

Sygn. akt I C 11/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa W. J., E. J.

przeciwko (...) w G.

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

Sygnatura akt I C 11/20

UZASADNIENIE

Powodowie W. J. i E. J. wnieśli o uchylenie uchwały nr

(...) (...) ul. (...) w G. z dnia 28 października 2019 roku jak naruszającej zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz z powodu naruszenia interesu powodów. Pismem z dnia 3 grudnia 2020r. powodowie rozszerzyli powództwo formułując żądanie ewentualne o ustalenie nieważności uchwały

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił co następuje:

Powodowie jako właściciele lokalu niemieszkalnego w postaci garażu opisanego w księdze wieczystej (...), umiejscowionego w ramach nieruchomości wspólnej opisanej w księdze wieczystej (...) są członkami pozwanej (...) ul. (...) w G. (umowa sprzedaży k. 7, wydruki ksiąg wieczystych).

Zaskarżoną uchwałą członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę na opracowanie dokumentacji projektowej, dotyczącej budowy ogrodzenia i bramy wjazdowej na terenie Wspólnoty. Zaakceptowano ofertę złożoną przez (...) M. K. , opiewającą na kwotę 600,0 zł brutto, zadecydowano o sfinansowaniu w/w kosztów ze środków zgromadzonych na rachunku zaliczki eksploatacyjnej i upoważniono zarządcę nieruchomości do podpisania umowy z biurem projektowym (uchwała k. 11).

Nieruchomość wspólna położna jest w ścisłym centrum G.. Przyczyną podjęcia starań o ogrodzenie nieruchomości było permanentne naruszanie terenu Wspólnoty przez osoby postronne. Naruszenia te przyjmowały zarówno postać parkowania pojazdów na terenie Wspólnoty, jak i zaśmiecania tego terenu, dewastacji, podpalania śmieci, co stwarzało zagrożenie dla bezpieczeństwa budynków i mieszkańców (okoliczność bezsporna).

Wystawienie ogrodzenia w obrysie nieruchomości mogło z dużym prawdopodobieństwem utrudnić lub nawet uniemożliwić korzystanie z garaży (zeznania świadków K. C. – F. i P. K. na rozprawie w dniu 19 listopada 2020r. k. 98).

Uchwała już w toku procesu została w całości wykonana. Zlecono wykonanie projektu ogrodzenia i bramy wjazdowej, o którym mowa w uchwale, a po jego sporządzeniu wystąpiono do właściwych organów administracji o zezwolenie na budowę. Postępowanie administracyjne zakończyło się decyzją odmowną, z uwagi na brak zgody konserwatora zabytków na wystawienie ogrodzenia i bramy (okoliczności bezsporne).

Opisany stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych wyżej dokumentów oraz zeznań świadków i bezspornych twierdzeń stron. Przedstawione okoliczności były wystarczające do merytorycznego rozpoznania sprawy.

Sąd zważył co następuje:

- Art. 25 [Zaskarżenie uchwały] ust. 1
- Orzeczenia: tezowane 261, nietezowane 886
- Piśmiennictwo : 9
- Monografie: 1
- Praktyczne wyjaśnienia: 1
- Czasopisma: 4
- n.ius: 2
- Kierunki orzecznicze: 2
- Wzory: 11

Zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali 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.

Powodowie powołali się w niniejszej sprawie na dwie niezależne przesłanki chylenia uchwały, a to na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz na naruszenie ich interesu.

Oceniając czy doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną sąd bada celowość, zasadność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (A. Doliwa. Komentarz do ustawy o własności lokali, wyd. 6 , C.H. Beck i przywołany tam wyr. SA w Szczecinie z 9.5.2013 r. , sygn. I ACa 214/13). Z tego punktu widzenia nie można przypisać zaskarżonej uchwale naruszenia zasad prawidłowego zarządu. Zważyć należy, że podjęcie decyzji o próbie ogrodzenia terenu podyktowane było obiektywnymi przesłankami, powodującymi konieczność ochrony nieruchomości przed naruszeniami ze strony osób postronnych, w tym przed dewastacją i stwarzaniem sytuacji zagrażających bezpieczeństwu osób i mienia. Uchwała zmierzała zatem bezpośrednio do uzyskania celu w postaci utrzymania nieruchomości w należyтым stanie. Realizacja tego celu miała nastąpić przez wystawienie ogrodzenia i bramy wjazdowej na posesję, uchwała dotyczyła jednak

jedynie pierwszego etapu prac, tj. projektowania ogrodzenia i nie przesądzała jeszcze o możliwości jego wystawienia, usytuowaniu, konstrukcji itd., albowiem przed uzyskaniem projektu podjęcie wiążących decyzji w tym przedmiocie nie było możliwe. Wykonanie projektu zostało na mocy uchwały powierzone podmiotowi profesjonalnemu. Cena określona na 600,- zł nie może być uznana za wygórowaną, zresztą powodowie takiego zarzutu nie składali. W tych warunkach nie ma podstaw do uznania, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Okoliczność, że następnie okazało się, iż Wspólnota nie uzyskała pozytywnej decyzji administracyjnej pozwalającej na realizację budowy ogrodzenia jest bez znaczenia, albowiem ocena zgodności uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną następuje z uwzględnieniem stanu jaki istniał w chwili podjęcia uchwały, a nie stanu powstałego na skutek zdarzeń zaistniałych już po jej podjęciu.

Zaskarżona uchwała nie narusza również interesów powodów. Postępowanie dowodowe wykazało, iż w istocie wystawienie ogrodzenia w granicy nieruchomości wspólnej mogłoby spowodować utrudnienia w użytkowaniu garażu powodów, a nawet uniemożliwić takie korzystanie. Niemniej zaskarżona uchwała nie obejmuje zgody członków wspólnoty na budowę ogrodzenia, a jedynie na przygotowanie projektu. Bez takiego projektu nie można jednoznacznie stwierdzić jaką konstrukcję może przyjąć ogrodzenie i jak będzie umiejscowione, a co za tym idzie nie można stwierdzić czy faktycznie naruszy interes powodów ograniczając możliwość korzystania z garażu. Niezależnie od tego sporządzenie projektu samo w sobie interesu powodów nie narusza, naruszenie mogłoby nastąpić dopiero na skutek uchwały wyrażającej zgodę na wystawienie ogrodzenia. Specyfika niniejszej sprawy i zaskarżonej uchwały jest zresztą tego rodzaju, że pomimo pełnego wykonania uchwały tj. zlecenia przygotowania projektu i uiszczenia ceny, a nawet pomimo wykonania projektu w całości, do naruszenia interesu powodów faktycznie w związku z zaskarżoną uchwałą nie doszło i nie dojdzie, albowiem z przyczyn niezależnych od stron projektowanie ogrodzenia nie może powstać. Okoliczność ta była powodom znana w chwili zamknięcia rozprawy i niweczy w całości ich argumentację wskazującą, iż etap projektowania jest pierwszym z kroków procesu budowlanego, który w efekcie doprowadzi do naruszenia ich prawa do korzystania z garażu poprzez wystawienie ogrodzenia utrudniającego wjazd. Nie można zatem przypisać zaskarżonej uchwale naruszenia interesu powodów ani dokonując oceny na chwile jej podjęcia (samo projektowanie ogrodzenia jest z punktu widzenia interesów powodów obojętne), ani z uwagi na skutki jakie mogła wywołać w przyszłości otwierając pierwszy etap procesu budowlanego, albowiem w dacie zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.) niewątpliwym już było, iż projekt którego uchwała dotyczyła nie zostanie zrealizowany.

W tych warunkach wobec braku określonych w art. 25 ustawy o własności lokali przesłanek uchylenia uchwały powództwo podlegało oddaleniu.

Niezasadne okazało się również powództwo ewentualne. Jego uzasadnienie zawarte w piśmie z dnia 28 grudnia 2020 r. sprowadza się do ogólnych wywodów dotyczących dopuszczalności wystąpienia z tego rodzaju żądaniem, nie odnosząc się przy tym do realiów niniejszej sprawy i nie precyzując na jakiej podstawie faktycznej i prawnej powodowie opierają twierdzenie o nieważności uchwały. Podniesione w ostatnim akapicie pisma zarzutu błędu merytorycznego polecającego na zleceniu opracowania projektu bez przeprowadzenia oględzin terenu, a także błędów formalnych polegających na głosowaniu przy braku znajomości założeń projektowych wpływających na sposób opracowania projektu, niezależnie od tego czy błędy te faktycznie zaistniały, nie mogą stanowić podstawy ustalenia nieważności uchwały. Nieważność taka może być bowiem ustalona w oparciu o przepis art. 189 k.p.c. tylko wówczas, kiedy uchwała jest sprzeczna z prawem, przy czym obowiązek wykazania sprzeczności uchwały z konkretnymi przepisami prawa materialnego lub procesowego spoczywa zgodnie z art. 6 k.c. na stronie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne, tj. na powodach. Powodowie nie podjęli nawet inicjatywy dowodowej w tym kierunku, a tym bardziej nie można mówić o wykazaniu przesłanej nieważności uchwały, co przesądziło o oddaleniu powództwa ewentualnego.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk