

Sygn. akt I C 914/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marek Rafałko

Protokolant: Jakub Meisinger

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2017 roku w Tczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D. i A. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)Osiedle (...)” w T. przy ul. (...)

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

1. oddała powództwo;
2. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 632 (sześćset trzydzieści dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tczewie kwotę (...) (pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści siedem) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 914/15

## UZASADNIENIE

Powodowie A. P. i J. D. złożyli przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...)Osiedle (...)” położonej w T. przy ul. (...) pozew, w którym wnieśli o przywrócenie niezakłóconego stanu współposiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, nałożenie na pozwaną obowiązku nieczynienia zakłóceń, powodowania uciążliwości i ograniczenia prawa wykonywania własności, nakazanie likwidacji nielegalnego obiektu, przywrócenie stanu gruntowej nieruchomości wspólnej do stanu zgodnego z prawem, nadanie orzeczeniu rygoru natychmiastowej wykonalności oraz o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu podnieśli, że są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...). Ich udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosi 1,48%. Pozwana narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, wymusza na powodach obowiązek tolerowania łamania przez nią przepisów i ogranicza powodom prawo do wykonywania własności lokalu. Wskazali, że wskutek działań zarządu pozwanej doszło do wybudowania na nieruchomości wspólnej obiektu budowlanego - placu zabaw, niespełniającego wymogów technicznych, co do odległości placu od innych obiektów. W opinii powodów obiekt ten został wybudowany z naruszeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Podnieśli, iż zarząd pozwanej dokonał zgłoszenia budowy w starostwie powiatowym nie informując o tym fakcie właścicieli lokali. Tym samym, zdaniem powodów, pozwana

celowo pozbawiła właścicieli lokali prawa współdecydowania na temat ich współwłasności. Dodali, że plac zabaw wybudowany został w miejscu terenów zieleni. Decyzja o zmianie przeznaczenia tych terenów na plac zabaw została, zdaniem powodów, podjęta bezprawnie, tj. nie w drodze uchwały wspólnoty. Nie podjęto również uchwały co do sfinansowania zakupu urządzeń zabawowych ze środków funduszu remontowego. Powodowie wskazali, iż przeciążenie placu zabaw użytkownikami powoduje uciążliwości w formie ponad miarę występujących negatywnych immisji materialnych, które mają miejsce do późnych godzin wieczornych w postaci hałasu, brudu i odoru. Dodali, że użytkownicy placu zabaw niszczą roślinność powodów. Uciążliwości te powodują u powodów brak możliwości wypoczynku, koncentracji i konieczność przebywania w pomieszczeniach przy zamkniętych oknach. Rozmowy z zarządem pozwanej oraz kierowane do niej wezwanie do zaprzestania naruszeń nie przyniosło skutku. Powodowie podnieśli, iż odnośnie do spornego obiektu budowlanego wydana została decyzja administracyjna przez Powiatowego Inspektora Nadzoru B. w T. z dnia 20 grudnia 2012 r. Decyzja ta, zdaniem powodów, jest jednak w sposób rażąco sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa. Powodowie argumentując swoje stanowisko w tym zakresie wskazali, iż w ich ocenie plac zabaw stanowił nowy obiekt budowlany, co wymagało wszczęcia procedury związanej z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Nie sposób uznać, w opinii powodów, aby obiekt ten uprzednio istniał i aby prace przeprowadzone przez pozwaną wspólnotę stanowiły wyłącznie odtworzenie stanu pierwotnego tego obiektu. Ponadto, w opinii powodów, zostali oni pozbawieni możliwości bycia stroną w postępowaniu administracyjnym zakończonym w/w decyzją, mimo że posiadali interes prawny z uwagi na obszar oddziaływania obiektu. Zaznaczyli jednocześnie, iż złożona przez nich do WSA w Gdańsku skarga na postanowienie (...) w T. nie została uwzględniona, ze względu na spóźniony termin jej złożenia.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...)Osiedle (...)” w T. przy ul. (...) wniosła o odrzucenie pozwu, a w razie uznania dopuszczalności drogi sądowej, o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniesiono, że powodowie nie wykazali, aby stan obecny, panujący na nieruchomości wspólnej, był niezgodny z ich prawem. Każdy współwłaściciel jest uprawniony do posiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. To samo dotyczy placu zabaw, z tym zastrzeżeniem, że z niego korzystały dzieci, niektóre pod opieką dorosłych. W przedmiotowej sprawie, wobec braku umowy co do zarządu nieruchomością wspólną, zostały zastosowane przepisy o własności lokali. Podjęto stosowne uchwały dotyczące modernizacji placu zabaw, które nie zostały przez powodów zaskarżone, a zarząd dokonał czynności zmierzających do wykonania uchwał. Następnie podjęto uchwałę udzielającą zarządowi absolutorium za 2012 rok. Pozwana zaznaczyła, iż tak długo jak zapadłe decyzje administracyjne nie zostaną uchylone lub zmienione, mają moc obowiązującą, zaś sądy powszechne nie mają właściwości w sprawach kontroli administracji, do czego powołane są sądy administracyjne. Powołując się na stanowisko judykatury pozwana wskazała, że uwzględnienie roszczenia negatoryjnego w sytuacji, gdy wybudowanie obiektu budowlanego zgodnie z pozwoleniem na budowę narusza prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej, przez zakłócenie korzystania z tej nieruchomości, nie może polegać na nakazaniu rozebrania obiektu. Pozwana wskazała, że plac zabaw powstał zgodnie z przepisami prawa budowlanego i ustawy o własności lokali. Powodowie nie wykazali zakłócenia korzystania z nieruchomości wspólnej ponad przeciętną miarę, ani zakresu i skali naruszenia ich dobra osobistego (zdrowia), ani konkretnych osób, które tego dokonały, ani bezprawności działania polegającego na korzystaniu z nieruchomości wspólnej – placu zabaw. Nie udowodnili, że demontaż elementów placu zabaw doprowadziłby do zaniechania naruszeń, gdyż zarówno dorośli, jak i dzieci miałyby prawo korzystać z nieruchomości wspólnej. Podkreśliła, że działania pozwanej miały charakter modernizacji urządzeń już istniejących. Zadaniem zarządu pozwanej było odtworzenie stanu pierwotnego na istniejącym obiekcie. Dodała, że wykonanie prawa podmiotowego przez powodów, które skutkować miałyby likwidacją placu zabaw jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego i oczywiście nie może być uważane za wykonywanie prawa, a zatem nie korzysta z jego ochrony.

Postanowieniem z dnia 21 listopada 2016 r. Sąd odmówił odrzucenia pozwu. Zażalenie pozwanej na powyższe orzeczenie zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 31 marca 2017 r., sygn. akt XVI Cz 306/17.

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

Powodowie A. P. i J. D. są współwłaścicielami (po 1/2 części każdy) lokalu położonego w T. przy ul. (...). Ich udział w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 1,48%. Powodowie są członkami pozwanej wspólnoty.

(okoliczno ść bezsporna)

Wielorodzinny budynek mieszkalny przy ul. (...) w T. został oddany do użytkowania w 1999 r. Wybudowany został na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego. Plan zagospodarowania przestrzennego zakładał, że na działkach nr (...) znajdował się będzie teren zieleni. Pod koniec 2000 r. na zlecenie dewelopera na terenie tym zamontowano urządzenia małej architektury. Były to m.in. dwie huštawki łańcuchowe, dwie piaskownice, dwie huštawki wagowe. Z upływem czasu przedmiotowe urządzenia uległy zniszczeniu wskutek korzystania z nich przez dzieci właścicieli lokali. Trzepak wycięto, a huštawki i huštawki wagowe popękały. Korzystanie z placu zabaw stało się niebezpieczne.

(dowody: plan zagospodarowania przestrzennego, decyzja Prezydenta Miasta T. nr AR-IV- (...) -58/98 z dnia 18 marca 1998 r. - k. 42, projekt budowlany – k. 43-46, decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 20 grudnia 2012 r., nr (...) – k. 189, zeznania świadka S. B. – k. 350v-351v [01:04:45-01:39:54], zeznania świadka L. L. – k. 351v-352 [01:40:03-02:20:27], częściowo zeznania powoda i powódki słuchanych w charakterze strony – k. 315v-317 [00:10:33-01:30:03], 413-415 [00:03:30-01:37:19], częściowo zeznania M. K. słuchanego za pozwaną – k. 415-415v [01:37:20-01:54:33] )

W dniu 19 maja 2009 r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr 03/2009 dotyczącą planu remontów na 2009 rok. Plan ten zakładał m.in. remont huštawek. Uchwałę podjęto w drodze zbierania głosów.

(dowód: uchwała nr 03/2009 – k. 166-171)

W dniu 31 marca 2010 r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr 02/2010 dotyczącą planu remontów na 2010 rok. Plan ten zakładał m.in. remont placu zabaw poprzez renowację urządzeń placu.

(dowód: uchwała nr 02/2010 – k. 172-178)

W dniu 31 marca 2011 r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr 03/2011 dotyczącą planu remontów na 2011 rok. Plan ten zakładał m.in. wykonanie urządzeń placu zabaw.

Następnie uchwałą nr 8/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r. upoważniono zarząd wspólnoty do realizacji postanowień uchwały z dnia 31 marca 2011 r. nr (...).

(dowód: uchwała nr 03/2011 – k. 179-183, uchwała nr 8/2012 – k. 184-188, protokół ze spotkania zarządu wspólnoty z dnia 26 marca 2012 r., protokół konieczności z dnia 1 sierpnia 2012 r. - k. 189)

Uchwałą nr 07/2011 z dnia 26 września 2011 r. powołano nowych członków zarządu: J. J., R. W. (1), G. Ł., R. S. i A. P.. Uchwałą nr 11/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r. na członka zarządu powołano R. W. (2). Uchwałą nr 13/4/2014 z dnia 29 kwietnia 2014 r. wspólnota powołała na członka zarządu W. J.. Uchwałą nr 14/4/2014 z dnia 29 kwietnia 2014 r. na członka zarządu powołano M. K..

(dowód: uchwała nr 07/2011 – k. 230-236, uchwała nr 11/2012 – k. 237-246, uchwała nr 13/4/2014 – k. 219-229, uchwała nr 14/4/2014 – k. 247-257)

Pismem z 14 maja 2012 r. pozwana wystąpiła do Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, za pośrednictwem Starostwa Powiatowego w T., o udzielenie zgody na odstąpienie od warunków technicznych usytuowania placów zabaw, wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W dniu 3 lipca 2012 r. pozwana wycofała powyższe pismo.

(dowód: pismo do Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej – k. 22, pismo do Starostwa Powiatowego w T. – k. 23)

W dniu 11 czerwca 2012 r. pozwana dokonała, na podstawie art. 30 ustawy Prawo budowlane, zgłoszenia w Starostwie Powiatowym w T. „rewitalizacji placu zabaw oraz umieszczenie nowych urządzeń na placu zabaw w odległości mniejszej niż 10 m od ścian z oknami”. Do wniosku dołączono wyrys z mapy ewidencyjnej, na którym zaznaczono, że odległość placu zabaw od budowli wynosi 10 m. Wezwano Wspólnotę do poprawienia nieścisłości między treścią zgłoszenia a wyrysem z mapy ewidencyjnej. Ma skutek tego pozwana złożyła zgłoszenie rewitalizacji placu zabaw oraz umieszczenie nowych urządzeń na placu zabaw w odległości nie mniejszej niż 10 m od ścian z oknami. Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu. W związku z powyższym przystąpiono do wykonania zgłoszonych prac.

(dowód: zgłoszenia budowy wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej – k. 33-37, zeznania świadka S. B. – k. 350v-351v [01:04:45-01:39:53])

Wspólnota zleciła wykonanie tych prac firmie (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.. Wykonawca w dniu 22 sierpnia 2012 r. wystawił fakturę opiewającą na kwotę 40.324,50 zł. Faktura obejmowała zakup piaskownicy sześciokątnej, bujaka papugi, huśtawki wagowej, bujaka konika, wieży m., warowni, ławki prestige, kosza na śmieci prestige, tablicy regulaminowej, demontaż urządzeń i koszty dostawy.

W dniu 27 sierpnia 2012 r. dokonano odbioru dostawy i montażu w/w urządzeń rekreacyjno – zabawowych. Stwierdzono, że urządzenia dostarczono kompletne, a wszystkie prace zostały wykonane zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

(dowód: faktura VAT nr (...) – k. 25, umowa sprzedaży urządzeń na plac zabaw, certyfikaty, protokół odbioru – k. 189)

W dniu 20 grudnia 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w T., rozpoznając wniosek powódki stwierdził, że przedmiotowy plac zabaw nie jest w nieodpowiednim stanie technicznym, nie stwarza zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego, jest użytkowany w bezpieczny sposób i nie powoduje oszpeceń otoczenia. W celu poprawy bezpieczeństwa zalecił ogrodzenie placu zabaw oraz montaż progów. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż projekt budowlany załączony do decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 18 marca 1998 r., na podstawie której wybudowano budynki mieszkalne przy ul. (...) w T., zawierał w opracowaniu budowę placu zabaw. W takiej sytuacji nie można traktować późniejszej wymiany zniszczonych elementów małej architektury jako budowy nowego placu zabaw. Roboty takie można zakwalifikować jedynie jako remont, który nie wymaga stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U., nr 75, poz. 690 ze zm.). wyjaśniono ponadto, iż postępowanie administracyjne w sprawie placu zabaw oparto o regulację rozdziału 6 prawa budowlanego, albowiem w niniejszej sprawie nie można mówić o samowoli budowlanej. Zdaniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w T. wykonany remont nie odbiega w sposób istotny od norm technicznych.

Powód o powyższej decyzji dowiedział się w dniu 15 lutego 2013 r. Wniosek o wznowienie postępowania administracyjnego zakończonego w/w decyzją złożył w dniu 19 marca 2013 r.

Postanowieniem z dnia 8 maja 2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w T. odmówił wznowienia postępowania administracyjnego zakończonego ostateczną decyzją administracyjną z dnia 20 grudnia 2012 r. Po rozpoznaniu zażalenia powoda (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w G., postanowieniem z dnia 24

czerwca 2013 r. utrzymał w mocy postanowienie z dnia 8 maja 2013 r., albowiem wniosek o wznowienie postępowania administracyjnego został złożony z naruszeniem ustawowego terminu.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. wyrokiem z dnia 20 listopada 2013 r., wydanym w sprawie (...) SA/Gd 615/13 oddalił skargę powoda na powyższe postanowienie z dnia 24 czerwca 2013 r. W uzasadnieniu stwierdzono, że organy obu instancji prawidłowo przyjęły, że wniosek skarżącego o wznowienia postępowania był spóźniony.

(dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 20 grudnia 2012 r., nr (...), postanowienie (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. z dnia 24 czerwca 2013 r., nr (...). (...).52.2013.PS, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 20 listopada 2013 r. w sprawie (...) SA/Gd 615/13 – k. 189, częściowo zeznania świadka L. L. – k. 351v-352 [01:40:03-02:20:27])

Koszt prac remontowych związanych z demontażem urządzeń zabawowych i doprowadzeniem terenu do stanu sprzed powstania placu zabaw wynosi 63.158,05 zł brutto.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania mgr inż. B. K.– k. 203)

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów i ich wtórników w postaci kserokopii, których prawdziwości nie zakwestionowała żadna ze stron.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd w znacznej mierze oparł się na depozycjach powodów, jak również członka zarządu pozwanej wspólnoty słuchanego za pozwaną. W przeważającej części zeznania stron korespondowały z treścią zgromadzonych w sprawie dokumentów. Strony dokonywały jedynie odmiennej oceny prawnej zaistniałych zdarzeń.

Odnośnie zeznań świadków walor wiarygodności w całości Sąd przyznał depozycjom S. B., albowiem były stanowcze, logiczne oraz korespondowały ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami, w szczególności w postaci zgłoszeń budowy. Świadek wskazała, że przy składaniu zgłoszenia budowy przez członków zarządu pozwanej wspólnoty postępowano standardowo, jak zwykle przy tego rodzaju sytuacjach. Sprawdziła dokument, z którego wynikało, że zgłaszający ma prawo dysponować nieruchomością. Zweryfikowała formalną poprawność zgłoszenia i załącznika w postaci wyrys z mapy ewidencyjnej z oznaczonymi odległościami między placem zabaw a budynkiem. Kiedy zauważyła rozbieżność między ich treścią telefonicznie wezwała członka zarządu do jej skorygowania. Świadek w sposób przekonujący wyjaśniła, że nie badała zgodności zgłoszenia z prawdą, gdyż za to odpowiada inwestor.

Zeznania świadka L. L. – Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w T. Sąd uznał za wiarygodne w takiej części, w jakiej korespondowały one z treścią zgromadzonych w sprawie dokumentów, w szczególności decyzji z dnia 20 grudnia 2012 r. (k. 29-30v). Świadek wielokrotnie zasłaniał się niepamięcią, kategorycznie jednak stwierdził, iż w całości potwierdza treść w/w decyzji.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka R. P.. Pozostawały one w sprzeczności z depozycjami świadka S. B. oraz cechowały się dużą dozą ogólności. Świadek wielokrotnie zasłaniał się również niepamięcią. Za zupełnie nieprzekonujące Sąd uznał depozycje świadka w tej części w jakiej wynikało z nich, iż odległość urządzeń od ścian budynków w pierwszym zgłoszeniu liczona była od ścian budynków, zaś w drugim zgłoszeniu od okien. Świadek nie wytłumaczył, dlaczego przy liczeniu tej odległości od okien, uległa ona znacznemu zwiększeniu.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z oględzin placu budowy, albowiem jego przeprowadzenie nie było niezbędne do kategorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Wygląd placu zabaw został udokumentowany złożonymi do akt sprawy fotografiami. Ocena wpływu uciążliwości placu zabaw na komfort psychiczny powodów, wobec nie spełniania innych przesłanek, był zbędna.

Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Powodowie domagali się dopuszczenia tego dowodu na okoliczność naruszenia przepisów prawa przy budowie placu. Kwestia była

już jednak przedmiotem postępowania administracyjnego toczącego się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w T. i została ostatecznie przesądzona.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest niezasadne.

Roszczenie negatoryjne, określone w dyspozycji art. 222 § 2 k.c., przysługuje właścicielowi w przypadku bezprawnego naruszenia własności w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Podstawą każdego roszczenia negatoryjnego jest uprawnienie właściciela do skutecznego sprzeciwu wobec bezprawnej ingerencji w jego prawo własności (*ius negandi*). Jest ono źródłem żądania zaniechania nieuprawnionej ingerencji. Przesłanką powstania tego roszczenia jest wyłącznie bezprawność naruszenia prawa własności danej osoby. W przypadku roszczenia negatoryjnego bezprawność działania naruszydca wyraża się w zaistnieniu obiektywnego stanu ingerencji w sferę prawa własności właściciela rzeczy. Roszczenie to przysługuje, a więc powstaje i może być dochodzone, przeciwko każdej osobie, która po prostu narusza własność w określony sposób, a treść żądania o przywrócenie stanu zgodnego z prawem wskazuje, że naruszenie to jest stanem niezgodnym z prawem. Roszczenie negatoryjne nie przysługuje właścicielowi, tzn. nie powstaje, jeśli ingerencja okazała się dopuszczalna i nie jest bezprawna z uwagi na przesłanki wyznaczające granice prawa własności, określone w art. 140 k.c.

W niniejszej sprawie powodowie wystąpili z roszczeniem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń domagając się likwidacji placu zabaw. W opinii Sądu roszczenie to nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem powodowie nie wykazali, aby prace związane z montażem w sierpniu 2012 r. urządzeń rekreacyjno-zabawowych na terenie należącym do pozwanej wspólnoty stanowiły bezprawną ingerencję w przysługujące im prawo własności. Sąd zważył, iż powyższe prace wykonane zostały w oparciu o podjęte przez pozwaną uchwały z 19 maja 2009 r. o nr (...), z 31 marca 2010 r. o nr (...), z 31 marca 2011 r. o nr (...) oraz uchwały nr 8/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r. Żadna z tych uchwał nie została zaskarżona.

W toku procesu powodowie podnosili, że prace wykonane na podstawie powyższych uchwał nie stanowiły remontu, co do którego – w świetle przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - brak jest potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę i wystarczające jest jedynie ich zgłoszenie w trybie art. 30 tej ustawy, lecz były de facto budową nowego obiektu budowlanego. Zarzucali przy tym członkom zarządu pozwanej wspólnoty, iż dopuścili się oni fałszerstwa dokumentu zgłoszenia zmieniając zapis dotyczący odległości obiektów od budynku. Powodowie stali na stanowisku, że takie postępowanie członków zarządu pozwanej wspólnoty podyktowane było potrzebą dostosowania treści zgłoszenia do wymogów prawnych zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W opinii Sądu powyższe twierdzenia powodów nie mogły odnieść zamierzonego skutku, albowiem podnoszone przez powodów kwestie były już przedmiotem badania przez organ administracyjny. Kluczowe znaczenie ma w tym kontekście decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w T. z dnia 20 grudnia 2012 r., (...). Z uzasadnienia tej decyzji wynika, iż organ administracyjny nie kwalifikował prac związanych z wykonaniem placu zabaw jako nowej budowy, lecz jako remont. W związku z powyższym, powołując się na przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. wyjaśnił, że rozporządzenie to nie ma zastosowania do remontu przeprowadzonego w sierpniu 2012 r. Tym samym nie zachodzi potrzeba zachowania odległości 10 m między placem zabaw a innymi obiektami. Treść powyższej decyzji koresponduje z zeznaniami świadka L. L.. Decyzja z dnia 20 grudnia 2012 r. jest decyzją ostateczną.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż sąd w postępowaniu cywilnym obowiązany jest uwzględniać stan prawny wynikający z osnowy ostatecznej decyzji administracyjnej. Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym sąd w postępowaniu cywilnym nie jest uprawniony do kwestionowania decyzji administracyjnej, w szczególności - pod względem jej merytorycznej zasadności i jest nią związany także wówczas, gdy w ocenie sądu decyzja jest wadliwa (vide orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1982 r., III CZP 26/82, OSNCP 1983, nr 5 - 6, poz. 64; z dnia 27 września 1991 r., III CZP 90/91, OSNCP 1992, nr 5, poz. 72; z dnia 9 listopada 1994 r., III CRN 36/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 54; z dnia 24 maja 1996 r., I CRN 67/96; z dnia 30 czerwca 2000 r.,

III CKN 268/00, OSNC 2001, nr 1, poz. 10; z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1071/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 120; z dnia 12 marca 2004 r., II CK 47/03, Biuletyn IC 2004, nr 10, str. 34; z dnia 28 lipca 2004 r., III CK 29 6/03, Biuletyn SN 2005, nr 1, str. 11; z dnia 30 stycznia 2007 r., IV CSK 350/06).

Powyższa zasada doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej. Koncepcja ta nie ma normatywnego umocowania, ale znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, które od kilkudziesięciu lat wyraża niezmienny pogląd, że decyzja administracyjna nie może być uznawana za wywołującą skutki prawne pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, które godzą w samą jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiejkolwiek procedury lub oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego (vide orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 31 maja 1946 r., C.III.217/46, OSN 1947, nr 1, poz. 25; z dnia 15 października 1951 r., C. 653/51, OSN 1952, nr 3, poz. 75; z dnia 29 czerwca 1957 r., 2 CR 499/57, OSPiKA 1958, nr 5, poz. 135; z dnia 21 listopada 1980 r., III CZP 43/80, OSNCP 1981, nr 8, poz. 142; z dnia 21 września 1984 r., III CZP 53/84; z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNCP 1985, nr 8, poz. 108; z dnia 9 listopada 1994 r., III CRN 36/94, OSNCP 1995, nr 3, poz. 54; z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97, OSP 1999, nr 12, poz. 220).

W niektórych orzeczeniach (z dnia 7 marca 1964 r., III CR 560/61, OSNPG 1964, nr 8, poz. 60; z dnia 12 marca 2004 r., II CK 47/03) przyczynę bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej Sąd Najwyższy określił jako „brak jakiejkolwiek podstawy prawnej”. Treść uzasadnień wymienionych orzeczeń nie pozostawia przy tym wątpliwości, że określeniem tym Sąd Najwyższy posłużył się, gdy brak było powołanego organu lub decyzję wydano z pominięciem wszelkich zasad proceduralnych, albo gdy brak było materialnoprawnego uregulowania przedmiotu, co do którego organ administracyjny orzekł w decyzji. Jednoznaczne odróżnianie braku podstawy prawnej skutkującej uznaniem, że decyzja administracyjna nie może być traktowana jako wywołująca skutki prawne, od braku podstawy prawnej wyczerpującej zarzut merytorycznej bezpodstawności decyzji, ale wywołującej skutki prawne, wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005 r., sygn. akt IV CK 12/05. W wyroku tym wskazano, że kompetencja sądu cywilnego do orzekania w poddanej jego osądowi sprawie o uznaniu decyzji administracyjnej za pozbawioną skuteczności zachodzi tylko w przypadkach kwalifikujących taką decyzję jako akt nieistniejący (pozorny), tj. w razie wydania decyzji przez organ oczywiście niewłaściwy lub bez zachowania jakiejkolwiek procedury albo w przypadku oczywistego braku prawa materialnego administracyjnego. Nie obejmuje kontroli decyzji pod kątem innych wad, ponieważ ocena dokonywana przez sąd cywilny nie może utożsamiać się z czynnością instancji odwoławczej.

W realiach niniejszej sprawy nie zostało wykazane, aby decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w T. z dnia 20 grudnia 2012 r., (...) dotknięta była wadą, która dyskwalifikowałaby tę decyzję jako indywidualny akt administracyjny z punktu widzenia podstawowych cech kreatywnych przesądzających o bycie prawnym aktem administracyjnym w ogóle. Decyzja ta została bowiem wydana przez uprawniony organ w oparciu o istniejącą regulację materialnoprawną. Ocena prawna dokonana przez organ administracyjny wymyka się spod kontroli sądu powszechnego. Na marginesie jedynie należy zaznaczyć, że brak jest podstaw do kategoriycznego kwestionowania stanowiska (...) wyrażonego w uzasadnieniu decyzji z dnia 20 grudnia 2012 r., co do tego, iż projekt budowlany załączony do decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 18 marca 1998 r., na podstawie której wybudowano budynki mieszkalne przy ul. (...) w T., zawierał w opracowaniu budowę placu zabaw. Powodowie powoływali się na treść dołączonego do pozwu projektu budowlanego (k. 43-45v), w którym nie ma mowy o placu zabaw, lecz o „terenach zieleni”. Umknęło jednak na uwadze powód, iż w aktach sprawy znajduje się również mapa złożona przez stronę pozwaną, na której sporny teren oznaczony jest jako „plac zabaw” (k. 189).

Zdaniem Sądu nie sposób uznać również, aby przy wydawaniu decyzji z dnia 20 grudnia 2012 r. w sposób oczywisty naruszone zostały reguły postępowania administracyjnego. Powodowie podnosili w tym kontekście, iż nie zostali uznani za strony tego postępowania, co uniemożliwiło im wzięcie skutecznie w nim udziału. Okoliczność ta pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. Sąd zważył bowiem, iż zgodnie z art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a. niebranie przez strony bez własnej winy udziału w postępowaniu administracyjnym zakończonym ostateczną decyzją stanowi podstawę do jego ewentualnego wznowienia. W realiach niniejszej sprawy bezsporne jest, iż powodowie podjęli próbę wznowienia postępowania zakończonym ostateczną decyzją z dnia 20 grudnia 2012 r., jednakże okazała się

ona nieskuteczna. Powodowie uchybili bowiem terminowi do wystąpienia ze skargą. Niedochowanie przez powodów wymogów proceduralnych nie może ujemnie rzutować na sytuację pozwanej wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe Sąd stanął na stanowisku, że pozwana wspólnota dokonując w sierpniu 2012 r. remontu spornego placu zabaw, działając w oparciu o podjęte przez właścicieli lokali uchwały, działała w granicach prawa własności określonych w art. 140 k.c. i w sposób legalny. Powyższa ingerencja w prawo własności powodów miała uzasadnioną podstawę prawną, a tym samym roszczenie negatoryjne powodów nie mogło zostać uwzględnione.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 222 § 2 k.c. a contrario, orzeczono jak w punkcie pierwszym wyroku.

Mając na względzie treść art. 98 § 1 k.p.c., w punkcie drugim wyroku Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 632 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Powodowie przegrali sprawę w całości zatem winni zwrócić pozwanej kwotę 632 zł tytułem opłaty od zażalenia, uiszczonej przez wspólnotę (k. 334).

W punkcie trzecim wyroku, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tczewie kwotę 5.947,00 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. Kwota ta obejmuje opłatę sądową od pozwu w kwocie 3.158 zł (k. 205), pomniejszoną o uiszczoną część opłaty w kwocie 200,00 zł (k. 60) oraz wynagrodzenie biegłego w kwocie 2.989,00 zł (k. 258).