

Sygn. I C 168/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa R. M. i W. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

o uchylenie uchwały

1. uchyla punkt 4 uchwały nr (...) z dnia 09.04.2018 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.;
2. nie obciąża pozwanej kosztami procesu;
3. przyznaje radcy prawnemu M. R. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 180 zł powiększoną o podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 168/18

## UZASADNIENIE

Powodowie, R. M. i W. M., wnieśli przeciwko pozwanej, Wspólnocie Mieszkaniowej (...) pozew z żądaniem uchylenia uchwały nr (...) z 9 kwietnia 2018 r. w sprawie ustalania zasad sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości gruntowej i lokalowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) – w części dotyczącej ustalenia R. M. odpłatności za użytkowanie pomieszczenia wydzielonego tj. garażu murowanego (nr (...) na schemacie projektowym), określonej w § 1 ust. 4 uchwały.

Na uzasadnienie powodowie podali, że przedmiotowa uchwała sankcjonuje dotychczas istniejący stan posiadania części nieruchomości wspólnej i usytuowanych na niej budynków gospodarczych, określając wysokość odpłatności za użytkowanie tych pomieszczeń, czy budynków gospodarczych. Podkreślili, iż stawka określona indywidualnie dla powodów za korzystanie z murowanego garażu, a określona jako iloczyn czterokrotnej stawki funduszu remontowego

za 1m<sup>2</sup> zajmowanej powierzchni, w sposób rażąco odbiega od stawek ustanowionych dla innych członków Wspólnoty. Stawka ta nie została przy tym oparta na jakiegokolwiek kalkulacji. Rozwiązanie takie rażąco narusza interesy powodów.

Pozwana, Wspólnota Mieszkaniowa (...), wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podkreśliła, że naliczenie stawki za garaż murowany jest zgodne z regułami użytkowania pomieszczeń dodatkowych należących do Wspólnoty, a nadto wyższa stawka dla powodów stanowi kontynuację czynszu dzierżawnego, który powód uiszczał Państwowemu Gospodarstwu Rolnemu.

Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2018 r. strona pozwana wyraziła gotowość obniżenia powodom stawki za użytkowany garaż, zaś na rozprawie w dniu 14 grudnia 2018 r. uznała powództwo, podnosząc, że kwestia opłat za użytkowany przez powodów garaż zostanie uregulowana na nowo, wyrażając jednocześnie akceptację na ustalenie jej na poziomie 1,5 – krotności stawki funduszu remontowego tj. 27 zł.

#### Sąd ustalił:

Pozwana Wspólnota składa się z 12 wyodrębnionych lokali mieszkalnych położonych budynku nr (...) w G.. Powodowie są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) wchodzącego w skład pozwanej wspólnoty (**bezsporne**).

Powodowie są jednymi z pierwszych mieszkańców budynku należącego do pozwanej Wspólnoty. Byli wcześniej pracownikami istniejącego tam Państwowego Gospodarstwa Rolnego. Na nieruchomości wspólnej usytuowany jest m.in. garaż murowany z kanałem roboczym. Garaż ten od lat 90 tych ubiegłego wieku użytkują wyłącznie powodowie. Żaden z pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej nie chciał korzystać z tego garażu, albowiem znajdował się on w złym stanie technicznym. Powodowie przez cały okres użytkowania dbali o ten garaż. Podejmowali na własny koszt prace naprawcze, m.in. naprawili dach, wylali posadzkę, wstawili drzwi. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie ponosiła kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotowego garażu (**bezsporne**).

Pomimo, że pierwszy lokal w budynku mieszkalnym nr (...) w G. został wyodrębniony w latach 90-tych ubiegłego wieku, członkowie Wspólnoty dopiero w 2018 r. podjęli działania mające na celu sformalizowanie działalności Wspólnoty Mieszkaniowej, a polegające na zarejestrowaniu Wspólnoty, nadanie NIP-u, REGON-u, założeniu konta, powołaniu zarządu. Administrowanie nieruchomością w zakresie jej części wspólnych Wspólnota zleciła administratorowi, który podjął działania zmierzające do uregulowania kwestii związanych z korzystaniem przez członków wspólnoty z części wspólnych (**bezsporne**).

W wyniku indywidualnego zbierania głosów pozwana wspólnota podjęła 9 kwietnia 2018 r. uchwałę nr (...) w sprawie zasad sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości gruntowej i lokalowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...). W § 1 pkt. 4 uchwały wyrażono zgodę R. M. na użytkowanie pomieszczenia wydzielonego tj. garażu murowanego z kanałem naprawczym (nr 19 na schemacie poglądowym) równą iloczynowi czterokrotnej stawki funduszu remontowego za 1 m<sup>2</sup> zajmowanej powierzchni.

**Dowód:** uchwała nr (...) k. 17.

#### Sąd zważył:

Stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia nie był między stronami sporny. Został on ustalony na podstawie dokumentów załączonych do pozwu oraz oświadczeń stron.

Podstawę prawną niniejszego powództwa stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Powodowie żądając uchylenia uchwały nr (...) z 9 kwietnia 2018 r. w części ustalającej opłatę za użytkowany przez nich garaż w wysokości równej iloczynowi czterokrotnej stawki funduszu remontowego za 1 m<sup>2</sup> zajmowanej powierzchni, wskazywali, że uchwała w tym zakresie jest dla powodów krzywdząca, albowiem stanowi zbyt duże i nieuzasadnione obciążenie, a ponadto narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów.

Podkreślali, że w uchwale nie wskazano przyczyn zróżnicowania stawki dla powodów w stosunku do stawek ustalonych innym członkom wspólnoty za wyłączne korzystanie z pomieszczeń wspólnych.

Strona pozwana w toku postępowania wyrażała wolę obniżenia powodom stawki za korzystanie z garażu, do poziomu 1,5 krotności stawki funduszu remontowego tj. 27 zł i ostatecznie, na rozprawie w dniu 14 grudnia 2018 r., kierując się dobrem Wspólnoty uznała żądanie powodów o uchylenie uchwały w zaskarżonej części, by na nowo – uchwałą, określić stawkę czynszu dla powodów.

Stosownie do treści przepisu art. 213 § 1 k.p.c. Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Uznanie powództwa przez pozwaną wspólnotę było jednoznaczne i nie nasuwało żadnych wątpliwości. Sąd nie dopatrył się żadnych okoliczności mogących świadczyć, że uznanie powództwa przez stronę pozwaną jest sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub zmierza do obejścia prawa. Pozwana podzieliła argumentację strony powodowej, że w okolicznościach niniejszej sprawy określona w uchwale stawka za korzystanie przez powodów z garażu jest dla nich zbyt wysoka. Stwierdzając jednocześnie, że przedmiotowa opłata jest wygórowana w stosunku do potrzeb Wspólnoty, wyraziła gotowość uregulowania kwestii związanej z wysokością tej opłaty na nowo, z uwzględnieniem interesów powodów jak i Wspólnoty, na poziomie nie wyższym niż 1,5 - krotność stawki funduszu remontowego. W tym stanie rzeczy, należało przyjąć, że uznanie powództwa przez pozwanych było skuteczne, a w konsekwencji wiążące dla Sądu i uzasadniało wydanie wyroku z uznania, uwzględniającego żądanie pozwu.

W kontekście stanowiska strony powodowej, wyjaśnić jeszcze należy, że Sąd w niniejszym procesie, przedmiotem którego było uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, nie mógł wydać rozstrzygnięcia prowadzącego do modyfikacji treści uchwały w jej zaskarżonej części, a jedynie uchylić uchwałę bądź w razie uznania, że nie istnieją podstawy do jej uchylenia oddalić powództwo.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 213 § 1 k.p.c. i art. 25 ustawy o własności lokali uchylił pkt. 4 uchwały nr (...) z dnia 9 kwietnia 2018 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G..

Odnosząc się do rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu, wskazać należy, iż co do zasady, pozwana jako strona przegrywająca niniejszą sprawę winna zostać obciążona obowiązkiem zwrotu kosztów procesu poniesionych przez powodów (art. 98 k.p.c.). Sąd uznał jednak, że w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki z art. 102 k.p.c. do nieobciążania pozwanej kosztami procesu. Sąd, mając na uwadze stosunki panujące we Wspólnocie, w szczególności zarysowujący się konflikt między powodami a poszczególnymi członkami Wspólnoty doszedł do przekonania, że nałożenie na pozwaną obowiązku zwrotu powodom poniesionych przez nich kosztów procesu sprowadzających się do opłaty od pozwu w wysokości 200 zł mogłoby doprowadzić do powstania dodatkowych napięć we Wspólnocie. Z tych względów Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku stosując w tym zakresie przepis § 14 ust. 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. 2016. 1715 ze zm.).