

Sygn. akt XIV C 1407/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Przemysław Okowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Perlicjan

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2017 r. w Pile

sprawy z powództwa Z. G.

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

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo w całości;
2. kosztami postępowania obciąży powoda Z. G. w całości i w związku z tym zasądza od powoda Z. G. na rzecz pozwanej (...) przy ulicy (...) w Z. kwotę 734 ( siedemset trzydzieści cztery ) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Przemysław Okowicki

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 listopada 2016 r. (data wpływu), skierowanym przeciwko (...) położonej przy ul. (...) w Z., sprecyzowanym pismem z dnia 15 grudnia 2016 r. ( data wpływu), Z. G. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) tejsze Wspólnoty z dnia 23 lipca 2016 r. w przedmiocie niewyrażenia zgody na prace budowlane. Ponadto domagał się nakazania wydania przez Wspólnotę uchwały wyrażającej zgodę na planowane przedsięwzięcie o konkretnej treści wskazanej w piśmie z dnia 15 grudnia 2016 r. oraz zasądzenia od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pismem z dnia 07 lipca 2016 r. Starosta Powiatowy w Z. przed wydaniem stosownej decyzji zawiadomił pozwaną o zamierzeniu budowlanym powoda polegającym na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania garażu na gabinet fizjoterapii oraz wykonanie otworu drzwiowego w budynku wspólnoty. Uchwałą datowaną na dzień 23 lipca 2016 r. w wyniku korespondencyjnego zbierania głosów pozwana większością 59,86 % głosów, nie wyraziła zgody na ww. prace. W ocenie powoda przedmiotowa uchwała narusza jego interesy, ponieważ uniemożliwia mu prawidłowe korzystanie z lokalu oraz czerpanie z niego pożytków, co w konsekwencji oznacza dla niego straty. Uchwała narusza zdaniem powoda także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, ponieważ ogranicza jej rozwój.

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 lutego 2017 r. (data wpływu) pozwana (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazała, że o planowanych przez powoda pracach dowiedziała się z zawiadomienia Starosty z dnia 07 lipca 2016 r. W związku z czym, przedstawiciel Wspólnoty udał się do siedziby Starostwa, gdzie powziął informację, iż powód złożył oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane. Pozwana podniosła, że przedmiotowe

oświadczenie wymaga uprzedniego podjęcia uchwały, o której mowa w ustawie o własności lokali. Z uwagi na powyższe Wspólnota w dniu 23 lipca 2016 r. podjęła uchwałę o niewyrażeniu zgody na wydanie pozwolenia na prace budowlane, i na tej podstawie skierowała do Starostwa wnioski o niewydanie pozwolenia na budowę.

W piśmie procesowym z dnia 12 czerwca 2017 r. pełnomocnik pozwanej podtrzymał dotychczasowe stanowisko i wniósł dodatkowo o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Motywując żądanie oddalenia powództwa podniósł, że powód wystąpił do sądu z przekroczeniem ustawowego terminu wskazanego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Zaskarżona uchwała została bowiem podjęta na zabranie ogółu właścicieli w dniu 23 lipca 2016 r., a zatem termin jej zaskarżenia upływał z dniem 03 września 2016 r. Dalej wskazał, że przedmiotowa uchwała została przesłana do starostwa Powiatowego w Z. w dniu 25 lipca 2016 r., a powód w tym czasie zapoznał się z jej treścią i cofnął wniosek o udzielenie mu pozwolenia na budowę, wskutek czego w dniu 29 lipca 2016 r. Starosta umorzył postępowanie. Wśród dodatkowych argumentów przemawiających za brakiem uzasadnienia żądania pozwu przywołał fakt, iż powód nie przedstawił wymaganych przepisami projektów w zakresie zamierzonych prac dotyczących instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz centralnego ogrzewania, dostępu osób niepełnosprawnych do lokalu, a także zgody architekta budynku. Wskazał, że sprawa instalacji jest szczególnie ważna, albowiem wymaga konieczności robót w częściach wspólnych budynku, obciążenia istniejących sieci itd.

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

Pismem z dnia 07 lipca 2016 r. Starostwo Powiatowe w Z. zawiadomiło (...) przy ul. (...) w Z., że przed wydaniem Z. G. decyzji w sprawie wydania pozwolenia na budowę, może zapoznać się osobiście lub przez pełnomocnika co do zebranych dowodów i materiałów, zgłoszonych żądań, uzyskać wyjaśnienia w sprawie, składać wnioski i zastrzeżenia w terminie trzech dni roboczych od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia. Zgodnie z treścią ww. pisma oraz projektem budowlanym budowa obejmować miała roboty budowlane związane z przebudową i zmianą sposobu użytkowania garażu na gabinet fizjoterapii oraz wykonanie otworu drzwiowego w ścianach nośnych oraz zamurowanie otworów w budynku usytuowanym na działce o numerze ewidencyjnym (...) położonej w Z..

Dowód: zawiadomienie z dnia 07.07.2016 r. (k. 8), akta sprawy Starostwa powiatowego znak (...) (k. 59), projekt budowlany (k. 15-31).

Wspólnota powzięła informację o planowanym przedsięwzięciu pierwszy raz z chwilą otrzymania ww. zawiadomienia. Osoba upoważniona przez Zarząd udała się do siedziby Starostwa, gdzie od urzędnika otrzymała wyjaśnienia na czym polegać mają prace budowlane oraz, że powód złożył do akt sprawy oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W związku z wyznaczonym przez Starostę krótkim terminem do składania ewentualnych zarzutów, Zarząd Wspólnoty podjął decyzję o pilnym zwołaniu zebrania ogółu właścicieli. Przekazanie informacji właścicielom o terminie zebrania odbyło się ustnie, oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń. Próby zastania powoda w miejscu prowadzenia przez niego działalności gospodarczej nie przyniosły efektu, w związku z czym powód nie został skutecznie zawiadomiony o powyższym terminie.

Dowód: zeznania świadka R. S. (nagranie z rozprawy z dnia 13.09.2017 r. - k. 76), zeznania strony pozwanej (nagranie rozprawy z dnia 13.09.2017 r. - k. 76).

W dniu 23 lipca 2016 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty. Powód nie był obecny na zebraniu. Zebranie otworzyła członek Zarządu pozwanej Wspólnoty E. B.. Na przewodniczącego wybrano E. B., zaś na protokolanta R. S.. W zebraniu uczestniczyło 7 właścicieli posiadających 59,86/100 udziałów. Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie. Przystąpiono do omówienia pisma starostwa Powiatowego w Z. w sprawie wydania pozwolenia na budowę z dnia 07 lipca 2016 r. Po dyskusji podjęto uchwałę nr (...) o treści: „Nie wyrazić zgody na prace budowlane, o których mowa w piśmie z dnia 07 lipca 2016 r. znak AB. (...)285.2016.” Za uchwałą oddano 59,86 % głosów liczonych wg wielkości udziałów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

Zarządca Wspólnoty zgodnie ze zobowiązaniem nałożonym na niego na zebraniu ogółu właścicieli lokali z dnia 25 lipca 2016 r., skierował do starostwa Powiatowego w Z. wnioski o niewydanie powodowi pozwolenia na budowę. W

ww. piśmie wskazał, iż powód nie uzyskał zgody Wspólnoty na przeprowadzenie prac budowlanych obejmujących części wspólne oraz, że powód złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością, co jest niezgodne ze stanem prawnym nieruchomości.

Dowód: protokół z zebrania członków Wspólnoty z dnia 25.07.2017 r. (k. 68-70), uchwała z dnia 25.07.2016 r. (k. 71), zeznania świadka R. S. (nagranie z rozprawy z dnia 13.09.2017 r. - k. 76), zeznania strony pozwanej (nagranie rozprawy z dnia 13.09.2017 r. - k. 76), pismo Wspólnoty z dnia 25.07.2017 r. (k. 43).

R. M. poinformował powoda o zastrzeżeniach Wspólnoty i konieczności cofnięcia wniosku o pozwolenie na budowę. Następnie działając jako pełnomocnik powoda w postępowaniu administracyjnym, na podstawie upoważnienia z dnia 20 czerwca 2016 r., złożył do Starostwa Powiatowego w Z. prośbę o wycofanie wniosku i umorzenie postępowania w sprawie udzielania pozwolenia na budowę. Wobec wycofania wniosku Starosta (...) decyzją z dnia 29 lipca 2016 r. umorzył przedmiotowe postępowanie jako bezprzedmiotowe.

Dowód: zeznania świadka R. M. (nagranie z rozprawy z dnia 14.06.2017 r. – k. 57), zeznania strony powodowej (nagranie z rozprawy z dnia 13.09.2017 r. – k. 76), decyzja Starosty (...) z dnia 29.07.2016 r. (k. 45), akta sprawy Starostwa powiatowego znak AB. (...)285.2016 (k. 59).

Z uwagi na brak zgody Wspólnoty na przeprowadzenie prac budowlanych przez powoda, przedstawiciel Zarządcy pan R. S. zasugerował powodowi odbycie spotkania z członkami Wspólnoty w celu wyjaśnienia, na czym polegać ma planowane przez niego przedsięwzięcie. Przedmiotowe spotkanie odbyło się w sierpniu 2016 r.

Wspólnota, na wniosek powoda, pismem z dnia 19 października 2016 r. doręczyła mu kserokopię uchwały nr (...) z dnia 23 lipca 2016 r.

Dowód: zeznania strony powodowej (nagranie z rozprawy z dnia 13.09.2017 r. – k. 76), zeznania strony pozwanej (nagranie rozprawy z dnia 13.09.2017 r. - k. 76), zeznania świadka R. S. (nagranie z rozprawy z dnia 13.09.2017 r. - k. 76), pismo Wspólnoty z dnia 19.10.2016 r. (k. 7).

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd oparł na dowodach z dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy, oraz zeznań świadków i stron.

Powyższe dokumenty Sąd ocenił jako wiarygodny materiał dowodowy, mając na względzie przepisy art. 244 § 1 k.p.c. i art. 245 k.p.c. oraz to, że ich wartość dowodowa nie została skutecznie zakwestionowana przez żadną ze stron w trybie art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c., a Sąd nie widział podstaw by uczynić to z urzędu.

W szczególności przydatne dla rozpoznania sprawy okazały się dokumenty dotyczące podjęcia uchwały z dnia 25 lipca 2016 r., w tym protokół z zebrania członków Wspólnoty oraz uchwała nr (...) wraz z listami obecności. Przedmiotowe dokumenty uzupełnione zeznaniami świadków bezpośrednio uczestniczących ww. czynnościach potwierdziły, iż uchwała została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli lokali, a nie w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przede wszystkim jednak do ustalenia stanu faktycznego sprawy posłużyły zeznania złożone w toku sprawy przez świadków i strony postępowania.

Zeznania świadka R. S. Sąd uznał za logiczne i wiarygodne. Świadek w sposób rzetelny i obiektywny opisał przebieg zdarzeń związanych z powzięciem informacji o planowanych przez powoda pracach budowlanych i wynikających z tego kolejnych działań Wspólnoty. Przydatne przede wszystkim okazały się informacje dotyczące zwołania zebrania członków Wspólnoty i procedury podjęcia uchwały. Pozwoliły one Sądowi na ustalenie, że uchwała w istocie zapadła na zebraniu ogółu właścicieli lokali większością głosów liczonych według wielkości udziałów. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka także w zakresie przesłania powodowi kserokopii chwały na jego wniosek, a nie z uwagi na konieczność wynikająca z przepisów ustawy o własności lokali.

Zeznaniom świadka R. M. Sąd dał wiarę w ograniczonym zakresie. Oprócz okoliczności cofnięcia wniosku o pozwolenie na budowę, okazały się one w większości nieprzydatne do rozpoznania przedmiotu sprawy.

Sąd dał wiarę zeznaniom przedstawiciela pozwanej – E. B., albowiem były one spontaniczne i szczerze. Przedstawiciel pozwanej opisała czynności przygotowawcze podjęte w celu zebrania ogółu właścicieli i sam przebieg zebrania, oraz sposób procedowania uchwały, którego opis był zgodny zarówno z zeznaniami świadka R. S. i pozostałym materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Zeznania E. B. pozwoliły ustalić, że głosowanie odbyło się zgodnie ze zwyczajowym trybem przyjętym we Wspólnocie, a właściciele głosujący nad uchwałą oddali swój głos w trakcie odbywającego się zebrania ogółu właścicieli lokali.

Zeznaniom samego pozwanego Sąd dał wiarę jedynie częściowo, w zakresie, w którym nie odbiegały one od zeznań innych osób, na których Sąd się oparł. W szczególności budzące wątpliwości okazały się podawane przez powoda okoliczności braku wiedzy o podjętej uchwale przed odebraniem pisma od Wspólnoty z dnia 19 października 2016 r. Podobnie za niewiarygodne Sąd uznał twierdzenia powoda, iż kserokopię uchwały otrzymał od Wspólnoty „przy okazji” jego wniosku o nadesłanie innych dokumentów. Niniejsze kwestie nie miały jednak znaczenia dla rozpoznania istoty sprawy, wobec ustalenia iż sporna uchwała została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli lokali. Na marginesie Sąd wskazuje, iż w oparciu o zeznania świadka R. M. oraz samej strony powodowej, doszedł do przekonania, że o treści uchwały powód dowiedział się najpóźniej w dniu, w którym cofnął wniosek o udzielenie mu pozwolenia na budowę.

Sąd nie widział celowości, ani potrzeby prowadzenia postępowania dowodowego z urzędu oczekując, iż strony same będą w procesie należycie dbać o udowodnienie swoich racji i faktów, z których wywodzily skutki prawne (stosownie do treści art. 6 k.c.).

W obecnym stanie prawnym nie jest rzeczą sądu zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawę roszczenia powoda stanowi przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388), zgodnie z którym 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. W myśl ust. 1a tegoż przepisu powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebrania ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Art. 25 ustawy o własności lokali przyznaje każdemu z właścicieli – członków wspólnoty mieszkaniowej prawo zaskarżenia uchwały do sądu. W praktyce uprawnienie to polega w zasadzie na wytoczeniu powództwa o uchylenie uchwały. Wskazany w wymienionym wyżej przepisie sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, po jego upływie prawo wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wygasa, a wytoczone powództwo podlega oddaleniu przez Sąd z urzędu. Upływ tego terminu powoduje skutek w postaci utraty prawa do zaskarżenia uchwały mocy prawa – bez potrzeby powoływania się na stosowny zarzut. Sąd uwzględnia ten upływ czasu z urzędu. Uchwała zatem wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo rażących uchybień (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie o sygn. akt, I CK 336/06).

Przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia. Po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest wskazywanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy (tak też wyrok SA w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r. I ACa 1297/03).

Bieg 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej rozpoczyna się w dniu jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli albo od powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały zbieranej w drodze indywidualnego zbierania głosów. Do podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali dochodzi wówczas, gdy zgłosuje za nią większość liczona według większości udziałów, chyba, że w umowie lub odrębnej uchwale postanowiono, że w określonej sprawie na jednego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują żadnego wymagalnego kworum dla skutecznego podjęcia uchwały wspólnoty, co oznacza, że nie ma znaczenia to, ilu właścicieli lokali uczestniczyło w zebraniu i brało udział w głosowaniu, ale jedynie to, czy za podjęciem uchwały wypowiedzieli się właściciele lokali mający większość liczoną według wielkości udziałów.

Jeżeli uchwała była podjęta na zebraniu nie ma znaczenia, czy właściciel był w sposób prawidłowy powiadomiony o zebraniu wspólnoty ani czy w nim uczestniczył, jak również kiedy o uchwale takiej się dowiedział. Dla ustalenia, czy powództwo zostało wniesione w terminie istotne jest jedynie, czy w określonym terminie podjęta została uchwała. Od tego momentu biegnie bowiem termin do jej zaskarżenia dla wszystkich członków wspólnoty – zarówno tych obecnych jak i nie (por. wyrok SA w Gdańsku z 7 lutego 2014 r. w sprawie o sygn. akt. V ACa 791/13).

Sąd nie miał wątpliwości, że w niniejszej sprawie sporna uchwała została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli lokali. Wyraźnie wskazuje na to zgromadzony materiał dowodowy. Sekwencja zdarzeń z dnia 23 lipca 2016 r. wynika z protokołu zebrania i dalszych czynności w zakresie głosowania potwierdzonych zeznaniami świadków. Przedmiotowe dowody pozwoliły ustalić, że głosowanie odbyło się zgodnie ze zwyczajowym trybem przyjętym we Wspólnocie, a właściciele głosujący nad uchwałą oddali swój głos w trakcie odbywającego się zebrania ogółu właścicieli lokali, a nie po nim w trybie indywidualnego zbierania głosów. Na aprobatę w szczególności nie zasługuje zarzut powoda, iż o indywidualnym trybie zbierania głosów świadczyć ma brak określenia niepotrzebnej pozycji w § 2 uchwały dotyczącej sposobu głosowania przyjętego w dniu 23 lipca 2016 r. O braku zasadności omawianego zarzutu świadczą wyżej wymienione dokumenty, a także zeznania świadka R. S. będącego wówczas protokolantem, który oświadczył, iż z uwagi na niedopatrzenie zapomniał o owym skreśleniu. Odwołując się do zasad logiki i doświadczenia życiowego, Sąd nie znalazł podstaw do ich kwestionowania.

Wobec przyjęcia, iż uchwała nr (...) została podjęta na zebraniu właścicieli lokali, nie było podstaw do zawiadomiania przez Wspólnotę o jej treści każdego z właścicieli na piśmie zgodnie z art. 23 ust. 3 u.w.l. W kontekście powyższego żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały okoliczności otrzymania od powoda pisma Wspólnoty z dnia 19 października 2016 r., którego załącznik stanowiła kopia uchwały. Zatem wysłanie powodowi przez pozwaną Wspólnotę pisemnego zawiadomienia o treści podjętej na zebraniu uchwały nie może rodzić żadnych skutków prawnych. Na marginesie wskazać należy, że przedmiotowe doręczenie, jak ustalił Sąd, nastąpiło na skutek wniosku powoda, a nie jak podnosił powód, w wyniku zobowiązania ciężącego na Wspólnocie na podstawie przepisów ww. ustawy.

Podobnie w kontekście terminu zaskarżenia uchwały, nieistotny był fakt cofnięcia przez powoda wniosku o pozwolenie na budowę, choć świadczyć on może dodatkowo o możliwości wcześniejszego zgłoszenia żądania uchylenia uchwały wskutek powzięcia informacji o jej niekorzystnej dla powoda treści.

Nie budzi także wątpliwości Sądu, że zamierzone przez powoda prace budowlane na ścianach nośnych dotyczyły części wspólnych budynku, co zgodnie z art. 22 u.w.l. wymaga podjęcia uchwały właścicieli lokali.

Zaskarżonej uchwale nie sposób postawić zarzutu rażącej niezgodności z przepisami prawa, naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy też naruszenia interesów powoda. Zdaniem Sądu nie ma żadnych dowodów na okoliczność że prawo zostało naruszone przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały.

Przenosząc powyższe rozważenia na grunt niniejszej sprawy stwierdzić więc trzeba, że powód nie zachował sześciotygodniowego zawitego terminu do zaskarżenia kwestionowanej uchwały, który mijał w dniu 03 września 2016 r. Termin powyższy nie zostałby zachowany nawet, gdyby przyjąć rozpoczęcie jego biegu od dnia 29 lipca 2016 r., w którym to zgodnie z ustaleniami Sądu, powód najpóźniej mógł powziąć informację o treści uchwały. W ocenie Sądu, odwołując się do zasad logiki, to właśnie wiedza o negatywnej dla powoda uchwały Wspólnoty, zdecydowała o cofnięciu wniosku o pozwolenie na budowę.

Skoro więc powód uchybił terminowi zawitemu do zaskarżenia przedmiotowej uchwały, to jego roszczenie o uchylenie tej uchwały wygasło i już z tej przyczyny nie mogło być uwzględnione. Stanowiło to samodzielną i wystarczającą podstawę do oddalenia powództwa.

Odnosząc się do drugiego żądania pozwu o nakazaniu Wspólnocie podjęcia uchwały o treści wskazanej przez powoda zauważyć trzeba, że z żadnego przepisu ustawy o własności lokali nie wynika prawo właściciela do żądania zobowiązania wspólnoty do podjęcia określonego działania, w szczególności takiego, które musiałoby przybrać formę podjęcia przez wspólnotę uchwały. Tego rodzaju żądanie w świetle obowiązującego prawa trzeba uznać za niedopuszczalne.

Kognicja sądów w sporach między właścicielem lokalu, a wspólnotą mieszkaniową wynika z zapisów powoływanej wyżej ustawy. W odniesieniu do kwestii, o których wspólnota rozstrzyga w formie uchwały ustawodawca przewidział w art. 25 ustawy tryb „zaskarżenia uchwały”, który może być skutecznie dochodzony w razie niezgodności uchwały z przepisami prawa lub umową właścicieli, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. Przywołana regulacja stanowi gwarancję ochrony interesów właściciela lokalu w sytuacji podjęcia uchwały przez wspólnotę.

W tym miejscu odwołać należy się do wyroku Sadu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r. (I CKN 489/00, OSNC 2002, Nr 12, poz. 157) zgodnie, z którym przepisy powoływanej wyżej ustawy regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści. Z tego orzeczenia wielokrotnie powoływanego w komentarzach i przytaczanego w wielu orzeczeniach Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych płynie taka konsekwencja, że właściciel lokalu nie może skutecznie wystąpić z powództwem o zobowiązanie wspólnoty do podjęcia uchwały określonej treści ani też o upoważnienie go przez sąd do dokonania określonej czynności (np. o przeprowadzenie remontu w nieruchomości wspólnej). Członek wspólnoty mieszkaniowej może jedynie zgłosić na zebraniu właścicieli lokali wnioski o podjęcie zaproponowanej przez niego uchwały. W razie podjęcia uchwały negatywnej, odmawiającej zgody na realizację wnioskowanej czynności, można ją zaskarżyć do sądu na zasadach ogólnych przewidzianych w art. 25 ustawy. Jednakże nieuprawniony jest wniosek, że uchylenie przez sąd uchwały negatywnej oznacza zgodę na dokonanie określonej czynności ( por. Własność lokali. Komentarz R. S. A. (...). Uwagi końcowe do art. 25).

W tym miejscu zauważyć należy, że poczynione ustalenia w zakresie umorzenia przez Starostę Z. postępowania o znak (...) w przedmiocie wydania powodowi pozwolenia na budowę, dają kolejny argument przemawiający za nieuwzględnieniem powództwa. Wobec, bowiem brzmienia spornej uchwały odnoszącej się do niewyrażenia zgody na prace budowlane, o których mowa w piśmie z dnia 07 lipca 2016 r. znak (...), a zatem w istocie do konkretnego postępowania administracyjnego, następnie umorzonego, powód stracił interes prawny w żądaniu uchylenia uchwały. A przedmiotowe powództwo stało się w konsekwencji powyższego bezprzedmiotowe.

Mając na względzie wszystkie przytoczone powyżej argumenty, Sąd uznał roszczenie powoda za uzasadnione i powództwo oddalił, o czym orzekł w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku czyniąc podstawą swego rozstrzygnięcia art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi stronę powodową, jako stronę przegrywającą proces. Na zasądzone od powoda na rzecz pozwanej koszty składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszt wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 720 zł (stanowiącej dwukrotność stawki minimalnej w wysokości 360 zł). Podstawą ustalania wysokości kosztów zastępstwa procesowego był § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 15 i 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800). Przy podwyższeniu stawki minimalnej Sąd wziął pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy zastępcy prawnego w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia wedle § 15 rozporządzenia.

SSO Przemysław Okowicki