

**Sygn. akt I C 366/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący** SSO Przemysław Jagosz

Protokolant sekr. sąd. Dagmara Napieraj

**po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2016 r., w Olsztynie, na rozprawie,**

sprawy z powództwa **Gminy O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. o nr (...)

I. **oddala powództwo;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

**Sygn. akt I C 366/16**

## UZASADNIENIE

**Gmina O.** żądała uchylenia uchwały pozwanej **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.** oznaczonej nr (...), podnosząc, że wskutek przyjętego w niej rozliczenia niezasadnie została obciążona kosztami wykonania ogrodzenia na działce nie stanowiącej nieruchomości wspólnej, w stosunku do której to działki pozwana nie miała prawa podejmować takich decyzji. W związku z tym koszty postawienia ogrodzenia nie wchodzą w zakres kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nie powinny obciążać członków Wspólnoty. Z tych względów zarząd pozwanej nie powinien również uzyskać absolutorium, jakiego udzielono zaskarżoną uchwałą.

Pozwana **Wspólnota** wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżona uchwała w rzeczywistości była wynikiem wcześniejszej i niezaskarżonej przez powódkę uchwały dotyczącej wykonania i sfinansowania ogrodzenia.

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

W niniejszej sprawie poza sporem było, że pozwana Wspólnota, której członkiem jest m.in. powódka, jest tzw. dużą wspólnotą, liczącą sobie ponad 7 lokali. W związku z tym do zarządzania nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm. – dalej jako: u.w.l.) – z mocy art. (...) wymienionej ustawy.

Nie było również sporu, że pozwana Wspólnota podjęła dwie uchwały:

a) nr (...) z dnia 14.09.2015 r.

b) nr (...) z dnia 5.04.2016 r.

W pierwszej z wymienionych uchwał Wspólnota zdecydowała o wykonaniu ogrodzenia panelowego wokół budynku przy ul. (...), dokonując jednocześnie wyboru wykonawcy, upoważniając do wykonania uchwały zarządcę i przyjmując, że płatność za roboty zostanie dokonana z funduszu remontowego. Ogrodzenie miało się fizycznie znajdować na działce nr (...) obręb (...). Działka ta nie stanowi własności pozwanej Wspólnoty, lecz własność powodowej Gminy i służy do racjonalnej obsługi budynku pozwanej. Większa część członków pozwanej Wspólnoty (dysponująca udziałami we wspólnocie w wysokości 67/100) jest jednocześnie współużytkownikami wieczystymi nieruchomości sąsiedniej – działki nr (...) obręb (...). Łącznie przysługują im udziały w prawie użytkowania wieczystego tej działki w wysokości formalnie 56/100, odpowiadających wysokości udziału przypadającego im w nieruchomości wspólnej wspólnoty. Z nieznanymi przyczyni niektórzy z członków Wspólnoty nie uzyskali udziału w prawie użytkowania wieczystego tej działki, wobec czego suma wysokości udziałów w użytkowaniu nie wynosi 1 (k. 49 i wyjaśnienia na rozprawie za adn. k. 52).

Z tych współwłaścicieli, którzy są jednocześnie współużytkownikami wieczystymi działki nr (...) większość użytkowników wieczystych dysponującą 36/100 udziałami z 56/100 przysługujących wszystkim użytkownikom głosowała za uchwałą nr (...) o wykonaniu ogrodzenia (por. listę głosowania k. 21 z wykazem k. 49 i wyjaśnieniami odnośnie J. L., działającej za K. Ż. – w protokole rozprawy za adnot. k. 52). Gmina – będąca właścicielem tej działki nie brała udziału w głosowaniu.

Uchwała nr (...) r. nie została zaskarżona.

Ogrodzenie zostało wykonane, a prace z tym związane zostały opłacone z funduszu remontowego Wspólnoty.

Druga z wymienionych na wstępie uchwał, oznaczona nr (...), została powzięta większością głosów i rozlicza koszty związane z utrzymaniem nieruchomości oraz udziela absolutorium zarządowi pozwanej. W ramach tego rozliczenia mieści się wykonanie ogrodzenia na podstawie uchwały nr (...) oraz przypisanie związanych z tym kosztów poszczególnym członkom Wspólnoty, w tym Gminie w wysokości 3 399,55 zł.

Tę właśnie uchwałę kwestionuje powódka w niniejszej sprawie podnosząc, że jest niezgodna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz uzasadnione interesy powódki. W jej ocenie skoro pozwana nie jest właścicielem działki, na której wykonano ogrodzenie, budowa tego ogrodzenia i opłacenie tego ze środków funduszu remontowego, jako czynności przekraczające zwykły zarząd tą działką winny być wykonane wyłącznie za zgodą wszystkich współużytkowników wieczystych działki i na ich koszt oraz ewentualnie jej właściciela.

Pozwana, która wnosila o oddalenie powództwa nie kwestionowała, że powódka została zawiadomiona o treści zaskarżonej uchwały w dacie wskazanej w pozwie, czyli z dniem 2.04.2016 r. (jak na k. 9). Nie było zatem wątpliwości, że w dacie wytoczenia powództwa został dotrzymany termin do zaskarżenia tej właśnie uchwały, termin wynikający z art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali.

W konsekwencji do rozważenia pozostawało, czy objęte zaskarżoną uchwałą rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i przyjęcie absolutorium dla zarządu jest sprzeczne z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub interes powódki. Ustalenie takich okoliczności z mocy art. 25 ust. 1 u.w.l. przesądzałoby bowiem o konieczności uwzględnienia powództwa.

W pierwszym rzędzie zauważyć należy, że powódka generalnie podnosi argumenty dotyczące braku podstaw do wykonania przez pozwaną ogrodzenia na działce okalającej wprawdzie nieruchomością wspólną, lecz nie wchodzącej w skład tej nieruchomości. Decyzja w tym zakresie została jednak podjęta w ramach niezaskarżonej uchwały nr (...) r, którą zdecydowano również, że koszty ogrodzenia zostaną pokryte ze środków Wspólnoty.

W konsekwencji, rozliczenie kosztów dokonane w uchwale nr (...) było faktycznie skutkiem decyzji podjętych w uchwale nr (...). Jeszcze raz zaznaczyć trzeba, że nie została ona zaskarżona i stała się wiążącą dla członków Wspólnoty.

W jej ramach zdecydowano o wykonaniu robót na sąsiedniej działce i pokryciu związanych z tym kosztów ze środków na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Mając zatem na uwadze, że rozliczenie jest wyłącznie konsekwencją wcześniejszych decyzji, w ocenie Sądu rozważyć należało tylko, czy uchwała nr (...) została podjęta skutecznie i ważnie. Powódka wskazywała bowiem, że pozwana nie miała prawa do podejmowania decyzji w zakresie dotyczącym nieruchomości, która nie jest nieruchomością wspólną.

W tej mierze należy zauważyć, że ze swej istoty wspólnota mieszkaniowa, jako powołana do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, może podejmować decyzje tylko w sprawach dotyczących tego zarządu, a nadto wyłącznie w granicach określonych prawem, tj. ustawą o własności lokali. Oznacza to, że co do zasady nie może arbitralnie podejmować decyzji co do majątku pozostającego poza nieruchomością wspólną, w tym w stosunku do nieruchomości sąsiednich. W orzecznictwie sądowym słusznie wskazano jednak (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8.07.2015 r. w sprawie VI ACa 17/15), że dopuszczalne w drodze wyjątku jest podejmowanie decyzji o poniesieniu przez wspólnotę wydatków na elementy infrastruktury znajdujące się poza nieruchomością wspólną, o ile są do wydatki związane z prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości wspólnej i służą prawidłowemu współkorzystaniu z tej nieruchomości przez członków Wspólnoty. Tego typu wydatki mogą zatem być uznane za koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i rozliczane zgodnie z zasadami ujętymi w art. 12 – 14 u.w.l.

Poza sporem było, że działka nr (...), na której wykonano ogrodzenie za środki Wspólnoty, została oddana w wieczyste użytkowanie, jako nieruchomość służąca do racjonalnej obsługi budynku. Był to teren zielony, na którym rósł żywopłot i krzewy. Z niezaprzeczonych wyjaśnień złożonych na rozprawie przez członka Zarządu pozwanej wynika, że pojawiły się tam szkodniki, teren ten był traktowany przez osoby spoza Wspólnoty jak toaleta publiczna, a nadto przechodzono przez ten teren i niszczone elewację budynku (sprayem i przez uszkodzenia docieplenia ścian). Te względy zadecydowały, że członkowie pozwanej zdecydowali się na budowę ogrodzenia i pokrycie związanych z tym kosztów (por. za adn. k. 52).

W ocenie Sądu te okoliczności w pełni usprawiedliwiają decyzję pozwanej podjętą w ramach uchwały nr (...), a co za tym idzie wydatki poniesione w celu jej realizacji mogą zostać uznane za koszty służące racjonalnemu i prawidłowemu wykorzystaniu nieruchomości wspólnej, a poniesione w szczególności dla zapobieżenia negatywnych oddziaływań zewnętrznych, naruszających spokój i mienie członków Wspólnoty.

Zaznaczyć przy tym trzeba, że takiej decyzji nie sprzeciwiali się również współużytkownicy wieczystości działki nr (...), dysponujący większością udziałów, o czym świadczy sposób, w jaki głosowali zarówno nad uchwałą nr (...), jak i skarżoną obecnie uchwałą nr (...). Można przy tym przyjąć, że ogrodzenie nieruchomości pozostającej w wieczystym użytkowaniu pozostaje w gestii wieczystych użytkowników, którzy mogą podjąć decyzję w tym zakresie zwykłą większością (art. 201 Kodeksu cywilnego). Nie wydaje się bowiem, aby ogrodzenie działki było czynnością przekraczającą zwykły zarząd prawem wieczystego użytkowania i wymagało decyzji wszystkich współużytkowników. W niniejszej sprawie współużytkownicy dysponujący większością udziałów, jakie zostały ustanowione (36 z 56), zagłosowali za wykonaniem ogrodzenia w ramach głosowania nad uchwałą nr (...). W ocenie Sądu zasady doświadczenia życiowego pozwalają na przyjęcie, że w ten sposób dali również wyraz swej woli w zakresie budowy ogrodzenia na działce będącej w ich użytkowaniu wieczystym, nie czyniąc rozróżnienia między przysługującym im udziałem w prawie użytkowania i udziałem w nieruchomości wspólnej, a de facto utożsamiając decyzje w zakresie tych praw, zwłaszcza, że użytkowanie ustanawiano przy okazji zbywania lokali we Wspólnocie (jak wynikałoby z wyjaśnień powódki). Okoliczność, że powódka przeniosła na część członków Wspólnoty tylko część udziałów w użytkowaniu wieczystym nie sprawia, że sama jest również użytkownikiem wieczystym. Nie może nim być, gdyż jest właścicielem działki. Wspomniana okoliczność oznacza tylko tyle, że wysokość udziałów przysługujących użytkownikom powinna zostać zaktualizowana, względnie powinny zapaść inne decyzje, które sprawią, że suma udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) będzie odpowiadać jedności.

Reasumując powyższe rozważania należy stwierdzić, że skoro skarżona uchwała nr (...):

a) jest jedynie dopełnieniem wcześniejszej, niezaskarżonej i prawnie skutecznej uchwały nr (...),

b) została podjęta w celu rozliczenia wydatków poczynionych w słusznym interesie członków Wspólnoty i z korzyścią dla nich oraz nieruchomości wspólnej,

nie ma racjonalnych podstaw do jej kwestionowania, również w zakresie udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty. W ocenie Sądu w jej ramach nie doszło bowiem do naruszenia prawa, zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, ani indywidualnego interesu powódki, który przeważałby znacząco nad interesem ogółu członków wspólnoty.

Z tej przyczyny powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali w pkt I sentencji wyroku.

Ponieważ pozwana wygrała proces, na podstawie art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego, na jej rzecz zasądzono od pozwanej związane z tym koszty. Obejmowały one wynagrodzenie pełnomocnika wykonującego zawód radcy prawnego w stawce minimalnej, którą ustalono na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w związku z § 20 i § 15 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz.1804). W ocenie Sądu nie wystąpiły bowiem żadne okoliczności wymienione w § 15 ust. 3 tego rozporządzenia, które uzasadniałyby jej podwyższenie.