

Sygn. akt: I C 369/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Piotr Suchecki
Protokolant:	Sandra Bień

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa M. N., E. N.

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

o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powodów M. N. i E. N. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Piotr Suchecki

Sygn. akt I C 369/20

UZASADNIENIE

W dniu 5 września 2019 r. M. N. i E. N. wnieśli o ustalenie nieistnienia ewentualnie uchylenie uchwał nr (...) /19 i (...) /2019 w całości i uchwały nr (...) /219 w zakresie jej §1, podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w G. oraz o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądania wyjaśnili, że zaskarżone uchwały zostały podjęte bez wymaganej większości głosów, co czyni je nieistniejącymi. Natomiast w ramach powództwa ewentualnego uchwałom tym zarzucili sprzeczność z prawem, naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i naruszenie swoich interesów majątkowych.

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w G. domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania. Podniosła, iż roszczenie powodów wygasło z uwagi na upływ terminu uprawniającego ich do zaskarżenia uchwał. Nadto zarzuciła, że powodowie w żaden sposób nie udowodnili swoich twierdzeń.

Stan faktyczny

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w G. obejmuje dwa budynki z wyodrębnioną własnością lokali, zlokalizowane na nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi Księgę Wieczystą nr (...). Budynek oznaczony nr (...) stanowi przedmiot odrębnej własności M. K., z którym związany jest udział w

nieruchomości wspólnej 415/1000. Budynek oznaczony nr (...) obejmuje wyodrębnione lokale, których właścicielami są J. T. (1) (przynależny udział w nieruchomości wspólnej – 69/1000), E. N. i M. N. (przynależny udział w nieruchomości wspólnej – 115/1000), T. T. i J. T. (2) (przynależny udział w nieruchomości wspólnej – 120/1000), W. S. (przynależny udział w nieruchomości wspólnej – 89/1000), Gmina G. (przynależny udział w nieruchomości wspólnej – 192/1000).

/ dowód:

- KW nr (...)

- KW nr (...)/

Podjęcie uchwał w ramach Wspólnoty odbywało się zwyczajowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, czym zajmował się ustanowiony zarządca. Wcześniej projekty uchwał przesyłane były członkom Wspólnoty, z którymi następnie przedstawiciel zarządcy umawiał się indywidualnie na spotkania w celu oddania głosu. Po zebraniu wszystkich głosów członkowie Wspólnoty byli informowani drogą mailową o fakcie podjęcia uchwały.

/dowód

- uchwała nr (...)/2018 k. 43-44

- zeznania świadka K. Z. – zapis rozprawy z dnia 17 marca 2021 r.

- zeznania powoda i przedstawiciela pozwanej – zapis rozprawy z dnia 17 marca 2021 r./

Budynek nr (...) w chwili jego nabycia przez M. K. znajdował się w bardzo złym stanie technicznym i wymagał kosztownych nakładów. W 2014 r. Wspólnota uzgodniła z M. K. i jednogłośnie uchwaliła, że w zamian za przeprowadzenie remontu na własny koszt oraz dalsze ponoszenie we własnym zakresie kosztów utrzymania i remontów tego budynku, zostanie on zwolniony na czas nieokreślony z opłat na rzecz Wspólnoty.

/dowód

- uchwały nr (...)/2014 i (...)/2014 k. 83-84

- zeznania przedstawiciela pozwanej – zapis rozprawy z dnia 17 marca 2021 r./

Uchwałą nr (...)/2016 z dnia 15 listopada 2016 r. Wspólnota jednogłośnie wyraziła zgodę M. K. na wykonanie instalacji gazowej i montaż pieca gazowego w pomieszczeniu lokalu nr (...) na własny koszt, wyraziła zgodę na wykonanie i postawienie garażu blaszanego na placu przed jego budynkiem, którego jednym z celów było wyznaczenie granicy miejsca pod śmietniki oraz usystematyzowała miejsca parkingowe na terenie Wspólnoty według dwóch wariantów. W praktyce od początku członkowie Wspólnoty korzystają z miejsc parkingowych w sposób określony w drugim wariantcie, gdzie miejsca parkingowe przy każdym z budynków wykorzystywane są przez ich lokatorów. Wspólnota wydzierżawiła też od Gminy G. pas gruntu, który z uwagi na usytuowanie budynków w granicy nieruchomości pozwolił na wykonanie ogrodzenia całej nieruchomości, z zapewnieniem swobody dojazdu do budynków. Dzięki temu ogrodzeniu i ustawionemu na wjeździe szlabanowi wjazd na teren Wspólnoty jest kontrolowany, a na terenie nieruchomości łatwiej zachować czystość i porządek. Garaż blaszany postawiony przez M. K. faktycznie stanowi część ogrodzenia otaczającego śmietniki.

/ dowód:

- uchwała nr (...)/2016 k. 80-81

- wyrys z mapy zasadniczej – k. 82

- zeznania świadka K. Z. – zapis rozprawy z dnia 17 marca 2021 r.

- zeznania powoda i przedstawiciela pozwanej – zapis rozprawy z dnia 17 marca 2021 r./

W budynku nr (...), po jego wyremontowaniu, M. K. wynajmuje pomieszczenia dla trzech podmiotów prowadzących tam działalność gospodarczą. W weekendy miejsca parkingowe przy tym budynku są dodatkowo wykorzystywane przez lokatorów budynku nr (...) i ich gości, na co M. K. wyraził zgodę. W budynku nr (...) znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne. Powodowie swój lokal wynajmują, a zarówno oni, jak i obecny lokator ich mieszkania, nie mieli problemów z korzystaniem z przynależnego im miejsca parkingowego przy budynku nr (...). Pomieszczenia piwniczne w budynku nr (...) nie były zinwentaryzowane. Powodowie korzystają z pomieszczenia piwnicznego, jakie na ich wniosek wskazał im zarządca nieruchomości i nie ponoszą z tego tytułu żadnych dodatkowych kosztów. To oni zgłaszali potrzebę inwentaryzacji i uregulowania sposobu korzystania z pomieszczeń piwnicznych w budynku nr (...). Gdy powodowie zamierzali wynająć swój lokal, to nie pytając nikogo o zgodę wywiesili na zewnątrz budynku baner informacyjny.

/ dowód:

- zeznania świadka K. Z. – zapis rozprawy z dnia 17 marca 2021 r.

- zeznania powoda i przedstawiciela pozwanej – zapis rozprawy z dnia 17 marca 2021 r./

W dniu 19 czerwca 2019 r. zarządca nieruchomości zakończył procedurę zbierania głosów w sprawie uchwał nr (...),(...), (...),(...),(...) i(...).

Uchwałą nr (...)/2019 Wspólnota postanowiła o utrzymaniu w mocy uchwały nr (...)/2016 z doprecyzowaniem sposobu wymierzania szerokości miejsc parkingowych. Uchwała została podjęta zdecydowaną większością głosów, przy czym jedyny głos przeciwny oddali powodowie.

Uchwałą nr (...)/2019 Wspólnota postanowiła o zleceniu lub wykonaniu pełnej inwentaryzacji pomieszczeń piwnicznych w budynku nr (...), a następnie przydzieleniu tych pomieszczeń właścicielom lokali w tym budynku proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Uchwała została podjęta zdecydowaną większością głosów, przy czym powodowie odmówili oddania głosu.

Uchwałą nr (...)/2019 Wspólnota postanowiła, w nawiązaniu do uchwał nr (...)/2014 i (...)/2014, że wszelkie ewentualne korzyści typu umieszczenie reklamy, baneru, totemu, billboardu związane z korzystaniem z części wspólnych budynku nr (...) będą przekazywane tylko na potrzeby tego budynku, a z części wspólnych budynku nr (...) będą przekazywane tylko na potrzeby tego budynku. Ponadto Wspólnota postanowiła, że właściciele lokali w tych budynkach będą sami decydowali o stawkach i obsłudze nośnika reklamowego w budynkach, w których posiadają lokale. W §2 tej uchwały Wspólnota wezwała powodów do demontażu baneru reklamowego z elewacji budynku nr (...). Uchwała została podjęta zdecydowaną większością głosów, przy czym powodowie odmówili oddania głosu.

O podjęciu uchwał powodowie zostali zawiadomieni pismem datowanym na dzień 25 lipca 2019 r., które zostało im przesłane mailem

/ dowód:

- uchwała nr (...)/2019 – k. 66

- uchwała nr (...)/2019 – k. 67

- uchwała nr (...)/2019 – k. 68

- pismo informujące o podjęciu uchwał wraz z dowodami nadania pocztą email - k. 69-78/

- zeznania świadka K. Z. – zapis rozprawy z dnia 17 marca 2021 r.

- zeznania powoda – zapis rozprawy z dnia 17 marca 2021 r./

Ustaleń w zakresie stanu faktycznego przyjętego za podstawę do przeprowadzenia rozważań sąd dokonał w oparciu o wszechstronną analizę całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, kierując się przy tym dyrektywami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Wszelkie dokumenty złożone przez strony i zgromadzone w aktach nie były kwestionowane w zakresie autentyczności, ani treści, a zatem mogły stanowić podstawę do dokonywanych w oparciu o nie ustaleń. Antycypując ewentualne zastrzeżenia powodów należy wskazać na treść art. 243⁽²⁾ k.p.c., zgodnie z którym dokumenty znajdujące się w aktach sprawy lub do nich dołączone stanowią dowody bez wydawania odrębnego postanowienia. Kierując się zasadą lojalności wobec stron sąd poinformował o dokumentach znajdujących się w aktach i podlegających zaliczeniu w poczet materiału dowodowego. Tylko pomijając dowód z dokumentu, sąd wydaje stosowne postanowienie. Treść ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości wspólnej oraz dla wyodrębnionej nieruchomości lokalowej M. K. nie wymagała dowodzenia w świetle art. 228 § 2 k.p.c., albowiem są one powszechnie dostępne w ramach rejestrów jawnych i sąd zwrócić na to uwagę stron podczas rozprawy. Zeznania świadka i stron uzupełniły fakty wynikające z dokumentów oraz wyjaśniły sposób i tryb podejmowania uchwał we wspólnocie. Zeznania stron pozwoliły też na ustalenie przyczyn podjęcia zaskarżonych uchwał oraz wpływu tych uchwał na sytuację wspólnoty oraz powodów jako jej członków. Na podstawie art. 235⁽²⁾ § 1 pkt 5 k.p.c. sąd pominął wnioskowany przez powodów dowód z oględzin nieruchomości, albowiem nie miał on wpływu na ocenę treści zaskarżonych uchwał, nie miał związku z istotą postępowania, a tym samym zmierzałby jedynie do jego zbędnego przedłużenia. Na podstawie art. 235⁽²⁾ § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. sąd pominął wniosek powodów o zażądanie na rozprawę akt Ksiąg Wieczystych nr (...) i nr (...) albowiem celem tego wniosku nie było wykazanie znanego powodom faktu, lecz bezpodstawne spekulowanie na temat zasadności dokonanych wpisów. Wniosek ten ocenić należało jako nadużycie prawa procesowego w rozumieniu art. 4⁽¹⁾ k.p.c., albowiem pod pozorem zaskarżenia dowolnych uchwał powodowie zamierzali uzyskać dostęp do dokumentów, czego nie mogli uzyskać z uwagi na – stwierdzony przez sąd wieczystoksięgowy – brak interesu prawnego. W tym kontekście wniosek był nieuzasadniony i jego realizacja dodatkowo prowadziła do niepotrzebnego przedłużania procesu.

Sąd zważył, co następuje:

Rozważania należy zacząć od stwierdzenia, że – wbrew zarzutowi pozwanej – powodowie zaskarżyli uchwały w terminie. Przedmiotowe uchwały podejmowane były w drodze indywidualnego zbierania głosów, a we Wspólnocie istniała praktyka, że po zakończeniu zbierania głosów członkowie byli informowani w drodze mailowej o podjęciu uchwały. Żaden członek Wspólnoty nie miał obowiązku liczenia proporcji oddanych głosów w chwili gdy sam składał podpis. Poza tym do końca procesu zbierania głosów teoretycznie istniała możliwość zmiany zdania przez osoby głosujące. Stąd decydujące znaczenie ma chwila poinformowania członków wspólnoty o zakończeniu procedury zbierania głosów i wynikach głosowania. Powodowie otrzymali korespondencję email z informacją o podjęciu uchwał w dniu 25 lipca 2019 r. Zatem – zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /t.jedn. Dz.U. z 2020 poz. 1910 z późn. zm./ - mogli zaskarżyć uchwały do dnia 5 września 2019 r. i w tym terminie zmieścili się z wniesieniem pozwu.

Żądanie ustalenia przez sąd nieistnienia zaskarżonych uchwał nie zasługiwało na uwzględnienie. Na poparcie tego żądania powodowie nie tylko nie przedstawili, ale nawet nie wskazali żadnych dowodów. Analizując lakoniczne uzasadnienie pozwu można domniemywać, że powodowie chcieliby zakwestionować ważność ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz M. K. lub dokonania na jego rzecz wpisu do księgi wieczystej. Nie wiedzą jednak z jakich przyczyn, nie przedstawiają w tym względzie żadnych argumentów. Złożyli proceduralnie nieuprawniony wniosek o „zażądanie akt księgi wieczystej (...) i akt księgi wieczystej (...) celem przeprowadzenia dowodów na okoliczność ich treści(...)”. Powodom nie są znane żadne okoliczności, które mogłyby uzasadniać ich twierdzenie. Zdają się być przekonani, że je odkryją, dopiero gdy za pomocą sądu w procesie cywilnym uzyskają dostęp do akt ksiąg wieczystych. Takie zachowanie powodów jest sprzeczne z istotą postępowania dowodowego i w istocie zmierzało do

obejścia decyzji o odmówieniu im dostępu do akt ksiąg wieczystych przez sąd wieczystoksięgowy. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 36⁽¹⁾ ust.2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece akta księgi wieczystej może przeglądać, w obecności pracownika sądu, osoba mająca interes prawny. Ponieważ w kontekście spekulacyjnych twierdzeń powodów sąd wieczystoksięgowy uznał, że nie posiadają oni interesu prawnego w dostępie do księgi wieczystej nr (...), zatem korzystając z pozoru powództwa o ustalenie postanowili „obejść” tą decyzję i mimo wszystko uzyskać dostęp do przedmiotowych akt. W ocenie sądu można w tym przypadku mówić o powództwie pozornym, skoro powód podczas przesłuchania nawet nie wiedział – przed odczytaniem przez przewodniczącego – czego dotyczyły zaskarżone uchwały. Takie zachowanie stanowi nadużycie praw procesowych, o jakim mowa w art. 4⁽¹⁾ k.p.c. Podkreślić należy, że powodowie nie przedstawili żadnego argumentu mogącego uzasadniać kwestionowanie braku legitymacji członka wspólnoty po stronie M. K.. A dostęp do akt księgi wieczystej służyć miał zweryfikowaniu ich dowolnych spekulacji, a nie realizacji konkretnego wniosku dowodowego. Wniosek w postępowaniu dowodowym nie może polegać na uzyskaniu dostępu do zbioru dokumentów w celu weryfikacji, czy przypadkiem nie istnieje tam dowód potwierdzający tezę wnioskodawcy. Nota bene powodowie nawet nie przedstawili konkretnego faktu (tezy), który chcieliby udowodnić przy założeniu, że być może istnieje dowód go potwierdzający. Warto jeszcze zwrócić uwagę, że powodowie jako posiadający ujawnione prawo do nieruchomości (współwłasność nieruchomości wspólnej) posiadają swobodną możliwość dostępu do akt księgi wieczystej nr (...) i w tym zakresie nie istniały żadne przeszkody, aby wskazali dowody, które miałyby udowodnić ich twierdzenia, abstrahując od tego, że twierdzeń takich nie przedstawili. Zupełnie na marginesie można jeszcze zwrócić uwagę na niespójność żądania powodów, w istocie potwierdzającą jego pozorność. Żądali oni bowiem ustalenia nieistnienia uchwały nr (...)/2019 w zakresie §1. Tymczasem, gdyby faktycznie uchwała ta nie została podjęta z powodu braku wymaganej większości, to dokonane ograniczenie zmierzałoby do utrzymania obrotu części nieistniejącej uchwały. I na koniec wskazać należy na ostatni argument, który pozbawia powodów interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwał z powodu rzekomego braku przynależności członka wspólnoty po stronie M. K.. Gdyby bowiem przyjąć, że nie jest on członkiem wspólnoty, to nawet pomijając jego głos, proporcjonalnie do posiadanych udziałów wyniki głosowania pozostałyby takie same.

Na uwzględnienie nie zasługiwało także powództwo w zakresie żądania ewentualnego. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Uchwała nr (...)/2019 sprowadza się do oświadczenia o utrzymaniu w mocy uchwały nr (...)/2016. Żądanie jej uchylenia jest niezrozumiałe, albowiem uwzględnienie powództwa doprowadziłoby do efektu, który właśnie z treści tej uchwały wynika. W zasadzie podjęcie tej uchwały było zbyteczne, choć nie można uznać za sprzeczne z prawem, że Wspólnota chce potwierdzić obowiązywanie wcześniej podjętej uchwały. Uchwała ta nie kreuje żadnych nowych obowiązków po stronie wspólnoty, czy jej członków, nie wpływa też na zakres praw powodów jako członków wspólnoty.

Uchwała nr (...)/2019 stanowi podstawę do inwentaryzacji pomieszczeń piwnicznych w budynku nr (...). Nie jest ona sprzeczna z prawem, a przy tym stanowi realizację woli samych powodów, którzy o to właśnie wnioskowali. Powód twierdził, że uchwała powinna obejmować także inwentaryzację piwnic w budynku (...), co w istocie nie stanowi zarzutu przeciwko podjętej uchwale, ale postulat o jej uzupełnienie, a właściwie o podjęcie dalszej uchwały. Nie ma bowiem obowiązku jednoczesnego inwentaryzowania pomieszczeń wspólnych we wszystkich budynkach wchodzących w skład wspólnoty. Inwentaryzacja w budynku nr (...) służyć ma realizacji interesów mieszkańców tego budynku, którzy nie mają bieżącej potrzeby zajmowania się piwnicą budynku nr (...), z której nigdy nie korzystali i której kosztów utrzymania – z uwagi na treści podjętych wcześniej uchwał – nie ponoszą. Ewentualne uchylenie uchwały nr (...)/2019 nie prowadziłoby do realizacji postulatu powoda dotyczącego piwnic w budynku nr (...), a jedynie byłoby działaniem na szkodę członków wspólnoty – mieszkańców budynku nr (...), nie mówiąc o tym, że podrażałoby koszty całej operacji.

Uchwała nr (...)/2019 określa zasady gospodarowania powierzchnią reklamową, decydując o podziale uprawnień między właścicieli lokali w poszczególnych budynkach. Jest to uchwała racjonalna, dostosowana do wprowadzonych

zasad gospodarowania mieniem wspólnym i podziału związanych z tym obowiązków, które funkcjonują we Wspólnocie w oparciu o uchwały nr (...) /2014 i (...) /2014. Taki podział nie jest sprzeczny z prawem, mieści się w ramach uprawnień współwłaścicieli o decydowaniu o mieniu wspólnym. Ten podział w pełni koreluje z podziałem pozostałych uprawnień i obowiązków współwłaścicieli nieruchomości, nie narusza ich interesów, a powodowie nie wykazali, aby miał on jakikolwiek negatywny wpływ na ich interesy wynikające z członkostwa we Wspólnocie.

Wyjaśnienia wymaga jeszcze, że sąd nie uwzględnił wniosku powodów o otwarcie zamkniętej rozprawy, albowiem żadne istotne okoliczności nie ujawniły się po jej zamknięciu (art. 225 k.c.), a wniosek powodów w istocie sprowadzał się do zwrócenia uwagi na uchybienia przepisom postępowania, jakich – w ocenie powodów – dopuścić miał się sąd, zwłaszcza przy podejmowaniu decyzji o zamknięciu rozprawy. Tymczasem zamknięcie rozprawy nastąpiło stosownie do warunków określonych w art. 224 § 1 k.p.c., po umożliwieniu stronom zajęcia ostatecznego stanowiska.

Wobec całokształtu przedstawionych okoliczności powództwo w zakresie żądania głównego, jak i ewentualnego nie zasługiwało na uwzględnienie. Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu pomiędzy stronami jest zgodne z zasadami dotyczącymi obowiązku zwrotu kosztów niezbędnych do celowego prowadzenia procesu oraz odpowiedzialności za wynik procesu, statutowanymi w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i w związku z §8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §20 i § 15 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.jedn. Dz.U. nr 2018 poz. 265). Ponieważ pozwana Wspólnota wygrała proces w całości, zatem zaistniały przesłanki do obciążenia powodów obowiązkiem solidarnego zwrotu na jej rzecz poniesionych kosztów procesu, sprowadzających się do wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej 360 zł oraz opłaty skarbowej od złożonego dokumentu pełnomocnictwa – 17 zł.