

Sygn. akt II C 46/19

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 listopada 2020 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Sałaj – Alechno

Protokolant: Natalia Grabelus

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2020 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. D., R. D., E. G., S. M., M. K., R. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O.

I. uchyla uchwały Nr (...) z dnia 29 listopada 2018r. i nr (...) z dnia 17 grudnia 2018r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O.;

II. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. na rzecz T. D., R. D., E. G., S. M., M. K., R. W. kwoty po 348,66 zł ( trzysta czterdzieści osiem złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 46/19

## UZASADNIENIE

Powodowie T. D., R. D., E. G., S. M., M. K. i R. W. w dniu 7 stycznia 2019 roku (k. 3-16) wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. pozew o uchylenie dwóch uchwał wspólnoty mieszkaniowej - uchwały nr (...) z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie upoważnienia zarządu do podpisania umowy dzierżawy gruntu pod parking i plac zabaw oraz uchwały nr (...) z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie rozliczania kosztów dzierżawy gruntu pod parking i plac zabaw wraz z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu zakończenia postępowania. Powodowie podnieśli, że każda z tych uchwał narusza ich interesy, z uwagi na niekorzystnie z parkingu umiejscowionego na wynajętej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 15 marca 2019 roku (k. 122) Sąd udzielił stronie powodowej zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwał nr (...) z dnia 29 listopada 2018 roku i nr (...) z dnia 17 grudnia 2018 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania.

Pismem z dnia 7 maja 2019 roku pozwana złożyła zażalenie na powyższe postanowienie żądając jego uchylenia (k. 150). Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 09 lipca 2019 roku (k. 251) oddalił powyższe zażalenie.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 14 maja 2019 roku (k. 156-157) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Jako przyczynę podjęcia zaskarżonych uchwał zarząd wspólnoty wskazywał konieczność zwiększenia miejsc parkingowych i uzyskania przestrzeni na plac zabaw. Podjęcie uchwały nr (...), w ocenie Wspólnoty Mieszkaniowej, było niezbędne z uwagi na zbyt małą liczbę dotychczas istniejących miejsc parkingowych na terenie należącym do wspólnoty względem liczby posiadanych przez mieszkańców samochodów.

Do zamknięcia przewodu sądowego strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O. podjęli w dniu 29 listopada 2018 roku uchwałę nr (...) (k. 55) w sprawie upoważnienia zarządu wspólnoty do podpisania umowy dzierżawy gruntu pod parking i plac zabaw przeznaczony dla członków wspólnoty. Uchwała została przyjęta częściowo na zebraniu a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwałą tą zarząd został upoważniony do podjęcia negocjacji i zawarcia umowy dzierżawy gruntu z przeznaczeniem na parking i plac zabaw, do korzystania przez członków wspólnoty mieszkaniowej na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia (§ 1 uchwały nr (...) – k. 55). Uchwała została przyjęta większością 54,394% głosów (według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej) i weszła w życie z dniem podjęcia. Przeciw uchwale opowiedziało się 21,909% głosów (lista do głosowania – k. 56). O podjęciu powyższej uchwały zarząd zawiadomił mieszkańców poprzez wywieszenie na drzwiach klatki schodowej i wewnątrz klatki stosownych powiadomień (zawiadomienie – k. 22; zeznanie powoda R. D. – k. 382 verte).

W dniu 17 grudnia 2018 roku członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli uchwałę w sprawie rozliczenia kosztów dzierżawy gruntu pod parking i plac zabaw (uchwała nr (...) – k. 58). Przyjęcie uchwały nastąpiło w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z § 1 uchwały miesięcznym kosztem dzierżawy gruntu z przeznaczeniem na parking i plac zabaw zostali obciążeni członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zgodnie z udziałami. Za przyjęciem uchwały opowiedziało się 52,194% głosów (według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej), zaś przeciw uchwale 34,207% głosów (lista do głosowania – k. 59). Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. O podjęciu powyższej uchwały zarząd zawiadomił mieszkańców poprzez wywieszenie na drzwiach klatki schodowej i wewnątrz klatki stosownych powiadomień (zawiadomienie – k. 33; zeznanie powoda R. D. – k. 382 verte).

Projekty obydwu powyższych uchwał zostały doręczone mieszkańcom poprzez pozostawienie ich w skrynkach pocztowych (zeznanie świadka J. M. – k. 381).

Dnia 1 grudnia 2018 roku Zarząd Wspólnoty reprezentowany przez P. S. oraz M. T. zawarł ze spółką Park (...) Sp. z o. o. z siedzibą w O. umowę najmu części nieruchomości gruntowej o powierzchni 500 m<sup>2</sup>. Czynsz najmu został ustalony na kwotę 1 000,00 zł miesięcznie netto (1 230,00 zł brutto; umowa najmu – k. 34).

Wynajęty teren został przeznaczony na parking samochodowy dla członków spółdzielni i ich gości oraz plac zabaw. Na parkingu mogło zaparkować 16 pojazdów, miejsca parkingowe nie były przydzielone do konkretnych mieszkańców. Spośród wszystkich członków wspólnoty 12 z nich ma po dwa samochody (zeznanie świadka J. M. – k. 380-381; zeznanie powoda R. D. – k. 382-383).

Na terenie należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej znajduje się parking samochodowy na 16 miejsc, które są przeznaczone dla członków wspólnoty i ogólnodostępne dla wszystkich tych członków. Oprócz parkingu istnieje także 10 garaży stanowiących odrębne nieruchomości i będących własnością poszczególnych członków. Ilość lokali wchodzących w skład wspólnoty wynosi 32 (zeznanie świadka J. M. – k. 380-381).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na wstępie wskazać trzeba, że zgodnie z art. 25 ust. 1 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu ( DZ. U. z 2000 r. nr. 80 , poz. 903) właściciel 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. Stosownie do ust. 1a 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. Zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) zostało wywieszone w dniu 3 grudnia 2018 roku,

natomiast zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) zostało wywieszane w dniu 21 grudnia 2018 roku (k. 22 i 33). Powództwo zostało wytoczone dnia 7 stycznia 2019 roku (data złożenie pozwu w biurze podawczym Sądu – k. 3). Sześciotygodniowy termin został więc w niniejszej sprawie zachowany w stosunku do obydwu uchwał. Nie budzi wątpliwości również legitymacja czynna powodów, są oni bowiem właścicielami bądź współwłaścicielami lokali przy ulicy (...) w O..I tak, powodowie T. D. i R. D. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności małżeńskiej stanowiącego przedmiot odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w O., dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej w 1/2 części lokalu niemieszkalnego - garażu (...) położonego przy ul. (...) w O., dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). Powódka E. G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w O., dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz właścicielką garażu nr (...) położonego przy ulicy (...) w O., dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). Z kolei, powódka S. M. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w O., dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz garażu nr (...) położonego przy ulicy (...) w O., dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). R. W. jest właścicielką lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), zaś S. M. jest właścicielką lokalu nr (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta (...). W związku z własnością przedmiotowych lokali powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i przysługują im stosowne udziały w nieruchomości wspólnej (k. 56, 59, odpisy kw k. 79-120).

W zakresie zarzutów, co do uchwały nr (...) z dnia 29 listopada 2018r., należy zauważyć, iż upoważniała ona zarząd wspólnoty do zawarcia umowy dzierżawy gruntu z przeznaczeniem na parking i plac zabaw. Tymczasem w dniu 1 grudnia 2018 roku Zarząd Wspólnoty reprezentowany przez P. S. oraz M. T. zawarł ze spółką Park (...) Sp. z o. o. z siedzibą w O. umowę najmu części nieruchomości gruntowej, nie zaś umowę dzierżawy (k. 62). Skłania to do przekonania, że zarząd przekroczył zakres umocowania udzielonego mu przez członków wspólnoty. Nadto, zaskarżona uchwała, nie wskazywała do jakiej wysokości czynszu, zarząd będzie upoważniony do zawarcia wskazanej umowy, podczas gdy treść uchwał niewątpliwie winna być tak na sformułowana aby zapewnić transparentność działań zarządu i nie budzić żadnych wątpliwości. Zawarcie umowy najmu terenu przyległego do terenu wspólnoty, przy obciążeniu każdego członka wspólnoty mieszkaniowej, niezależnie od tego czy jest właścicielem samochodu, czy też nie, narusza interesy tych członków, którzy faktycznie nie korzystają z terenu, będącego przedmiotem umowy najmu. Podkreślić należy, że głównym zadaniem wspólnoty jest zarząd nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Teren, co do którego zawarto umowę najmu, nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, lecz jest odrębną nieruchomością. Zawarcie przedmiotowej umowy, zrodziło zobowiązanie po stronie wszystkich członków wspólnoty z tytułu wydatków za czynsz najmu. Wydatek z tytułu najmu dodatkowej powierzchni nie jest niezbędny dla utrzymania nieruchomości wspólnej. Koszty najmu przyległego terenu, który służy zapewnieniu niektórym mieszkańcom udogodnienia, nie wynika z rzeczywistych potrzeb wszystkich członków wspólnoty. Każdy członek pozwanej wspólnoty mieszkaniowej powinien uczestniczyć w wydatkach i ciężarach ale związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie zaś terenu, który jest odrębną nieruchomością poza terenem wspólnoty. W ocenie Sądu, właściciele lokali nieruchomości wspólnej, którzy mają większe zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, we własnym zakresie mogą zawrzeć umowę najmu z (...) sp.z o.o w O. odnośnie terenu parkingowego. Ponadto z topografii okolicy, w której położona jest wspólna nieruchomość, wynika że możliwe jest w stosunkowo niedalekiej odległości od nieruchomości wspólnej pozostawianie pojazdów, zatem brak uzasadnionego interesu do zawarcia tej umowy.

W ocenie Sądu, uchwała powodująca obciążenie członków wspólnoty kosztami najmu nieruchomości, przeznaczonej na parking samochodowy i plac zabaw, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, także narusza interes powodów. Przyjęte w uchwale rozwiązanie powoduje obciążenie kosztami najmu wszystkich współwłaścicieli, także tych nieposiadających samochodów lub posiadających wprawdzie samochód, jednak będących właścicielami dodatkowych lokali niemieszkalnych (garaży). Takie obciążenie jest nieadekwatne do rzeczywistych potrzeb tych członków, ponieważ z uwagi na powyższe okoliczności, nie będą oni korzystać z parkingu na wynajętej nieruchomości.

Co więcej, koszt najmu nieruchomości przeznaczonej zarówno pod parking jak i plac zabaw nie jest niezbędnym kosztem utrzymania nieruchomości wspólnej (o którym mowa w art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l.), który winien obciążać wszystkich członków wspólnoty. Uzasadnione jest, aby koszt utworzenia dodatkowego parkingu ponosili tylko ci członkowie, którzy rzeczywiście uzyskują korzyści płynące z tego udogodnienia. Ponadto członkowie posiadający garaże zobowiązani są do uiszczania zarówno opłat z tytułu powierzchni garażu, składki eksploatacyjnej, zaliczek związanych z zarządaniem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej (według przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej), jak i dodatkowo – zgodnie z zaskarżoną uchwałą – kosztów najmu nieruchomości przeznaczonej na parking. Powyższe zdaje się naruszać nie tylko interes powodów, ale także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zasygnalizować należy również, że niemożność kontroli tego, kto korzysta z parkingu leżącego na nieruchomości wspólnej, jak i na nieruchomości wynajętej, nie uzasadnia obciążenia kosztami najmu wszystkich mieszkańców, także tych niekorzystających z parkingu lub niemających samochodów. W okolicznościach sprawy brak jest zatem podstaw do uznania za prawidłową zasadę obciążanie kosztami najmu terenu przeznaczonego pod parking tych członków wspólnoty, którzy nie posiadają pojazdów oraz tych właścicieli pojazdów, którzy je parkują w stanowiących odrębne nieruchomości garażach położonych na nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd – na podstawie art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali – orzekł jak w sentencji. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par. 1 i 2 k.p.c , zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie wygrali proces, w związku z tym pozwana winna zwrócić im koszty według złożonego spisu, na które składają się : opłata od pozwu 400 zł (2 x 200 zł), koszty złożonych na żądanie sądu odpisów ksiąg wieczystych 1.230 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 102 zł (6 x 17 zł), koszty zastępstwa procesowego w wysokości 360 (par.8 ust. 1 pkt.1 w zw. z par. 20 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), co ostatecznie wyniosło na rzecz każdego z powodów kwotę po 348,66 zł (2092 zł: 6) . Brak podstaw do zaliczenia do kosztów procesu kwoty 600 zł za sporządzenie pozwu oraz odpowiedzi na zażalenie, które powodowie częściowo ponieśli przed wszczęciem postępowania, skoro ostatecznie powodowie przy wnoszeniu pozwu i złożeniu odpowiedzi na zażalenie nie byli reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika oraz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1500 zł, czyli w czterokrotnej stawce minimalnej, gdyż sprawa nie była skomplikowana a nakład pracy pełnomocnika ograniczał się do udziału w jednej rozprawie i sporządzeniu jednego pisma procesowego.