

Sygn. akt II C 525/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 marca 2016 r., P. S. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...), podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

(pozew k. 2-6, pismo k. 117-119)

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew k. 108-11)

Postanowieniem z dnia 8 lutego 2017 roku postępowanie zostało zawieszona na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. z uwagi na prowadzone postępowanie administracyjne w przedmiocie zgłoszenia samowoli budowlanej w odniesieniu do przedsiönka będącego przedmiotem uchwały.

Postępowanie podjęto w dniu 28 stycznia 2021 roku po uzyskaniu informacji od PINB o zakończeniu postępowania administracyjnego.

(postanowienia k. 140, 185)

Po zakończeniu postępowania administracyjnego i wydaniu decyzji o nakazie rozbiórki przedsiönka powód podtrzymał powództwo w całości; jednocześnie w piśmie a dnia 8 marca 2021 roku oświadczył, że rezygnuje z legalizacji przedsiönka, domaga się jedynie zgody na wymianę drzwi. Zakwestionował także konieczność poniesienia kosztów rozbiórki.

(pisma k. 188-191, 210-212)

Na rozprawie w dniu 3 listopada 2021 roku powód wyjaśnił, że kwestionuje uchwałę ze względu na chęć wymiany drzwi. Oświadczył, że nie będzie obciążać wspólnoty kosztami rozbiórki, bierze je na siebie.

(protokół rozprawy k. 238, adnotacje 00:20:18 i 00:22:10)

Na rozprawie w dniu 20 czerwca 2022 roku pełnomocnik pozwanej wspólnoty wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według złożonego spisu (umowy ze wspólnotą).

(protokół k. 259, adnotacja 00:06:22, umowa k. 258)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

P. S. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł..

(odpis księgi wieczystej k. 7)

Do przedmiotowego lokalu przylegał wiatrołap wybudowany przez poprzednika prawnego, który powiększył lokal. Wspólnota występowała do powoda o jego rozebranie, celem przywrócenia pierwotnego stanu elewacji. Właściciel zgodził się, ale pod warunkiem wyrażenia zgody na wymianę przez niego drzwi. Wspólnota zarzucała, że obiekt i otwór drzwiowy stanowią samowolę budowlaną.

(korespondencja k. 22-26, 78, zeznania E. C. k. 139 adnotacja 00:24:21, zeznania powoda k. 237 odwr., adnotacja 00:14:00)

Wspólnota przystąpiła do remontu elewacji.

(uchwała k. 11, umowy o roboty budowlane i kosztorysy k. 64-76, zgłoszenie k. 77)

P. S. zwrócił się do wspólnoty o wyrażenie zgody na wymianę okna i drzwi zewnętrznych do swojego lokalu.

Uchwałą nr (...), podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota:

1. wyraziła powodowi zgodę na wymianę okna i rozebranie wiatrołapu (prace miały być wykonane na jego koszt, z zachowaniem parametrów okna, bez naruszania praw osób trzecich, pod nadzorem osoby z uprawnieniami budowlanymi, stanu pierwotnego terenu po zakończeniu prac miał zostać odtworzony),
2. nie wyraziła zgody na wymianę drzwi zewnętrznych.

(uchwała k. 8, lista głosowań k. 9)

Pismem z dnia 16 lutego 2016 roku wspólnota powiadomiła P. S. o podjęciu uchwały.

(pismo k. 26)

W toku niniejszego postępowania przeprowadzone zostało postępowanie administracyjne związane ze zgłoszeniem samowoli budowlanej w postaci przedsionka do lokalu Nr (...). W toku postępowania organ zobowiązał P. S. do wystąpienia o decyzję o warunkach zabudowy, a postępowanie zawieszono celem umożliwienia właścicielowi lokalu przeprowadzenia postępowania legalizacyjnego budowli i uzyskania przedmiotowej decyzji.

Postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o przedsionek zostało umorzone.

Następnie organ wezwał P. S. do przedłożenia inwentaryzacji terenu, budowlanej wraz z orzeczeniem technicznym o prawidłowości robót, ewentualnie projektu zmian lub przeróbek niezbędnych do doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem. P. S. oświadczył, że rezygnuje z legalizacji przybudówki i zadeklarował jej rozbiór.

(pismo PINB k. 146, postanowienie k. 147-149, pismo PINB k. 164, 177, decyzja (...))

Decyzją z dnia 9 września 2020 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał P. S. rozbiórkę przedsionka do lokalu jako samowolnie wybudowanego na swój koszt. Przed organem P. S. zobowiązał się do rozbiórki do końca marca 2021 roku.

W decyzji odnotowano, że „w/w wiatrołap oraz wykucie (w zewnętrznej ścianie nośnej budynku) dodatkowego otworu wejściowego do pomieszczenia łazienki w lokalu nr (...) zostały wykonane samowolnie bez uzyskania pozwolenia na budowę”.

W dalszej części stwierdzono, że obecny stan obiektu wpływa na statykę i bezpieczeństwo konstrukcji.

(pisma PINB k. 180, 183, decyzja k. 201-204)

Rozbiórka została wykonana.

(pismo PINB k. 230, zeznania powoda k. 237 odwr., adnotacja 00:17:29, k. 238 adnotacja 00:30:43)

Stan faktyczny w tej sprawie pozostawał niesporny. Spór dotyczył w istocie prawnej interpretacji zastanych okoliczności faktycznych i ostatecznie – po oświadczeniach powoda złożonych na rozprawie, że nie kwestionuje rozbiórki przybudówki i konieczności poniesienia jej kosztów – dotyczył kwestii wymiany drzwi wejściowych.

Na rozprawie w dniu 20 czerwca 2022 roku pełnomocnik pozwanego oświadczył, że rezygnuje z przesłuchania członków zarządu (k. 259 adnotacja 00:01:19).

W powyższym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty. Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery samodzielne przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

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 (ust. 1a art. 25).

Informacja o podjęciu zaskarżonej uchwały została sporządzona w dniu 16 lutego 2016 roku, a dotyczący jej pozew został wniesiony w dniu 8 marca 2016. Skutkiem tego sześciotygodniowy termin do zaskarżenia został przez powoda zachowany.

Niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali uchwały wspólnoty polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie opartym na omawianym przepisie powód (właściciel lokalu) zgłosił zarzuty merytoryczne.

Na wstępie wyjaśnić, iż w pozwie powód wskazał, że zaskarża sporną uchwałę w całości. Jednak okoliczności faktyczne w toku postępowania uległy zmianie wobec przeprowadzonego postępowania administracyjnego. W jego rezultacie wiatrołap został przez powoda rozebrany. Co więcej, decyzja w tym przedmiocie zobowiązywała P. S., jak właściciela lokalu, do dokonania tego na własnym koszt (k. 204) i tak też rozbiórka została wykonana.

Początkowo zatem spór w sprawie dotyczył ustalenia, czy wiatrołap przed wejściem do lokalu powoda stanowi samowolę budowlaną. Ta okoliczność jednak stała się bezprzedmiotowa – została przesądzona decyzją PINB. W toku tego postępowania powód przed organem prowadzącym oświadczył, że rezygnuje z legalizacji przedsiionka. Wobec treści decyzji administracyjnej także spór o koszt rozbiórki stał się bezprzedmiotowy, a sam powód oświadczył, że nie będzie żądał zwrotu poniesionych wydatków.

Sporna pozostała więc kwestia zgody wspólnoty na wymianę drzwi (pismo z dnia 8 marca 2021 roku). Jednocześnie na rozprawie w dniu 3 listopada 2021 roku powód oświadczył, że wystąpi o legalizację otworu drzwiowego.

W tym zakresie jednak powództwo nie mogło zostać uwzględnione. Decyzja PINB z dnia 9 września 2020 roku jednoznacznie wskazuje, że wykucie (znajdujące się w zewnętrznej ścianie nośnej budynku) dodatkowego otworu wejściowego zostało wykonane samowolnie, bez pozwolenia na budowę (k. 201). Mimo oświadczenia powoda złożonego na rozprawie, brak jest informacji, aby prowadzone było postępowanie legalizacyjne tego wykucia. Tymczasem, otwór znajduje się w ścianie nośnej, w budynku wielorodzinnym, na samym parterze (u podstaw budowli). Brak jest informacji, że otwór wykonany jest zgodnie ze sztuką budowlaną że nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców. Nie wiadomo, czy jego utrzymywanie stanowi niebezpieczeństwo, czy otwór może zostać zachowany.

Mając na uwadze obowiązujące przepisy, w sytuacji gdy dokonywana modernizacja nawet w niewielkim stopniu wpłynie na część wspólną nieruchomości, konieczna jest zgoda wspólnoty. Natomiast w sytuacji wykonania otworu budowlanego – wymagane jest również pozwolenie na budowę.

Zgodnie z interpretacją Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego: „Wymiana okien i drzwi nie wymaga żadnych zgłoszeń ani pozwoleń, o ile nie wiąże się z ingerencją w budynek polegającą na zmianie kształtu lub wielkości otworów. W takim przypadku nie mamy do czynienia z remontem w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), lecz jest to zwykle użytkowanie rzeczy, wynikające z prawa własności. Inaczej należy natomiast zakwalifikować zmianę wielkości otworów drzwiowych i okiennych, w tym ich zabudowę – wtedy w zależności od zakresu tych robót konieczne może być zgłoszenie a nawet uzyskanie pozwolenia na budowę”. Zgodnie bowiem z art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego „roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę”, chyba że zostały zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia w art. 29. Jednak analiza tego przepisu pozwala na stwierdzenie, że przebudowa lokalu, polegająca na wykonaniu otworu drzwiowego nie została zwolniona z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę. Bez żadnych formalności można przebudować budynek, ale nie dotyczy to jego przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych, w tym ścian nośnych. Zmiana w ścianie nośnej, czyli w elemencie konstrukcyjnym budynku, jest traktowana jako przebudowa, a nadto ściana nośna może mieć znaczenie w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

W przypadku wykonania takich prac bez pozwolenia, właściwy organ może przeprowadzić procedurę legalizacji samowoli budowlanej, która uzna prace za prawnie uznane. W konsekwencji powiatowy np. inspektor nadzoru budowlanego może wydać postanowienie z określeniem wymagań i dokumentów niezbędnych do zalegalizowania samowoli budowlanej (art. 48 i 49b oraz 50 i 51 Prawa budowlanego).

W niniejszej sprawie powód jednak zrezygnował z przeprowadzenia postępowania legalizacyjnego.

Podsumowując, wybicie otworu drzwiowego w ścianie nośnej wymagało pozwolenia na budowę, a w zaistniałym stanie – legalizacji. Dopiero wówczas powód mógłby skutecznie domagać się zgody wszystkich właścicieli (lub zgody sądu) na podjęcie czynności z nim związanych (ściany nośne nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – tak też wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 października 2004 r., sygn. akt II CK 98/04).

Brak legalizacji istniejącej samowoli budowlanej wyklucza, zdaniem Sądu, także dalszą ingerencję w nią.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło w oparciu o art. 102 k.p.c. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy: „zastosowanie przez Sąd art. 102 kpc powinno być oceniane w całości okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego” (postanowienie Sądu Najwyższego z 14.01.1974 r., sygn. akt II CZ 223/73).

Na marginesie należy zauważyć, iż „art. 102 kpc nie wymaga, żeby strona wygrywająca sprawę na rzecz której nie został zasądzony zwrot kosztów procesu, postępowala niewłaściwie lub żeby można jej było przypisać jakąkolwiek inną postać winy” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07.01.1982 r., sygn. akt CZ 191/81)

Wpływ na treść orzeczenia o kosztach miały kwestie natury procesowej.

W toku procesu okazało się, że przybudówka, będąca przedmiotem uchwały stanowi samowolę budowlaną. Powód nabył lokal w takim kształcie. Jak podnosił w toku postępowania, nie znał okoliczności powstania przybudówki tym bardziej, że wspólnota tolerowała najpierw wybudowanie obiektu, a potem – jego istnienie. Kwestie techniczne wyjaśnił dopiero PINB, który w tym zakresie przeprowadził kontrolę. W tym kontekście, uderzające jest, że wspólnota także przez wiele lat akceptowała zaistniały stan rzeczy, nie czyniąc żadnych kroków prawnych w odniesieniu do

wykutego w ścianie nośnej otworu. Mając na uwadze, że jest to część wspólna nieruchomości, zaniedbania powstały też po stronie pozwanego. Bierne tolerowanie zaistniałego stanu przyczyniło się do zaistnienia sporu.

Nie bez znaczenia pozostaje również okoliczność, iż powód korzystał ze stałej obsługi prawnej (umowa k. 258) i w związku z tym nie poniósł odrębnych nakładów na prowadzenie procesu (uzasadnienie orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1971 r., sygn. akt I PZ 17/71, publ. OSNCP z 1971 r., Nr 12, poz. 222, z dnia 22 listopada 1972, II CR 458/72, publ. OSNCP z 1973 r., Nr 7-8, poz. 139, z dnia 6 grudnia 1973 r., sygn. akt I PR 456/73, publ. OSNCP z 1974 r., Nr 9/74, poz. 154, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 22.08.1997 r., sygn. akt I ACz 323/97, publ. OSP 1998 r., Nr 1, poz. 9).

Mając na uwadze powyższe, w przedmiocie kosztów postępowania orzeczono, jak w punkcie 2 wyroku.

ZARZĄDZENIE

O/wyroku z uzasad. doręczyć pełn. pozwanego.