

Sygn. akt XV C 766/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: del. SSR Dorota Majerska-Janowska

Protokolant: Agnieszka Lubańska

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2014 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. B. (1) , **A. L.**

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr 13/2013 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...)w G. z dnia 29 lipca 2013 r.;

II. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w G. na rzecz powodów T. B. (1) i A. L. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XV C 766/13

UZASADNIENIE

T. B. (1) i A. L. domagali się od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...)w G. uchylenia w całości uchwały nr(...)r. z dnia 29 lipca 2013 r. w sprawie likwidacji podjazdu dla inwalidy oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przypisanych.

W uzasadnieniu podano, iż w 2008 r. T. B. (1) dokonał adaptacji lokalu położonego przy ul. (...) będąc jego współwłaścicielem obok powodów. Adaptacja polegała na powiększeniu otworu okiennego i budowie konstrukcji stalowej pełniącej funkcję podjazdu inwalidzkiego. Na wykonanie tych prac zostało uzyskane pozwolenie w postaci decyzji (...) z 29 października 2007 r. oraz zgoda członków Wspólnoty Mieszkaniowej w postaci uchwały nr(...)która nie zawierała żadnych zastrzeżeń warunkujących określony czas udzielonej zgody. Inwestycja ta została w całości sfinansowana przez T. B. (2) ze środków własnych. Podjazd nie był związany z gruntem w sposób trwały, zatem był własnością inwestora, a następnie jego spadkobierców.

W marcu 2009 r. T. B. (2) zmarł a spadkobiercami lokalu położonego przy ul.(...) stali się powodowie. Wskazano, iż w dniu 29 lipca 2010 r. pomiędzy wspólnotą a Gminą miasta G. zawarta została „Umowa dzierżawy nieruchomości gruntowej przeznaczonej na zaplecze podwórzowe”, na którym to terenie znajdował się przedmiotowy podjazd. Stan nieruchomości był znany Wspólnocie, zaś przedmiot dzierżawy przekazano protokołem zdawczo/odbiorczym, w którym żadna ze stron nie wniosła uwag. Zaś wydzierżawiona część gruntu, nie stanowiła nieruchomości wspólnej, a zatem gospodarowanie nią nie mieściło się w ramach zdolności prawnej wspólnoty jako podmiotu prawa cywilnego. Mimo to pozwany podjął sporną uchwałę zobowiązującą powodów do likwidacji owego podjazdu.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...)w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła, iż zaskarżona uchwała nie naruszała zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, nie była sprzeczna z prawem oraz nie została podjęta z naruszeniem interesu powodów. Podjęcie zaś uchwały z dnia 10 marca 2004 r. umotywowane było indywidualną sytuacją T. B. (2), który jako osoba niepełnosprawna miał utrudniony dostęp do lokalu. Wymagała ona zgody Wspólnoty, bowiem wiązała się z istotnymi zmianami w elewacji budynku, m.in. wstawienie drzwi balkonowych w miejsce okna, przymocowanie podjazdu, którego konstrukcja opierała się o elewację budynku. Elewacja zaś stanowiła część wspólną nieruchomości.

Zdaniem pozwanej infrastruktura ta była aktualnie zbędna w całości, niepotrzebnie szpeciła budynek, a także ułatwiała osobom trzecim dostęp do lokali znajdujących się na parterze budynku, zwiększając ryzyko włamania i kradzieży. Nie było żadnego obiektywnego uzasadnienia dla dalszego utrzymywania spornego podjazdu. Pozwana była dzierżawcą terenu i wystąpiła do GZNK o podjęcie działań mających na celu demontaż pojazdu inwalidzkiego, lecz zarządca gruntu stwierdził, że to Wspólnota powinna podjąć czynności w tym kierunku. Dawало to legitymację pozwanemu do podjęcia zaskarżonej uchwały. Ponadto przedmiotowa pochylnia opierała się na elewacji budynku, która stanowiła część wspólną nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. B. (2) był właścicielem lokalu nr (...)w budynku mieszkalnym przy ul. (...)w G..

(okoliczność bezsporna)

W dniu 10 marca 2004 r. Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy (...)podjęła uchwałę nr (...)w sprawie wykucia i wstawienia drzwi balkonowych od strony podwórka oraz wykonania podjazdu dla osoby niepełnosprawnej. Prace miały być wykonane we własnym zakresie i na własny koszt właściciela lokalu nr (...).

(dowód: uchwała nr (...)– k.10)

Na zlecenie T. B. (2), został wykonany projekt budowlano – wykonawczy konstrukcji stalowej pochylni wjazdowej dla osób niepełnosprawnych (na wózkach inwalidzkich), wykonany od poziomego terenu do poziomego parteru w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G..

Różnica poziomów między parterem a poziomem chodnika wynosiła 1 m. Należało wykonać drzwi wyjściowe, z którymi była połączona pochylnia. Podpory pojazdu (fundamenty) miały być zagłębione nie niżej niż 50 cm od poziomu gruntu. Konstrukcję pochylni zaprojektowano jako kratę na której przy pomocy standardowych łączników zamontowano kraty pomostowe, co podparto słupkami opartymi na bloczkach fundamentowych, a całość pochylni zabezpieczono balustradą, aby ruch z poziomu parteru był odprowadzany do poziomu chodnika.

(dowód: projekt budowlano-wykonawczy – k.7-20)

Decyzją z dnia 29 października 2007 r. Prezydent Miasta G. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych – budowie konstrukcji zjazdu dla osób niepełnosprawnych oraz wykonanie otworu drzwiowego w miejsce okna w G. przy ul. (...)

(dowód: decyzja – k.6)

Zgodnie z projektem z mieszkania nr (...)przy ul.(...)wykluto drzwi w miejsce okna, aż do podłogi mieszkania i dostawiono tam konstrukcję podjazdu.

(okoliczności bezsporne; a nadto dowód: dokumentacja fotograficzna – k.135; częściowo zeznania J. D.– k.191-192)

W dniu 20.03.2009 r. T. B. (2) zmarł, a spadek po nim nabyli T. B. (1) oraz A. L. każde z nich po 1/2 części spadku.

W skład spadku wchodził samodzielny lokal nr(...) w budynku przy ul.(...)w G.. W spornym lokalu mieszka obecnie T. B. (1).

(**dowód:** postanowienie – k.21, odpis z kw – k.29-31; zeznania T. B. (1) – k.98 w zw. z k.233-234)

W dniu 29 lipca 2010 r. Gmina Miasta G. zawarła z Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...)w G. umowę dzierżawy terenu zaplecza podwórzowego o powierzchni 494 m^(2) położonego przy ul.(...), usytuowanego według szkicu stanowiącego załącznik nr (...) do umowy, na działce nr(...), stanowiącej własność Gminy G. w celu zagospodarowania dla prawidłowego korzystania z budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Teren miał być dzierżawiony wyłącznie w celu zapewniania warunków do prawidłowego korzystania z budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...)poprzez polepszenie zagospodarowania jego zaplecza bez prawa zabudowy i trwałego grodzenia terenu oraz działalności polegającej na pobieraniu opłat za korzystanie z miejsc parkingowych bez zgody wydzierżawiającego. Umowę zawarto na czas nieokreślony z początkiem jej obowiązywania od 1 sierpnia 2010 r.

Na terenie tym znajdował się sporny pojazd inwalidzki.

Aneks z dnia 4.11.2010 r. zmieniono powierzchnię dzierżawionego terenu na 439,58 zł.

(**dowód:** umowa z 29.07.2010 r. wraz z planem sytuacyjnym k. 22–26; aneks nr(...) – k.92)

W mailu z dnia 8 września 2011 r. skierowanym do T. B. (1), H. S., właścicielka lokalu obok, stwierdziła, że jej matka nie była zwolenniczką podjazdu, bo obawiała się włamania. Ona jednak nie miała nic przeciwko podjazdowi, oferując powodowi, że wyśle mu swoją opinią na piśmie w tym przedmiocie, w razie takiej potrzeby.

(**dowód:** mail z 8.09.2011r. – k.131)

Do grudnia 2011 r. były prowadzone prace dociepleniowe przy elewacji budynku przy ul.(...) w G.. Na czas prac, odsunięto podjazd od budynku celem postawienia rusztowań i wykonania prac.

Po zakończeniu prac, T. B. (1) z powrotem dostawił konstrukcję pojazdu do swojego mieszkania. Rampa nie jest przymocowana do budynku jest do niego tylko dostawiona.

T. B. (1) wstawił nogi podjazdu do wykopanych otworów, które zasypał później.

(**dowód:** częściowo zeznania J. D.– k.191-192; oświadczenie powoda – ok.00:35 rozprawa k.193)

W. K. – zamieszkująca w lokalu obok mieszkania nr(...), zaczęła skarżyć się Wspólnocie na to, że czuje się zagrożona z powodu istnienia owego podjazdu, z uwagi na niebezpieczeństwo włamania, zagładanie jej do okien.

W piśmie z dnia 8.12.2011 r. domagała się spowodowania usunięcia podjazdu dla inwalidy, bowiem zgodziła się na niego wyłącznie dla T. B. (2).

W związku z powyższym, zarząd Wspólnoty wystąpił do Gminy jako właściciela nieruchomości do podjęcia czynności faktycznych i prawnych celem demontażu przedmiotowego podjazdu inwalidzkiego, bo ustały przyczyny jego instalacji na dzierżawionej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne, nadto dowód: zeznania T. B. (1) – k.98 w zw. z k.233-234; zeznania przedstawicieli pozwanego – k.99-100 w zw. z k.234-235; pismo z dnia 8.12.2011 – k.118; pismo z 17.01.2012 – k.121)

W piśmie z dnia 23.02.2012 r. GZNK odpowiedział zarządcy Wspólnoty, iż obowiązek wygzekwowania demontażu przedmiotowego podjazdu od obecnego właściciela należy do wspólnoty mieszkaniowej.

(**dowód:** pismo z 23.02.2012 r. – k.94)

W dniu 29.07.2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy(...)podjęła uchwałę nr(...), zobowiązującą właścicieli lokalu nr (...)do likwidacji w terminie do 30.12.2013 r. i na własny koszt podjazdu dla inwalidy zlokalizowanego na terenie dzierzawionym przez tę że Wspólnotę.

(dowód: uchwała z 29.07.2013 – k.27)

T. B. (1) domagał się pisemnego uzasadnienia powyższej uchwały w piśmie z dnia 2.08.2013 r.

(dowód: pismo z 2.08.2013r. – k.28)

Przed budynkiem, gdzie znajduje się sporny podjazd znajduje się trawnik, rosną drzewa. Obecnie konstrukcja podjazdu dostawiona jest do budynku, jest umocowana w ziemi, nie ma na niej położonej podłogi, którą zdjęto wcześniej na czas wykonania elewacji budynku. Między drzwiami a chodnikiem jest różnica poziomów ok.1 metra.

(dowód: dokumentacja fotograficzna – k.95, k.297; zeznania T. B. (1) – k.99 w zw. z k.233-234; dokumentacja fotograficzna – k.134)

Pismem z dnia 27 sierpnia 2013 r. powodowie zostali poinformowani o podjęciu uchwały z 29 lipca 2013 r. oraz wezwani do likwidacji podjazdu na własny koszt w terminie do 30.12.2013 r. Do pisma dołączono kopię uchwały.

(dowód: pismo z 27.08.2013 r. - k. 124)

Pismem z dnia 31.10.2013 r. GZNK przesłał zarządowi Wspólnoty, pismo W. S. wraz ze zdjęciami podjazdu inwalidzkiego celem załatwienia sprawy według kompetencji.

W piśmie wskazywano, że T. B. (2) nie żyje od kilku lat, pojazd jest niezabezpieczony i może stanowić niebezpieczeństwo dla dzieci, a jego istnienie potencjalnie ułatwia włamanie do mieszkania skarżącej.

(dowód: pismo z 20.06.2013 r. i 31.10.2013 r. – k.125-126)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd dał wiarę zebranych w sprawie dokumentom, zarówno prywatnym, jak i urzędowym, których prawdziwości ani autentyczności strony nie kwestionowały.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania J. D.co do faktu dostawienia konstrukcji podjazdu, jego posadowienia, wykorzystania dzierzawionego terenu, ponownego dostawienia po zrobieniu prac dociepleniowych, gdyż miało to potwierdzenie chociażby w zebranej dokumentacji, zaś fakt zaniepokojenia i zgłaszania interwencji potwierdziła W. K.. Przy czym świadek wyraźnie stwierdził, że nie było trwałego połączenia podjazdu z budynkiem, że był to element luźno stojący i to od samego początku, bowiem możliwe było jedynie jego odsunięcie przy rozpoczęciu prac dociepleniowych. Wiarygodne były też plany mieszkańców co do planów wykupienia pobliskiego gruntu oraz zagospodarowania go jako tereny zielone oraz dzielania do korzystania, co korelowało z treścią dokumentu – koncepcja zagospodarowania, którą zresztą wykonał ten sam świadek. Sąd natomiast nie dał wiary świadkowi, by zalanie należącego do niego kanału, było spowodowane akurat dostawieniem owej konstrukcji po wykonaniu nowej elewacji bez zasypywania początkowo postawionych nóg na gruncie. W tym zakresie odnośnie przyczyn zalania, mógłby się wypowiedzieć i należycie ocenić biegły sądowy, posiadający wiadomości specjalne, a takiego wniosku żadna ze stron nie składała. Tym bardziej, że w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, trudno zakwalifikować owy kanał z punktu widzenia cywilistycznego, czy stanowił on w ogóle część budynku, czy też część samej piwnicy lub też należał do pobliskiego schronu czy też przedsiębiorstwa przesyłowego. Nie zostało bowiem należycie udowodnione, by część ta stanowiła część objętą wspólnością ustawową w ramach wspólnoty mieszkaniowej. Zaś to na pozwanym, jako wywodzącym z tego tytułu korzystne skutki prawne spoczywał ciężar udowodnienia, iż owy „kanał” stanowił część

stanowiącą nieruchomość wspólną w ramach budynku przy (...)w Gdańsku. Jednocześnie zeznania świadka co do hipotetycznych zagrożeń związanych z wywróceniem konstrukcji, stanowiły subiektywną ocenę świadka, nie odnosiły się natomiast do faktów, nie podlegały zatem weryfikacji pod kątem ich wiarygodności. Również przypuszczenia tegoż świadka odnośnie wpływu spornego podjazdu na porastanie chwastami czy glonami elewacji, stanowiło subiektywne poglądy świadka, które nie miały jednak żadnego odbicia w opinii biegłych, dysponujących wiedzą specjalistyczną. Rolą bowiem świadka było bowiem przedstawienie spornych okoliczności faktycznych, a nie prezentowanie poglądów odnośnie przyczyn pewnych zjawisk pod kątem wiedzy fachowej, co zastrzeżone jest jedynie dla biegłych. Nie można było też dać wiary świadkowi, by w uchwale z 2004 r., zaznaczono, że dotyczy tylko i wyłącznie osoby T. B. (2), bo nie wynikało to z treści uchwały. Nie zostało w niej określone, by obowiązywała i została podjęta tylko na czas życia tejże osoby.

Sąd dał wiarę świadkowi W. K. co to tego, iż jako starsza osoba, samotnie mieszkająca na parterze, odczuwa niepokój związany z możliwością dostania się do jej mieszkania. W świetle dokumentacji zdjęciowej, nie budziło też wątpliwości umiejscowienie podjazdu, o czym opowiadała też świadek. Przy czym trzeba zauważyć, iż nic nie stało na przeszkodzie, by skierowała ona indywidualne powództwo przeciwko powodowi, skoro uważała, że postępuje wobec niej nieelojalnie czy niewłaściwie. Nie zawsze bowiem interes danego lokatora, może stanowić podstawę uchwał wspólnoty, które winny wiązać się tylko i wyłącznie z zarządem nieruchomością wspólną, a taką niewątpliwie nie był sam podjazd (nie połączony trwale z nieruchomością), ani też grunt na którym stał, wydierzawiony od Gminy.

Za wiarygodne uznano zeznania obu stron, co do treści podjętych uchwał przez wspólnotę, prowadzonej korespondencji, stosunków własnościowych, wyglądu podjazdu, co miało swoje odbicie w zebranej dokumentacji, w tym fotograficznej. Nie było również sporu co do faktu postawienia tej konstrukcji, jej odsunięcia na czas prac termoizolacyjnych oraz ponownego przystawienia przez powoda w grudniu 2011r.

Przy czym nie było też wątpliwości, co tego, iż powodowie byli legitymowani do zaskarżenia owej uchwały i zrobili to skutecznie w określonym terminie. Okoliczności powyższe jako bezsporne oraz przyznane, nie wymagały dalszego dowodzenia czy analizy.

W konsekwencji istota sporu sprowadzała się do oceny czy sporna uchwała z 29.07.2013 r. była niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli lokali czy też naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy właściciela lokalu. W tym względzie rodziły się po pierwsze wątpliwości czy w kompetencjach Wspólnoty było w ogóle podjęcie tejże uchwały, skoro jak wynikało z samej treści uchwały, pojazd postawiony był na terenie dzierzawionym.

Trzeba podkreślić, iż uchwała z 10.03.2004 r. składała się z dwóch elementów, pierwszy dotyczył wykucia i wstawienia drzwi balkonowych od strony podwórka, drugi natomiast wiązał się z wykonaniem podjazdu dla osoby niepełnosprawnej. Niewątpliwie kwestie związane z wykuciem owych drzwi balkonowych w miejsce okna, wiązały się z kompetencjami Wspólnoty, bowiem dotyczyły ingerowania w substancję budynku, w tym ścian zewnętrznych, stanowiących nieruchomość wspólną.

Natomiast sporna uchwała z 2013 r. dotyczyła tylko i wyłącznie zobowiązania powodów do likwidacji do końca roku i na własny koszt podjazdu dla inwalidy zlokalizowanego na terenie dzierzawionym przez Wspólnotę Mieszkaniową(...). Nie wiązała się już w żadnym razie ze zmianą elewacji, czy koniecznością zamiany drzwi powrotem na okno. Wręcz przeciwnie, nawet świadek J. D. w swoich zeznaniach wskazywał, że nie przeszkadza mu owe okno balkonowe.

Jak natomiast wskazywał zebrany w sprawie materiał dowodowy (k.192-193- „To jest taka rampa metalowa, którą można w każdym momencie dostawić (...) Rampa nie jest elementem tego budynku”; „(...) Ta rampa nie jest przymocowana do budynku, tylko do niego dostawiona”; „Według mnie od samego początku to był element luźno stojący, nie pamiętam czy przykręcony do budynku”, „Z tego co mi się wydaje ten podjazd nie został trwale połączony z budynkiem, bo przecież przed remontem kilka osób wzięło go i po prostu odstawiło go”.), w tym również dokumentacja fotograficzna (k.207), owy pojazd nie był w jakikolwiek trwały sposób połączony z budynkiem. Był tylko dosunięty do parapetu mieszkania powodów. W chwili wykonania docieplenia, wystarczyło po prostu odsunąć go od budynku, o

czym zeznawał świadek D.. Zaś sam projekt techniczny wskazywał na połączenia skręcane wykonane śrubami czy przy użyciu kołków. Trudno w takim razie uznać, by w ten sposób podjazd był „na stałe” złączony z konstrukcją samego budynku. Mógł być odłączony od nieruchomości budynkowej bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości, nie spełniał więc kryteriów części składowej owej rzeczy nieruchomości.

Nie był też trwale, na stałe, związany z gruntem, a jedynie wkopany na kilka sentymentów na dzierżawionym gruncie. Nie stał się więc częścią nieruchomości gruntowej. W konsekwencji nie można było uznać go za element nieruchomości wspólnej.

Oceniając status prawnego owego pojazdu z punktu widzenia cywilistycznego, należało rozważyć, czy nie stał on częścią składową samej nieruchomości lokalowej nr 1, należącej do powodów, w kontekście tego, czy mógł być od niej odłączony bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (art.47§2 k.c.). Mowa tu jednak o „odłączeniu”, czy oderwaniu czy demontowaniu rzeczy łączonej trwale z inną. Jak natomiast wynikało z twierdzeń samego powoda, jak też przedstawionych przez niego zdjęć, owa konstrukcja nie opierała się nawet o jego parapet i mógł on włożyć broszurę między balustrady podjazdu a parapet. Nie można więc było mówić o „trwałym” jej połączeniu z owym mieszkaniem, do którego była tylko dosunięta.

Mając to na uwadze, najbardziej właściwym było kwalifikowanie tegoż podjazdu jako przynależności do lokalu powodów. Zgodnie z art.51 k.c. przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej), zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Nie może być przynależnością rzecz nie należąca do właściciela rzeczy głównej. Przynależność nie traciła tego charakteru przez przemijające pozbawienie jej faktycznego związku z rzeczą główną. Zaś czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności, chyba że co innego wynika z treści czynności albo z przepisów szczególnych (art.52 k.c.).

Jako rzecz ruchoma, owy podjazd stanowił własność T. B. (2), a w drodze spadkobrania został przeniesiony na rzecz T. B. (1) i A. L.. Nawet przyjmując, nawet, iż skutek śmierci spadkodawcy, doszło do trwałego zerwania związku pomiędzy rzeczą główną a pomocniczą, to powodowie na zasadzie sukcesji uniwersalnej przejmowali całość majątku, w tym również tą rzecz.

Skoro więc owy podjazd stanowił rzecz stanowiącą odrębną własność powodów, to pozwany nie miał podstaw do podejmowania w jej przedmiocie uchwał, które wszak mogą dotyczyć tylko zarządu nieruchomością wspólną, co wprost wynikało z umiejscowienia art.25 ustawy o własności lokali w rozdziale „zarząd nieruchomością wspólną”. Uchwały właścicieli są podejmowane tylko w sprawach przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Zaś sporna uchwała nie dotyczyła zarządu nieruchomością wspólną np. zamianą elewacji – balkonu na okno, a nakazywała usunąć cudzą rzecz ruchomą. Nie mogło to być przedmiotem uchwały, zaś Wspólnota mogła rozważyć ewentualne wytoczenie powództwa o nakazanie usunięcia owej konstrukcji. Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokalu, zatem tym bardziej decyzji, rzutujących na odrębną własność innej rzeczy ruchomej. Albowiem cele oraz zadania Wspólnoty Mieszkaniowej mieściły się w ramach zarządzania nieruchomością wspólną i reprezentowania interesów większości właścicieli w tym przedmiocie.

Wprawdzie można rozważać czy do czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną zaliczyć gospodarowanie nieruchomością korzystanie z nieruchomości sąsiedniej, ale tylko w sytuacji, gdy wiąże się to z faktycznym wykorzystaniem tej nieruchomości na potrzeby Wspólnoty np. w ramach drogi pożarowej. Jednak w niniejszej sprawie, mimo podpisanie umowy dzierżawy tego terenu z Gminą, obecnie teren ten stanowił trawnik przed budynkiem, nie był w żaden sposób zagospodarowany. Nie był już wykorzystywany na potrzeby postawienia rusztowań i zrobienia docieplenia. Nie były tam posadowione żadne biura Wspólnoty, ani też jej inne obiekty czy urządzenia Wspólnoty, nie był on nawet wyгородzony. Jak to było widoczne na zdjęciach, funkcjonowanie tego gruntu teraz w żaden sposób nie wiązało się z korzystaniem z budynku przez Wspólnotę Mieszkaniową, rosła tam tylko trawa przed budynkiem. Nie można więc mówić, by obecnie był on funkcjonalnie „zagospodarowany dla prawidłowego korzystania

z budynku Wspólnoty Mieszkaniowej”. Zaś kwestia tego, iż mieszkańcy dopiero planują wykup terenu i podział terenu do korzystania przez właścicieli, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia tejże sprawy, albowiem na obecnym etapie nieruchomości ta nie stanowiła nieruchomości wspólnej.

Jeśli natomiast grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej, nie spełniał wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nim związanych (co jednak nie zostało udowodnione w tym procesie), to zarząd powinien przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał zgodnie z art.32 a ustawy o własności lokali celem nabycia przyległych nieruchomości gruntowych. Jednakże dopiero po ich nabyciu, Wspólnota mogła nimi dysponować i zarządzać w ramach nieruchomości wspólnej.

Albowiem właściciele lokali nie mają prawa podejmować uchwał w sprawach cywilno-majątkowych, wykraczających poza stosunki prawne wynikające z zarządu nieruchomością, co wynika wprost z treści przepisów art.22 ust.2, jak i art.25 ustawy o własności lokali, znajdujących w rozdziale zatytułowanym „Zarząd nieruchomością wspólną”. Jeśli zaś w takiej sprawie wykraczającej poza stosunki prawne wynikające z zarządu nieruchomością wspólną, właściciele lokali podejmą jednak uchwałę, to nie obowiązuje ich jako członków wspólnoty, a w razie jej zaskarżenia w trybie art.25 tejże ustawy, uchwała taka podlega uchyleniu, jako niemająca oparcia w przepisach ustawy (Por. R.Dziczek, Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, W-wa 2010, s.223).

Uprawnienia dotyczące nieruchomości wspólnej to np. kwestie wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy z 1994 r. o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej (Por. SN z 8.10.2008r., VCSK 143/08, Lex nr 485919). Takie podejmowane działania nie dotyczą nieruchomości wspólnej lecz nieruchomości cudzej i nawet w zakresie gruntu na którym był postawiony podjazd, nie stanowią przejawu gospodarowania nieruchomością wspólną przez wspólnotę, lecz ingerencję członków wspólnoty w cudze prawo. Zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej został bowiem w ustawie o własności lokali ograniczony i sprowadzał się do nabywania praw i obowiązków związanych wyłącznie z zarządem nieruchomością wspólną. Przy czym gospodarowanie nieruchomością wspólną nie może być przy tym interpretowane w sposób rozszerzający, a zadaniem wspólnoty mieszkaniowej było sprawne zarządzanie tylko nieruchomością wspólną i utrzymanie tej nieruchomości w stanie niepogorszonym. Orzecznictwo Sądu Najwyższego dopuszcza bowiem możliwość nabywania majątku przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa, lecz do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku, a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), niezbędnej jednak tylko do zarządzania nieruchomością wspólną (np. siedziba zarządu wspólnoty). Pozwala to na sformułowanie wniosku, że wspólnota mieszkaniowa nie ma kompetencji do podejmowania uchwał, które nie są związane z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną (Por. SN z 14.03.2013 r., I CSK 379/12). Zaś przepisy w zakresie funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, miały co do zasady, charakter bezwzględnie obowiązujący i nie mogły być w drodze porozumienia stron modyfikowane.

Skoro więc w ramach uchwały, Wspólnota zobowiązała pozwanych do wykonania czynności nie mieszczących się w ramach zarządu nieruchomością wspólną, a związanych z usunięciem rzeczy ruchomej powodów, posadowionej na cudzej nieruchomości, to uchwała taka jako niezgodna z prawem winna być uchylona.

Druga wątpliwość wiązała z oceną, czy wykonanie owej uchwały naruszałoby interesy powodów jako właścicieli lokalu(...). Trzeba bowiem podkreślić, iż w uchwale z 2004 r., nie zastrzeżono żadnego ograniczenia czasowego udzielonej zgody na wykonanie podjazdu, ani też nie stwierdzono, że dotyczy ona tylko i wyłącznie osoby T. B.

(2). Poniósł on we własnym zakresie koszty na projekt, a następnie jego wykonanie poprzez wykucie i wstawienie drzwi balkonowych od strony podwórka oraz zrobienie owego pojazdu. Spadkobiercy nabyli ogół praw majątkowych spadkodawcy, w tym własność lokalu (...) i spornego podjazdu.

Ponadto, wykonanie zaskarżonej uchwały niewątpliwie uderzałoby w interesy powodów, bowiem usunięcie i likwidacja spornej konstrukcji prowadziłoby do tego, że w mieszkaniu(...)zostałyby drzwi zewnętrzne wyjściowe na podwórko, zawieszane jeden metr nad ziemią i prowadzące do nikąd. Jeśli bowiem Wspólnota już zamierzała się z tym problemem zmierzyć, to jeśli akceptowała funkcjonowanie owych drzwi zewnętrznych, to powinna rozwiązać to z odpowiednim zabezpieczeniem zejścia z tego lokalu. Nie można nie przyznać racji skarżącemu, że lokal (w razie usunięcia podjazdu), posiadający drzwi wejściowe znajdujące się metr nad ziemią, bez balkonu, niewątpliwie tracił na wartości, tym bardziej, że sytuacja prawna nabywcy wiązała się z koniecznością zmian w elewacji czy zrobienia schodów na poziom chodnika, co już połączone było z ingerencją w substancję budynku i wymagało pewnych uzgodnień z podmiotami trzecimi, co już z racji tego, obniżało standard nieruchomości. Racjonalność, zdrowy rozsądek nie pozwala na pozostawienia właścicieli lokalu z wykutymi drzwiami na zewnątrz, które znajdowały się metr od poziomu chodnika, co w świetle doświadczenia życiowego wyklucza możliwość swobodnego i płynnego „wydostania się” z pomieszczenia.

Niezależnie od tego, trzeba zauważyć, iż taki lokal na parterze funkcjonujący z dostawionym podjazdem, stanowił też pewny walor majątkowy, z uwagi właśnie na dostosowanie czy dla osób niepełnosprawnych czy też choćby matek z małymi dziećmi.

Ten interes właścicieli musiał zderzyć się z poglądami wspólnoty odnośnie estetyki podjazdu. W sytuacji istnienia takiego konfliktu wartości, należało dać priorytet interesom właścicieli. Jak bowiem wynikało z dokumentacji fotograficznej, sporna konstrukcja nie szpeciła w znaczny sposób budynku, nie była całkowicie skorodowana czy pobrudzona. Nie udowodniono by miała wpływ na stan elewacji, czy innych części nieruchomości wspólnej. Zaś właściciel lokalu poniósł określone wydatki na jego zmodyfikowanie. Jeśli funkcjonowanie podjazdu przeszkadzało tylko W. K., to nic nie stało na przeszkodzie, by skierowała indywidualne roszczenie wobec powodów, odnośnie jego usunięcia, z powołaniem się na swoje uprawnienia właścicielskie. Nie udowodniono też, by konstrukcja ta zagrażała życiu i zdrowiu mieszkańców, ani też by generowała hałas czy zabrudzenie nieruchomości budynkowej. Nie wykazano, aby przyciągała masowo, licznie i często osoby bezdomne, czy też krzyżące dzieci.

Również J. D. miał możliwość skierowania odpowiednich roszczeń wobec powodów, jeśli uważał, że to wskutek dostawienia podjazdu doszło do zalania jego piwnicy. W tym bowiem procesie nie udowodniono, by to właśnie dostawienie konstrukcji po zrobieniu elewacji pod koniec 2011r., spowodowało powstanie wilgoci, a następnie grzyba w kanale połączonym z piwnicą świadka, co omówiono już przy analizie zeznań świadka. Nie udowodniono też, by do zalewania cały czas dochodziło, mimo tego, że powód zabezpieczył i zasypał już „nogi” pojazdu w ziemi.

Mając na względzie powyższe, Sąd na mocy art.25 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80, poz.903 ze zm.), powództwo uwzględnił i uchylił sporną uchwałę z dnia 29.07.2013 r. nr(...).

O kosztach postępowania w sprawie Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c. kierując się zasadą, że strona która sprawę przegrała – a więc pozwany ma obowiązek zwrotu przeciwnikowi poniesionych kosztów procesu. Powodowie ponieśli natomiast tylko koszty opłaty od pozwu w kwocie 200 zł.