

Sygn. I C 8/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Cichoń
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. G. i T. G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w C.**

o stwierdzenie nieważności uchwał wspólnoty mieszkaniowej

1. oddała powództwo;
2. zasądza solidarnie od powodów I. G. i T. G. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w C. kwotę 197 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów zastępstwa prawnego;
3. zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku na rzecz radcy prawnego A. P. kwotę 180 zł (słownie: sto osiemdziesiąt złotych) powiększoną o stawkę podatku od towarów i usług tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.

Na oryginale właściwy podpis

I C 8/13

UZASADNIENIE

Powodowie I. G. i T. G. pozwem z dnia 5 stycznia 2013 r. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 19 marca 2012 r. i uchwały nr (...) z dnia (...) listopada 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w C.. Po zmianie żądania w piśmie z dnia 1 lutego 2013 r. (k. 35 i następne) domagali się stwierdzenia nieważności uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w C. nr (...) z dnia 19 marca 2012 r. i nr (...) z dnia (...) listopada 2012 r., podnosząc, iż wyżej wymienione uchwały naruszają podstawowe zasady porządku prawnego, stąd w oparciu o przepis art. 189 kpc zasadnym jest roszczenie o ich wyeliminowanie z obrotu prawnego.

Podnieśli powodowie w uzasadnieniu swojego żądania, że od kilkudziesięciu lat korzystają bezpłatnie z pomieszczenia gospodarczego – zabudowy na wspólnej części budynku – zabudowa ta została wykonana na zlecenie inwestora. Domaganie się więc obecnie przez pozwaną Wspólnotę M. wydania tak wygospodarowanego pomieszczenia

wspólnocie w celu jego rozebrania, a w przypadku jego niewydania obciążenia powodów czynszem dzierżawnym za to pomieszczenie w kwocie 100 zł miesięcznie, należy uznać za nieporozumienie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w C. w odpowiedzi na pozew (k. 36) wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż powodowie powództwo o uchylenie zaskarżonych uchwał wytoczyli po upływie ustawowego terminu do ich zaskarżenia, co winno skutkować oddaleniem powództwa. Wskazała również pozwana Wspólnota, że powodowie dokonali zabudowy części wspólnej budynku (klatki schodowej) i użytkują ją bez zgody pozostałych współwłaścicieli i to w taki sposób, iż utrudnia ona korzystanie z klatki schodowej innym użytkownikom.

Sąd ustalił:

Powód T. G. (ur. (...)) w dniu 28 stycznia 1976 r. otrzymał decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) w C.. Powyższy lokal składał się z trzech pokoi i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 61,57 m². Do wspólnego zajmowania tego lokalu obok powoda została uprawniona jego żona – powódka I. G. (ur. (...)) oraz trójka ich dzieci.

dowód: decyzja Naczelnika Miasta C. z dnia 28 stycznia 1977 r., nr (...) o przydziale lokalu mieszkalnego – k. 8 akt.

W dniu 2 lutego 1976 r. pomiędzy powodem T. G. a (...) Przedsiębiorstwem (...) w C. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...), składającego się z 4 pokoi o łącznej powierzchni użytkowej 79,65 m².

dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 20 – 21 akt.

W lutym 1976 r., na interwencję I. G., wykonawca kapitalnego remontu budynku przy ul. (...) w C., w porozumieniu z inwestorem, wykonał zabudowę części podestu klatki schodowej przylegającego bezpośrednio do mieszkania nr (...). Wejście do tego pomieszczenia jest z klatki schodowej. W pomieszczeniu tym znajduje się okno, które powinno stanowić okno klatki schodowej.

dowód: oświadczenie z dnia 12 lutego 1976 r. – k. 69; zeznania świadka J. D. – rozprawa z dnia 21 lutego 2013 r. od 00:16:49 do 00:29:42 (k. 64 verte).

Od lutego 1976 r. do chwili obecnej powodowie korzystają z tego pomieszczenia. Do czasu wykupu przez powodów na własność mieszkania położonego w C. przy ul. (...) powodowie za korzystanie z pomieszczenia wyodrębnionego z części klatki schodowej uiszczali dodatkową opłatę, obok czynszu za mieszkanie.

fakty bezsporne

W dniu 29 grudnia 2000 r. powodowie T. i I. małżonkowie G. nabyli na własność od Gminy M. C. lokal mieszkalny położony w C. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 79,65 m², składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, korytarza i przedpokoju oraz pomieszczeń przynależnych: piwnicy i pomieszczenia w budynku gospodarczym, wraz z udziałem w prawie działki gruntu nr (...) i wspólnych części budynku mieszkalnego wynoszącym 13/100 części.

dowód: umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawarta w dniu 29 grudnia 2000 r. w C. przed notariuszem L. W., nr aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 17 – 29.

Powodowie nie wykupili na własność pomieszczenia gospodarczego zajmującego część klatki schodowej, gdyż nie było takiej możliwości.

Od chwili, kiedy powodowie stali się właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...), nie uiszczają żadnych opłat z tytułu korzystania z dodatkowego pomieszczenia przylegającego bezpośrednio do ich mieszkania.

fakty przyznane przez pełnomocnika powodów na rozprawie w dniu 21 lutego 2013 r. – k. 64 verte.

Obecnie w mieszkaniu położonym w C. przy ul. (...) zamieszkują jedynie powodowie I. G. i T. G..

dowód: dane zawarte w oświadczeniu o stanie majątkowym i dochodach – k. (...) – (...) akt?

Powódka I. G. jest osobą niezdolną do pracy i samodzielnej egzystencji od sierpnia 1999 r. Powód T. G. jest inwalidą I grupy, leczony z powodu A., wymaga stałej opieki osób drugih i opieki specjalistycznej.

dowód: zaświadczenie ZUS-u Inspektorat w C. z dnia 26 marca 2000 r. – k. 9 akt i zaświadczenie lekarskie – k. 10 akt.

W dniu 19 marca 2012 r. właściciele nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym powodowie byli obecni, została podjęta uchwała nr (...) /2012 „w sprawie opuszczenia, udostępnienia i rozebrania zabudowy części wspólnych użytkowanych przez Państwo T. i I. G.”.

W pkt 1 uchwały postanowiono: Państwo T. i I. G. zostali zobowiązani do opuszczenia i rozebrania w terminie do 30 czerwca 2012 r. użytkowanej części wspólnej zlokalizowanej na pierwszym piętrze klatki schodowej zajmowanego pomieszczenia, w celu umożliwienia korzystania przez wszystkich mieszkańców (dostęp do okna).

W pkt 2 uchwały postanowiono: W przypadku niedotrzymania w/w terminu właściciele nieruchomości wspólnej ustalają dzierżawę w wysokości 100 zł miesięcznie od dnia 1 lipca 2012 r. za użytkowanie przedmiotowego pomieszczenia (części wspólnej) bezumownie.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 65,90% udziałów. Wstrzymało się od głosu: 34,10%.

dowód: protokół z Zebrania Wspólnoty z dnia 19 marca 2012 r. wraz z listą obecności – k. 56 – 58 akt, uchwała nr (...) /2012 z dnia 19 marca 2012 r. wraz z głosowaniem – k. 12 akt.

W dniu 17 maja 2012 r. zarządca Wspólnoty Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w C. wezwał powodów do opuszczenia, opróżnienia i rozebrania nielegalnej zabudowy części korytarza (zabudowane okno) do dnia 30 czerwca 2012 r., zgodnie z podjętą na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej uchwałą nr (...) /2012 z dnia 19 marca 2012 r.

dowód: pismo z dnia 17 maja 2012 r. – k. 16 akt.

W dniu (...) listopada 2012 r. właściciele nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym byli obecni powodowie, podjęli uchwałę nr (...) /2012 „w sprawie rozbiórki pomieszczenia wygradzonego na klatce schodowej, użytkowanego przez Państwo I. i T. G. – właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w C..

W powyższej uchwale postanowiono: zobowiązać Państwa I. i T. G. – właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) w w/w budynku do opróżnienia i opuszczenia pomieszczenia wygradzonego na klatce schodowej (częściach wspólnych) w terminie do dnia 15 listopada 2012 r., zobowiązać zarządcę do wykonania rozebrania powyższego pomieszczenia na koszt Wspólnoty w terminie do dnia 30 listopada 2012 r. W wyniku podjętej uchwały właściciele zobowiązują Państwa I. i T. G. do uiszczenia należnej opłaty dzierżawy za miesiące od 1 lipca do 31 października 2012 r. na mocy uchwały nr (...) /2012 z dnia 19 marca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. Po upływie wyznaczonego terminu do zapłaty zostanie skierowany wniosek o zapłatę na drodze egzekucji komorniczej.

Za przyjęciem uchwały głosowało 78,30% udziałów, przeciwko uchwale głosowało 12,70% udziałów.

dowód: protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w C. – k. 52; uchwała nr (...) /2012 z dnia (...) listopada 2012 r. wraz z głosowaniem – k. 13 i 15 akt.

Sąd zważył:

Powództwo w ocenie Sądu należało oddalić jako bezzasadne.

Z uwagi na upływ terminów do zaskarżenia obu uchwał w trybie art. 25 § 1 ustawy o własności lokali powodowie zmienili żądanie i wniesli o stwierdzenie nieważności obu zaskarżonych uchwał, z powołaniem się na przepis art. 189 kpc.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnieje w sytuacji, kiedy strona nie może uzyskać ochrony prawnej w drodze innego powództwa. W powyższej sprawie powodowie mogli poszukiwać ochrony swoich interesów w drodze powództwa o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, z czego jednak nie skorzystali w terminie określonym przez art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali, chociaż mieli taką możliwość. Byli oni bowiem obecnie na zebraniach, na których zostały podjęte obie kwestionowane przez nich uchwały. Mając jednak na uwadze stan zdrowia powodów i ich podeszły wiek, jak również fakt, iż nie zostali oni poinformowani przez Zarząd o możliwości i trybie zaskarżenia powyższych uchwał, Sąd uznał, iż w okolicznościach tej konkretnej sprawy należało umożliwić powodom poszukiwanie ochrony ich praw w trybie powództwa z art. 189 kpc. Z tych też względów Sąd dokonał merytorycznej oceny uchwały nr (...)/2012 i uchwały nr (...)/2012 podjętych przez właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w C..

W ocenie Sądu obie te uchwały są zgodne z prawem i nie są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Poza sporem w niniejszej sprawie jest okoliczność, iż pomieszczenie, z którego korzystają powodowie, a które bezpośrednio przylega do ich mieszkania, zostało wyodrębnione z części klatki schodowej. Obecnie więc po powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w C., co nastąpiło z chwilą wyodrębnienia i sprzedaży przez Gminę C. pierwszego lokalu mieszkalnego w tym budynku, pomieszczenie to jako część klatki schodowej stanowi część wspólną budynku, z której mają prawo korzystać niepodzielnie wszyscy właściciele lokali położonych w tej nieruchomości. Powodowie bowiem, wykupując na własność lokal mieszkalny nr (...), stali się właścicielami jedynie tego mieszkania i pomieszczeń przynależnych, opisanych szczegółowo w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Niesporna między stronami jest okoliczność, iż umowa ta nie obejmowała pomieszczenia gospodarczego, z którego korzystali powodowie, a wyodrębnionego z klatki schodowej. Toteż, w ocenie Sądu, właściciele pozostałych lokali mieli pełne prawo, w drodze podjęcia stosownej uchwały, domagać się od powodów opróżnienia i opuszczenia tego pomieszczenia oraz dokonania jego rozbiórki celem przywrócenia zajętej powierzchni przez to pomieszczenie do powierzchni klatki schodowej, która obecnie stanowi część wspólną budynku.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa miała prawo również obciążyć powodów stosowną opłatą z tytułu bezumownego korzystania przez nich z części części wspólnej nieruchomości zajętej przez to pomieszczenie. Kwota 100 zł miesięcznie z tego tytułu nie jest z pewnością kwotą wygórowaną. Fakt, iż w jednej z uchwał jest mowa o czynszu dzierżawnym, nie dyskwalifikuje tej opłaty, gdyż w innym miejscu tej samej uchwały (chodzi o uchwałę nr (...)/2012) jest mowa o opłacie za bezumowne korzystanie z części wspólnej nieruchomości. O opłacie z tytułu bezumownego korzystania jest również mowa w rachunku nr (...) z dnia 31 lipca 2012 r. (k. 14 akt).

Pewne wątpliwości może budzić uchwała nr (...)/2012. Należy jednak zwrócić uwagę, iż została ona podjęta w listopadzie 2012 r., tj. w kilka miesięcy po podjęciu pierwszej uchwały, wobec braku reakcji ze strony powodów na uchwałę z dnia (...) marca 2012 r. Zrozumiałym jest, że pozwana wspólnota bez stosownego orzeczenia sądowego nie może sama ani rozebrać i opróżnić istniejącego pomieszczenia gospodarczego na swój koszt, ani też ściągnąć stosownej opłaty z tytułu bezumownego korzystania przez powodów z części części wspólnej. Natomiast uchwała ta otwiera pozwanej Wspólnocie możliwość wystąpienia ze stosownymi roszczeniami na drogę postępowania sądowego.

Brak jest również w ocenie Sądu podstaw do ustalenia, że zaskarżone uchwały są nieważne ze względu na to, że są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Powodowie ze spornego pomieszczenia gospodarczego do 2000 roku, tj. do chwili stania się właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w C., korzystali uiszczając z tego tytułu stosowną opłatę, a więc

co najmniej w oparciu o dorozumianą umowę najmu czy dzierżawy. Z chwilą wykupu tego mieszkania ta podstawa prawna odpadła, a więc od tego czasu korzystają z tego pomieszczenia bez tytułu prawnego. Sama okoliczność, iż powodowie korzystają z tego pomieszczenia bez mała 40 lat, nie jest wystarczającą przesłanką do uznania, że podejmowane przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową czynności zmierzające do przywrócenia powierzchni zajętej przez to pomieszczenie do użytku również wszystkim pozostałym właścicielom lokali w tym budynku nie może być oceniane jako naruszenie zasad współżycia społecznego. Tym bardziej, że w pomieszczeniu tym znajduje się okno, które powinno być oknem wychodzącym na klatkę schodową, co z pewnością zapewni jej lepszą wentylację. Poza tym powodowie obecnie sami zajmują czteropokojowe mieszkanie i mają jeszcze inne dodatkowe pomieszczenia przynależne, a więc przeniesienie rzeczy znajdujących się w tym pomieszczeniu nie powinno nastęrczać trudności. Również wiek i zły stan zdrowia powodów nie stanowią samoistnej przesłanki do ustalenia, że zaskarżone uchwały są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu Sąd orzekł na podstawie art. 118 kpc w związku z § 15 i § 2 ust. 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 163 poz. 1349 z późn. zm.), przy odpowiednim zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt 1 wyżej powołanego rozporządzenia.

Na oryginale właściwy podpis