

Sygn. akt: I C 251/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waław
Protokolant:	sekr. sądowy Edyta Smolińska-Kasza

po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. R.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w O. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

I oddała powództwo

II nie obciąża powódki kosztami procesu na rzecz pozwanej

I C 251/16 UZASADNIENIE

Powódka M. R. wniosła o uchylenie uchwały(...)w części dotyczącej pkt II i w pkt III w części tj. w zakresie odnoszącym się do zawarcia umowy na prace określone w pkt II uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. z dnia (...)r.

Na uzasadnienie swego żądania powódka wskazała, iż pozwana wspólnota podjęła uchwałę, której treść odnosi się do prac budowlanych polegających na rozbiórce dawnego składu opału połączonego z budynkiem wspólnoty.

Wystający ok. 1m nad ziemią skład służył jednocześnie jako taras stanowiący dojście do klatek schodowych.

W związku z treścią opinii wykonanej na zlecenie jednego z członków wspólnoty władze budowlane nakazały wykonanie robót rozbiórkowych, które nie zostały zakończone.

Brak ukończenia nakazanych prac ze strony wspólnoty skutkowało nałożeniem przez (...) grzywny w celu przymuszenia.

Zdaniem powódki treść zaskarżonej uchwały narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i interes powódki.

Skutkiem uchwały będzie bowiem zawarcie umowy na wykonanie projektu związanego z odbudową tarasu, przy czym uchwała nie konkretyzuje sposobu odbudowy tarasu, decyzję zaś co do tego sposobu podejmą osoby wskazane w uchwale.

W ocenie powódki istnieje duże prawdopodobieństwo, że sposób odbudowy wybrany przez osoby wskazane w uchwale będzie sprzeczny z wolą mieszkańców wspólnoty.

Sposób ten winien w ocenie powódki być przedmiotem odrębnej uchwały, skoro prace dotyczą czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc w pierwszej kolejności, iż wspólnota miała obowiązek wykonania prac rozbiórkowych nakazanych przez władze budowlane.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Bezspornym w sprawie jest, iż w dniu (...)r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę o treści wskazanej w pozwie i odpowiedzi na pozew, której to treść odzwierciedla kopia jak na (...).

Strony również nie kwestionują faktu prawnie skutecznych decyzji wydanych przez władze budowlane, a dotyczących nakazania pozwanej wspólnotie rozbiórki składu opału oraz zabezpieczenia go, jak też upomnienia pozwanej oraz nałożenia grzywny w kwocie 59 211,93 zł w ramach postępowania przymuszającego. ((...)).

Ostatecznie też strony zgodnie oświadczyły, iż prace rozbiórkowe zostały w większości wykonane, co obrazuje część „zakropkowana” na projekcie oraz złożona do akt dokumentacja zdjęciowa, przy czym poza sporem pozostaje obiektywnie istniejąca konieczność odbudowy dawnego składu jako budowli stanowiącej jednocześnie dojście do lokali w budynku. Również i te okoliczności jako bezsporne zostały przez Sąd ustalone w toku niniejszego postępowania.

Wnosząc przy tym powództwo w sprawie niniejszej powódka przywołała jedną i zasadniczą okoliczność, mianowicie to, iż zaskarżona uchwała nie precyzuje i nie przywołuje w swej treści sposobu dokonania odbudowy tarasu, przy jednoczesnym braku uprzedniej uchwały (lub w inny sposób podjętej decyzji) co do sposobu tejże odbudowy, co ma naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną a jednocześnie interes powódki.

W jej ocenie bowiem, skoro nie przesądzono uprzednio sposobu odbudowy tarasu, odpłatne opracowanie projektu może spowodować wydatkowanie środków wspólnoty w sposób niecelowy i nieprzydatny wspólnotie.

W ocenie Sądu i wbrew twierdzeniom strony powodowej takie a nie inne sformułowania zawarte w uchwale i płynące stąd treści nie godzą w interes powódki ani wspólnoty w sposób skutkujący koniecznością uchylecia zaskarżonej uchwały.

W pierwszej bowiem kolejności i dla porządku wskazać należy, iż sama treść uchwały żadną miarą nie upoważnia osób w niej wymienionych do wyboru wykonawcy przyszłych prac budowlanych i zawarcia w tym zakresie z wykonawcą tych robót umowy.

Tego zresztą powódka w zasadzie uchwale nie zarzuca, natomiast wskazuje, iż sposób odbudowy będzie lub może być zdeterminowany przez nie podlegającą kontroli decyzję osób wskazanych w uchwale.

Takiego jednakże wniosku z samej treści uchwały nie sposób wprost wywieść.

W sprawie bowiem bezsporną jest konieczność odbudowy pomieszczenia składu, natomiast sama koncepcja tej odbudowy niewątpliwie może być różna, (również w tym znaczeniu, iż może pociągać za sobą różne, nieprzewidziane bliżej koszty.).

Bezsprzecznie też zachodzi pilna konieczność dokończenia tychże prac, co w sposób oczywisty nie tylko uzasadnia i potwierdza dotychczasowy przebieg postępowania przymuszającego, ale również choćby treść pisma sygnowanego przez samą powódtkę jak na(...), postulującego niezwłoczne wyegzekwowanie podjęcia tychże prac, co zresztą zostało osiągnięte.

Jest też oczywistym, iż sposób dokończenia prac polegających na odbudowie tarasu faktycznie może być różny, przy czym zgodzić się należy z tym, iż różne koncepcje odbudowy mogą pociągać za sobą zróżnicowane koszty realizacji inwestycji, wynikające choćby z przyjętego ostatecznie projektu odbudowy.

Jednakże, co wymaga podkreślenia i zostało przez pozwaną na rozprawie stanowczo zadeklarowane – podjęcie decyzji co do ostatecznego rozwiązania i zlecenia wykonania określonych prac budowlanych będzie przedmiotem odrębnej uchwały wspólnoty. Powyższe jawi się oczywistym o tyle, iż wiarygodność deklaracji pozwanej w tym zakresie znajduje swe potwierdzenie w treści podejmowanych już w podobnej materii uchwał, gdzie ich przedmiotem były prace budowlane, realizowane przez konkretnego już inwestora, wyłonionego spośród członków Wspólnoty.

Zaskarżona natomiast uchwała w zasadzie polega jedynie na powierzeniu pewnych czynności członkom zarządu oraz osobom im przybranym, przy czym charakter tychże poruczonych czynności, jak się wydaje, skłania do uznania, iż powierzenie to nosi cechy umocowania do czynności nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu sprawami wspólnoty.

Zauważyć wszakże należy, iż sposób odbudowy może być determinowany różnymi elementami czy kryteriami, takimi jak choćby należywym wkomponowaniem obiektu w otoczenie, czy wreszcie uprzednim uzgodnieniem rozwiązania z konserwatorem zabytków, co miało np. miejsce przy uchwale (...)

Z pewnością zatem sam wybór ofert będzie na konkretny projekt i jego opracowanie ma charakter „przedinwestycyjny”, skoro nie będzie prowadziło wprost do przystąpienia do realizacji prac budowlanych.

Z kolei, jak się wydaje, sam obiekt w postaci tarasu (czy pomieszczenia składowego) nie jest tego rodzaju, że jego odbudowa wymagałaby projektu o nader wysokim stopniu skomplikowania.

Przeciwnie, zauważyć należy, iż poprzednio istniejący obiekt był już pod kątem budowlanym zinwentaryzowany i dokładnie opisany, co wynika choćby z dokumentu przedłożonego przez pozwaną na rozprawie.

Obiekt ten nie posiadał żadnych instalacji ani wyposażenia wymagającego np. dodatkowych branżowych uzgodnień, wobec czego należy uznać, czy oczekiwać, że odbudowa niejako z definicji winna zmierzać do stanu sprzed rozbiórki, taka jest bowiem istota odbudowy.

Wynika też z powyższego, iż sam ewentualny ramowy projekt wraz z kosztorysem nie powinien stanowić wydatku istotnego z punktu widzenia finansów całej, dużej skądinąd wspólnoty.

Z kolei nie sposób domniemywać czy z góry zakładać, że dojdzie do wyboru i doprowadzenia do wykonania projektu oczywiście sprzecznego z ideą odbudowy, np. poprzez zaprojektowania obiektu o innym przeznaczeniu i wyposażeniu.

Zarząd oraz osoby wraz z nim umocowane mogłyby bowiem narazić się na zarzut oczywistego przekroczenia zakresu stosownego upoważnienia, co mogłoby prowadzić nawet do odpowiedzialności odszkodowawczej tychże osób wobec wspólnoty.

Sąd nie może też domniemywać, iż członkowie zarządu i osoby im przybrane będą działać w sposób spreczny z celem odbudowy jako takim.

Podobnie należy tu oceniać np. wybór ofert na projekt i kosztorys wykonania innych prac o charakterze remontowym i odtworzeniowym, gdzie siłą rzeczy różne rozwiązania techniczne wymagają szczególnej wiedzy i będą podlegały wyborowi przez węższe grono osób, przy założeniu działania racjonalnego i nie wymierzonymu w dobro wspólnoty.

Podstawą uchylecia uchwały wspólnoty w trybie art. 25 ustawy o własności lokali jest jej sprzeczność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, bądź naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub inny sposób naruszenia interesów któregośkolwiek spośród właścicieli lokali.

W ocenie sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy a właściwie niesporne, a ustalone na rozprawie pomiędzy stronami okoliczności, w świetle poczynionych wyżej rozważań dają podstawy dla uznania, iż zaskarżona uchwała pod wspomniany przepis nie podpada.

W szczególności jej treść nie narusza uzasadnionego interesu powódki lub wspólnoty, skoro zmierza do realizacji poprawy warunków dostępu do budynku komfortu, bezpieczeństwa mieszkańców a przede wszystkim jest konsekwencją wydanych nakazów administracyjnych.

W tym stanie rzeczy i z wymienionych wyżej przyczyn, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono po myśli art. 102 kpc, uznając, iż powódka mogła tkwić w uzasadnionym przekonaniu co do swych racji, zważywszy choćby na przebieg innego toczącego się przed S. (...) postępowania.