

Sygn. akt I C 332/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Damian Czajka

Protokolant: Karolina Nesterewicz

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2013 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa G. S.

przeciwko Gminie P., E. S. A. K.

o zapłatę 5.557,87 zł

powództwo oddała.

Sygnatura akt I C 332/11

UZASADNIENIE

Powód G. S. wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie Gminy P., A. K. i E. K. 5 571,87 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 maja 2011 r. oraz kosztami postępowania. Uzasadniając żądanie wskazał, że uchwałą z dnia 12 października 2007 r. członkowie wspólnoty mieszkaniowej Gmina P., E. S. i L. K. wyrazili zgodę na adaptację na lokal mieszkalny strychu w budynku wspólnym położonym w P. przy al. (...). W uchwale tej wspólnota uwarunkowała rozpoczęcie prac adaptacyjnych od uzyskania pozwoleń na podstawie sporządzonego projektu oraz regulowała kwestie ewentualnych przyszłych kosztów związanych w wydzieleniem nowego lokalu i zmianą udziałów we współwłasności rzeczy. Po otrzymaniu uchwały powód przystąpił do sporządzenia projektu budowlanego oraz wykonania przyłączy sieci elektrycznej i gazowej; uzgodnił także plan adaptacji strychu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z porozumieniem jakie zawarł z M. Z. K. Sp. z o.o w P. oraz Wspólnotą przed przystąpieniem do prac, po przedstawieniu wstępnych projektów i wykonaniu przyłączy, podpisana miała być umowa kreująca powodowi tytuł prawny do dysponowania nieruchomością, czego wymagał wniosek o wydanie pozwolenia budowlanego. Kiedy G. S. (2) zgłosił potrzebę podpisania umowy E. S. (1) wycofała swoją zgodę na adaptację strychu, czym zablokowała powodowi możliwość uzyskania pozwolenia budowlanego. Podejmowane próby negocjacji umowy przy udziale Gminy P., Starostwa (...) oraz (...) Sp. z o.o. w P. okazały się bezskuteczne. Powód działając w zaufaniu do członków Wspólnoty, że umowa najmu lub użyczenia zostanie podpisana, poniósł koszty związane z przygotowaniem prac adaptacyjnych w postaci wynagrodzenia za sporządzenie projektu budowlanego w wysokości 5 000 zł oraz wykonania przyłącza energetycznego w kwocie 571,87 zł. W jego ocenie brak zawarcia umowy umożliwiającej uzyskanie pozwolenia na budowę stanowi o nie wywiązaniu się członków wspólnoty mieszkaniowej ze zobowiązania podjętego uchwałą z dnia 12 października 2011 r., co rodzi dla powoda roszczenie o zapłatę odszkodowania obejmującego koszty jakie poniósł licząc na zawarcie umowy.

Pozwani Gmina P. oraz A. K., będący następcą prawnym w L. K., wnosząc o oddalenie powództwa w całości zarzucili, że od czasu podjęcia uchwały o zezwalającej powodowi na adaptację strychu do chwili obecnej gotowi są na zawarcie

umowy regulującej prawo powoda do dysponowania częścią budynku wspólnego, dla potrzeb przeprowadzenia prac budowlanych.

Pozwana E. S. wnosząc o oddalenie powództwa w całości zarzuciła, że wycofała swoją zgodę na adaptację strychu zważywszy na niewłaściwe w jej ocenie zachowanie powoda, przy czym o swojej decyzji poinformowała zarządcę nieruchomości tj. (...) Sp. z o.o. w P. przed podjęciem przez G. S. wydatków związanych z planowaną inwestycją. W toku postępowania E. S. wyraziła zgodę na adaptację strychu co do zasady, lecz zażądała uiszczenia na swoją rzecz zapłaty z tytułu wyzbycia się części powierzchni budynku, która jest jej udziałem. Zaprzeczyła też, że powód zwracał się do niej o zawarcie umowy przedwstępnej obejmującej użyczenie. W toku postępowania, wobec braku porozumienia stron, pozwana wnosząc o oddalenie powództwa wskazała, że nie zawierała z powodem żadnej umowy zobowiązującej ją do zawarcia umowy najmu lub użyczenia.

Sąd ustalił:

Pismem z dnia 13 czerwca 2007 r. G. S. zwrócił się do M. Z. K. Sp. z o.o. w P. o zezwolenie na adaptację strychu na własny koszt, w budynku położonym w P. przy ul. (...).

Uchwała z dnia 12 października 2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa, w skład której wchodziła E. S. (w udziale 16,30 %), spadkodawczyni pozwanego A. K. L. K. (w udziale 16,30 %) oraz Gmina P. (w udziale 67,40 %) jednomyślnie wyraziła zgodę na wykonanie adaptacji strychu na lokal mieszkalny przez G. S., warunkując możliwość rozpoczęcia prac od uzyskania pozwolenia budowlanego na podstawie sporządzonego projektu. Jednocześnie postanowiono o zobowiązaniu powoda do przygotowania dokumentacji wiążącej się z ewentualną zmianą udziałów w rzeczy oraz poniesienia związanych z tym kosztów.

Pismem z dnia 17 lipca 2007 r. (...) Sp. z o.o. w P. powiadomiła powoda, że uchwała jest wiążącym dokumentem mogącym uruchomić procedurę adaptacji.

Dowód:

- pismo powoda z 13.06.2007 r. (k. 13),
- pismo (...) Sp. z o.o. w P. (k. 14, 16),
- uchwała wspólnoty (k. 15),
- odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku z 12.04.2010 r. (k. 23).

W dniu 22 stycznia 2010 r. powód uiszczył na rzecz (...) S.A. we W. 571,87 zł tytułem opłaty za przyłącze energetyczne na cele prac adaptacyjnych. Za sporządzony na podstawie umowy z 18 czerwca 2009 r. projekt wykonania lokalu, konieczny dla pozyskania pozwolenia budowlanego, powód zapłacił 5 000 zł.

Dowód:

- rachunek nr (...) (k. 38),
- warunki przyłącza energetycznego wraz z kalkulacją opłaty i potwierdzeniem jej uiszczenia (k. 17-20).

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2009 r. Starosta K. zawiesił postępowanie z wniosku powoda w sprawie wydania pozwolenia na przebudowę strychu wskazując na konieczność uzupełnienia dokumentacji. Decyzją z 19 kwietnia 2010 r. postępowanie to umorzono, wobec wycofania wniosku.

Dowód:

- postanowienia Starosty K. (k. 53-54).

Postanowieniem z dnia 15 lipca 2010 r. Starosta K. odmówił powodowi uwzględnienia wniosku z 11 maja 2010 r. w przedmiocie pozwolenia na przebudowę strychu ze względu na brak oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w postaci zgody wszystkich współwłaścicieli budynku.

Dowód:

- postanowienie Starosty (...) (k. 24).

Pismem z 10 maja 2010 r., nawiązując do umorzenia postępowania o wydanie pozwolenia na budowę z 19 kwietnia 2010 r., wobec cofnięcia przez powoda wniosku, pozwana E. S. odwołała wobec (...) Sp. z o.o. w P. zgodę na adaptację strychu. W odpowiedzi wezwano ją do stawiennictwa w siedzibie zakładu i podpisania umowy najmu pomieszczenia strychowego, ostrzegając, że wycofanie zgody rodzić może skutki prawno-finansowe.

Pismem z dnia 15 grudnia 2010 r. (...) Sp. z o.o. w P. ponownie wezwała pozwaną E. K. do stawiennictwa w siedzibie zakładu celem podpisania umowy najmu pomieszczenia strychowego na rzecz powoda, pod rygorem uznania braku stawiennictwa za akceptację umowy i nadanie jej biegu. W odpowiedzi E. K. poinformowała ww. spółkę komunalną, że jest właścicielem części nieruchomości i może ewentualnie odsprzedać część swojego udziału.

Dowód:

- pismo pozwanej E. S. (k. 33, 55),

- pisma (...) Sp. z o.o. w P. (k. 22, 31).

Pismem z 16 września 2010 r. pełnomocnik powoda zwrócił uwagę (...) Sp. z o.o. w P., że zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwała wyrażając zgodę na zmianę przeznaczenia części wspólnych nieruchomości winna zawierać pełnomocnictwo dla zarządu do zawarcia umów koniecznych dla przeprowadzenia adaptacji, wskazując, że jej brak daje możliwość swoistego wycofania zgody poprzez odmowę podpisania stosownych umów. Podnosząc okoliczność niemożności zawarcia umowy poddał adresatowi po rozważeniu celowość wystąpienia o wyrażenie zgody na zawarcie umowy, przez Sąd. Wniosek o zajęcie stanowiska pełnomocnik powoda ponowił pismem z 20 stycznia 2010 r.

W odpowiedzi na prośbę pełnomocnika powoda o zajęcie stanowiska w sprawie, Burmistrz P. pismem z 13 kwietnia 2011 r. poinformował pełnomocnika powoda, że nie znajduje podstaw do ingerowania w sprawy Wspólnoty i nie powinna występować do Sądu celem uzyskania zgody zastępczej na zawarcie umowy najmu strychu.

Pismem z dnia 31 maja 2011 r. pełnomocnik powoda wezwał Wspólnotę Mieszkaniową przy al. (...) do zapłaty 5 571,87 zł tytułem odszkodowania za poniesione koszty przygotowania do adaptacji strychu.

Dowód:

- pisma pełnomocnika powoda (k.27-29, 34, 42-43, 39-40),

- pismo Burmistrza P. (k. 36).

W toku postępowania strony prowadziły negocjacje celem zawarcia umowy kreującej dla powoda tytuł do korzystania z części strychu, lecz nie osiągnęły porozumienia. Stanowisko pozwanej żądającej zapłaty za korzystanie z rzeczy, zostało przez powoda odrzucone.

Dowód:

- projekty ugody (k. 84-87),

- zeznania stron (k. 126-127, 199-200),

- zeznania J. T. (k. 150).

Sąd zważył:

Opisany wyżej stan faktyczny sporu Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dowody w postaci dokumentów oraz zeznania stron i świadków, które nie były kwestionowane.

Oceniając zgłoszone w pozwie roszczenie wskazać należy w pierwszej kolejności na brak podania w jego uzasadnieniu postawy prawnej, dlatego też Sąd wzgląd miał zarówno na regulacje dotyczące reżimu umownego, jak i deliktowego. Obowiązek odszkodowawczy wynikać może bowiem z nie wykonania umowy, jaka ewentualnie je łączyła, lub z czynu niedozwolonego.

Przechodząc na grunt regulacji dotyczących zobowiązań umownych nie sposób doszukać się skutecznego zobowiązania pozwanych do zawarcia umowy regulującej tytuł do korzystania z rzeczy przez powoda i to pod tytułem darmym, jak wynika z jego stanowiska konsekwentnie prezentowanego w toku postępowania. Podjęta w dniu 12 października 2007 r. uchwała przez członków wspólnoty mieszkaniowej o wyrażeniu zgody na adaptację strychu, była decyzją z zakresu zarządu rzeczą wspólną, podjętą wewnątrz współwłaścicieli - wspólnoty mieszkaniowej, która nie kreowała żadnych uprawnień bezpośrednio dla powoda. W sprawie żadna ze stron nie wyjaśniała w jaki sposób Wspólnota przy ul. (...) jest zarządzana, zaś Sąd nie działa w tym zakresie z urzędu, lecz z punktu widzenia rozstrzygnięcia sporu ma to drugorzędne znaczenie, ponieważ czy przedmiotowa wspólnota działa poprzez zarządcę (którym zdaje się być (...) Sp. z o.o. w P.) czy kwestia ta nie jest regulowana, to w każdej z tych sytuacji sama uchwała nie stanowi o skutecznym zobowiązaniu się współwłaścicieli wobec powoda. Dopiero bowiem na podstawie decyzji członków wspólnoty podjęta winna zostać czynność prawna przez reprezentujący wspólnotę podmiot, zawierająca oświadczenie woli o ustanowieniu na rzecz G. S. tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości. Uchwała nie rodzi przy tym żadnych obowiązków dla podejmujących ją członków do zawierania w przyszłości umów w przedmiocie przekazania prawa do korzystania z rzeczy, ponieważ zgoda jaką wyrazili, po pierwsze nie była skierowana na zewnątrz, po wtóre, sprawa ewentualnych zasad korzystania ze strychu w ogóle nie została w uchwale podniesiona. Poza wspomnianą uchwałą członkowie wspólnoty, zwłaszcza pozwana E. S., bowiem to z jej odmową zawarcia umowy związany jest w istocie spór, nie podejmowała żadnych czynności zobowiązujących ją do zawarcia z powodem umowy (np. w formie umowy przedwstępnej). Jak wynika z zeznań stron oraz J. T. kwestia ta w tamtym czasie nie była poruszana. Skoro pozwana nie zobowiązywała się do zawarcia jakiegokolwiek umowy w przyszłości, nie można żądać, aby ponosiła odpowiedzialność za nie wykonanie tej treści zobowiązania.

Sąd nie dopatrył się podstaw odpowiedzialności strony pozwanej w regulacjach deliktowych, nakazujących wyrównanie szkody w przypadku jej zawnionego wyrządzenia. Po pierwsze, o czym już była mowa wyżej pozwani nie mieli skutecznego obowiązku zawarcia umowy, po wtóre, trudno oczekiwać od pozwanej E. S., aby udostępniała swoje uprawnienia z tytułu udziału we współwłasności, jakkolwiek prze nią samą rozumiane, bezpłatnie. Raczej regułą jest, że umowy o charakterze majątkowym, a taką ewentualnie strony mogły zawrzeć, mają charakter odpłatny. Zwrócił na to uwagę stron Sąd rozpoznający sprawę o zezwolenie na dokonanie czynności, bez zgody E. S.. Działanie pozwanej z tego punktu widzenia jest uprawnione i racjonalne; zatem nie można jest stawiać na tym polu żadnego zarzutu.

Podstawy żądania nie można upatrywać także w regulacji art. 72 § 2 k.c. stanowiącego, że strona, która rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, jest obowiązana do naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy. W okolicznościach sprawy pozwana E. S., ani też A. K. żadnych negocjacji nie prowadzili. Faktycznie działania podejmowane były przez (...) Sp. z o.o. w P., która, podobnie jak A. K. przez cały czas deklarowała i deklaruje gotowość zawarcia umowy. Pozwanej E. S. nie można stawiać zarzutu naruszenia dobrych obyczajów, ani pertraktacji bez zamiaru zawarcia umowy, skoro rozmowy nie były z nią prowadzone. Przyglądając się zebranych dokumentom, zwłaszcza korespondencji stron przez procesem, związanej z wezwaniem pozwanej do zawarcia umowy pod wskazywanymi jej bezpodstawnie rygorami oraz twierdzeniami o obowiązku zawarcia umowy, co sprzeczne jest w podstawowymi zasadami prawa cywilnego kreującego w tej materii zasady swobody i autonomii uczestniczących

w obrocie podmiotów, pozwana została pominięta przez działających, zwłaszcza (...) Sp. z o.o. w P., jako osoba uprawniona do podejmowania decyzji o warunkach udostępnienia strychu. Także powód w zeznaniach potwierdził, że w zasadzie wszelkie uzgodnienia dokonywał z zarządcą komunalnym. Dopiero po zażądaniu przez Starostwo K.tytułu do korzystania z rzeczy powód i (...) Sp. z o.o. w P. zaczęły wzywać E. S.do zawarcia umowy i to, jak wynika z prezentowanych projektów oraz wniosku z postępowania (...), pod tytułem darmym. W tych okolicznościach nie można twierdzić, że pozwana naruszyła zasady lojalności przy kontraktowaniu. Znamienne dla sporu jest także stanowisko powoda prezentowane w toku niniejszego procesu nie godzącego się na zawarcie żadnej odpłatnej umowy traktującej o tytule do posiadania strychu, co poddaje w wątpliwość twierdzenia o doznanym uszczerbku; skoro w procesie istniała potencjalna możliwość realizacji jego interesu, tj. umożliwienia dysponowania prawnego rzeczą, czym powód nie był zainteresowany.

Mając to wszystko na względzie Sąd powództwo oddalił.