

Sygn. akt II C 285/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2014r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Bogdan Wolski

Protokolant: Justyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa

Z. P.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...) w W.

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sygn. akt II C 285/14

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron.

1. Powód Z. P. wytoczył powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...) /2013 z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie wyłączenia ze współużytkowania przez wszystkich właścicieli lokali terenu nieruchomości wspólnej przeznaczonego na ogródki działkowe.

1.1. Uzasadniając żądanie powód wskazał, że jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Treść uchwały stoi

w sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki zasobami Wspólnoty, w szczególności poprzez niedookreślenie zasad jej wykonywania. Ponadto wyłączenie z możliwości swobodnego korzystania z fragmentu nieruchomości stanowiącego część wspólną nieruchomości, stoi w sprzeczności z prawem własności i wynikającymi z tego uprawnieniami właścicielskimi. Wskazać należy, iż w takim kształcie uchwała daje Zarządowi nieograniczone prawo do dysponowania fragmentem nieruchomości, w szczególności samodzielnego i niekontrolowanego ustalania wysokości opłat za dzierżawę. Jednocześnie współwłaściciele nie są zwolnieni z obowiązku uiszczenia opłaty za podatek gruntowy. Zdaniem powoda, tak sformułowana uchwała zagraża prawidłowości zarządzania nieruchomością, a w szczególności może spowodować zawarcie niekorzystnych dla Wspólnoty umów, pozostających poza kontrolą współwłaścicieli nieruchomości.

2. W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa wniosła

o odrzucenie pozwu z uwagi na przekroczenie terminu do zaskarżenia uchwały, a w razie nieuwzględnienia tego wniosku – oddalenie powództwa w całości.

2.1. Uzasadniając przedstawione na wstępie stanowisko pozwana wskazała między innymi, iż opłata za korzystanie z ogródków działkowych została określona wcześniej uchwałą nr 10/2012 z dnia 29 marca 2012 r., która w § 2 ust. 18 określa, że opłata ta wynosi 0,50 zł za 1 m⁽²⁾ ogródka działkowego. Rola zarządu polega nie na samodzielnym i niekontrolowanym ustaleniu opłat, ale na ich określeniu na podstawie uchwały nr (...)/2012, co de facto sprowadza się do zmierzenia każdego z ogródków działkowych, obliczenia na podstawie tych pomiarów powierzchni poszczególnych ogródków oraz pomnożenia przez stawkę określoną w § 2 ust. 18 uchwały nr (...)/2012. Podjęcie uchwały nr (...)/2013 doprowadziło do uregulowania kwestii wyłącznego i nieodpłatnego korzystania przez określone osoby z części nieruchomości wspólnej. Uchwała nie tworzyła żadnych nowych ogródków, a jedynie uregulowała zasady korzystania z tej części nieruchomości wspólnej.

3. Na rozprawie w dniu 4 września 2014 r. pozwana cofnęła wniosek o odrzucenie pozwu.

II. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.

1. Właściciele lokali - członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W. podjęli 29 marca 2012 r. uchwałę nr (...)/2012 z w sprawie ustalenia granic części wspólnej nieruchomości i sposobu postępowania w przypadku wystąpienia awarii nieruchomości wspólnej przy ul. (...). W § 2 pkt. 18 uchwały ustalono stawkę za korzystanie

z ogródka działkowego w wysokości 0,50 zł za 1 m⁽²⁾ i postanowiono, że opłaty za ogródki działkowe będą zasilaly konto funduszu remontowego.

okoliczność bezsporna

2. Właściciele lokali - członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 155 w W. podjęli 4 grudnia 2013 r. uchwałę nr (...)/2013 w sprawie wyłączenia ze współużytkowania przez wszystkich właścicieli lokali terenu nieruchomości wspólnej przeznaczonego na ogródki działkowe. W § 1 tej uchwały postanowiono o wyłączeniu ze współużytkowania przez wszystkich właścicieli lokali nieruchomości gruntowej o powierzchni 1155,66 m², część użytą jako ogródki działkowe i oddaniu tego terenu w dzierżawę dotychczasowym użytkownikom. Jednocześnie zobowiązano zarząd Wspólnoty do ustalenia i podania do wiadomości właścicieli lokali wysokości opłat za dzierżawę i upoważniono zarząd Wspólnoty do zawarcia umów dzierżawy z dotychczasowymi użytkownikami terenu.

okoliczność bezsporna

III. Ocena zasadności roszczenia z wyjaśnieniem podstawy prawnej rozstrzygnięcia. 1. Powództwo nie jest zasadne. 2. Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, iż 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. 2.1. Określone w ustawie podstawy zaskarżenia uchwały właścicieli lokali sprowadzają się zatem w istocie do konieczności udowodnienia przez właściciela lokalu poszukującego ochrony prawnej, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, umową lub wykazania, iż uchwała godzi

w interesy skarżącego. 4. Zaskarżając przedmiotową uchwałę powód zarzucał, że uchwała pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki zasobami Wspólnoty, w szczególności poprzez niedookreślenie zasad jej wykonywania, a ponadto narusza jego prawo własności. Ponadto wykonanie uchwały miało umożliwiać Zarządowi nieograniczone prawo do dysponowania fragmentem nieruchomości, a także powodować samodzielne i niekontrolowane ustalanie wysokości opłat za dzierżawę, przy jednoczesnym istnieniu obciążenia współwłaścicieli

podatkiem gruntowym. Uchwała miała zatem naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością poprzez zawarcie niekorzystnych dla Wspólnoty umów, pozostających poza kontrolą współwłaścicieli nieruchomości. 5. Odnosząc się do wymienionych zarzutów Sąd wskazuje na wstępie, że ustalenie stawki za dzierżawę ogródków działkowych nastąpiło

w uchwale nr (...)/2012, która w sposób jednoznaczny stanowi, że stawka za korzystanie z ogródka działkowego wynosi 0,50 zł za 1 m⁽²⁾. Nie jest wobec tego trafny zarzut powoda co do dowolności działań Zarządu przy zawieraniu umów dzierżawy w zakresie ustalenia wysokości czynszu. Pozwana trafnie zauważa, że działania Zarządu sprowadzać się bowiem będą jedynie do wymierzenia powierzchni użytkowanego ogródka i wyliczenia czynszu przy uwzględnieniu obowiązującej stawki. Sąd zauważa w tym miejscu, że uchwała nr(...)/2012 nie została zaskarżona przez powoda

i akt ten pozostaje w obrocie prawnym, co wiąże się między innymi

z koniecznością wykonania przez Zarząd Wspólnoty § 2 pkt. 18 tej uchwały. 5.1. Z uchwały nr (...)/2012 wynika także, że opłaty uzyskiwane w tytułu korzystania z ogródków działkowych będą zasilały fundusz remontowy,

a więc fundusz którego środki zostaną przeznaczone na wydatki związane

z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że obciążenia powoda

z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej będą faktycznie zmniejszone

z uwagi na wpływy do funduszu remontowego wynikające z zawartych umów dzierżawy. W tej sytuacji niezasadny jest zarzut powoda co do niezgodności uchwały z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. 5.2. Powód nie wykazał w toku postępowania sądowego, aby obciążenia podatkowe powoda z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej przekraczały ewentualne wpływy, czy też udział w tych wpływach, z tytułu umów dzierżawy. Oznacza to, że powód niezasadnie zarzuca, że zaskarżona uchwała godzi w prawo własności powoda, bowiem ekwiwalentem za czasowe wyłączenie powoda od korzystania z części nieruchomości wspólnej są wpływy na fundusz remontowy, które faktycznie ograniczają zakres obowiązków finansowych powoda wynikających z art. 13 ust. 1 ustawy

o własności lokali. Dodać w tym miejscu należy, że osoby, którym oddano część nieruchomości wspólnej do korzystania na podstawie umów dzierżawy opłacają świadczenia publicznoprawne wynikające z posiadanego udziału, przy czym - z uwagi na użytkowanie ogródka działkowego - ponoszą dodatkowe koszty wynikające z zawartych umów i uchwał nr (...)/2013

i nr (...). 6. Wobec powyższego Sąd orzekł jak w sentencji.