

**Sygn. akt: I C 372/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Ewa Oknińska
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Paula Łożyńska

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy O. - Zakładu (...) w O.**

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

**o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej**

I. uchyła uchwałę Nr (...)z dnia 25 kwietnia 2019 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 560 złotych (pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu.

Sędzia Ewa Oknińska

**Sygn. akt I C 372/19**

## UZASADNIENIE

W dniu 4 lipca 2019 r. powódka Gmina O. - Zakład (...) w O. złożyła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. o uchylenie uchwały nr(...)z dnia 25 kwietnia 2019 r. oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwana Wspólnota podjęła uchwałę, na podstawie której postanowiła wybrać miejsce do składowania odpadów segregowanych na terenie działki dzierżawionej od powódki. Dodatkowo uchwała obejmuje zgodę na utwardzenie terenu działki, zmiany w ogrodzeniu poprzez demontaż furtki w miejscu istniejącej bramy, przewidywany łączny koszt 4.500 zł. W ocenie powódki skarżona uchwała jest sprzeczna z umową właścicieli lokali z Gminą oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną z uwagi na sprzeczność uchwały z zapisami umowy dzierżawy. W umowie dzierżawy wyraźnie wskazano przeznaczenie terenu wyłącznie na tereny zielone bez prawa ogrodzenia terenu. (k. 4-5)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w O. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że umowa dzierżawy gruntu nie zawierała zakazu przygotowania terenu pod pojemniki do gromadzenia odpadów. Na dotychczasowym miejscu składowania odpadów, nie była możliwa ich segregacja, co obciążało mieszkańców większymi kosztami za niesegregowane odpady. Podjęte przez Wspólnotę działania, służą Gminie, gdyż obecnie Gmina może realizować ciężące na niej zadania zmierzające do poprawy skuteczniejszego segregowania odpadów znajdujących się na jej terenie. Nadto Wspólnota zwróciła się do dzierżawcy działki o wyrażenie zgody na postawienie pojemników na odpady i uzyskała odpowiedź, że warunkiem jest wyłączenie części dzierżawionej działki w celu ustawienia pojemników i taki wniosek Wspólnota złożyła (k. 32).

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

Gmina O. jest właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w O., przy ul. (...) wraz udziałem wynoszącym (...) udziałów w częściach nieruchomości wspólnej

W dniu 1 września 2004 r. powódka zawarła z pozwaną Wspólnotą umowę dzierżawy terenu będącego własnością Gminy O., położonego przy ulicy (...) (obręb nr (...), cz. dz. dr (...) o powierzchni 320 m<sup>(2)</sup>). Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 29 stycznia 2009 r., pozwana Wspólnota wykonała ogrodzenie ww. terenu, na co powódka wyraziła zgodę.

(niezaprzeczone, a nadto dowód: uchwała nr (...), raport własnościowy k. 13)

W dniu 22 marca 2019 r. strony zawarły kolejną umowę dzierżawy. Przedmiotem umowy było oddanie w dzierżawę terenu będącego własnością Gminy O., położonego w O., przy ulicy (...) (obręb nr (...), cz. działki dr (...) o powierzchni 320 m<sup>(2)</sup>), przeznaczony wyłącznie pod zieleniec.

Strony przewidziały w § 3 ust. 2 pkt a umowy, że wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie niedotrzymania przez dzierżawcę warunków umowy.

W § 6 umowy zawarto postanowienie o zakazie stawiania ogrodzenia terenu i inwestowania, np. zabudowy, stawiania altan, sadzenia roślin wieloletnich, krzewów i drzew. Zakazano również parkowania samochodów oraz składowania drewna.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

(dowód: umowa k. 7)

W dniu 25 kwietnia 2019 r. pozwana Wspólnota w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...), w której postanowiła:

- do składowania segregowanych odpadów wybrać teren dzierżawionej działki od Gminy O. (działka nr (...)),
- dokonać utwardzenia gruntu na ww. cel (położenie ok. 5 m<sup>2</sup> polbruku),
- dokonać zmiany w ogrodzeniu działki poprzez montaż furtki w miejscu istniejącej bramy.
- przewidywany koszt prac określono na kwotę 4.500 zł.

Uchwała została podjęta większością udziałów wynoszącą 75,4%.

(dowód: uchwała nr (...)- k. 8)

Pismem z dnia 24 maja 2019 r. Zarządca pozwanej Wspólnoty poinformował powódkę o podjęciu ww. uchwały. Pismo zostało doręczone Gminie w dniu 27 maja 2019 r.

(dowód: informacja o podjęciu uchwały - k. 10)

Po podjęciu uchwały, pozwana przystąpiła do prac mających na celu wyodrębnienie terenu na segregację śmieci. Następnie Gmina O. pismem z dnia 04 czerwca 2019 r. wezwała pozwaną do natychmiastowego zaprzestania prac.

Ostatecznie pozwana Wspólnota pismem z dnia 06 sierpnia 2019 r. zwróciła się do Gminy O. – Wydział G. (...)Urzędu Miasta w O. z prośbą o wyrażenie zgody na przeznaczenie dzierżawionej działki.

(dowód: pismo Gminy k. 11, 12, fotografie k. 15-16, pismo z dnia 06 sierpnia 2019 r.. - k. 34, wydruk – k. 35)

Sąd zważył, co następuje:

W toku tak ustalonego stanu faktycznego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na dokumentach przedstawionych w sprawie, których wiarygodności nie podważyła żadna ze stron.

Bezsporny jest fakt, że pozwana Wspólnota jest dużą wspólnotą, składającą się z ponad 7 lokali, w związku z tym do zarządzenia nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze, zm.). Zgodnie z treścią art. 25 ust 1 powołanej ustawy właściciel lokalu ma prawo 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. Nie pozostawało także wątpliwości, że powódka dochowała zawitego terminu do wytoczenia powództwa, wynikającego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Właściciel lokalu jest bowiem ograniczony w prawie do wytoczenia powództwa 6 tygodniowym terminem, liczonym od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, które w przedmiotowej sprawie nastąpiło w dniu 27 maja 2019 r.

Okolicznością bezsporną jest to, że strony sporu łączyła umowa dzierżawy z dnia 22 marca 2019 r. Pozwana, jako strona ww. czynności prawnej, zobligowana była do przestrzegania jej postanowień. Zatem pozwana bez zgody wydierżawiającego, Gminy O., nie mogła inaczej zagospodarować terenu dzierżawy niż wynikało to z umowy. Zgodnie z postanowieniami umowy, teren dzierżawiony przeznaczony był wyłącznie pod zieleniec. Oznacza to, że innych działań niż wykonanie trawnika, pozwana nie mogła wykonać. Pozwana Wspólnota w niniejszej sprawie wskazała, że w umowie z dnia 22 marca 2019 r. nie było zapisu o zakazie przygotowania terenu pod pojemniki na śmieci. Jednakże analiza sformułowań użytych w umowie dzierżawy „wyłącznie pod zieleniec”, zamieszczenie zakazów dalszego inwestowania, zagospodarowania spornej powierzchni, wskazuje w sposób nie budzący wątpliwości, że teren nie może być przeznaczony na inne cele niż pod zieleniec.

Zatem skarżona uchwała jest sprzeczna z umową dzierżawy. Tej okoliczności nie zmienia faktu, że w 2009 r. – a więc w czasie obowiązywania pierwszej umowy dzierżawy, Gmina wyraziła zgodę na ogrodzenie spornego terenu (por. treść uchwały nr (...)i listę osób biorących w niej udział k. 33). Jak wynika z dołączonej uchwały, powódka zaakceptowała postanowienie wspólnoty w zakresie wykonania ogrodzenia działki. Jednak powódka nie wyraziła zgody na zmianę przeznaczenia dzierżawionego terenu.

W ocenie Sądu skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną oznacza poprawne gospodarstwo, zgodnie z umowami, wykonywanie niezbędnych działań, których wymaga wspólna własność. W związku z tym, że na podstawie uchwały teren dzierżawiony byłby wykorzystany niezgodnie z umową dzierżawy, mogłoby dojść do rozwiązania umowy dzierżawy na podstawie w § 3 ust. 2 pkt a umowy dzierżawy. Powyższe przedkłada się na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także naruszenie interesów członka Wspólnoty. Z tych przyczyn uchwała na podstawie wyżej wymienionych przepisów została uchylona.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Powódka wygrała proces i poniosła koszty procesu: opłatę sądową od pozwu w wysokości 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 360 zł, dlatego też Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 560 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia Ewa Oknińska