

Sygn. akt: I C 563/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Dawczak-Schaefer
Protokolant:	stażysta Małgorzata Spendel

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa T. M.

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

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. odstępuje od obciążania powoda kosztami postępowania.

SSO Ewa Dawczak-Schaefer

IC 563/18

## UZASADNIENIE

Powód T. M., wniósł pismem z dnia 3.04.2018r. pozew o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 22 marca 2018 roku podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w Z. w sprawie korzystania z galerii mieszczących się w budynku Wspólnoty, oraz o zabezpieczenia powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu zakończenia postępowania i zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu wedle norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, iż jest właścicielem lokalu numer 23 budynku mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) kanałem 24. W nieruchomości tej jest 25 lokali, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. W budynku znajdują się tzw. galerie, przy czym 3 z nich są galeriami otwartymi, a 2 parterowe galerie stanowią zabudowany ścianami i oknami korytarz. Wszystkie korytarze/galerie stanowią powierzchnię użytkową budynku. Uchwałą nr (...) w sprawie korzystania z galerii mieszczących się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22 marca 2018 zezwolono właścicielom lokali mieszkalnych nr 1,10,11,20 i 25 położonych na końcu ciągu komunikacyjnego na nieodpłatne korzystanie z części galerii stanowiącej element nieruchomości wspólnej, w sposób wyłączający ich używanie przez pozostałych właścicieli lokali, oraz na wydzielenia końcowych części galerii, w sposób uniemożliwiających swobodny dostęp osób trzecich. Uchwała ta rażąco narusza przepisy o współwłasności, jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania oraz narusza interes powoda, a ponadto nosi znamiona przestępstwa, gdyż zarząd Wspólnoty uchwałą tą podżega właścicieli lokali do popełnienia czynu zabronionego - przywłaszczenia cudzego mienia na wyłączność tj. części wspólnej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew (k.49) strona pozwana uznała żądanie dotyczące uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...) podjętej na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 22 marca 2018r. Jednocześnie wskazała, iż powody jej stanowiska są inne niż wskazane przez powoda, bowiem wychodzi z założenia, iż w interesie Wspólnoty nie leży prowadzenie sporu sądowego, skoro możliwym jest ewentualne dokonanie podziału quoad usum w drodze zawarcia stosownej umowy. W związku z powyższym zarząd pozwanej poddał pod głosowanie właścicieli lokali Uchwałę nr 12/2018 w przedmiocie uchylenia zaskarżonej uchwały.

Po otrzymaniu odpowiedzi na pozew powód pismem z dnia 2.11.2018r. (k.75) podtrzymał swoje stanowisko dołączając zdjęcia obejmujące zabudowaną galerię w nieruchomości Wspólnoty oraz pisma - decyzje Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Z. z 10.10.2018r. i Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej z 5.07.2018r. będącego odpowiedzią na skargi powoda w sprawie zabudowy galerii.

Podobne stanowisko powód zajął na rozprawie w dniu 15.11.2018r. (k.85-86). Jednocześnie, po pouczeniu przez przewodniczącego oświadczył, że może cofnąć pozew, gdyby pozwana zwróciła mu całą opłatę od pozwu. Pełnomocnik pozwanego wyraził zgodę na zwrot połowy opłaty. Ostatecznie, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz wcześniejsze argumenty, a także datę wydania uchwały uchylającej zaskarżoną uchwałę i błędy w wymiarach galerii wskazane przez pozwanego – powód podtrzymał swoje stanowisko.

Wobec faktu, że w dniu rozprawy nie upłynął termin do zaskarżenia uchwały uchylającej zaskarżoną uchwałę i oświadczenia pozwanego, iż jego wolą jest doprowadzenie do umorzenia postępowania, Sąd odroczył rozprawę.

Na kolejnej rozprawie, na którą pełnomocnik pozwanego się nie stawił (k.90), a powód mimo pouczeń o możliwości odroczenia rozprawy i zawarcia ugody skutkującej zwrotem połowy opłaty, podtrzymał swoje żądanie, podnosząc, iż co prawda uchwała objęta pozwem została rzekomo uchylona, ale zarząd się nią nadal posługuje, galeria jest zabudowana, a zarząd nie podejmuje żadnych działań w celu usunięcia tych nieprawidłowości, dlatego swoje żądanie uważa za uzasadnione.

Postanowieniem z dnia 5.10.2018r. Sąd udzielił zabezpieczenia na wniosek powoda i wstrzymał wykonanie §1 zaskarżonej Uchwały (k.41-42)

### ***Sąd w toku postępowania dowodowego ustalił :***

Bezspornym jest, że powód T. M. jest właścicielem lokalu numer 23 w budynku mieszkalnym położonym w Z. przy ul. (...) kanałem 24. Wspólnota obejmuje 25 lokali. Budynek Wspólnoty to tzw. galeriowiec, a korytarze/galerie stanowią powierzchnię użytkową budynku. 3 galerie są galeriami otwartymi, 2 parterowe galerie stanowią zabudowany ścianami i oknami korytarz.

Wspólnota jest reprezentowana przez Zarząd w osobach G.B., A. R. i R. W. (uchwała k.54) .

W dniu 22.03.1918r. na zebraniu ogółu właścicieli pozwanej Wspólnoty została podjęta Uchwała nr (...) w sprawie : korzystania z galerii mieszczących się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Zgodnie z §1 pkt 1 uchwały właścicielom lokali mieszkalnych nr 1,10,11,20,25 jako lokali położonych na końcu ciągu komunikacyjnego galerii, umożliwia się nieodpłatne korzystanie z części galerii stanowiącej element nieruchomości wspólnej, o powierzchni około 8,5 m<sup>( 2)</sup>, mieszczącej się w obrębie ich lokali, pomiędzy 4 łukiem galerii a końcem galerii, w sposób wyłączający ich używanie przez pozostałych właścicieli lokali. §1pkt 2 stanowił, iż w przypadku zastosowania środków technicznych prowadzących do wydzielenia końcowych części galerii, w sposób uniemożliwiających swobodny dostęp osób trzecich, właściciel mieszkania, który zastosował takie rozwiązanie zobowiązany jest do utrzymywania czystości i porządku oraz konserwacji wydzielonej części galerii na własny koszt. Zgodnie z §2 korzystanie z galerii mieszczących się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej powinno następować w sposób nienaruszający porządku domowego i nieuciążliwy dla innych właścicieli lokali (k.5).

Powód podejmował szereg czynności mających na celu zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania galerii będących częścią wspólną nieruchomości należącej do pozwanej Wspólnoty (pisma Komendy Miejskiej Straży Pożarnej w Z., Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego k.9, 10, 79 - 82)

Po złożeniu przez powoda odwołania od w/w Uchwały, pozwana Wspólnota uzasadniając potrzebą utrzymywania dobrych stosunków sąsiedzkich oraz możliwością uregulowania tej kwestii w inny sposób, podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów Uchwałę nr (...), która uchyla zaskarżoną uchwałę nr (...).

Po uchwaleniu uchwały nr (...) pozwana Wspólnota nie podjęła żadnych działań w celu usunięcia skutków zaskarżonej uchwały, a przeciwnie w trakcie niniejszego postępowania, już po wydaniu postanowienia o zabezpieczeniu, jeden z właścicieli mieszkań zainteresowanych zabudową galerii podjął czynności mające na celu utrwalenie istniejącej zabudowy (zdjęcia k.77-78).

Powyższe ustalono w oparciu o wskazane dokumenty, których prawdziwości strony nie kwestionowały oraz wyjaśnienia powoda i pozwanej Wspólnoty.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2018.716 z dnia 2018.04.11) 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powód, co jest bezsporne, posiada samodzielną legitymację czynną do wytoczenia powództwa w celu ochrony swoich praw , a powództwo w niniejszej sprawie wytoczył w terminie wskazanym w art. 25 cytowanej ustawy. Jednak jego żądanie nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie należy przede wszystkim wskazać, że żądanie powoda zostało uznane i faktycznie spełnione przez pozwaną Wspólnotę poprzez podjęcie uchwały numer (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 10.10.2018r do 18.10.2018r. Odpis pozwu oraz postanowienia o zabezpieczeniu doręczono Wspólnocie na adres członków Zarządu w dniach od 4.10 do 17.10.2018r.

W dacie pierwszej rozprawy Uchwała nr (...) uchylająca zaskarżoną Uchwałę nr (...) była już podjęta, ale termin z art. 25 Ustawy o własności lokali umożliwiający odwołanie jeszcze nie minął i w związku ze stanowiskiem powoda wyznaczono kolejną rozprawę po 6 tygodniowym terminie od daty uchwalenia Uchwały nr (...). Tak więc w dacie orzekania zaskarżona Uchwała już nie istniała w porządku prawnym

W takiej sytuacji faktycznej i decyzji powoda o niewycofaniu żądania na pierwszej rozprawie, a także w braku zgody na drugiej rozprawie na kolejne jej odroczenie, w celu umożliwienia stronom zawarcia uzgodnień umożliwiających Sądowi zwrot połowy opłaty od pozwu powodowi, Sąd oddalił jego żądanie rozstrzygając o kosztach procesu.

Obecnie istniejący stan prawny jest zgodny z żądaniem powoda, bowiem zaskarżona uchwała jak już wspomniano nie istnieje, została uchylona i z tych przyczyn żądanie powoda musiało zostać oddalone. Natomiast, czy stan rzeczywisty jest zgodny ze stanem prawnym nie stanowiło przedmiotu niniejszego postępowania.

Rozstrzygnięcie o kosztach oparto o treść art. 102 k.p.c. odstępując od obciążania powoda kosztami postępowania, co znajduje uzasadnienie w okolicznościach niniejszej sprawy. W dacie wniesienia pozwu powód miał interes do zaskarżenia uchwały i był przekonany o zasadności swojego roszczenia, co znalazło swoje odzwierciedlenie w uznaniu żądania przez pozwanego i uchyleniu uchwały.

Marginalnie należy wskazać, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem (zob. postanowienie SN z dnia 25 marca 1970 r., II CZ 14/70, OSNC 1970, nr 11, poz. 211; postanowienie SN z dnia 11 września 1973 r., I CZ 122/73, OSNC 1974, nr 5, poz. 98; postanowienie SN z dnia 30 sierpnia 1979 r., II CZ 86/79, OSNC 1980, nr 3, poz. 55) sąd na podstawie omawianego przepisu może tylko nie zasądzać od strony przegrywającej całości lub części kosztów, nie może natomiast zasądzić na jej rzecz kosztów od strony wygrywającej

SSO E.Dawczak-Schaefer