

Sygn. akt IC 621/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Maciej Ejsmont

Protokolant : Anna Ogrodnik

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa W. L., Z. L., M. S. (1), R. S., K. S. i M. S. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D.

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. o nr (...) z dnia 19 lutego 2015r.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie koszty procesu w kwocie 197 zł.

Sygn. akt I C 621/15

UZASADNIENIE

K. S., M. S. (2), W. L., Z. L., M. S. (1) i R. S. wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D.. Zażądali w nim uchylecia w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej(...) przy ul. (...) w D. nr(...) z dnia 19 lutego 2015 r. z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, jak również z uwagi na fakt, że uchwała ta narusza interesy współwłaścicieli nieruchomości położonej w D. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że w dniu 19 lutego 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa(...) przy ul. (...) w D. podjęła uchwałę nr (...). Za uchwałą głosowali właściciele czterech lokali mieszkalnych we wskazanej wyżej wspólnotcie, posiadający 51,68 % udziałów. Właściciele pozostałych lokali nie wyrazili zgody na podjęcie uchwały. W ocenie powodów, wskazana wyżej uchwała jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali, a nadto istotnie narusza ich interesy. Uchwała ta stanowi wyrażenie zgody na dzierżawę strychu przez M. W. oraz wykonanie przez niego prac remontowo budowlanych. Powodowie wskazali, że rażąco niekorzystna dla nich jest stawka czynszu oraz sposób jej obliczenia. Stawka czynszu określona została na kwotę 3 zł za m². Sposób wyliczenia powierzchni dzierżawy powoduje, że Wspólnota Mieszkaniowa z tytułu dzierżawy będzie uzyskiwać czynsz na poziomie kilkunastu złotych miesięcznie.

Nadto, uchwała wskazuje, że czynsz płatny będzie dopiero od zakończenia adaptacji pomieszczenia i rozpoczęcia jego użytkowania, co nie wiadomo kiedy nastąpi. Tymczasem właściciele pozostałych lokali pozbawieni będą dostępu do tej części strychu już od chwili podjęcia uchwały.

Na podstawie zaskarżonej uchwały właściciele lokali wyrazili zgodę na wykupienie w dowolnym terminie części strychu dzierżawionej przez M. W., bądź jego następców prawnych. Jednocześnie uchwała nakłada na Wspólnotę

Mieszkaniową karę umowną w przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy w wysokości dwukrotności sumy nakładów poniesionych na adaptację części strychu obliczoną według aktualnych norm KRN oraz średnich cen robocizny na dzień wypowiedzenia umowy oraz kosztów przygotowania dokumentacji projektowej. Takie obostrzenia nie zostały zastrzeżone dla drugiej strony umowy dzierżawy.

Część strychu będąca przedmiotem dzierżawy jest współwłasnością wszystkich właścicieli lokali, którzy korzystają w sposób trwały i widoczny z tego pomieszczenia, między innymi susząc tam pranie.

[k. 1 – 4]

W odpowiedzi na pozew, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że wskazana wyżej uchwała nie narusza istotnie interesów Wspólnoty. Przyjęta w uchwale stawka czynszu na poziomie 3 zł za m² ustalona została na poziomie stosowanym w umowach podobnych do tej, o której mowa w zaskarżonej uchwale. Wykorzystanie potencjału nieruchomości i czerpanie z niej pożytków jest uzasadnione prawidłowym gospodarowaniem nieruchomością, umożliwiającym uzyskiwanie dodatkowego dochodu. Uzyskiwanie dochodów z innych źródeł uzasadnione jest tym, że powodowie poprzedni rok zamknęli niedopłatą w wysokości 1.323,84 zł i wydatki strony pozwanej pokryte zostały przychodami pochodzącymi od pozostałych członków strony pozwanej.

Inwestor jest zainteresowany jak najszybszą adaptacją pomieszczeń, zaś ewentualny wykup w przyszłości dzierżawionego strychu nie wpłynie na uzyskiwane przychody, ponieważ po stronie nabywcy powstanie obowiązek dokonywania stosownych wpłat na fundusz remontowy, zaś sama cena sprzedaży określona zostanie przez rzeczoznawcę adekwatnie do ceny rynkowej.

Właściciele lokali nie korzystają z części strychu planowanej pod dzierżawę. Część powodów użytkuje samodzielnie pomieszczenia strychowe na trzeciej kondygnacji, nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat, mimo że nie dopuszczają innych współwłaścicieli do użytkowania tego strychu, zamykając go na klucz.

[k. 32 – 34]

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w D. tworzona jest przez właścicieli ośmiu lokali mieszkalnych.

W dniach 21 i 28 lutego 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w D. podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...).

Na jej podstawie wyrażono zgodę na najem przez M. W. części strychu, zaznaczonej na szkicu załączonym do uchwały. Uchwała miała stanowić jednocześnie umowę najmu części strychu. (§ 1 uchwały)

Umowę zawarto na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z sześciomiesięcznym okresem te goż wypowiedzenia. Wyrażono zgodę na „wykupienie” w dowolnym terminie wynajętej części strychu przez M. W., bądź jego następców prawnych. Podstawę ustalenia ceny sprzedaży stanowić miał operat szacunkowy. (§ 2 uchwały)

Czynsz ustalono na 3 zł za m². Miał być płatny od momentu zakończenia adaptacji strychu i rozpoczęcia jego użytkowania. (§ 4 uchwały)

W przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez Wspólnotę Mieszkaniową, miała ona wypłacić M. W., bądź jego następcom prawnym, dwukrotność sumy nakładów poniesionych na adaptację części strychu obliczoną według aktualnych norm KNR oraz średnich cen robocizny na dzień wypowiedzenia umowy oraz kosztów przygotowania dokumentacji projektowej. (§ 5 uchwały)

Wynajęta powierzchnia miała być przeznaczona na cele mieszkalno – użytkowe. (§ 6 uchwały)

Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na przeprowadzenie prac adaptacyjnych poprzez trwałe wydzielenie części strychu i połączenie tej części z lokalem nr (...). (§ 8 uchwały)

Za uchwałą głosowali właściciele lokali, mający udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 51,58 %, zaś przeciw właściciele, których udziały wynoszą 48,31 %.

Dowód: uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. z załącznikiem k. 109 – 111

W budynku przy ul (...) w D. pomieszczenia strychowe znajdują się na dwóch kondygnacjach. Na kondygnacji trzeciej znajdują się pomieszczenia strychowe użytkowane przez rodziny Państwa S. i S.. Są one zamykane na klucz, którym dysponują te dwie rodziny. Pozostałe rodziny korzystają ze strychu na czwartej kondygnacji budynku. Z tego pomieszczenia M. W. zamierza wydzielić jego część, która ma być przeznaczona na sypialnię, połączoną schodami ze znajdującym się na trzeciej kondygnacji lokalem nr (...). W tej części strychu przechowywane są obecnie drobne ruchomości.

Dowód: zeznania S. G. k. 112

przesłuchanie stron k. 113 – 115

materiał zdjęciowy k. 51 – 58, 102 – 108

Część strychu będąca przedmiotem planowanej umowy ma powierzchnię 29,58 m², zaś łączna powierzchnia strychu na czwartej kondygnacji ma powierzchnię 137,48 m².

Dowód: szkic k. 59

Bazowa stawka czynszu za lokal mieszkalny pozostający w zasobie Gminy W. wynosi 4 zł za m², z możliwością zniżek.

Dowód: pismo Gminy W. k. 118

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

W pierwszej kolejności należało poddać analizie kwestię zachowania przez powodów terminu do zaskarżenia uchwały objętej żądaniem pozwu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000.80.903 j.t, ze zm.), zwanej dalej ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. 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.

Jednocześnie przepis art. 25 ust. 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. stanowi, że wskazane wyżej powództwo 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.

Uchwała, której dotyczy żądanie pozwu, podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powodowie wnieśli pozew w niniejszej sprawie 31 marca 2015 r., co wynika z datownika pieczęci pocztowej na kopercie, w której nadesłano pozew. Podpisy członków wspólnoty mieszkaniowej na zaskarżonej uchwale składane były w dniach 21 i 28 lutego 2015 r. Powodowie wnieśli zatem pozew przed upływem sześciu tygodni, licząc nawet od początkowego dnia składania podpisów na uchwale. Ustawowy termin do zaskarżenia uchwały został zatem bezspornie zachowany.

Zbędne zatem stało się prowadzenie rozważań co do terminu, kiedy to powodów powiadomiono o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Odnosząc się merytorycznie do zaskarżonej uchwały, w ocenie Sądu narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszając w ten sposób interesy skarżących uchwałą właścicieli.

Dokonując oceny uchwały pod względem jej zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, badać należy jej celowość, gospodarność i rzetelność. Wskazać należy, że zasadniczym celem wspólnoty mieszkaniowej jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (vide: wyroki Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 sierpnia 2012 r. I A Ca 452/12, LEX 1217763 oraz z dnia 9 maja 2013 r. I A Ca 214/13, LEX 1392048).

W świetle tych uwag stwierdzić należy jednoznacznie, że zaskarżona uchwała nie spełnia kryteriów gospodarności oraz rzetelności. Jednocześnie podkreślić należy, że w istocie przedmiotem zaskarżonej uchwały było zawarcie nie umowy dzierżawy, lecz najmu – wbrew dosłownemu brzmieniu tejże uchwały. Wydzielona część strychu miała służyć celom mieszkalnym nie miała umożliwić czerpania pożytków.

Analizując zaskarżoną uchwałę, w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na jej § 4. Wynika z niego, że czynsz najmu miał być płatny dopiero po zakończeniu prac remontowych w adaptowanym pomieszczeniu i po rozpoczęciu jego użytkowania. W praktyce doprowadzić by to mogło do sytuacji, w której M. W. byłby uprawniony do nieodpłatnego użytkowania części strychu przez nieograniczony czas. Z żadnej jednostki redakcyjnej zaskarżonej uchwały nie wynika bowiem, jak długo mają trwać „prace adaptacyjne” i jaki stan adaptowanego lokalu można uznać za „zakończenie adaptacji”. Należy zwrócić uwagę, że wspólnota mieszkaniowa utraciłaby kontrolę nad częścią nieruchomości wspólnej, nie czerpiąc z tego jakichkolwiek korzyści i nie mając wpływu na to, kiedy takie korzyści (w postaci czynszu) miałyby zacząć czerpać.

W ocenie Sądu, w sposób oczywiście sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną pozostaje też § 5 uchwały, który przyznawał M. W. roszczenie o zapłatę kwoty równej dwukrotności sumy nakładów poniesionych przez niego na adaptację części strychu obliczonej według aktualnych norm KNR oraz średnich cen robocizny na dzień wypowiedzenia umowy oraz kosztów przygotowania dokumentacji projektowej. Podkreślić należy, że roszczenie takie przysługiwałoby M. W. także w wypadku wypowiedzenia umowy z przyczyn obciążających jego, jak np. zaprzestanie płacenia czynszu. W praktyce ta jednostka redakcyjna uchwały spowodowałaby, z uwagi na znaczne konsekwencje finansowe dla wspólnoty mieszkaniowej, że wspólnota ta pozbawiona byłaby, ze względów ekonomicznych, możliwości skorzystania z uprawnienia do wypowiedzenia umowy, zastrzeżonego dla obu kontrahentów w § 2 uchwały.

Niekorzystne z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną jest też brzmienie zdania drugiego § 2 zaskarżonej uchwały, w którym to przepisie Wspólnota wyraziła zgodę na wykup wynajętej części strychu przez M. W., bez bliższego oznaczenia terminu zawarcia umowy, ani ceny. Nie jest jasne, kto miałby sporządzić wskazany w tym przepisie operat szacunkowy i co nastąpiłoby w sytuacji, gdyby ten bliżej nieokreślony kosztorys byłby w sposób oczywisty niekorzystny dla wspólnoty.

Przywołane wyżej jednostki redakcyjne uchwały pozostają, z przyczyn wyżej opisanych, w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Jednocześnie wskazać należy, że w ocenie Sądu podstawy uchylecia wskazanej wyżej uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie może stanowić ustalona w niej wysokość czynszu oraz sam fakt oddania do użytkowania M. W. części powierzchni strychowej. Określona w umowie wysokość czynszu nie jest rażąco zaniżona, jeśli zważy się, że bazowa stawka czynszu w Gminie W. wynosi 4 zł za m², co wynika z informacji udzielonej przez Gminę. Uwzględnić przy tym należy, że z założenia zaskarżonej uchwały wynika, że czynsz ten opłacany być winien jedynie przez czas prac remontowych, gdy nie jest możliwe korzystanie z wynajętej powierzchni na cele mieszkalne. Podkreślić także należy,

że wspólnota mieszkaniowa w granicach swej autonomii może oddać część nieruchomości wspólnej do używania innej osobie, czy nawet zbyć ją, jeżeli przysporzy to jej korzyści majątkowych oraz nie utrudni właścicielom lokali korzystania z nieruchomości wspólnej. Uwzględnić przy tym trzeba, że dwie rodziny we wskazanym wyżej budynku korzystają z części strychowej na trzeciej kondygnacji, a dla pozostałych wystarczająca jest pozostała, nie objęta planowaną umową, część strychu na czwartej kondygnacji. Tym bardziej, że jak wynika z materiału zdjęciowego, część strychu, jaka miała być oddana do używania M. W., wykorzystywana jest obecnie jedynie na przechowywania tam drobnych ruchomości.

Istotne jest jednak, iż opisane wyżej uchybienia zaskarżonej uchwały mają zasadnicze znaczenie dla oceny zgodności całej uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Jest to szczególnie ważne w świetle zasady niedopuszczalności częściowego uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Takie działanie musiałoby bowiem zostać poczytane za próbę zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej przez sąd do podjęcia uchwały o określonej treści, czemu w sposób wyraźny sprzeciwia się nie tylko autonomia właścicieli w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, lecz również i same przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 marca 2015 r. I ACa 1469/14 LEX nr 16758910).

Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się na dowodach przywołanych w stanie faktycznym niniejszego uzasadnienia. Pozostałe dowody nie miały wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Na zasądzoną na rzecz powodów kwotę zwrotu kosztów procesu składa się kwota 180 zł stanowiąca wynagrodzenie pełnomocnika i opłata skarbową od pełnomocnictwa. Jako podstawę obliczenia kosztów zastępstwa prawnego przyjęto § 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów niepłatnej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 – tekst jednolity).