

Sygn. akt I C 297/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Leokadia Krośniak-Cebulska

Protokolant: Sandra Bien

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa A. P.

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

o uchylenie uchwał i ustalenie nieistnienia uchwał

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powoda kosztami postępowania.

Sędzia Leokadia Krośniak-Cebulska

Sygn. akt I C 297/19

## UZASADNIENIE

A. P. zażądał uchylenia uchwał nr (...) i nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. (dalej: Wspólnoty) w sprawie zaprojektowania, przystosowania i wykonania pomieszczenia wymiennikowni w pomieszczeniu byłej pralni w klatce nr (...) oraz w sprawie zgody na uregulowanie tytułu prawnego pod postawionym przez powoda garażem blaszanym ewentualnie ustalenia, że powyższe uchwały nie istnieją w obrocie prawnym.

W uzasadnieniu podał m. in., że pierwsza z uchwał narusza umowę kupna-sprzedaży jego lokalu mieszkalnego bez łazienki z przynależnością części pralni w piwnicy i części suszarni na połowie strychu. Zdaniem powoda intencją uchwały było uniemożliwienie mu korzystania z pomieszczenia pralni, co pozbawiłoby go możliwości prania a nadto uderzyło w jego interesy gdyż poniósł koszty instalacji. Jeśli chodzi o drugą z uchwał to narusza ona umowę kupna-sprzedaży jego lokalu mieszkalnego z przynależnością ogródka rodzinnego wraz z naniesieniami. Powód nie sprzeciwia się uzgodnieniu opłaty w tytułu korzystania z miejsca postojowego, powinna ona jednak obejmować wszystkie samochody wszystkich mieszkańców i nie może dotyczyć dojazdu. Uchwalanie dodatkowych opłat tylko od jednego współwłaściciela może być zmuszaniem go do określonego zachowania wbrew jego interesom.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

### ***Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:***

A. P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G.. Właściciele pozostałych lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową.

(dowód: okoliczność bezsporna, kopia zawiadomienia k. 7).

W dniu 13 maja 2019r. pozwana Wspólnota podjęła zaskarżone uchwały: nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na zaprojektowanie przystosowania i wykonanie pomieszczenia wymiennikowni w pomieszczeniu byłej pralni w klatce nr (...) oraz nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na uregulowanie tytułu prawnego pod postawionym przez A. P. garażem blaszanym, ustalenie opłaty z tytułu korzystania z terenu pod garażem i dojazdu do niego oraz upoważnienia Zarządu Wspólnoty do podpisania umowy z powodem w tym zakresie. Pozwana Wspólnota podjęła uchwałę o przyłączeniu jej budynków do sieci CO. Wymagało to wskazania pomieszczenia w którym (...) mogłoby zainstalować wymiennikownię. Wspólnota wskazała na ten cel pomieszczenie byłej pralni w budynku nr (...). Pomieszczenie to wykorzystuje powód, zainstalował w nim swoją pralkę oraz doprowadził do niego energię elektryczną. W dniu 2 lipca 2010r. A. P. zawarł z pozwaną umowę dzierżawy terenu z przeznaczeniem na ogród przydomowy. Na terenie tym postawił garaż blaszany. Z tego tytułu płaci wydzierżawiającemu roczny czynsz. Wspólnota doszła do przekonania, że ostatecznie należy powodowi wydzierżawić teren pod garażem i dojazdem do niego za rozsądną, stosowaną przez Gminę G. stawkę 65 zł miesięcznie. Przez to, że powód ma garaż nie można wykorzystać pasa gruntu, który prowadzi do garażu powoda.

(dowód: okoliczności bezsporne a nadto uchwała nr (...) k. 43, uchwała nr (...) k. 44, umowa dzierżawy k. 62-63, zeznania świadkó w: A. Ż. k. 176-178, J. Z. k. 194-197).

Postanowieniem z dnia 30 października 2020r. Sąd zabezpieczył roszczenie powoda poprzez wstrzymanie wykonania uchwały nr (...) do czasu zakończenia postępowania. W międzyczasie wymiennikownia została zainstalowana w klatce nr (...), a powód przyłączył się do linii ciepłowniczej. Mimo tego powód podtrzymał powództwo w pełnym zakresie.

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o w/w dokumenty i zeznania świadków.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Podstawą prawną dochodzonego roszczenia jest ustawa z 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (Dz. U. 2019.737) (dalej: u.w.l.).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 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. Ustawa przewiduje również szczególny 6 tygodniowy termin na wytoczenie powództwa, przy czym jego bieg rozpoczyna się od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy).

Powód posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwał pozwanej bowiem jest właścicielem lokalu. Zarzuty powoda jednakże nie są uzasadnione.

O naruszeniu przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszeniu interesów właściciela lokalu można mówić gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna.

Zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. powód miał obowiązek nie tylko wskazać przesłanki do uchylenia skarżonych uchwał ale również istnienie ich **udowodnić**.

Faktem jest, że uchwała nr (...) w jakimś zakresie naruszała interesy powoda albowiem jej wykonanie pozbawiłoby go możliwości korzystania z pomieszczenia pralni. Uchwała ta jednak straciła swoją aktualność wobec zainstalowania wymiennikowni w klatce nr (...). Tak więc aktualnie powód w dalszym ciągu może korzystać z pralni w klatce nr (...).

Jeśli chodzi natomiast o uchwałę nr (...) to w żaden sposób nie narusza ona interesów powoda. Jak wskazano powyżej dotyczy ona jedynie wyrażenia zgody na uregulowanie tytułu prawnego pod postawionym przez A. P. garażem

blaszanym, ustalenie opłaty z tytułu korzystania z terenu pod garażem i dojazdu do niego oraz upoważnienia Zarządu Wspólnoty do podpisania umowy z powodem w tym zakresie.

Powód z możliwości podpisania takiej umowy nie skorzystał co żadnych skutków dla niego nie rodzi. Cytowana uchwała żadnego zobowiązania na powoda nie nałożyła.

Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 września 2018r. (IACa 204/18) dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia uchwały musi istnieć, **co najmniej znaczna dysproporcja** pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. W trybie art. 25 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właściciela lokalu, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesem pozostałych właścicieli.

Nie zasługiwało na uwzględnienie również żądanie ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał. Uchwały te zostały podjęte zgodnie z przepisami prawa. Zostały podjęte większością głosów a zatem istnieją i obowiązują w obrocie prawnym.

O kosztach procesu orzeczono z mocy art. 102 k.p.c. Odstąpiono od obciążania powoda kosztami procesu, gdyż w ostateczności wskutek jego działań Wspólnota zmieniła stanowisko i zainstalowała wymiennikownię w klatce nr (...) co w pewnym sensie stanowi wygraną powoda. Poza tym powód mógł czuć się subiektywnie pokrzywdzony uchwałą pozwanej ponieważ postawił garaż jeszcze przed powstaniem wspólnoty, inni jej członkowie korzystają z możliwości parkowania na części wspólnej nieodpłatnie podczas gdy od powoda wymaga się uiszczenia opłaty.

Sędzia Leokadia Krośniak – Cebulska