaczenia w sposób zawarty w zaskarżonej uchwale tj. jako „zapewnienie prawidłowego funkcjonowania budynku oraz utrzymania zieleni” nie pozwala na określenie ani sposobu korzystania z terenu sąsiadującego z jej balkonem, który dotychczas w jej ocenie był wykorzystywany wyłącznie przez właścicieli i najemców lokalu nr (...) jako jego przedłużenie, ani też z działki, na której znajduje się przede wszystkim parking, gdyż brak jest chociażby regulacji, z której wynikałoby, że będzie do parking do wyłącznej dyspozycji właścicieli lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty.

Na wstępie niniejszych rozważań wskazać należy, że powódka wraz z pozvem o uchylenie uchwały wniosła o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymane wykonania zaskarżonej uchwały. Wniosek ten został przez tut. Sąd oddalony, odmienne rozstrzygnięcie wydał Sąd Apelacyjny w Warszawie, który wstrzymał wykonanie zaskarżonej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) 1 w W. nr (...) z dnia 30 czerwca 2015 r.

W postanowieniu z dnia 10 marca 2016 r., w przedmiocie rozpoznania zażalenia powódki A. Z. na postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie oddalającego wniosek o udzielenie zabezpieczenia, Sąd Apelacyjny wskazał, że zastosowanie w niniejszej sprawie znajduje analogiczne rozstrzygnięcie zawarte w wyroku Sądu Apelacyjnego w

Warszawie z dnia 11 grudnia 2013 r. (sygn. akt I ACa 960/13), zgodnie z którym uchwała upoważniająca Zarząd Wspólnoty m.in. do wydzierżawienia części nieruchomości wspólnej na rzecz gminy (...)JW., może i powinna być uznana za odnosząca się do zgody na czynność przekraczającą zwykły zarząd, a ocena podjęcia takiej uchwały powinna być podjęta przez pryzmat zasad prawidłowego zarządu oraz możliwego (potencjalnego) naruszenia interesów danego właściciela i musi mieć na uwadze, czy jej treść chroni dostatecznie interesy członków Wspólnoty, nie narusza ich i czy zgoda na zawarcie umowy dzierżawy określa istotne warunki takiego zadysponowania nieruchomością na rzecz podmiotu trzeciego, skoro z istoty dzierżawy wynika prawo dzierżawcy do całościowego, z wyłączeniem właściciela, korzystania z wydzierżawionej nieruchomości i pobierania z niej pożytków. Natomiast uchwała, w której właściciele lokali blankietowo wyzbywają się określonego segmentu uprawnień na rzecz Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, bez rzeczowego wskazania istotnej treści rozporządzenia przekraczającego zwykły zarząd, a limine narusza zasady prawidłowego zarządzania i może doprowadzić do pokrzywdzenia członków Wspólnoty na skutek jej wykonania przez Zarząd.

Sąd Apelacyjny podniósł, że zaskarżona uchwała nie precyzuje istotnych warunków zadysponowania nieruchomością wspólną, oprócz ram czasowych przekazania przez właścicieli lokali Zarządowi Wspólnoty uprawnień do dysponowania wskazaną częścią nieruchomości oraz wskazania podstawy wyliczenia czynszu dzierżawnego, tym celu zawarcia tejże umowy dzierżawy. Zauważono również, że wskazanie w uchwale, iż celem zawarcia umowy dzierżawy jest „zapewnienie prawidłowego funkcjonowania budynku oraz utrzymania zieleni” jest ogólnikowe i nieprecyzyjne, a treści samej uchwały nie wskazano w istocie wpływu umowy dzierżawy na sposób dotychczasowego korzystania z nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego trudno zatem uznać, że w treści przedmiotowej uchwały została określona istotna treść rozporządzenia przekraczającego zwykły zarząd.

Zauważono również, że tekst umowy dzierżawy jest niepełny, a dodatkowo nie sposób zidentyfikować czy ten znajdujący się w aktach sprawy projekt umowy dzierżawy jest tym samym, o którym mowa w paragrafie 3 zaskarżonej uchwały (vide postanowienie Sądu Apelacyjnego k. 80-87).

Mając na względzie powyższe, zauważyć należy, że stosownie do treści art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, do samodzielnych kompetencji zarządu wspólnoty należy wyłącznie dokonywanie czynności mieszczących się w zakresie pojęcia, tzw. zwykłego zarządu. Przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć czynności mające związek z załatwianiem bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszelkie natomiast czynności, które nie mieszczą się w tym zakresie należy traktować jako czynności przekraczające zwykły zarząd. Posługując się pomocniczo katalogiem czynności należących do zarządu nieruchomością wspólną wymienionego w art. 14 ustawy, należy wskazać przykładowo, że w skład czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zaliczyć należy przede wszystkim sprawy związane z prowadzeniem remontów i bieżącej konserwacji części nieruchomości wspólnej oraz znajdujących się na niej urządzeń, rozliczaniem i dbaniem o dostęp do mediów na nieruchomości wspólnej, czy utrzymanie na niej porządku i czystości. Dla odróżnienia od wymienionego przykładowego katalogu czynności zaliczanych do zarządu nieruchomością wspólną, przepis art. 22 ust. 3 ustawy wymienia przykładowy katalog czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu. Wskazuje on między innymi w tym zakresie na takie czynności jak: ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, nabycie nieruchomości, itp. Czynności zwykłego zarządu mają zatem zawsze charakter czysto konserwacyjny, nie zmierzają do obciążenia, przysporzenia na rzecz wspólnoty bądź zmiany przeznaczenia jej majątku.

Przepis art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, iż do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca

zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Przepis ten wskazuje wprost na konieczność podejmowania uchwały dla podjęcia każdej konkretnej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu (na co wskazuje użycie sformułowania „tej”) oraz na udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umów przekraczających zwykły zarząd.

Uwzględniając powyższe zasadnym było w ocenie składu orzekającego w niniejszej sprawie przyjęcie zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie, że zawarcie umowy dzierżawy części działek, na której znajduje się nieruchomość wspólna stanowi czynność wykraczającą poza zakres czynności zwykłego zarządu.

Jednocześnie zauważyć należy, że każda uchwała wspólnoty dotycząca czynności prawnej winna określać w sposób niebudzący wątpliwości zarówno zakres przedmiotowy, jak i podmiotowy tej czynności, a więc określać jakiej konkretnie czynności bądź jakich czynności dotyczy, jakiego czasookresu, do jakiego bądź jakich podmiotów jest skierowana, a także określać co najmniej podstawowe postanowienia, tzw. essentialia negotii tejże czynności prawnej. Wskazuje na to zarówno literalna jak i systemowa wykładnia przedmiotowego przepisu. Zawarcie w uchwale tego rodzaju elementów, umożliwi bowiem nie tylko określenie zakresu umocowania zarządu wspólnoty do podjęcia czynności nie mieszczącej się w granicach zwykłego zarządu, ale również umożliwi weryfikację jej prawidłowego wykonania. Tym samym, czy to przy podjęciu uchwały dotyczącej konkretnej umowy z konkretnym podmiotem, czy przy określeniu uchwałą pełnomocnictwa zarządowi do dokonywania przyszłych czynności prawnych w określonym przedmiocie, upoważnienie musi określać elementy istotne dla tych czynności.

W ocenie Sądu uchwała nr 12/2015 nie spełnia w/w wymagań. Uchwała co zauważył już Sąd Apelacyjny w Warszawie zawierała czasokres na jaki umowa dzierżawy miała zostać zawarta, wskazywała również podstawę wyliczenia czynszu dzierżawnego. Jednakże brak było szczegółowego określenia celu zawarcia umowy, w treści uchwały nie odniesiono się szczegółowo do przeznaczenia poszczególnych działek, które miały stanowić przedmiot dzierżawy. Wskazany cel zawarcia umowy, jest tak ogólny i tak nieprecyzyjny, iż pozwala na zbyt dużą dowolność przy jego realizacji. Podkreślić należy, iż nie także przedstawiono także szkicu nr 1 stanowiącego załącznik do projektu umowy dzierżawy (§1 ust.1 umowy), który miały obrazować jaka konkretnie część działek (...) podlegałaby dzierżawie.

Jednocześnie pozwana Wspólnota nie wskazała jak ma zmienić się dotychczasowy sposób korzystania z tychże działek, brak było również informacji czy działka nr (...) będzie dostępna dla wszystkich członków Wspólnoty czy tak jak było to dotychczas jedynie dla właścicieli i najemców lokalu (...) pozwanej Wspólnoty. Jeśli działka w tej części miałaby być wykorzystywana przez Wspólnotę to konkretnie w jakim celu, skoro z uwagi na jej ogrodzenie, tak naprawdę ma gospodarcze znaczenie wyłącznie dla właścicieli i najemców lokalu nr (...). Brak jest również w treści zaskarżonej uchwały informacji czy działka nr (...), na której obecnie znajduje się ogólnodostępny parking zmieni swoje przeznaczenie w związku z koniecznością ponoszenia opłat za jej dzierżawę przez wszystkich właścicieli lokali i będzie on dostępny jedynie dla mieszkańców.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny zawarte w postanowieniu z dnia 10 marca 2016 roku, iż sformułowanie zawarte w zaskarżonej uchwale w zakresie przeznaczenia dzierżawionych nieruchomości jest zbyt ogólnikowe i nieprecyzyjne.

Rację ma również powódka podnosząc zarzut nieprawidłowego wyliczenia opłat związanych z bezumownym korzystaniem z nieruchomości, do uiszczenia których zobowiązani zostali wszyscy właściciele lokali.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwana Wspólnota bezzasadnie przyjęła, że czynsz powinien obciążać właścicieli lokali w równym stopniu, bez względu na udział danego lokalu w części nieruchomości wspólnej, co powoduje równe obciążenie tymi kosztami wszystkich właścicieli lokali pomimo różnego udziału w nieruchomości wspólnej. Podkreślić należy, że przy podejmowaniu uchwały nr 12/205 uwzględniano przypadający na dany lokal udział w nieruchomości wspólnej. Jednakże nawet przy przyjęciu zasady równego obciążenia kosztami czynszu dzierżawnego wszystkich właścicieli lokali, nieprawidłowo określono kwotę jaka powinna ich obciążać. Zaslugują na uwzględnienie twierdzenia powódki, że powierzchnia gruntu za jaką właściciele lokali powinni uiścić opłatę z tytułu

bezumownego korzystania z gruntu wynosi 422 m², a nie 577 m² jak przyjęła to pozwana Wspólnota. Bowiern z projektu umowy stanowiącej załącznik do uchwały nr 12/2015 wynika, że przedmiotem dzierżawy jest powierzchnia 577 m² ze wskazaniem, że część nieruchomości o pow. 422m² znajduje się już we władaniu pozwanej Wspólnoty, natomiast pozostała część zostanie jej dopiero wydana. Słusznie, więc zauważyła powódka, że skoro naliczona na mocy zaskarżonej uchwały kwota powinna obejmować wynagrodzenie za korzystanie z gruntu przed zawarciem umowy dzierżawy tj. za lata 2012-2014, podstawą wyliczenia tego wynagrodzenia powinna stanowić powierzchnia gruntu o wielkości 422m². Jednakże w swoich wyliczeniach powódka przyjęła stawkę za dzierżawę 1m² gruntu niezgodną z tą podaną w treści uchwały. Czynsz dzierżawny za rok 2012 wynosił 219,44 zł (422 x 0,52 zł), natomiast za rok 2013 i 2014 wynosił odpowiednio po 223,66 zł (422 x 0,53 zł), podatek VAT wynosił 153,36 zł (666,76 x 23%). Łączna kwota jaką powinni zostać obciążeni właściciele lokali powinna wynosić 820,12 zł, natomiast w przeliczeniu na ilość lokali tj. 8, kwota czynszu dzierżawnego obciążająca poszczególnych właścicieli powinna wynosić 102,51 zł, a nie jak wskazano w paragrafie 2 zaskarżonej uchwały 125 zł.

Poza powyższymi uwagami w zakresie błędów rachunkowych w zakresie opłat obciążających właścicieli lokali z tytułu umowy dzierżawy, podzielić należy generalne zarzuty powódki, iż zaskarżona uchwała w jej §2, w której ustalono opłatę za bezumowne korzystanie z części działek w kwocie 125 złotych od lokalu, nie zaś proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, narusza interes powódki i jest niezgodna z przepisami prawa. Zgodnie bowiem z art.12 ust.2 ustawy, właściciele lokali uczestniczą w ponoszeniu wydatków i ponoszą ciężary w stosunku do udziałów jakie mają w części wspólnej.

Wynikający z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy, obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m² powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych" (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, LexPolonica nr 327008, OSNC 1998, nr 1, poz. 6). Teza ta może być zaakceptowana jedynie w warunkach podziału quoad usum bądź w związku z treścią ust. 3 art. 12 ustawy i tylko wówczas, jeżeli zapadła uchwała wspólnoty zwiększająca obciążenie właścicieli lokali użytkowych (gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali) oraz z uwagą, że obowiązki określone w art. 12 ust. 2 i ust. 3, oraz w art. 13 ust. 1 ustawy, mają inny charakter (są zasadniczo rozdzielne) i jako takie - choćby dla przejrzystości kosztów oraz kontroli (także sądowej) uchwał wspólnoty mieszkaniowej - muszą to rozróżnienie zachować.

Skoro wszystkie lokale w pozwanej Wspólnocie stanowią lokale mieszkalne, brak jest podstaw do zastosowania regulacji z art.12 ust.3 ustawy, zaś ustalenie obciążeń z tytułu bezumownego korzystanie z nieruchomości na jednakowym poziomie dla wszystkich właścicieli lokali jest wprost sprzeczne z art.12 ust.2 ustawy.

Na marginesie niejako stwierdzić należało, że dołączony do zaskarżonej uchwały projekt umowy dzierżawy nie był kompletny albowiem brak było m.in. wymienionego w § 1 pkt 3 umowy protokołu zdawczo- odbiorczego, a projekt umowy przedłożony przez stronę pozwaną wydaje się być „niedokończony”, gdyż brak jest m.in. miejsca na podpisy, co nie pozwala na stwierdzenie, czy przedłożony projekt nie posiadał jeszcze innych uregulowań poza §14 (k.18).

Mając na względzie powyższe, że nawet przy uwzględnieniu faktu, że podjęcie zaskarżonej uchwały nastąpiło większością głosów, zasadnym było uznanie, iż zaskarżona uchwała narusza zarówno zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, interes powódki jak i przepisy prawa.

Powyższe znalazło odzwierciedlenie w pkt 1 wyroku, w którym Sąd uchylił uchwałę właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W. przy ulicy (...) w W. nr (...) z dnia 30 czerwca 2015 roku.

W pkt 2 wyroku Sąd, uwzględniając treść art. 98 § 1 k.p.c. i okoliczność, że powódka wygrała w całości, zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) 1 w W. na rzecz powódki A. Z. kwotę 517,00 (pięćset siedemnaście) złotych kosztów procesu, w tym kwotę 180,00 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z §11 ust.1 pkt 1 oraz kwotę 90,00 (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z § 13 ust. 2 pkt

2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (...), kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 200 złotych z tytułu zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 30 złotych opłaty od zażalenia.

Mając na względzie, Sąd orzekł jak w wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)

(...)