

Sygn. akt: I C 41/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	stażysta Marta Strzała

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa L. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...), ulicy (...), ulicy (...) w G.

o uchylenie uchwał, o zapłatę , o ustalenie i o wydanie

1. powództwo oddala;
2. odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu.

I C 41/15

UZASADNIENIE

Po ostatecznym ukształtowaniu powództwa powód zgłosił siedem żądań(k.267).

- 1.zaskarżył uchwałę pozwanej nr (...) z 5.07.2013r. w sprawie cofnięcia powództwa przeciwko państwu B. ;
2. zaskarżył uchwałę pozwanej nr (...) z 30.09.2014 w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie wentylacji;
3. zaskarżył uchwałę pozwanej nr (...) z 10.04.2015r. w sprawie wytoczenia powództwa przeciwko L. G. za działanie przeciwko interesom wspólnoty ;
- 4.zażądał zapłaty kwoty 274,44 od pozwanej tytułem rekompensaty za uniemożliwienie mu korzystania z garażu ;
- 5.zażądał zapłaty od pozwanej kwoty 860,10 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania otworów nawiewnych w garażu ;
- 6.na rozprawie w dniu 14.07.2015 r. zażądał ustalenia czy zamiana piwnic doszła do skutku
7. na rozprawie w dniu 14.07.2015 r. zażądał udostępnienia mu wskazanych dokumentów .

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa (k.267).

Sąd ustalił co następuje.

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty-posiada mieszkanie i garaż, tak opisany w akcie notarialnym, w bryle budynku. W garażu powód trzyma samochód i inne ruchomości(k.400). We wspólnocie toczyły się spory, początkowo na tle ponoszenia kosztów założenia centralnego ogrzewania. W dniu 23 .02.2007 r. na rzecz powoda jako pierwszej osoby w budynku przyszłej wspólnoty został wyodrębniony i sprzedany lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. W treści umowy powód zgodził się na wykonanie inwestycji CO w budynku i podłączenia jej do miejskiej sieci PEC oraz do partycypacji w kosztach tego remontu w wysokości wynikającej z jego udziału w nieruchomości wspólnej. Nowopowstała wspólnota powołała powoda jako członka jednoosobowego zarządu. W toku negocjacji toczonych przez powoda z Gminą G. w przedmiocie wyodrębnienia i sprzedaży na jego rzecz garażu mieszczącego się w bryle budynku, powód w dniu 27.05.2007 oświadczył, że godzi się na wykonanie inwestycji CO w budynku i podłączenia jej do miejskiej sieci PEC oraz na partycypację w kosztach tego remontu w wysokości wynikającej z jego udziału – z garażu-w nieruchomości wspólnej.

W dniu 10.07.2007 r. pozwana zawarła umowę wykonania instalacji CO w budynku z terminem do 30.11.2007 r.

W dniu 13 .07.2007 r. wyodrębniono i sprzedano na rzecz powoda lokal użytkowy w postaci garażu z udziałem 10/1000 części w nieruchomości wspólnej.

Uchwałą podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w listopadzie 2007 r. pozwana „wyraziła zgodę na włączenie budynku wspólnoty do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz na wykonanie wewnętrznej sieci CO w budynku. Koszt 355.670,00 zł brutto, źródło finansowania: Gmina G. + wpłaty właścicieli(zgodnie z aktami notarialnymi)”. W 2008 roku wykonawca wystawiał na rzecz pozwanej faktury VAT.W ramach prac wykonano podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, piony w budynku z przyłączeniami do poszczególnych lokali oraz instalacje CO w lokalach mieszkalnych wspólnoty(za wyjątkiem lokali państwa L., B. i S.) i w lokalach użytkowych(za wyjątkiem garażu powoda).

Powód przelał na rzecz pozwanej wspólnoty określone kwoty z tytułu pokrycia kosztów wykonania przedmiotowej inwestycji w tym obliczone z (...) udziału w nieruchomości wspólnej związanej z prawem odrębnej własności lokalu w postaci garażu. E. B. i R. B., członkowie wspólnoty mający palenisko piecowe nie partycypowali w kosztach instalacji centralnego ogrzewania. Państwo B. maja ogrzewanie na węgiel z kotłem w piwnicy i nie korzystają z centralnego ogrzewania z miejskiej sieci.

Fakt ten był zarzewiem sporu , który znalazł odzwierciedlenie w szeregu procesów sądowych. Pierwszy proces toczący się pod sygnaturą I C1098/09 w SR w Gliwicach (k.346)zakończył się odrzuceniem pozwu (k.354).

W dniu 26.09.2012 r. wpłynął do SR w Gliwicach kolejny pozew -pozwanej obecnie- Wspólnoty, w którym żądano zasądzenia od E. B. i R. B. -członków Wspólnoty- kwoty 25 727 zł. W uzasadnieniu pozwu podano, że ówczesni pozwani w 2007 roku nabyli prawo własności lokalu mieszkalnego nr(...) przy ul (...), z którego własnością związany jest udział 69/1000 części w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu. Nabywcy oświadczyli, że zostali powiadomieni przez Gminę G. o planowanej inwestycji centralnego ogrzewania (CO) w budynku i podłączenia do miejskiej sieci PEC, że wyrażają zgodę na wykonywanie tej inwestycji oraz że wg ich wiedzy jej przeprowadzenie jest konieczne dla prawidłowego utrzymania budynku. Nabywcy złożyli także oświadczenie, że znane są im zasady ponoszenia kosztów wynikające z ustawy o własności lokali. Pozwani zostali poinformowani o planowanej inwestycji dotyczącej CO. Wspólnota wyraziła zgodę na podłączenie budynku miejskiej sieci ciepłowniczej oraz wykonanie wewnętrznej instalacji CO. Pozwani byli informowaniu o zakończeniu każdego z etapów inwestycji i jego koszcie. Pozwani nie partycypowali w kosztach wykonania instalacji CO. Ówczesny powód- wspólnota- wezwał pozwanych do zapłaty kwot z tego tytułu, których pozwani nie uiszcili, wobec czego wytoczono powołane powództwo.

Ówczesni pozwani pp.B. w sprzeciwie zaskarżyli wydany nakaz zapłaty całości, powołując się na uprzednio wydane orzeczenia sądowe INc 500/10 SR w Gliwicach oraz III Ca 813/11 SO w Gliwicach podając, że inicjatorem działań wspólnoty jest L. G. (k.70 tamt.akt); do akt dołączono kopie powoływanych orzeczeń. W tamtej sprawie ustanowiono dla pozwanych pełnomocnika z urzędu, na którego wniosek odroczone rozprawę w dniu 27 czerwca 2013 r. Przed

kolejnym terminem rozprawy, do Sądu wpłynęło pismo powódki z dnia 8.07.2013 zawierające cofnięcie pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia. Do pisma dołączono kopie uchwały nr (...) z dnia 5.07.2013r w sprawie cofnięcia powództwa i zrzeczenia się roszczenia o zapłatę w sprawie wytoczonej przez Wspólnotę przeciwko E. i R. B.. Na uchwale nie było podpisu powoda. Postanowieniem z dnia 25.07.2013 r. umorzono postępowanie w tej sprawie.

W dniu 3.03.2014 r. powód L. G. wytoczył pozew przeciwko Wspólnocie o zapłatę kwoty 3.556,71 zł. Do pozwu dołączył powołaną wyżej uchwałę w przedmiocie wycofania powództwa przeciwko państwu B.. Po rozpoznaniu sprawy SR w Gliwicach wyrokiem z dnia 2.10.2014 sygn.akt I C1061/14 oddalił powództwo nie obciążając powoda kosztami procesu.

Powództwo w sprawie I C 1061/14 zostało oddalone, gdyż nie wykazano przesłanek z art.405 kc i 410 kc rozpoznawanych w sprawie, bowiem świadczenie jakiego powód dokonał na rzecz wspólnoty było jej należne na zasadzie art.12 ust.2 ustawy o własności lokali a ustawa ta nie wskazuje możliwości wyłączenia tego obowiązku. Sąd tamten powołał się na utrwalone orzecznictwo podając, że instalacja wodna i grzewcza w części służącej doprowadzeniu wody i ciepła do poszczególnych lokali, począwszy od zaworów zamykających dopływ wody i ciepła do lokalu, nie stanowi elementu nieruchomości wspólnej(wyrok S.Apel. w Warszawie z dnia 19.07.2013r.,I ACa 222/13).Sąd Rejonowy wykazał, że powód mimo iż nie korzysta z ciepła w garażu winien stosowne opłaty ponosić, także wobec nie wykazania wysokości swego żądania w świetle zarzutu powoda co do wysokości kosztu robót. O kosztach procesu Sad Rejonowy orzekł mając na uwadze specyfikę sprawy, w tym poczucie krzywdy oraz niesprawiedliwości wywołane zróżnicowanym traktowaniem członków wspólnoty w zakresie kosztów omawianej inwestycji, co mogło wzbudzić u powoda poczucie konieczności poszukiwania ochrony prawnej swych roszczeń.

W budynku wspólnoty były wykonywane następnie także prace termoizolacyjne z pracami towarzyszącymi takimi jak brukowanie podwórka, przy czym od sierpnia do listopada 2014 roku było utrudnione korzystanie z podwórka i garażu; w tym utrudnione było manewrowanie na podwórku. Wykonywano także otwory nawiewne i wywiewne w kuchniach i łazienkach. Projekt ocieplenia nie uwzględniał wykonania otworów nawiewnych i wywiewnych, wykonane je z inicjatywy wykonawcy .Wykonano też otwory w piwnicy u pani B.. W garażu powoda też miały być wykonane otwory na koszt wspólnoty, Wykonawca umówił się z powodem, obejrzał garaż, garaż był zagracony, powód obiecał wykonawcy że da mu znać kiedy będzie można wykonać otwory; nie dał znać. Powód wykonał otwory przy pomocy innej firmy .Wykonawca prac na rzecz wspólnoty o wartości rzędu pięciuset tysięcy złotych nie brał dodatkowego wynagrodzenia za wykonywanie otworów w lokalach wspólnoty. Wykonywanie otworu trwało około pół godziny, rynkowa wartość tej czynności z materiałem to około stu złotych, czynności te wykonywano w ramach czasowych prac głównych; wynagrodzenie uzgodnione ze wspólnotą było ryczałtowe.(k.193/194).

Otwory w garażu powoda były szersze, wykonała je firma (...), która uznała metodę stosowaną w innych lokalach wspólnoty za archaiczną. Firma ta stosuje specjalne, droższe kratki, które nie powodują ciągu powietrza tylko go rozpraszają(k.194).

We wspólnocie Gminę reprezentowała M. S. .W sprawie państwa B., gdy uchwała dotarła do (...) była już podjęta w trybie jeden właściciel jeden głos. W tym czasie M. S. dopiero zaczynała zajmować się wspólnotą i oddanie swego głosu potraktowała jako pomyłkę, nie miała wówczas dogłębnej wiedzy o materii sprawy. W sprawie otworów w garażu powoda Gmina nie głosowała. W sprawie wytoczenia powództwa przeciwko powodowi Gmina wstrzymała się od głosu. We wspólnocie nie ma regulaminu. Powód przychodził do przedstawicieli Gminy, także w sprawach dokumentów, kierowali go oni do zarządcy. Na pisma powoda Gmina odpowiadała. Powód mówił przedstawicielom Gminy że czuje się pomijany przy podpisywaniu uchwał. Uchwałę w sprawie piwnic przedłożono Gminie bez podpisanego załącznika (k.256).Gmina uważała, że państwo B. powinni zapłacić za remont w zakresie instalacji CO. Gminie podlegają: (...) oraz (...) jako spółki gminne. Państwo L. uzyskali zgodę gminy na założenie etażowego ogrzewania przed wykupem mieszkania i Gmina zapłaciła w tym zakresie za koszt CO.

Miedzy powodem a członkami zarządu wspólnoty jest konflikt. Powód sporządzał wiele pism w sprawie budynku wspólnoty kierowanych do różnych instytucji; interesował się praktycznie wszystkimi kwestiami począwszy od otwartych okien w piwnicy aż po nawisy śnieżne na dachu. Powodowi odmawiano wglądu do dokumentów wspólnoty

w tym do dziennika budowy. Powód ma donośny głos -sam nie uważa, aby krzyczał, ale twierdzenie pozwanej z ostatniej rozprawy wykazują, że zebrania wspólnoty przebiegają w burzliwej atmosferze- powód przemieszcza się w sali zebrań, robi zamieszanie, podnosi głos, zdarzyło się że zabrał członkowi zarządu dokumenty z ręki. Sam powód chciał by były one prowadzone w obecności przedstawicieli służb mundurowych. Powód ponosił szkody: zaklejenie zamków, przebicie opon, zaklejenie kłódki(k.284), których sprawców nie ustalono.

Z samochodu powód korzysta codziennie, w okresie gdy niemożliwy był wyjazd z bramy, trzymał samochód na pobliskim niepłatnym parkingu niestrzeżonym. Odnośnie garażu sporządzono ekspertyzę, powód zapowiedział kontr-ekspertyzę (k.401). Trwa postępowanie w (...) (k.402) dotyczące garażu. Wspólnotę razila kolorystyka daszku i drzwi garażu, ma też zastrzeżenia co do możliwości wykorzystywania tego pomieszczenia jako garaż.

Powód wnosił o dokonanie zamiany piwnic z innym lokatorem. Ostatecznie do zamiany doszło i jest ona ujęta na ostatnim kolorowym rzucie piwnic. Uchwała w sprawie piwnic nie miała załącznika podpisywane przez podejmujących uchwałę na co zwrócił uwagę przedstawiciel gminy głosujący na końcu. Członkowie wspólnoty mogą z spotkać się z członkami zarządu „obojętnie gdzie „(k.403) z tym że w przypadku powoda jest to utrudnione z uwagi na zawikłane relacje osobiste, zatem powodowi pozostaje forma pisemna z czego korzysta. Obieg dokumentów jest utrudniony gdyż powód składał niektóre dokumenty, przykładowo dotyczące piwnic, u przedstawicieli gminy. Zdarzyło się, że powód nie otworzył drzwi członkowi zarządu wspólnoty(k.403).

Powód był inicjatorem szeregu działań obiektywnie korzystnych dla wspólnoty z tym że kieruje także pisma do różnych instytucji z których wynika, że zarząd źle działa (k.403). Zdarza się, że wykonawcy rezygnują z podjęcia robót w budynku wspólnoty, dowiadując się, że mieszka tam powód.

Dowody(w kolejności umieszczenia w aktach):

- pismo powoda z 22.09.14
- pismo powoda z 8.04.14
- pismo powoda z 19.05.14
- pismo powoda z 22.09.14
- pismo powoda z 26.06.14
- pismo powoda z 1.04.14
- pismo do powoda z 9.04.14 k.16
- pismo do powoda z 18.03.14 k.17
- pismo powoda z 26.09.14 k.18
- pismo powoda z 26.09.14 k.19
- pismo do powoda z 19.04.14 k.20
- uchwała nr (...) z 10.03.2014 k.22
- pismo powoda z 9.10.14
- pismo powoda z 3.10.14
- uchwała (...) 30.09.14

-druk uchwały nr (...) k.27

-uchwała nr (...)

-pismo ROM z 3.10.14

-pismo powoda z 4.09.14

-pismo do powoda z 10.10.13

-pismo powoda z 20.08.14

-pismo do powoda z 8.08.14

-pismo powoda z 8.08.14

-wyrok SR w Gliwicach z 2.10.14 wraz z uzasadnieniem -k.35

- pismo powoda z 21.10.14

-pismo do powoda z 16.10.14

- pismo powoda z 23.10.14

-protokół z zebrania wspólnoty z 30.09.14 -k.43

-pismo do powoda z 7.11.14(k.48)

- pismo powoda z 15.11.14

- faktura na kwotę 367,20 zł (k.51)

- faktura na kwotę 492,90 zł (k.52)

-uchwała nr (...) z 19.03.14 k.65

-uchwała nr (...) z 16.06.2014

-uchwała nr (...) z 9.01.2015 k.67

-szkic piwnic k.68

-uchwała nr (...) z 14.03.2014

-uchwała nr (...) 10.04.2015 k.83

-uchwała nr (...) z 10.04.2015

-uchwała nr (...) z 10.04.2015

-uchwała nr (...) z 10.04.2015 k.86,94

-dyplom

-zaświadczenie z Fluor

-oświadczenia współwłaścicieli k.115-123

- pismo dot. CO z 28.07.2011r.K.124)
- pismo (...) z 28.11.2007
- akt notarialny k.126
- kartoteka finansowa k.128
- pismo (...) W. z 29.04.2013
- pismo powoda 5.03.15
- pismo powoda z 11.07.13
- wniosek dot. głosowania k.140
- uchwała nr (...) z10.04.15
- wniosek dot. głosowania k.142
- uchwała nr (...) z10.04.15
- pełnomocnictwa K.144-146
- zaproszenie z 9.04.14 na spotkanie
- pismo powoda 11.04.14
- pismo (...) z 9.10.14
- pismo do powoda z 4.08.14
- opinia budowlana k.151-154
- zdjęcia 155-157
- notatki służbowe k.158-161
- faktura na 739,27 zł
- kosztorys powykonawczy k.163
- kosztorys z opisem i zleceniem
- pismo do powoda z 15.09.14
- pismo architekta z 25.07.14
- pismo (...) 9.04.14
- pismo powoda 18.05.15 k.178
- uwagi do protokołu zebrania rocznego z 1.05.15
- uwagi do notatki służbowej
- uwagi do spotkania z 21.05.15

- pisma powoda 20.04.15 k.186-188
- ustosunkowanie się do opinii budowlanej inspektora nadzoru J. W.
- uwagi do notatki służbowej 14.04.15
- zeznania świadka A. W. k.193
- zeznania świadka M. S. k.256
- zeznania świadka A. Ż. k.282
- postanowienie (...) k.221
- pismo powoda z 5.01.15 dot. zamiany piwnic
- oświadczenia dot. piwnic k.228 i 229
- umowa zamiany piwnic
- podanie dot. piwnic
- pismo (...) z 13.01.15 z informacją o uchwale dot. piwnic
- pisma powoda 16.02.15 dot. piwnic
- pismo powoda z 9.03.15 dot. piwnic
- pismo ZGMz 4.03.15 z uchwałą nr (...) dot. piwnic i rzutem k.236-238
- protokół z wizji w garażu k.248
- decyzja (...) z 23.06.14 k.249
- uchwała nr (...) z 9.01.2015 dot. piwnic k.269 rzutem w kolorze k.270
- pismo procesowe z cofnięciem pozwu w sprawie I C 645/13 SR w Gliwicach k.271
- uchwała nr (...)
- dziennik budowy przysłany przy piśmie z 4.09.15
- decyzja z 5.06.13 k.297
- zawiadomienie z 22.05.14 k.300
- decyzja z 11.07.14 k.301
- protokół odbioru z 22.12.14 k. 304
- protokół odbioru z 17.11.14 k.305
- pismo do powoda z 25.08.15 k.311
- decyzja z 1.09.15 k.312
- pismo powoda z 13.08.15 k.313

- zeznania stron

Oddalono dalsze wnioski dowodowe powoda gdyż przeprowadzone dowody pozwoliły na ustalenie stanu faktycznego w zakresie wystarczającym do rozstrzygnięcia sprawy. Zbędne było przesłuchiwanie wszystkich członków zarządu pozwanej wobec treści art. 300 par.1kc in fine per analogiam i obszernych zeznań przedstawiciela wspólnoty. Wobec obszernej dokumentacji zbędne było poddawanie ocenie kolejnych proponowanych przez powoda wniosków dowodowych. Nagranie na płycie audio k.222 nie było kwestionowane Sąd przesłuchał wykonawcę wykonującego otwory i osoby reprezentujące gminę jako z założenia bezstronne w sprawie co wystarczająco naświetliło sporne zagadnienia. Zeznaniami stron dano wiarę w zakresie jakim znajdowały potwierdzenie w dokumentach i innych dowodach. Nie dano wiary powodowi w zakresie zeznań składanych pod przyrzeczeniem uznając że powód się pogubił co wyjaśniono niżej. Odnośnie takowych zeznań pozwanej w zakresie doręczania dokumentów powodowi, sąd „analogicznie, przyjął iż w wobec mnogości pism, także pozwana mogła się pogubić i część z pism- projektów uchwał mogą do powoda nie dotrzeć; powodowi uchwały dla niego niekorzystne przedkładano na końcu co opisała świadek –reprezentant Gminy

Sąd zważył co następuje

Zadaniem Sądu nie jest całościowe ingerowanie w prace wspólnoty. Ustawa o własności lokali (dalej: ustawa)przewiduje inne rozwiązania, ale nie jest to materia tego trybu i tego sądu . Należy podkreślić że właściwym trybem eliminowania uchwał, które są niezgodne z przepisami prawa, umową właścicieli, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy właściciela lokalu jest powództwo o uchylenie uchwały w trybie art.25 ustawy o własności lokali ograniczone terminem 6 tygodni. Zaznaczyć należy iż w przypadku zbierania głosów obiegiem wystarczające jest zebranie wymaganej większości aczkolwiek sprawia to wrażenie, że powód bywa pomijany przy zbieraniu głosów, co wpływa na relacje we Wspólnocie.

Wyodrębnione z pism i wypowiedzi powoda zagadnienia rozpatrywano każde z osobna.

1.Uchwała (...) z 5.07. (...).(karta272). Rozpatrując uchwałę „o cofnięciu powództwa” stwierdzić należy że powództwo zgłoszono po terminie z art.25 ust.1 a ustawy. Powód przesłuchiwany dwukrotnie zeznał, że nie pamięta kiedy powziął wiedzę o podjęciu uchwały „o cofnięciu”. Jednak jak wynika z akt I C 1061/14 SR w Gliwicach już w dacie składania pozwu w tamtej sprawie wiedział o przedmiotowej uchwale, gdyż powołał ją w pozwie i dołączył do akt.

Powód zgłosił żądanie uchylenia tejże uchwały w dniu 21.11.2014 a zatem po terminie z art.25 ust.1 a. Żądanie podlega zatem oddaleniu. Zbędne zatem staje się rozważanie możliwości uchylania uchwały, która wywołała nieodwracalne skutki w postaci umorzenia postępowania jak i zapowiedzi pozwanej o możliwości ponownego podjęcia takiej uchwały.

Gdyby powód świadomie wprowadzał Sąd w błąd w złożonym zeznaniu to należałoby wystąpić z zawiadomieniem o złożeniu fałszywych zeznań w celu wszczęcia stosownego postępowania. Sąd jednak przyjął, że powód się pogubił w szeregu dokumentów i spraw oraz że zapomniał o tejże uchwale w toku tego procesu. W ciągu wielu lat powód kwestionował bardzo dużo czynności wspólnoty i mógł się w tym pogubić.

W tym miejscu należy już nadmienić, że granicach określonych żądaniami powództwa Sąd badał przedstawiane okoliczności i uznał ,że każde roszczenie powód zgłaszał w dobrej wierze ,będąc nie tylko przekonany o zasadności powództwa ale także o swoim działaniu na rzecz dobra wspólnoty .

Strona pozwana wnikliwie podeszła do sprawy i analizowała każde pismo powoda i spełniała każde zobowiązanie Sądu. Nakład pracy pełnomocnika pozwanej był ponad przeciętny i – w przypadku zasądzenia kosztów- winien znaleźć odzwierciedlenie w wysokości kosztów, jednakże aż do ogłoszenia wyroku powód pozostawał w dobrej wierze, co skutkowało odstąpieniem od obciążania go kosztami.

Poczucie krzywdy powoda było subiektywne. Powód domagał się aby wszyscy byli traktowani po równo, mógł się czuć subiektywnie pokrzywdzony zmianą stanowiska wspólnoty w sprawie państwa B., odczuł że niektórzy są traktowani

inaczej; w sprawie tamtej nie wydano merytorycznego orzeczenia, po cofnięciu pozwu umorzono postępowanie. Odczucie powoda wzmocniło stanowisko SR w Gliwicach wyrażone w uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie I C 1061/14 SR w Gliwicach.

2."Uchwała" (...) stanowi tylko przegłosowany negatywnie projekt uchwały w przedmiocie zgody na wykonanie wentylacji w garażu(karta 27). Ta uchwała nie istnieje w obrocie prawnym i nie można jej zaskarżyć .Świadczy o tym wynik głosowania :2 głosy za 7 przeciw- uchwała nie podjęta. Uchwały negatywnej zaskarżyć nie można. Wynika to z literalnej wykładni art. 23 ustawy o własności lokali. Odmowa podjęcia takiej uchwały mogłaby stanowić ewentualny przyczynek do oceny pracy zarządu, ale nie w procesie o uchylenie uchwały i nie w tym trybie. Nawet gdyby hipotetycznie uznać że jest możliwe procedowanie wobec uchwały negatywnej to nie została ona zaskarżona w terminie, co wynika z porównania dat, o których mowa w art.25 ust.1a ustawy, przy zgłoszeniu tego roszczenia dopiero w toku sprawy.

3.Uchwała nr (...) z 10.04.2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa przeciwko L. G. za działanie przeciwko interesom wspólnoty.(karta 86).Zgodnie z art. 25 powoływanej ustawy powód musiał wykazać uregulowane w tym przepisie przesłanki. Interes powoda faktycznie został naruszony- w przypadku wytoczenia takiego powództwa będzie musiał podjąć obronę .Interesy faktyczne wspólnoty również mogą być zagrożone, w grę mogą wchodzić koszty sądowe przegranego powództwa, ale problem sięga głębiej Powód i subiektywnie i obiektywnie-w ocenie Sądu- jest społecznikiem, który działa na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Czy przejawia nadgorliwość zajmując się jednocześnie szeregiem okoliczności, reagując na każdą usterkę czy uchybienie w pracy zarządu, czy działa nieudolnie czy nietrafnie na korzyść wspólnoty , w tym procesie tego badać nie można i tego nie można oceniać w tym procesie. Gdyby było wytoczone powództwo wzajemne lub inne powództwo wspólnoty oparte na omawianej uchwale połączone do wspólnego rozpoznania- wtedy mógłby Sąd te okoliczności badać. Uchwała –jak podała pozwana na ostatniej rozprawie- jest bardziej "intencyjna", jej faktyczne wykonanie zostało zawieszona, nie wiadomo czy pozew będzie ostatecznie złożony. Inne były pobudki podjęcia uchwały i inny cel: „potrasnąć” powodem ; mimo upływu czasu uchwała nie została wykonana. L. G. dopiero jako pozwany mógłby wykazywać że nie działał na szkodę; nie można zamknąć drogi sądowej, trzeba innemu sądowi dać szansę oceny zachowania powoda. W niniejszej sprawie wyrazem braku dowodów działania powoda na szkodę wspólnoty jest odstąpienie od obciążania go kosztami; gdyby ujawniono w toku procesu że powód działał na szkodę wspólnoty konsekwencją oddalenia żądania uchylenia przedmiotowej uchwały byłoby zasądzenie od niego kosztów.

4.Ż. zapłaty kwoty 274,44 zł tytułem zwrotu kosztów uiszczonych przez powoda na konto wspólnoty w okresie w którym nie mógł korzystać z garażu (k. 47 verte).Rozważając podstawę prawną żądań pieniężnych powoda należało wziąć pod uwagę art.415 kc i 361 kc.

Zasadą jest, że należy dokładnie sprecyzować żądanie wskazując podstawę faktyczną-art.187 kpc Powód wypowiedział się o rekompensacie i podnosił też wątek odszkodowania. Sąd nie może za powoda wybierać podstaw żądania. Nie ma w przepisach ustawy rekompensaty za zaistniałą sytuację, nie uregulowano tej kwestii także w regulaminie wspólnoty. Pozostaje art.415 kc stanowiący podstawę żądań powoda; Sąd nie może zmieniać podstaw roszczenia i orzekać ponad żądanie.

Druga zasadą reguluje art.6 kc regulujący rozkład ciężaru dowodu . Powód nie wykazał jaką stratę poniósł lub jakiej korzyści nie uzyskał. Opłata za garaż wynika z przepisów prawa , są to koszty zarządzania nieruchomością wspólną, w obrębie której znajduje się garaż powoda. Wynika to z art.12 ust.2 ustawy o własności lokali.

Linia obrony pozwanej, iż pomieszczenie powoda w którym trzyma garaż nie jest garażem nie była trafna. Powód kupił to pomieszczenie jako garaż i dopóki nie zostanie stwierdzone odpowiednim orzeczeniem władzy publicznej że nie stanowi ono garażu, za takowy należy je uważać. Od 1929 roku był to garaż. Na datę zamykania rozprawy kwestie faktyczne dotyczące garażu były ujęte w ekspertyzie technicznej z grudnia 2015 roku.

5.Żądanie zapłaty kwoty 860,10 zł którą powód poniósł za wykonanie otworów nawiewnych(k.47 v). Powód zademonstrował wizualnie jak wygląda wykonywanie otworów(k.194). Powód wywodził, że: technika wykonywania

otworów przyjęta przez wspólnotę jest nieprawidłowa i nieskuteczna, lokatorzy otwory te w mieszkaniach szmatami zatykają. Wykazywał że w jego garażu otwory są wykonane prawidłowo .Jednakże Sąd ustalając stan faktyczny oparł się na zeznaniach wykonawcy otworów(k.193 zeznania świadka W. uznane za wiarygodne) Tylko w sferze ustalonych faktów sąd może dokonywać ocen. Kwestia które otwory są lepsze jest kwestią wiadomości specjalnych, których sąd nie ma ,a stosownych wniosków dowodowych nie zgłoszono. Wspólnota ma prawo wybrać jedną z kilku metod wykonywania danej czynności. Ludzie na stałe w garażu nie przebywają, nie ma zatem problemu zatykania otworów szmatami. Odnosnie natomiast otworu w kuchni powoda, skoro powód wbrew woli wspólnoty zdecydował się na wykonanie innego, nawet jego zdaniem lepszego otworu, to winien sam ponieść tego koszt. Wspólnota ma prawo zdecydować się na oszczędniejszą wersję wykonywania otworów, gdyż z założenia każde działanie wentylacji musi być prawidłowe; podkreślić należy iż jest to materia wiadomości specjalnych, jednakże w realiach niniejszej sprawy dokonane ustalenia faktyczne są wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy.

6.Szóste z żądań powoda było żądaniem o ustalenie-wyjaśnienia komu są przypisane piwnice(k.256). Forma żądania znajduje się na k.323 .Podstawą prawną takich roszczeń jest art.189 kpc. Rzut piwnic złożony na k.390 ostatecznie wyjaśnia usytuowanie piwnic w budynku oraz wskazuje czytelnie i jednoznacznie na przyporządkowanie danych piwnic lokatorom poszczególnych mieszkań.

Doszło do wyjaśnienia tego w toku rozprawy. Stan istniejący na chwile zamykania jest przesłanką do orzekania. Niniejsze roszczenie nie jest roszczeniem o uchylenie uchwały w sprawie przyporządkowania piwnic .Powód napomynał tylko, że uchwała jest nieprecyzyjna. Oczywistym jest, że nie można sanować przeszłości, uchwała w sprawie piwnic nie miała prawidłowego załącznika, toteż aktualnego planu korzystania z piwnic nie można traktować jako załącznika. Przy niesprecyzowanym roszczeniu Sąd winien dążyć do sprecyzowania ale Sąd nie mógł za powoda formułować żądań, nawet gdy powód zgłaszał żądania podlegające później oddaleniu. Ustalenie że dana osoba korzysta z określonej piwnicy jest kwestią faktu, fakty nie podlegają ocenie prawnej w znaczeniu iż sąd nie stwierdza faktów w wyroku. Powód ponadto nie ma interesu prawnego w chwili obecnej ustalaniu stosunku prawnego lub prawa odnośnie piwnic, gdyż nikt już nie kwestionuje tego, że powód ze swojej piwnicy korzysta. Nie można przewidywać przyszłych roszczeń i antycypować, iż ktoś kiedyś może zakwestionować podział piwnic do korzystania. Powód ma dokumenty w przedmiocie zamiany piwnic i obecnie ma dokument rzut piwnic z tego procesu; w tej sytuacji to roszczenie powoda nie jest uzasadnione.

7. Żądanie wydania dokumentów(k.256) wskazanych na k.203/204.Oczywistym jest , że przedmiotem wydania rzeczy – dokumentów mogą być tylko dokumenty istniejące. Należy wykazać uprawnienie do żądania (por.art.222kc). Żądanie wydania nieistniejących dokumentów wskazujących że powód działa na szkodę wspólnoty jest tylko figurą retoryczną .Do części dokumentów(np. dziennik budowy) powód uzyskał wgląd w toku procesu a zatem w tym zakresie żądanie stało się nieaktualne. Powód wykazał, że ma trudności z wglądem do dokumentów, Sąd dał mu wiarę, że członek zarządu odmówiła mu wydania dokumentu posiadanego w mieszkaniu. Dokumenty przechowuje się w siedzibie administracji a ich obieg jest skomplikowany. Jednym z właścicieli jest gmina, która ma własną rozbudowaną instytucję do zarządzania nieruchomości gminy, rozbudowana jest struktura zarządcy podzielona na administracje a zarząd pozwanej jest wieloosobowy. Powód często udawał się instytucji reprezentującej gminę jako właściciela. Bywał zbywany lub odsyłany u zarządcy. Gdy pisał pisma mówiono mu by załatwiał sprawy ustnie, a gdy korzystał z ustnej formy pytano go o pisemne potwierdzenia. Jak ujawniono na ostatniej rozprawie ,powód jest w trakcie rozmów u zarządcy w przedmiocie wglądu do dokumentów a zatem w dacie zamykania rozprawy część dokumentów uzyskał a co do części jest w trakcie ich uzyskiwania. Aby móc uzyskać wyrzeczenie w przedmiocie wydania dokumentów należy przede wszystkim wykazać tytuł prawny do dysponowania nimi(np.art.222kc) a ponadto wykazać że podjęto starania w przedmiocie ich uzyskania zakończone nieuprawnioną odmową . Nieprawidłowy obieg dokumentów wymyka się spod oceny jurydycznej w tym procesie i nie może być wyrzeczenia w wyroku.

Z różnych przyczyn, także proceduralnych, powód przegrał proces w zakresie poszczególnych żądań natomiast w każdej rozważanej sytuacji można dostrzec dobrą wiarę powoda , którą zapewne przesłaniają osobiste emocje. Nawet dochodząc roszczeń pieniężnych powód miał na uwadze równość wszystkich właścicieli wobec prawa. Konsekwencją takiej oceny jest odstąpienie od obciążania powoda kosztami procesu na rzecz przeciwnika i nieuiszczonymi kosztami

sądowymi od zgłoszonych żądań. O kosztach procesu orzeczono w tej sytuacji mając na uwadze specyfikę sprawy, podobnej do sprawy uprzednio przegranej przez powoda, w tym poczucie krzywdy oraz niesprawiedliwości wywołane zróżnicowanym traktowaniem członków wspólnoty w zakresie kosztów ponoszonych we wspólnocie, co mogło wzbudzić u powoda poczucie konieczności poszukiwania ochrony prawnej swych roszczeń.

O kosztach orzeczono zatem na zasadzie art.102 kpc . Koszty pozwanej to wynagrodzenie pełnomocnika i opłata skarbową. Powoda należy uznać za stronę przegrywającą spór. Zasadą jest ,że strona przegrywająca spór ponosi koszty postępowania (98 kpc) a odstępstwa od tej zasady muszą wynikać ze szczególnych okoliczności. Takie okoliczności zachodzą zdaniem Sądu w niniejszej sprawie co wykazywano także wyżej.

Zważyć należy także, iż zarządca Wspólnoty jest fachowym podmiotem, który winien mieć stałą obsługę prawną i wyjaśniać wątpliwości członków wspólnoty już na etapie podejmowania uchwały; w realiach sprawy powód-w swoim przekonaniu działający dla dobra wspólnoty- czuł się subiektywnie pokrzywdzony poszczególnymi działaniami wspólnoty.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.