

UZASADNIENIE

K. W. (1), U. A., M. K. (1), D. M., P. M., S. P. i P. Ż. w złożonym w dniu 16 lipca 2018 roku pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wnieśli o uchylenie uchwały właścicieli lokali numer (...) z dnia 5 czerwca 2018 roku w sprawie rezygnacji z usługi ochrony nieruchomości wspólnej na czas tworzenia funduszu remontowego elewacji i balkonów.

Powodowie zarzucili, iż zaskarżona przez nich uchwała właścicieli lokali narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów jako właścicieli lokali położonych na tej nieruchomości z następujących względów:

- zaskarżona uchwała nie określa, przez jaki czas ma być tworzony fundusz na remont elewacji i balkonów, jak również jaka kwota ma zostać na ten cel zgromadzona,

- zaakceptowany odrębną uchwałą właścicieli lokali plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej na 2018 rok przewidywał zarówno gromadzenie środków na remont elewacji jak i koszty ochrony nieruchomości wspólnej,

- z roszczeniem o naprawę elewacji budynku i balkonów zarząd wspólnoty powinien był w pierwszej kolejności wystąpić do wykonawcy budynku,

- zaskarżona uchwała zmniejsza walory gospodarcze i mieszkaniowe poszczególnych lokali oraz nieruchomości jako całości (wedle powodów o atrakcyjności nabytych przez nich lokali w budynku przy ul. (...) w Ł. stanowiło m.in. to, że budynek miał mieć zapewnioną usługę ochrony),

- brak ochrony budynku naraża mieszkańców oraz budynek wspólny na działania osób z zewnątrz.

(pozew - k. 3-5)

Pozwana wspólnota mieszkaniowa wystąpiła o „odrzućenie” pozwu w całości – zaprzeczając zarzutom powodów podniesionym w ich pozwie.

(odpowiedź na pozew k. 115-119)

Na rozprawie w dniu 27 września 2019 roku strona powodowa oświadczyła, że nie kwestionuje tego, że należy dokonać naprawy elewacji zewnętrznej budynku na nieruchomości wspólnej, jednakże kwestionuje to, aby naprawą były objęte także balkony, gdyż nie stanowią one części wspólnych nieruchomości.

(protokół rozprawy z dnia 27 września 2019 roku, 1 godzina 35 minuta)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Każdy z powodów jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w budynku posadowionym na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. (M. K. (1) i D. M. są współwłaścicielami jednego z tych lokali) i byli nimi także w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały właścicieli lokali.

(okoliczności niesporne, pozew k. 4, twierdzenia powodów niekwestionowane przez stronę pozwaną)

W załączniku do umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku na nieruchomości opisanej w pozwie wykonawca budynku określając standard wykończenia i wyposażenia budynku wskazywał m.in. na to, że teren wokół budynku jest przygotowany do „dozoru fizycznego” – „rozprowadzony system kamer”.

Wykonawca budynku w materiałach reklamowych informował o tym, że poza ogrodzeniem terenu oferuje nabywcom lokali całodobową ochronę, system kamer, drzwi antywłamaniowe.

(okoliczności niesporne, kopia wzoru załącznika do umowy przedwstępnej k. 16, kopia ulotki reklamowej k. 18)

Budynek mieszkalny położony na nieruchomości wspólnej składa się z 13 kondygnacji, na każdej są po 4 lokale mieszkalne.

(przesłuchanie powódki U. A. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 1 godzina 44 minuta)

W bezpośredniej okolicy wyżej opisanej nieruchomości wspólnej znajduje się kilka starych budynków mieszkalnych.

(przesłuchanie powoda P. M. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 1 godzina 10 minuta)

Teren nieruchomości wspólnej jest ogrodzony. Furtkę w ogrodzeniu nieruchomości otwiera się kluczem, pilotem albo przy użyciu kodu. Na parterze budynku, w holu przy drzwiach wejściowych do budynku znajdowała się recepcja, w której uprzednio przebywał pracownik ochrony – obecnie żaden pracownik ochrony nie przebywa na terenie nieruchomości.

Na terenie nieruchomości nadal istnieją kamery monitoringu.

(przesłuchanie powódki K. W. (2) – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 24-31 minuta; przesłuchanie powódki U. A. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 1 godzina 36 minuta -1 godzina 39 minuta)

Od chwili zaprzestania korzystania z usług ochrony drzwi wejściowe do budynku nie otwierają się automatycznie – otwiera się je za pomocą klucza lub pilota.

(przesłuchanie powoda P. M. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 1 godzina 32 minuta)

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej przeprowadził sprawdzenie instalacji monitoringu. Instalacja ta nadal funkcjonuje na terenie nieruchomości wspólnej, jednakże obraz z monitoringu nie jest na bieżąco obserwowany przez żadną osobę. Obraz ten jest rejestrowany i przechowywany przez okres ok. 3 miesięcy na nośniku danych, do którego dostęp ma administrator nieruchomości wspólnej. Każdy właściciel lokalu ma możliwość uzyskania kodu umożliwiającego obserwację obrazu z kamer monitoringu na własnym komputerze.

(przesłuchanie E. K. w imieniu pozwanej wspólnoty – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 2 godzina 38 minuta – 2 godzina 41 minuta)

P. Ż., właściciel lokalu numer (...) na nieruchomości wspólnej, wielokrotnie rozmawiał z administratorem nieruchomości o tym, że należy wykonać remont elewacji budynku mieszkalnego.

(przesłuchanie powoda P. Ż. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 2 godzina 5 minuta – 2 godzina 6 minuta)

W 2016 roku, na skutek podniesienia stawki minimalnej godzinowego wynagrodzenia za pracę, znaczenie wzrósł koszt, jaki pozwana wspólnota mieszkaniowa musiałaby ponosić za usługę całodobowej ochrony nieruchomości wspólnej. W związku z tym właściciele lokali podjęli uchwałę, w której zaakceptowali ograniczenie ochrony do okresu od godziny 7 rano do godziny 19.

(przesłuchanie powoda P. M. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 50-53 minuta; przesłuchanie E. K. w imieniu strony pozwanej – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 2 godzina 9 minuta – 2 godzina 11 minuta)

Budynek posadowiony na nieruchomości wspólnej wymaga remontu – z uwagi na wady wykonawcze konieczny jest remont całej elewacji zewnętrznej budynku. Z uwagi na nieprawidłowy sposób wykonania izolacji ścian zewnętrznych,

tarasów i balkonów woda z opadów atmosferycznych negatywnie działa na stan elewacji zewnętrznej budynku. W efekcie powstają zacieki i wykwit na elewacji, stwierdzono zawilgocenie wszystkich tarasów (balkonów).

(przesłuchanie powoda P. M. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 59 minuta – 1 godzina 4 minuta oraz 1 godzina 13 minuta – 1 godzina 19 minuta)

Pracownik ochrony, który wcześniej przebywał w budynku na terenie nieruchomości wspólnej wykonywał obowiązki portiera, np. otwierał furtkę listonoszowi lub odbierał przesyłki kurierskie dla lokatorów.

(przesłuchanie powoda P. M. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 54-56 minuta)

W lutym 2016 roku na zlecenie zarządu pozwanej wspólnoty został sporządzony kosztorys remontu balkonów położonych na 4 i 5 piętrze budynku na nieruchomości wspólnej – określający koszt takiego remontu na kwotę 45.382,38 zł.

(wydruk zawierający treść kosztorysu k. 130-151)

W czerwcu 2018 roku na zlecenie zarządu pozwanej wspólnoty została wykonana pisemna ekspertyza techniczna dotycząca stanu podłogi balkonu przy lokalu numer (...). W punktach 2 i 3 wniosków ekspertyzy wskazano, że hydroizolacja podłogi balkonu nie została wykonana w odpowiedniej (przewidzianej projektem) grubości. W punkcie 4 wniosków ekspertyzy stwierdzono podstawowy błąd wykonawczy polegający na ocieplonej ścianie zewnętrznej lokalu, polegający na braku taśm uszczelniających i szlamu (tj. warstwy hydroizolacji) na szerokości zastosowanego wpustu podłogowego PVC, co przy większych opadach atmosferycznych powodowało przedostawanie się wody przez niezabezpieczony tynk w głąb ściany ocieplonej wełną mineralną.

(kopia ekspertyzy technicznej k. 154-163)

W zawartej w dniu 1 kwietnia 2011 roku umowie o ustanowieniu i sprzedaży odrębnego prawa własności lokalu numer (...) położonego w budynku na nieruchomości opisanej w pozwanej w §2 pkt g) wskazano, że do lokalu „przylega loggia o powierzchni 6,85 m²”, co powtórzono w §4 aktu notarialnego – ze wskazaniem, że loggia ta służy do wyłącznego użytku właścicieli lokalu.

(kopia wypisu aktu notarialnego k. 271-282)

Do dnia 12 kwietnia 2018 roku zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej składał się z R. S., E. K., W. Z., P. W. i P. M.. Na podstawie uchwały właścicieli lokali numer (...) z 12 kwietnia 2018 roku skład zarządu wspólnoty uległ zmianie w ten sposób, że członkiem zarządu przestał być P. W., natomiast w skład zarządu weszła W. J..

(kopia uchwały k. 41 i 51)

W dniu 12 marca 2018 roku zarząd pozwanej wspólnoty zawarł z M. W. umowę o administrowanie nieruchomością wspólną przy ul. (...) w Ł..

(kopia umowy – k. 31-36)

A. J. (1), właścicielka lokalu numer (...) w budynku na nieruchomości wspólnej, udzieliła R. S. pisemnego pełnomocnictwa datowanego na 3 lutego 2017 roku do występowania w jej imieniu na zebraniach właścicieli lokalu, w szczególności oddawania głosu w głosowaniu nad uchwałami właścicieli.

(pełnomocnictwo k. 210)

Zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w 2018 roku przedstawił właścicielom lokali pisemną informację dotyczącą pojawiających się od kilku lat na ścianach budynku zacieków i wykwitów oraz odpadania w kilku miejscach wierzchniej warstwy tynku.

(wydruk treści pisemnej informacji dla właścicieli lokali k. 199-200; zeznania świadka M. W. – protokół rozprawy z dnia 16 grudnia 2019 roku, 27 – 28 minuta)

Na dzień 31 grudnia 2017 roku wspólnota mieszkaniowa dysponowała środkami pieniężnymi w kwocie 60.949,32 zł.

(kopia rozliczenia na dzień 31 grudnia 2017 roku k. 323)

Zarząd wspólnoty przygotował celem poddania pod głosowanie właścicieli lokali projekt planu gospodarczego na 2018 rok, w którym zaproponowano obniżenie od kwietnia 2018 roku zaliczki na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej ze stawki 4,20 zł/m² do stawki 3,40 zł/m² miesięcznie oraz podwyższenie zaliczki na koszty remontów ze stawki 1 zł/m² do stawki 2,00 zł/m² miesięcznie. Wykazano nadwyżkę z eksploatacji za 2017 rok w kwocie 16.524,53 zł i niewykorzystane środki na remonty w kwocie 91.689,04 zł.

W planie gospodarczym w zakresie kosztów zarządu przewidziano wydatek w kwocie 61.000 zł na ochronę obiektu i monitoring. Z kolei w planie gospodarczym w zakresie remontów przewidziano wydatki w kwocie 20.000 zł na modernizację instalacji wodnej i montaż wodomierzy ciepłej wody oraz tworzenie funduszu na remont elewacji wschodniej, zachodniej i remont balkonów – w kwocie 750.000 zł.

(kopia planu gospodarczego wspólnoty na 2018 rok – k. 68-69, k. 120-121, 332-333)

W dniu 12 kwietnia 2018 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali położonych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Na zebraniu zarząd wspólnoty przedstawił właścicielom problem polegający na braku prawidłowej izolacji przeciw wilgoci na tarasach (balkonach) oraz nieprawidłowym wypoziomowaniu wylewki na tarasach, co skutkuje zalewaniem budynku wodą opadową. Zarząd wspólnoty poinformował właścicieli lokali o tym, że remont elewacji i tarasów uznaje za konieczny. Na zebraniu właścicieli nie było właścicieli, którzy łącznie posiadaliby większość udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jeden z właścicieli lokali zaproponował podjęcie uchwały o rezygnacji z usługi ochrony nieruchomości wspólnej na czas do przeprowadzenia remontu elewacji – co miało zapewnić środki na przeprowadzenie remontu. Z uwagi na to, że na zebraniu nie było właścicieli lokali posiadających łącznie większość udziałów w nieruchomości wspólnej, podjęto decyzję o prowadzeniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. W trakcie zebrania właścicieli lokali nie było mowa o tym, przez ile lat nieruchomość wspólna miałaby funkcjonować bez ochrony. Na zebraniu zarząd wspólnoty poinformował właścicieli lokali o tym, że remont samych tarasów (balkonów) bez remontu elewacji będzie kosztował ok. 400.000 zł.

(przesłuchanie E. K. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 2 godzina 12 minuta – 2 godzina 24 minuta; zeznania świadka M. W. – protokół rozprawy z dnia 16 grudnia 2019 roku, 4 -12 minuta; przesłuchanie R. S. – protokół rozprawy z dnia 16 grudnia 2019 roku, 40-46 minuta)

Większość balkonów (tarasów) w budynku na nieruchomości wspólnej jest w złym stanie technicznym.

(zeznania świadka M. W. – protokół rozprawy z dnia 16 grudnia 2019 roku, 4 -6 minuta)

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 12 kwietnia 2018 roku oraz w późniejszych dniach odbywało się zbieranie głosów nad projektami uchwał przedstawionymi właścicielom lokali.

Większością udziałów 204417/371318 przyjęto:

- uchwałę (...) w sprawie przekazania nadwyżki z eksploatacji z roku 2017 na realizację planu gospodarczego w roku 2018.,

- uchwałę (...) w sprawie planu gospodarczego kosztów zarządu nieruchomością wspólną na 2018 rok,

- uchwałę (...) w sprawie przekazania nadwyżki z funduszu remontowego z roku 2017 na realizację planu remontów w roku 2018,

- uchwałę (...) w sprawie planu remontów na rok 2018 (obejmujący modernizację instalacji wodnej na kwotę 20.000 zł i tworzenie funduszu na remont elewacji i balkonów w kwocie 750.000 zł) oraz określenia zaliczki na koszty remontów w wysokości 2 zł za 1 metr kwadratowy za okres od kwietnia 2018 roku (w miejsce dotychczasowej zaliczki 1 zł).

(protokół posiedzenia k. 367-368, uchwały wraz z wynikami głosowania k. 375-389; zeznania świadka M. W. – protokół rozprawy z dnia 16 grudnia 2019 roku, 4 -19 minuta)

W tym samym trybie większością głosów 186717/371318 przyjęto uchwałę nr 6 w sprawie rezygnacji z usługi ochrony na czas tworzenia funduszu na remont elewacji i balkonów.

(uchwała z wynikami głosowania k. 340-342)

Zarząd pozwanej wspólnoty przekazał właścicielom lokali pisemną informację o tym, że wyżej przywołana uchwała nr 6 z 2018 roku została przyjęta większością głosów 186717/371318 i wchodzi w życie z dniem 5 czerwca 2018 roku.

(okoliczność niesporna, kopia pisma zarządu wspólnoty mieszkaniowej k. 15)

Od lipca 2018 roku nieruchomość wspólna nie jest objęta usługą ochrony.

(okoliczność niesporna, przesłuchanie powoda P. M. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 1 godzina 23 minuta)

W drugiej połowie 2018 roku zarząd wspólnoty poddał pod głosowanie właścicieli lokali, w trybie indywidualnego zbierania głosów, projekt uchwały o przywróceniu w budynku wspólnym usług ochrony. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali, którym łącznie przysługuje (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. uchwała nie uzyskała poparcia większości. Głosy zbierano przez okres ok. 3 miesięcy.

(wyniki głosowania k. 201-202, przesłuchanie E. K. – protokół rozprawy z dnia 11 czerwca 2019 roku, 1 godzina 18 minuta – 1 godzina 20 minuta; przesłuchanie R. S. – protokół rozprawy z dnia 16 grudnia 2019 roku, 1 godzina 30 minuta – 1 godzina 32 minuta)

W sprawozdaniu finansowym z działalności wspólnoty mieszkaniowej za 2018 rok zarząd pozwanej wspólnoty podał, że w 2018 roku wydano 36.368,63 zł (w miejsce planowanych 61.000 zł) na ochronę obiektu i monitoring. W zakresie kosztów eksploatacji wykazano nadwyżkę w kwocie 34.977,11 zł, natomiast w zakresie kosztów remontowych nadwyżkę w kwocie 155.201,36 zł. Stan środków na rachunku bankowym wspólnoty na dzień 31 grudnia 2018 roku określono na 167.009,43 zł.

(tekst sprawozdania finansowego k. 283-286)

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 28 lutego 2019 roku poddano pod głosowanie uchwałę nr 3 w sprawie planu prac remontowych i ustalenie wysokości zaliczek na koszty remontu na 3,50 zł za metr kwadratowy od kwietnia 2019 roku (punkt 4 uchwały) – uchwała nie uzyskała zgody większości właścicieli lokali.

(kopia protokołu z zebrania właścicieli lokali k. 307-308, projekt uchwały k. 316, wyniki głosowania k. 317-318))

Właściciele lokali nie wyrazili zgody na zwiększenie stawki zaliczki na koszty remontowe z 2 zł za metr kwadratowy do 3,50 zł za metr kwadratowy.

(przesłuchanie R. S. – protokół rozprawy z dnia 27 września 2019 roku, 1 godzina 10 minuta)

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 2 lipca 2019 roku, w obecności właścicieli lokali posiadających łącznie większość udziałów (203898/371318) w nieruchomości wspólnej, podjęto uchwałę nr 4/2019 roku (większością 198267/371318) w sprawie zaciągnięcia kredytu w kwocie do 400.000 zł na realizację „remontu loggii i balkonów”. W §1 ust. 2 uchwały określono planowany koszt inwestycji na 720.000 zł. W §4 uchwały utrzymano dotychczasową wysokość zaliczek na koszty eksploatacyjne (3,40 zł za metr kwadratowy) oraz na koszty remontowe (2 zł za metr kwadratowy).

(kopia protokołu z zebrania właścicieli lokali k. 425, kopia tekstu uchwały k. 426, wyniki głosowania k. 427)

W wykonaniu uchwały właścicieli lokali pozwana wspólnota w 2019 roku zaciągnęła kredyt bankowy na kwotę 400.000 zł, ponadto posiada obecnie środki w kwocie ok. 250.000 zł zaoszczędzone na funduszu remontowym i kosztach eksploatacji.

(świadka M. W. – protokół rozprawy z dnia 16 grudnia 2019 roku, 33-35 minuta; przesłuchanie R. S. – protokół rozprawy z dnia 16 grudnia 2019 roku, 50-53 minuta)

Od połowy 2018 roku nie zgłoszono zarządowi wspólnoty ani administratorowi nieruchomości wspólnej żadnego zdarzenia wskazującego na zagrożenie bezpieczeństwa osób i mienia na nieruchomości wspólnej.

(przesłuchanie R. S. – protokół rozprawy z dnia 16 grudnia 2019 roku, 1 godzina 6 minuta – 1 godzina 7 minuta)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 roku (k. 291) Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków L. A. i A. J. (2) – zgłoszony na okoliczność „pochodzenia podpisu pod uchwałą (...) w zakresie dotyczącym właścicieli lokali mieszkalnych nr (...) (punkt 7 pozwu). Wskazać należy, że powodowie nie oparli swojego powództwa na twierdzeniu o tym, że podpisy złożone na liście głosowania nad zaskarżoną uchwałą w imieniu dwóch wyżej wskazanych właścicieli lokali zostały sfalszowane tj. zostały złożone przez osoby do tego nieuprawnione – skoro tak, to zbędne było prowadzenie postępowania dowodowego w przedmiocie dotyczącym tej kwestii. Dodać należy, że gdyby powodowie twierdzili, iż za zaskarżoną uchwałą właścicieli lokali nie głosowali właściciele posiadający łącznie większość udziałów w nieruchomości wspólnej, to wówczas właściwym rozrządzeniem procesowym powodów powinno być rozrządzenie o ustalenie nieistnienia uchwały właścicieli lokali lub o ustalenie, że nie została ona ważnie podjęta a nie rozrządzenie o uchyleniu uchwały.

Tym samym postanowieniem pominięto na podstawie art. 302 § 1 k.p.c. dopuszczono dowód z przesłuchania stron, z pominięciem tych powodów, którzy mimo doręczenia im wezwań nie stawili się na rozprawę (S. P., D. M., M. K. (1) – k. 265).

Zgłoszony przez stronę pozwaną w charakterze świadka (punkt 13 odpowiedzi na pozew) P. M. jest jednym z powodów, a zatem został przesłuchany w charakterze strony postępowania.

Na podstawie zarządzenia z dnia 28 sierpnia 2018 roku (k. 91) wezwano stronę pozwaną do zgłoszenia w terminie 14 dni wszelkich twierdzeń i dowodów - wezwanie to doręczono członkom zarządu pozwanej wspólnoty: E. K. w dniu 14 września 2018 roku (k. 110), natomiast R. S. w dniu 17 września 2018 roku (k. 112). Z kolei na podstawie zarządzenia z dnia 26 kwietnia 2019 roku (k. 245) zakreślono powodom termin 14 dni na zgłoszenie wszelkich dalszych twierdzeń i dowodów – wezwanie to doręczono powodom za pośrednictwem ich pełnomocnika w dniu 9 maja 2019 roku (k. 261). Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 roku (k. 300) uwzględniono wniosek powodów o udzielenie im terminu 7 dni na zgłoszenie ewentualnych dalszych dowodów, jednakże wyłącznie takich, których zgłoszenie stało się konieczne w związku z treścią zeznań stron złożonych na rozprawie. Z kolei pozwanemu zakreślono termin 10 dni na złożenie dokumentów – tekstu uchwał podjętych przez właścicieli lokali w latach 2017-2019.

W piśmie procesowym datowanym na 18 czerwca 2019 roku (k. 303) powodowie zgłosili wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków P. D. i M. K. (2) „na okoliczność czynności podejmowanych w związku z wolą odwołania głosów pod zaskarżoną uchwałą”. Dowód ten podlegał oddaleniu (postanowienie k. 358) jako nie dotyczący okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują

prawnej możliwości „odwołania” głosu oddanego w trakcie głosowania nad daną uchwałą właścicieli lokali. Co więcej, podstawą faktyczną powództwa wytoczonego w sprawie niniejszej nie było twierdzenie powodów o tym, że wyżej wskazane osoby (P. D. i M. K. (2)) z jakichkolwiek względów mieliby oddać głosy w głosowaniu nad zaskarżoną przez powodów uchwałą w sposób prawnie wadliwy lub o tym, że osoby te następnie swoje głosy „odwołały”.

Z kolei pozwana wspólnota mieszkaniowa w piśmie procesowym datowanym na 21 czerwca 2019 roku zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka S. T. „na okoliczność powstania uchwały (...) będącej przedmiotem sporu” (k. 304). Dowód ten, jako spóźniony, podlegał oddaleniu postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 27 września 2019 roku (k. 358) na podstawie art. 207 §6 k.p.c. w brzmieniu wówczas obowiązującym – strona pozwana nie przywołała okoliczności, które uniemożliwiły jej zgłoszenie tego wniosku już w odpowiedzi na pozew, tj. w terminie zakreślonym jej we wrześniu 2018 roku.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka M. W. co do tego, że dokument z k. 338-339 stanowi prawdziwe zestawienie wyników głosowania nad uchwałą nr (...) a wyniki głosowania w tekście tej uchwały (k. 337) zostały podane błędnie na skutek omyłki. Za wiarygodne należało uznać także zeznania świadka co do tego, że dokument z k. 341-342 (a nie z k. 354 czy k. 374 i 398) zawiera rzeczywiste wyniki głosowania nad uchwałą nr (...) – wyniki te odpowiadają wynikom podanym w protokole posiedzenia (k. 367 odwrot). Tę ostatnią okoliczność potwierdza treść przesłuchania E. K. (protokół rozprawy z dnia 27 września 2019 roku, 43-44 minuta). Brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań świadka w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 716) 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. Z kolei art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi o tym, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Art. 23 tej samej ustawy stanowi o tym, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (ust. 1). Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.(art. 23 ust. 2).

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że każdy z powodów, jako osoba będąca właścicielem jednego z lokali położonych w budynku posadowionym na nieruchomości wspólnej, był uprawniony do samodzielnego wystąpienia z powództwem w sprawie niniejszej. Legitymacja procesowa czynna po stronie powodów nie była kwestionowana przez stronę pozwaną.

Strona pozwana nie kwestionowała także i tego, że powodowie wytoczyli powództwo w sprawie niniejszej z zachowaniem terminu ustawowego wynikającego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, tj. terminu 6 tygodni od dnia powiadomienia powodów o treści zaskarżonej uchwały, podjętej ostatecznie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Skoro zarząd pozwanej wspólnoty poinformował właścicieli lokali o tym, że z dniem 5 czerwca 2018 roku wchodzi w życie opisana w pozwie uchwała, to przyjąć należy, iż najwcześniej w tej dacie powodowie mogli wiedzieć o podjęciu tejże uchwały, wobec czego ustawowy termin 6-tygodniowy na zaskarżenie tej uchwały nie mógł upłynąć wcześniej niż z końcem dnia 17 lipca 2018 roku, natomiast powodowie wystąpili z powództwem w dniu 16 lipca 2018 roku.

Powództwo wytoczone w sprawie niniejszej podlega oddaleniu, z uwagi na brak podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej narusza interesy powodów lub zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (powodowie nie twierdzili, że zaskarżona uchwała narusza jakikolwiek przepis ustawy – brak jest także obiektywnych podstaw do stwierdzenia, że takie naruszenie nastąpiło).

Podkreślić należy, że powodowie przyznali, iż naprawa elewacji zewnętrznej budynku posadowionego na nieruchomości wspólnej jest konieczna – ze względów podawanych przez zarząd pozwanej wspólnoty, kwestionowali jednak to, że remont ma obejmować balkony (tarasy), gdyż te wedle pozwanych nie stanowią części wspólnych budynku. Stwierdzić należy jednak, że ten ostatni argument powodowie przywołali nie w pozwie lecz dopiero w toku postępowania. Argumentu tego nie można jednak uznać za zasadny. Po pierwsze, taras, balkon czy tzw. loggia nie stanowią odrębnych pomieszczeń i już chociażby z tego względu nie mogą być składnikami żadnego odrębnego lokalu, takie elementy budynku nie wydzielone trwałymi ścianami nie są ani izbą ani pomieszczeniem (stosownie do treści art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali lokalem jest zespół izb wraz pomieszczeniami pomocniczymi). Przede wszystkim jednak podłoga i inne elementy konstrukcyjne balkonu lub tarasu są jednocześnie także elementami konstrukcji budynku jako całości (podobnie jak np. ściany zewnętrzne każdego z lokali mieszkalnych). Jeżeli stan elementów balkonu czy tarasu jest zły i w skutek tego zagraża pogarszaniem stanu technicznego budynku jako całości (np. jego elewacji zewnętrznej), to podjęcie decyzji związanych z remontem balkonów (tarasów) jest nie tylko uprawnieniem lecz wręcz obowiązkiem wspólnoty mieszkaniowej, gdyż jest konieczne dla prawidłowego zarządzania budynkiem wspólnym. Skoro powodowie nie kwestionują tego, że przyczyną zalewania elewacji budynku wodą opadową jest złe wykonanie izolacji i wylewki na balkonach (tarasach) – wynika to w szczególności z zeznań powoda P. M. – to tym samym nie można podzielić argumentacji powodów, jakoby pozwana wspólnota w ogóle nie była uprawniona do podejmowania decyzji dotyczących remontu balkonów (tarasów).

Uznać należy wobec tego decyzję pozwanej wspólnoty o podjęciu remontu elewacji zewnętrznej wraz z balkonami za racjonalną i obiektywnie uzasadnioną. Wskazać należy, że remont elewacji ze środków własnych nie wyklucza dochodzenia roszczeń pieniężnych (odszkodowawczych) od wykonawcy budynku. Brak jest natomiast podstaw do przyjęcia, że podjęta w zaskarżonej uchwale decyzja większości właścicieli lokali o finansowaniu remontu elewacji ze środków zaoszczędzonych dzięki czasowej rezygnacji z usług ochrony była nieracjonalna lub krzywdząca dla powodów. Jak wskazują wyżej przytoczone ustalenia faktyczne, na początku 2018 roku pozwana wspólnota nie dysponowała środkami pieniężnymi rzędu 600.000 – 700.000 zł umożliwiającymi przeprowadzenie remontu bez dodatkowych oszczędności lub kredytowania. Skoro zatem możliwie niezwłoczny remont balkonów i elewacji zewnętrznej był niezbędny (co w sprawie niniejszej niesporne), większość właścicieli lokali była uprawniona do dokonania oceny, w jaki sposób należy sfinansować tę inwestycję. Podkreślić należy w tym miejscu, że co do zasady to większość właścicieli lokali jest uprawniona do podejmowania decyzji o tym, w jaki sposób należy zarządzać nieruchomością wspólną, a w szczególności w jaki sposób i z jakich źródeł gromadzić środki na wydatki dotyczące tej nieruchomości. Sprzeczność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością zachodzi tylko wówczas, gdy większość właścicieli lokali podejmuje decyzje w sposób oczywisty nieracjonalne ekonomicznie, tj. takie, które z całą pewnością lub przeważającym prawdopodobieństwem nie mogą prowadzić do osiągnięcia założonego celu, tj. w tym przypadku do zachowania budynku w wspólnego w stanie niepogorszonym. Decyzja większości właścicieli lokali podjęta w zaskarżonej przez powodów uchwale nie była nieracjonalna, gdyż pozwalała zaoszczędzić ok. 60.000 zł w skali roku, tj. ok. 10% kosztów inwestycji remontowej, a przy tym nie pozbawiała właścicieli lokali usługi niezbędnej do korzystania z budynku. Korzystanie z usługi ochrony osób i mienia z pewnością służy interesowi właścicieli lokali, jednakże nie jest niezbędne (jak np. wywóz odpadów czy odprowadzenie nieczystości płynnych) do korzystania z lokali i budynku jako całości. Jeżeli czasowa rezygnacja z usługi ochrony pozwala zgromadzić środki niezbędne do zabezpieczenia budynku przed fizyczną degradacją (tj. w tym przypadku – trwałym zawilgoceniem ścian zewnętrznych), to decyzji tej nie można uznać za nieracjonalną czy nieodpowiadającą zasadom prawidłowego zarządu. Podzielić należy argumentację strony pozwanej co do tego, że zawilgocenie i dalsza degradacja ścian zewnętrznych budynku stanowi większą szkodę dla interesów właścicieli lokali niż czasowa rezygnacja z usług ochrony. Dodać trzeba, że już wcześniej zakres czasowy ochrony został ograniczony do 12 godzin dziennie, co świadczy o tym, że właściciele lokali już wówczas akceptowali co najmniej częściową rezygnację z tej usługi, jeżeli będzie to uzasadnione względami finansowymi.

Również to, że zaskarżona uchwała ma lakoniczną treść (zawartą w istocie w jej tytule) i nie określa czasokresu zawieszenia usługi ochrony nie narusza interesu powodów w taki sposób, aby zasadne było uchylenie przez sąd tej uchwały. Wskazać należy, że uchwała przesądza o tym, że korzystanie z usługi ochrony jest zawieszony maksymalnie

od czasu zakończenia remontu elewacji i balkonów – co więcej, większość właścicieli lokali może w każdym czasie zdecydować o przywróceniu tej usługi.

Dodatkowo wskazać należy, że powodowie nie wykazali, aby w okresie 1,5 roku od czasu rezygnacji z usługi ochrony doszło na nieruchomości wspólnej do zdarzeń świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób i mienia tam się znajdującego. Zaznaczyć należy, że dostęp do nieruchomości jest kontrolowany w ten sposób, że osoba nieuprawniona nie może dostać się na teren posesji ani do budynku – nie posiadają klucza lub kodu dostępu. Teren nieruchomości jest objęty monitoringiem.

Wskazać trzeba także na to, że powodowie nie wykazali, aby zaskarżona uchwała dyskryminowała ich w stosunku do innych właścicieli lokali – także zatem i w tym sensie uchwała ta nie narusza interesów powodów.

Ponownie podkreślić należy to, że większość właścicieli lokali ma prawo decydować o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną, o ile nie wprowadza zasad dyskryminujących mniejszość albo oczywiście nieracjonalnych. Zaznaczyć trzeba, że nie jest tak, iż sam brak zgody mniejszości właścicieli lokali na decyzję większości oznacza, że interesy mniejszości zostały naruszone. Tymczasem większość właścicieli lokali podjęła zaskarżoną uchwałę, a następnie w uchwale z lipca 2019 roku potwierdziła wolę przeprowadzenia remontu, o którym mowa w niniejszej sprawie. Z kolei w drugiej połowie 2018 roku odbyło się głosowanie właścicieli lokali co do przywrócenia usługi ochrony, jednakże ten projekt uchwały nie uzyskał poparcia większości właścicieli.

Wobec powyższego, powództwo wytoczone w sprawie niniejszej podlegało oddaleniu.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powodów.

Dnia 7 stycznia 2020 roku