

Sygn. akt XV C 470/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Konieczka

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2014r. w Gdańsku

sprawy z powództwa R. K. i W. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul.(...)w S.

o uchylenie uchwały

I. Uchyła uchwałę Nr (...)pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul.(...)w S. z dnia 21.09.2012r. w sprawie wprowadzenia jednolitej stawki czynszu ;

II. Zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w S. na rzecz powodów R. K. i W. K. kwotę 200 zł (dwieście) tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sygn. akt XV C 470/13

UZASADNIENIE

Powodowie R. K. i W. K. pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...)w S. wnieśli o uchylenie uchwały nr(...). W uzasadnieniu wskazano, iż powodowie są właścicielami lokali nr (...) położonych przy ul. (...)w S.. W dniu 21 września 2012r. pozwana podjęła uchwałę nr (...)o wprowadzeniu jednolitej stawki czynszu dla najemców użytkujących pomieszczenia gospodarcze wydzielone z części wspólnych nieruchomości przyjmując stawkę 6zł/m⁽²⁾. Podano również, że w budynku znajdują się dwa wydzielone pomieszczenia gospodarcze użytkowane w oparciu o umowy najmu. Powodowie zgodzili się na najem jednego z tych pomieszczeń za kwotę 20zł miesięcznie. 26 czerwca 2012r. pozwana podjęła uchwałę, w której postanowiła wyrazić zgodę na najem pomieszczenia gospodarczego przyległego do lokalu nr(...) na potrzeby gospodarcze właściciela lokalu nr (...) Z chwilą zawarcia umowy pomieszczenie to dla jednego z właścicieli lokali stało się atrakcyjne i chciał on przejąć to pomieszczenie. Podczas przeglądu dokonanego w dniu 18 lutego 2013r. stwierdzono, iż owo pomieszczenie gospodarcze jest użytkowane jako składzik gospodarczy w taki sam sposób, w jaki pozostali członkowie Wspólnoty użytkują pomieszczenia gospodarcze w piwnicach, nie ponosząc przy tym żadnych kosztów. W ocenie powodów przedmiotowa uchwała winna być uchylona z powodu naruszenia zasady równego traktowania członków Wspólnoty, a także z uwagi na jej niewykonalność z powodu braku przygotowania aneksów do umów najmu w terminie do końca października 2012r. Ponadto zaskarżona uchwała nie precyzowała strony, której miała dotyczyć.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.(...)w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podniesiono, że pozwana posiada w swoich zasobach wydzielone z części wspólnej nieruchomości pomieszczenia, które nie stanowią przedmiotu odrębnej własności właścicieli lokali mieszkalnych i które pozwana wynajmuje osobom zainteresowanym na podstawie zawieranych umów – dzierżawy lub najmu. Powód w dniu

1 września 1999r. zawarł umowę dzierżawy wydzielonych pomieszczeń piwnic, natomiast na podstawie umowy z 17 maja 2004r. najemcy lokalu nr(...)wynajmują pomieszczenie strychowe przyległe do przedmiotowego lokalu. Pozwana wskazała, iż pomieszczenia piwniczne są pomieszczeniami przynależnymi będącymi częścią składową lokali. W dalszej części pozwana wskazała, iż uchwała dotyczy wszystkich obowiązujących umów najmu pomieszczeń wydzielonych z części wspólnych nieruchomości, w jej treści określono cenę czynszu 6zł/m⁽²⁾ i zobowiązano zarząd do wykonania uchwały. Wspólnota zawierając umowę najmu pomieszczeń niewyodrębnionych z nieruchomości wspólnej, przewidywała pozyskanie dodatkowych środków na potrzeby utrzymania nieruchomości wspólnej. Cena jaka obowiązywała najemców była zróżnicowana i z całą pewnością nie odzwierciedlała ekwiwalentności świadczeń. Wprowadzona zaś stawka jest jednolita dla wszystkich najemców. Również jej wysokość nie jest wygórowana z uwagi na określenie przez Prezydenta Miasta S. wysokości stawki bazowej czynszu za najem lokali użytkowych przy (...)na 32,71zł/m⁽²⁾. Nadto powodowie dzierżawią część kondygnacji piwnicy, w której urządzona jest pracownia małej poligrafii, a cena czynszu dla tego pomieszczenia wynosiła 1zł/m⁽²⁾. Zatem zaskarżoną uchwałą cena ta miała ulec zmianie. W ocenie pozwanej zaskarżona uchwała zapewnia ekwiwalentny zysk dla Wspólnoty i nie krzywdzi żadnego z najemców będącego stroną stosunku najmu. Co więcej pomimo postanowień uchwały(...)powodowie – z jednej strony R. K., występująca jako przedstawiciel wspólnoty, działając z drugim członkiem zarządu, G. Ś. (1), zawarła ze swoim współmałżonkiem W. K. niekorzystną umowę najmu części strychu i sprzeczną z postanowieniami uchwały(...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie W. i R. K. są właścicielami lokali nr(...) o łącznej powierzchni ponad 300 m⁽²⁾ znajdujących się w budynku przy ul.(...)w S..

W budynku tym znajduje się 12 lokali mieszkalnych, które poza lokalem numer (...) zostały sprzedane bez przynależnego pomieszczenia piwnicznego. W przedmiotowym budynku znajduje się około 23 pomieszczeń piwnicznych. Każdy z właścicieli lokali ma prawo do swobodnego użytkowania poszczególnych pomieszczeń piwnicznych. Podział pomieszczeń piwnicznych do korzystania przez poszczególnych właścicieli lokali nie wynika z dokumentów czy zawartych umów, lecz z utrwalonej praktyki. W nieruchomości wspólnej znajdują się również dwa pomieszczenia strychowe o powierzchniach około 11 i 9 m⁽²⁾ przylegające bezpośrednio do lokali nr (...). Pomieszczenia te początkowo przez okres kilkunastu lat były wykorzystywane jako suszarnie. Następnie pomieszczenia te były wykorzystywane jedynie przez lokatorów lokali(...) na cele gospodarcze.

Lokal o numerze (...) został zakupiony przez powoda W. K. w 1974r. wraz z pomieszczeniem piwnicznym o powierzchni 18,6 m⁽²⁾. Powodowie w ramach przeprowadzonego remontu połączyli pomieszczenie piwniczne będące ich własnością z powierzchnią innego pomieszczenia piwnicznego, z czego powstało pomieszczenie o powierzchni około 40 m⁽²⁾ stanowiące późniejszy przedmiot dzierżawy na mocy umowy z 1 września 1999r. Powodowie przetrzymują tam zbędne rzeczy, rowery oraz maszyny mające służyć do prowadzenia działalności Zakładu(...).

Okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem: wydruk KW nr (...) k. 70–71, wydruk KW nr (...) k. 72–73, wydruki KW nr (...) k. 74–75, wydruk KW nr (...) k. 76–77, wydruk KW nr (...) k. 78–79, wydruk KW nr (...) k. 80–81, wydruk KW nr (...) k. 82–83, wydruk KW nr (...) k. 84–85, wydruk KW nr (...) k. 86–87, inwentaryzacja k. 88,

Pozwana w dniu 1 września 1999r. zawarła z powodem W. K. umowę dzierżawy pomieszczenia – pracowni małej poligrafii o powierzchni 48,20 m⁽²⁾ znajdującego się w piwnicy budynku przy ul.(...). Stawkę dzierżawy określono jako 1,00zł/m⁽²⁾ powierzchni z doliczeniem podatku VAT. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

Dowód: umowa dzierżawy z 01.09.1999r. k. 50–50v,

Pozwana w dniu 17 maja 2004r. zawarła z najemcami lokalu nr (...). W. umowę dzierżawy pomieszczenia strychowego o powierzchni 9,90 m⁽²⁾. Stawkę czynszu określono na kwotę 20,00 zł miesięcznie. Umowę tę zawarto na czas nieokreślony.

Dowód: umowa dzierżawy z 17.05.2004r. k. 51–51v,

Pozwana uchwałą nr (...)z dnia 26 czerwca 2012r. wyraziła zgodę na najem nie użytkowanego pomieszczenia strychowego o powierzchni 11 m⁽²⁾ przyległego bezpośrednio do lokalu nr(...) na potrzeby gospodarcze lokalu nr(...). W punkcie drugim uchwały ustalono stawkę opłat czynszowych na rzecz Wspólnoty jak za najem symetrycznej części dla lokalu nr (...) zaś w punkcie 3 pozwana upoważniła przedstawiciela Zarządu G. Ś. do zawarcia umowy najmu.

Następnie pozwana reprezentowana przez Zarząd w osobach G. Ś. (1) oraz powódki R. K. zawarła z W. K. w dniu 1 sierpnia 2012r. umowę najmu, której przedmiotem było pomieszczenie strychowe o powierzchni 11 m⁽²⁾ usytuowane bezpośrednio przy lokalu nr(...) nieruchomości przy ul.(...). Strony określiły stawkę czynszu na kwotę 20 zł miesięcznie. Pomieszczenie to miało być wykorzystywane wyłącznie na potrzeby gospodarcze, a umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Dowód: uchwała nr(...)k. 8, umowa najmu z 01.08.2012r. k. 6–7,

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa uchwałą nr(...)z 21 września 2012r. uchwaloną w trybie indywidualnego zbierania głosów postanowiła wprowadzić jednolitą stawkę czynszu dla najemców użytkujących pomieszczenia wydzielone z części wspólnych nieruchomości na podstawie zawartych ze wspólnotą mieszkaniową umów cywilno–prawnych (najmu pomieszczeń gospodarczych) przyjmując minimalną jednostkę za 1 m² w wysokości 6 zł. W ustępie drugim paragrafu pierwszego postanowiono, iż zarząd zobowiązuje się do wykonania postanowień niniejszej uchwały najpóźniej z upływem ostatniego dnia miesiąca października 2012r. w szczególności aneksowanie obowiązujących umów najmu części nieruchomości wspólnej na cele gospodarcze.

Zaskarżona uchwała dotyczy pomieszczeń dzierżawionych tzn. 2 pomieszczeń strychowych oraz pomieszczeń piwnicznych zajmowanych przez powodów na podstawie umowy dzierżawy zawartej jeszcze z Urzędem Miasta S. na podstawie umowy z 1 września 1999r.

Okoliczność bezsporna nadto potwierdzona dowodem: uchwała nr(...)k. 4,

Sąd zważył co następuje

Sąd powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o zgromadzone w sprawie materiały dowodowe, w szczególności na dokumentach prywatnych przedstawionych przez obie strony i oświadczeniach obu stron złożonych w czasie wysłuchania na podstawie art. 212§1 k.p.c. na rozprawie w dniu 13.02.2014r. Sąd przedmiotowym dowodom dał wiarę w całości, nie znajdując podstaw do podważenia ich prawdziwości. Ich oceny dokonał w oparciu o art. 245 k.p.c., z którego wynika, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte. Ponadto w toku postępowania żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości i autentyczności.

W zasadniczym zakresie stan faktyczny nie był sporny między stronami i tak bezsporne w sprawie były okoliczności związane z własnością lokali przez powodów, sposobem korzystania z nieruchomości wspólnej przez powodów oraz innych właścicieli oraz adresatów zaskarżonej uchwały nr (...). W przedmiotowej sprawie spór zaś ogniskował się wokół kwestii zasadności podwyższenia stawki czynszu najmu i dzierżawy pod kątem jej zgodności z prawem i interesami strony powodowej.

W toku procesu strona pozwana nie kwestionowała również legitymacji strony powodowej do wystąpienia z przedmiotowym powództwem o uchylenie uchwały w oparciu o art. 25 u.w.l. Taka sama sytuacja odnosiła się

do zachowania przez stronę powodową ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały w drodze odpowiedniego powództwa.

W ocenie Sądu powództwo W. i R. K. zasługiwało na uwzględnienie, choć ze względów nieco odmiennych niż wskazywanych przez powodów.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. – Dz.U. z 2000, nr 80, poz. 903 z późn. zm.), dalej u.w.l. 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.

Stosownie do art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W sprawie bezsporne jest, że część pomieszczeń piwnicznych dzierżawionych przez powodów oraz wynajmowane przez nich pomieszczenie strychowe przyległe do ich lokalu nr(...) stanowią część wspólną nieruchomości. Przed wielu laty nastąpił faktyczny i zwyczajowo respektowany przez właścicieli podział do korzystania pomieszczeń piwnicznych jak i strychowych pomiędzy poszczególnych właścicieli lokali. Bezspornym jest również, że powód zawarł z pozwaną umowę dzierżawy części pomieszczeń piwnicznych o łącznej powierzchni 40m⁽²⁾ oraz umowę najmu pomieszczenia strychowego o powierzchni 11m⁽²⁾, i odpowiednio została ustalona stawka czynszu za pomieszczenie piwniczne wynosząca 1zł/m⁽²⁾ zaś za pomieszczenie strychowe kwota 20zł miesięcznie. Jednocześnie pozostali właściciele korzystają z poszczególnych pomieszczeń piwnicznych w sposób swobodny bez uiszczania jakichkolwiek opłat. Zarząd i zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w S. oraz wszyscy właściciele dotychczas nie kwestionowali zasadności funkcjonowania tak ukształtowanego w praktyce podziału pomieszczeń piwnicznych, w szczególności nie zostały podjęte jakiegokolwiek działania prawne zmierzające do modyfikacji tego stanu.

W ocenie Sądu uchwała podjęta przez pozwaną została dokonana z naruszeniem uzasadnionych interesów majątkowych powodów, ponieważ w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej, jednostronnie dokonano zmiany zawartego stosunku obligacyjnego w zakresie ustalonej w obu umowach z powodami (piwnica i strych) opłaty czynszowej. Umowa najmu czy dzierżawy jest bowiem umową konsensualną, która dochodzi do skutku poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli najemcy i wynajmującego. Pierwotnie strony umowy – powód W. K. oraz pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ustaliły odpowiednio stawki czynszu na kwotę 1zł/m² oraz kwotę ryczałtową za wynajmowane pomieszczenie strychowe w wysokości 20zł/miesiąc. Zdaniem Sądu dopóki strony umowy zgadzały się na ponoszenie takich kosztów, abstrahując od zasadności zawarcia umów najmu i dzierżawy części wspólnych, to nie ma podstaw do ingerencji w decyzje stron umowy. Jednakże w momencie podjęcia uchwały nr(...)z 21 września 2012r. zmieniającej dotychczasowej stawki czynszu miała miejsce ingerencja w istotne postanowienia zawartych umów w sposób charakter władczy. W przedmiotowej sprawie podjęcie zaskarżonej uchwały stanowiło oświadczenie woli złożone jedynie przez wynajmującego, który jednostronnie chciał narzucić powodom wyższe stawki czynszu najmu oraz dzierżawy. Taka decyzja w intencji właścicieli głoszących za uchwałą miała dotyczyć tylko powodów i najemców pp W. w zakresie najmu dwóch pomieszczeń strychowych. Jednakże należy mieć na uwadze, że faktycznie uchwała dotyczy wszystkich właścicieli lokali, którzy od wielu lat korzystają z pomieszczeń piwnicznych w granicach części wspólnej nieruchomości (a więc użytkowych) nieodpłatnie na zasadzie zwyczajowo przyjętego podziału. Nie wiadomo, czy właściciele korzystają z powierzchni piwnic w ramach swoich udziałów w nieruchomości wspólnej czy ponad przysługującymi im udziałami, zatem nie można stwierdzić, czy powodowie jako właściciele dwóch dużych mieszkań z udziałem 26,13 % w częściach wspólnych powinni korzystać z dzierżawionych piwnic i wynajmowanego strychu w ramach udziału czy ponad swój udział i na jakich zasadach.

W ocenie sądu uchwała nr(...)z 21 września 2012r. winna być uchylona z powodu naruszenia uzasadnionych, indywidualnych interesów członka wspólnoty. Mimo, że w treści zaskarżonej uchwały nie wskazano wprost, że uchwała dotyczy powodów W. i R. K. to jak wyjaśniono w odpowiedzi na pozew i informacyjnych wyjaśnieniach

przedstawiciela pozwanej – zaskarżona uchwała miała dotyczyć dwóch pomieszczeń strychowych wynajmowanych przez powodów i małżonków W. (najemców lokalu mieszkalnego) oraz pomieszczenia piwnicznego dzierżawionego przez powodów na potrzeby działalności gospodarczej. Rację ma strona powodowa zarzucając , że próba obciążenia wyłącznie ich opłatami za korzystanie ze wspólnych pomieszczeń piwnicznych czy strychowych ponad uzgodnioną dwustronnie stawkę czynszu jest przejawem nierównego traktowania członków wspólnoty mieszkaniowej i tym samym narusza uzasadnione interesy strony powodowej. Powodowie zawarli w dobrej wierze umowy dzierżawy i najmu części powierzchni wspólnej nieruchomości i dobrowolnie zgodzili się płacić umowny czynsz w kwocie uzgodnionej nie kwestionując ustalonego zwyczajowo podziału quod usum. Zaskarżona uchwała zaś jednostronnie nakłada na nich , wbrew ich woli, dużo wyższe czynsze – mimo ,że większość właścicieli lokali bezumownie i bezpłatnie korzysta z pozostałej części nieruchomości wspólnej.

W tym miejscu należy wskazać , że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymanie nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l.). Z powyższego wynika, że jeżeli przychód z pożytków nieruchomości wspólnej osiągnięty w danym roku kalendarzowym przekracza koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, to nadwyżka przychodów nad kosztami nie jest dochodem wspólnoty mieszkaniowej, lecz w odpowiednich ułamkowych częściach stanowi dochód poszczególnych właścicieli lokali, skoro pożytki i przychody stanowią ich własność w odpowiednich ułamkowych częściach i zostali oni zobowiązani jedynie do pokrywania nadwyżki przychodów nad kosztami (tak E. Gończak – Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Oficyna, 2010). W konsekwencji uznać należy, że opłaty z tytułu otrzymywanego czynszu najmu czy dzierżawy przez pozwaną w przypadku powstania nadwyżki stanowiłyby w dalszym ciągu środki m.in. powodów odpowiednio w stosunku do ich udziałów. W ocenie Sądu w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ma jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia do obciążania czy to powodów czy najemców pp W. opłatami przewyższającymi te, które zostały ustalone w zawartych umowach. Tym bardziej, że powodowie mając ponad 25% udziału w nieruchomości wspólnej w przypadku formalnego podziału quad usum powinni w takim samym udziale korzystać nieodpłatnie z powierzchni pomieszczeń piwnicznych strychowych w nieruchomości wspólnej.

Jeżeli zaś uznać , że zaskarżona uchwała nie odnosi się jedynie do strony powodowej, to pozostali właściciele lokali korzystający dotychczas bezpłatnie z pomieszczeń piwnicznych ponad swój udział w nieruchomości wspólnej, również powinni na mocy zaskarżonej uchwały zostać obciążeni stawkę 6zł/m². Skoro właściciele poszczególnych lokali nabywali je bez pomieszczeń przynależnych – czy to piwnic czy pomieszczeń gospodarczych – zaś obecnie zajmują pomieszczenia piwniczne bez jakiegokolwiek tytułu prawnego, to również oni powinni być obciążeni kosztami na rzecz wspólnoty – a nie tylko powodowie.

W konsekwencji uznać należy, że przyjęte w zaskarżonej uchwale stanowisko w przedmiocie istotnej podwyżki stawek czynszu najmu dla pomieszczeń wydzielonych z części wspólnej i obejmujących tylko najemców (praktycznie zaś powodów) stanowi naruszenie uzasadnionego interesu powodów, którzy w związku z podjętą uchwałą byliby zobowiązani ponosić koszty czynszu za część nieruchomości wspólnej , z której pozostali właściciele korzystają bezumownie i bezpłatnie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 25 u.w.l. uchylił w całości uchwałę(...)z dnia 21 września 2012r., o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. art. 108 k.p.c. Uznając, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przegrała sprawę w całości, powinna zwrócić koszty poniesione przez stronę powodową w związku z toczącym się postępowaniem , na które składa się opłata od pozwu w kwocie 200 zł