

Sygnatura akt I C 13/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 27-11-2014 r.

Sąd Okręgowy w Koninie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Nawrocki

Protokolant: st.sekr.sąd. Dorota Wróbel

po rozpoznaniu w dniu 13-11-2014 r. w Koninie

sprawy z powództwa **K. C. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej w T. przy ulicy (...)**

### **o uchylenie uchwały**

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda K. C. (1) na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ulicy (...) kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Andrzej Nawrocki

Sygn. akt I C 13/14

## UZASADNIENIE

Powód K. C. (1), w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w T., przy ul. (...), wniósł o uchylenie uchwały z dnia 10 grudnia 2013 roku w sprawie wyboru wykonawcy prac związanych z wykonaniem wewnętrznej sieci ciepłej w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w T. ul. (...), jak również wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa advokackiego wg norm przepisanych. Powód w uzasadnieniu pozwu wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...), który to lokal wchodzi w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej T. przy ul. (...). Powód wskazał także, że pozwana uchwałą z dnia 10 grudnia 2013 roku zdecydowała się powierzyć zarządcy - Przedsiębiorstwu (...) spółka z o.o. w T. wolny wybór wykonawcy prac związanych z wykonaniem wewnętrznej sieci ciepłej w budynku przy ulicy (...). W ocenie powoda powyższa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naraża w znacznym stopniu na stratę Wspólnotę Mieszkaniową, a co za tym idzie także powoda, gdyż w uchwale tej nie zaznaczono w jaki sposób zarządca ma wyznaczyć wykonawcę tych prac; czy w formie przetargu ograniczonego czy nieograniczonego lub też z tzw. "wolnej ręki", jak również w tej uchwale nie ma żadnych kryteriów jakimi powinien kierować się zarząd przy wyborze wykonawcy: kryterium np. najniższej ceny. Powód wskazał także, że tak szerokie i niedookreślone upoważnienie do zawarcia umowy o wykonanie wewnętrznej sieci ciepłej w budynku jest obciążone dla powoda dużym ryzykiem przeplacenia za taką usługę, a nadto istnieje możliwość, że zarządca zawrze umowę z samym sobą na dokonanie tej usługi dociepleniowej na dowolną kwotę, która w znacznej mierze może odbiegać od faktycznych, rynkowych cen za taką usługę (k. 2 - 4).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w T. przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości, jak również wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm

przepisanych. W ocenie pozwanej powództwo jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż wbrew temu co twierdzi powód uchwała podjęta na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 10 grudnia 2013 roku nie narusza w żaden sposób zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie naraża Wspólnoty Mieszkaniowej, a tym samym powoda na żadną stratę. Pozwana wskazała także, że nie jest naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością brak wskazania w uchwale sposobu wyboru przez zarządcę wykonawcy, gdyż z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j.Dz.U. 2000 nr 80, poz.903) nie wynika obowiązek ogłoszenia przetargu na wykonanie robót budowlanych/remontowych jakimi są prace związane z wykonaniem wewnętrznej sieci ciepłej w budynku albo obowiązek wskazania kryterium jakimi powinien kierować się zarządca przy wyborze wykonawcy. Nadto pozwana wskazała, że Wspólnota Mieszkaniowa może podjąć uchwałę wskazującą sposób wyboru wykonawcy, jednak nie jest to jej obowiązek, ale uprawnienie z którego może, ale nie musi skorzystać. Pozwana zarzuciła, iż powód nie sprecyzował na jaką stratę naraża Wspólnotę Mieszkaniową podjęcie zaskarżonej uchwały i na czym polega duże ryzyko przeplacenia za usługę wykonaną przez (...) spółka z o. o. w T. wewnętrznej sieci ciepłej budynku przy ulicy (...). Pozwana wskazała również, że wybór wykonawcy został powierzony zarządcy, z uwagi na jego ponad pięćdziesięcioletnie doświadczenie i w konsekwencji Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała o wyborze (...) spółka z o. o. w T. na wykonawcę prac związanych z wykonaniem wewnętrznej sieci ciepłej budynku. Pozwana dodatkowo wskazała, że w niezaskarżonej przez powoda uchwale została wyrażona zgoda na zaciągnięcie kredytu w wysokości 123.000 zł na sfinansowanie inwestycji polegającej na wykonaniu wewnętrznej sieci centralnego ogrzewania budynku, przy czym wykonawca w dniu 19 marca 2014 roku zakończył wykonanie tych prac, co oznacza iż niezasadne byłoby uchylenie zaskarżonej uchwały z dnia 10 grudnia 2013 r. (k. 41 - 43).

W toku procesu powód zarzucił także zaskarżonej uchwale, iż naraziła ona członków wspólnoty na stratę materialną przejawiającą się tym, iż zarządca - (...) spółka z o.o. w T. miał wolny wybór co do wyboru wykonawcy i tym samym nastąpił wybór zarządcy jako wykonawcy i faktycznie nie analizowano pod kontem finansowym żadnych innych ofert. W ocenie powoda (...) spółka z o.o. w T. jako zarządca i wykonawca mógł sam ustalać sobie ceny, sam siebie kontrolował z wykonania tej inwestycji i sam podpisał z sobą protokoły odbioru wykonanych robót, co spowodowało, że w ocenie powoda doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia szeroko rozumianego interesu wspólnoty (k. 91).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód K. C. (1), zgodnie z zawartą w dniu 5.11.2010 r. w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...), umową darowizny jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość - lokalu mieszkalnego, położonego w T. przy ul. (...) objętego księgą wieczystą Sądu Rejonowego w T. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej (dowód: k. 21-29). W powyższym lokalu mieszkalnym mieszka matka powoda. Natomiast powód zamieszkuje w N. w miejscowości B. (dowód: zeznania powoda K. C. (1) k. 90-91).

Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w T. jest firmą, która wykonuje usługi komunalne, jak również zajmuje się wykonywaniem instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, a także zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie (dowód: k. 11, 12-20).

W dniu 25.10.2012 r. został sporządzony protokół odbioru robót tj. wykonania wewnętrznej instalacji c.o i c.w.u. w T. przy ul. (...), przez P. S. - (...) Usługi i (...) ul. (...), za kwotę 182.197 zł 41 gr brutto, przy czym odbiór nastąpił bez uwag (dowód: k. 75-76 ).

W dniu 10.04.2013 r. zebranie właścicieli wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ul. (...) wybrało jako wykonawcę wewnętrznej sieci instalacji c.o. firmę (...) i (...), T. ul. (...), której oferta wynosiła 172.800 zł brutto. W trakcie tego zebrania były także przedstawione inne oferty - (...) Sp. z o.o. w T. za kwotę 164.160 zł brutto oraz Przedsiębiorstwa (...) za kwotę 196.480 zł brutto (dowód: k. 79-80). W dniu 18 lipca 2013 r. został sporządzony protokół odbioru robót tj. wykonania wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u. w T. przy ul. (...), przez P. S. - (...) Usługi i (...) ul. (...), za kwotę 172.800 zł brutto, przy czym odbiór nastąpił bez uwag (dowód: k. 77-78).

W okresie od lipca 2012 r. do listopada 2012 r. pracownicy (...) sp. z o.o. w T. wykonywali prace w postaci zainstalowania c.o. w miejsce dotychczasowych pieców, w budynku mieszkalnym Wspólnoty w T. przy ul (...). Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), w T. przy ul. (...) jest Z. K. (1), który powyższy lokal mieszkalny wynajmuje. W trakcie wykonywania prac w mieszkaniu Z. K. (1) wykuto 2 dziury w łazience, jednakże jednej z nich nie zaizolowano. Nadto w trakcie prac urwana została umywalka, którą ponownie zamontowano. Z. K. (1) nie zwracał się do (...) sp. z o.o. w T. o wymianę uszkodzonej umywalki. Natomiast po 6 miesiącach użytkowania grzejnik łazienkowy przerdzewiał i wówczas pracownicy (...) sp. z o.o. przy zgłoszeniu tej usterki przez Z. K. (1) wymienili ten grzejnik (dowód: zeznania świadka Z. K. (1) k. 67-68).

Właściciele lokali mieszkalnych - będący członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ul. (...) planowali przeprowadzenie remontu instalacji c.o. i od grudnia 2012 r. podnieśli opłaty na fundusz remontowy z 1 zł na 3 zł, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, które następnie uiszczali przez cały czas (dowód: zeznania powoda K. C. (1) k. 90-91).

W dniu 10 grudnia 2013 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali mieszkalnych - członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ul (...), przy czym przebieg obrad oraz powzięte uchwały zostały zaprotokołowane przez notariusza M. F.. Powód K. C. (1) był obecny na tym zebraniu. W trakcie tego zebrania została powzięta uchwała, zgodnie z którą członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ul (...), powierzyli zarząd nieruchomością wspólną Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w T.. Nadto w trakcie tego zebrania została powzięta uchwała, zgodnie z którą w celu sfinansowania wykonania wewnętrznej sieci ciepłej w budynku, została wyrażona zgoda na zaciągnięcie w (...) SA Oddział (...) w K. kredytu w wysokości do 123.000 zł, który miał być sfinansowany z opłat na fundusz remontowy w kwocie 5 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (dowód: k. 8-10; 84-89).

Również w trakcie tego zebrania w dniu 10.12.2013 r. oceniony został wybór wykonawcy na wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Wówczas na tym zebraniu została przedstawiona jedna oferta - (...) sp. z o.o. w T. (bezsporne). Powód K. C. (1) przed głosowaniem zapytał dlaczego nie wysłano zapytań ofertowych do innych wykonawców i zaproponował aby wykonawca został wyłoniony w drodze przetargu (dowód: k. 71, zeznania powoda K. C. (1) k. 90-91, świadka I. G. k. 62). W trakcie tego zebrania były prowadzone rozmowy dotyczące wykonawcy z Z., jednakże członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz przewodniczący zebrania Z. P. (1), stwierdzili, że gdy wykonawcą będzie ta firma, to na wypadek awarii należało będzie czekać aż przyjedzie ekipa remontowa z Z. (dowód: zeznania powoda K. C. (1) k. 90-91, świadka I. G. k. 62).

Z. K. (3), I. G. (2) oraz R. B. - członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, przed zebraniem z dnia 10.12.2013 r., rozmawiali z sąsiadami - członkami Wspólnot Mieszkaniowych z innych ulic i bloków mieszkalnych na temat wykonania prac remontowych przez (...) sp. z o.o. w T. oraz przez inne firmy. Z uwagi na fakt, iż nie było żadnych skarg i zastrzeżeń co do wykonywania prac przez (...) sp. z o.o. w T. Z. K. (3), I. G. (2) oraz R. B. uznali, że wykonanie prac należy powierzyć (...). sp. z o.o. w T. (dowód: zeznania świadków: Z. K. k. 61v- 62, I. G. k. 62, R. B. k. 81).

***Ostatecznie na zebraniu w dniu 10.12.2013 r. właściciele - członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ul (...) została także powzięta uchwała, zgodnie z którą został zlecony zarządcy - (...) sp. z o.o. w T. wybór wykonawcy prac związanych z wykonaniem wewnętrznej sieci ciepłej w budynku. Za powzięciem uchwały głosowali obecni na zebraniu członkowie reprezentujący (...) udziałów co stanowi (...) % głosów. Natomiast przeciw głosował powód K. C. (1) reprezentujący (...) udziałów (dowód: k. 8-10, 84-89). (...) sp. z o.o. w T. analizował oferty innych firm, dotyczące wykonawstwa w innych budynkach przy ul. (...) na przestrzeni poprzednich 2 lat, przy czym kwoty oferowane przez innych wykonawców nie odbiegały od oferty (...) w T. (dowód: zeznania świadka Z. P. k. 63-64). Ostatecznie prace związane z wykonaniem wewnętrznej sieci ciepłej w budynku w T., przy ul. (...) zostały wykonane przez pracowników (...) sp. z o.o. w T. (bezsporne).***

W trakcie prac w piwnicy rury zostały tak posadowione, że uniemożliwiają powodowi wejście do jego piwnicy. (...) sp. z o.o. w T. proponowali powodowi przerobienie wejścia do piwnicy, jednakże powód nie wyraził zgody. Powód także początkowo uniemożliwiał pracownikom (...) sp. z o.o. w T. „przejście pionowe” przez swoje mieszkanie, aby zamontować rury pionowe umożliwiające zasilanie innych mieszkań. Lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...), którego zdjęcia dołączył powód - jest to lokal, który jest nieustannie remontowany i jest pozbawiony tynków (dowód: k. 57, zeznania świadka Z. P. k. 63-64).

W dniu 19.03.2014 r. został sporządzony protokół ostatecznego odbioru robót tj. wykonania wewnętrznej instalacji c.w i c.w.u. dla Wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ul. (...) przez (...) sp. z o.o. w T., za kwotę 183.600 zł, przy czym odbiór nastąpił bez uwag (dowód: k. 73-74).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: zeznań świadków: Z. K. (1) (k. 60v-61), Z. K. (3) (k. 61-62), I. G. (2) (k. 62), M. K. (k. 62-63), R. B. (k. 81), częściowo na podstawie zeznań powoda K. C. (1) (k. 90-91) oraz zeznań świadka Z. P. (1) (k. 63-64), a także na podstawie dokumentów: - odpisu protokołu zebrania w formie aktu notarialnego z dn. 10.12.2013 r. (k. 8-20, 84-89), - odpisu wydruku strony (...) sp. z o.o. w T. (k. 11), - odpisu z (...) wg stanu na dzień 3.01.2014 r. dotyczącego (...) sp. z o.o. w T. (k. 12-20), - odpisu treści księgi wieczystej Sądu Rejonowego w T. (...) (k. 21-29), - 9 zdjęć (k. 57), - odpisu protokołu zebrania z dnia 10.12.2013 r. sporządzonego ręcznie (k. 70-72), - protokołu odbioru robót z dn. 19.03.2014 r. (k. 73-74), - odpisu protokołu odbioru robót z dn. 25.10.2012 r. (k. 75-76), - odpisu protokołu odbioru robót z dnia 18.07.2012 r. (k. 77-78), - odpisu protokołu zebrania z dn. 10.04.2013 r. (k. 79-80),

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: Z. K. (1), Z. K. (3), I. G. (2), M. K., R. B., albowiem zeznania te są spójne i logiczne oraz wzajemnie się uzupełniają. Wartość dowodowa dokumentów zgromadzona w sprawie nie budziła zdaniem Sądu wątpliwości.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda K. C. (1) w części dotyczącej okoliczności, iż powód na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 10.12.2013 r. zgłaszał projekt ocieplenia sufitu w piwnicy oraz ocieplenia mieszkań na drugim piętrze od strony dachu przez wykonanie izolacji, przy czym te prace ociepleniowe i remont centralnego ogrzewania winny być wykonane łącznie, albowiem zeznania te są sprzeczne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a w szczególności z zeznaniami świadka I. G. (2), z których wynika, iż powód zgłosił jedynie projekt ogłoszenia przetargu na prace, przy czym powodowi chodziło jedynie o to, aby doprowadzić jedynie do przesunięcia terminu wykonania prac. Sąd także nie dał wiary zeznaniom powoda K. C. (1) w części dotyczącej okoliczności, iż na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 10.12.2013 r. była rozmowa na temat wykonawcy z J., albowiem zeznania te w tej części są sprzeczne z zeznaniami świadków Z. P. (1) i I. G. (2), z których wynika, iż wówczas był omawiany wykonawca z Z.. Natomiast w pozostałej części Sąd dał wiarę zeznaniom powoda K. C. (1), albowiem znajdują one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka Z. P. (1) w części dotyczącej okoliczności, iż na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 10.12.2013 r. nie była zgłoszona propozycja co do ogłoszenia przetargu na wykonanie prac, albowiem zeznania te w tej części są sprzeczne z wiarygodnymi w ocenie Sądu zeznaniami powoda K. C. (1) oraz świadka I. G. (2), z których wynika, iż powód na tym zebraniu zgłosił taki projekt. Natomiast w pozostałej części Sąd dał wiarę zeznaniom świadka Z. P. (1), albowiem znajdują one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powód K. C. (1) wnosząc o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ul. (...), wskazał, iż w jego ocenie uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naraża w znacznym stopniu na stratę Wspólnotę Mieszkaniową, a także powoda, gdyż: - w uchwale tej nie zaznaczono w jaki sposób zarządca ma wyznaczyć wykonawcę tych prac; - w tej uchwale nie ma żadnych kryteriów jakimi powinien kierować się zarząd przy wyborze wykonawcy; - tak szerokie i niedookreślone upoważnienie do zawarcia umowy o wykonanie wewnętrznej sieci ciepłej w budynku jest obciążone dla powoda dużym ryzykiem przepłacenia za taką usługę; - istnieje możliwość,

że zarządca zawarł umowę z samym sobą na dokonanie tej usługi dociepleniowej na dowolną kwotę, która w znacznej mierze może odbiegać od faktycznych, rynkowych cen za taką usługę; - naraziła ona członków wspólnoty na stratę materialną przejawiającą się tym, iż zarządca - (...) spółka z o.o. w T. miał wolny wybór co do wyboru wykonawcy i tym samym nastąpił wybór zarządcy jako wykonawcy, w związku z czym nie analizowano pod kontem finansowym żadnych innych ofert, natomiast zarządca i wykonawca mógł sam ustalać sobie ceny, sam siebie kontrolował z wykonania tej inwestycji i sam podpisał z sobą protokoły odbioru wykonanych robót.

Oznacza to, iż powód K. C. (1) roszczenie swoje wywodzi z art. 25 ust. 1 ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (t.j. Dz.U. 2000.80.903 ze zm.), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu, z których każda stanowi autonomiczną podstawę do uchylenia uchwały.

W orzecznictwie przyjmuje się, że niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 786/12, LEX nr 1267235). Z art. 25 ust. 1 a powyższej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wynika, iż powództwo 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 terminie uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W niniejszej sprawie powód dochował ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały, bowiem uchwała ta została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 10 grudnia 2013 r., na którym skarżący był obecny, zaś pozew w przedmiotowej sprawie został złożony w dniu 8 stycznia 2014 r. Nadto należy także zauważyć, iż zaskarżona uchwała została podjęta wymaganą większością głosów, gdyż za powzięciem uchwały głosowali obecni na zebraniu członkowie reprezentujący (...) udziałów, co stanowi (...) % głosów, natomiast przeciw głosował powód K. C. (1) reprezentujący (...) udziałów.

W ocenie Sądu, mając na uwadze charakter prac związanych z wykonaniem wewnętrznej sieci ciepłej w budynku, czynność polegającą na wyborze wykonawcy tych prac można traktować jako przekraczającą zakres zwykłego zarządu, zatem wymagającą podjęcia uchwały zgodnie z art. 22 ust. 2. powyższej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zarządca, choć kieruje działalnością Wspólnoty, to jednak potrzebuje osobnego pełnomocnictwa od właścicieli lokali do ich reprezentowania w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Zwykle bowiem administrowanie przybiera postać załatwiania bieżących spraw, takich jak: zbieranie opłat, dozorowanie nieruchomości, prowadzenie księgowości, uiszczanie bieżących należności, sporządzanie sprawozdań.

W ocenie Sądu, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie można uznać, aby zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ( por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. sygn. akt I ACa 214/13 LEX nr 1392048). W związku z tym Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż właściciele lokali mieszkalnych - będący członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ul. (...) planowali przeprowadzenie remontu instalacji c.o. i w związku z tym od grudnia 2012 r. podnieśli opłaty na fundusz remontowy z 1 zł na 3 zł, za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni, które następnie uiszczali przez cały czas. Nadto w trakcie zebrania w dniu 10.12.2013 r. została powzięta uchwała, zgodnie z którą w celu sfinansowania wykonania wewnętrznej sieci ciepłej w budynku, została wyrażona zgoda na zaciągnięcie w (...)

SA Oddział (...) w K. kredytu w wysokości do 123.000 zł, który miał być sfinansowany z opłat na fundusz remontowy w kwocie 5 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej. Również w czasie zebrania w dniu 10.12.2013 r. były prowadzone rozmowy dotyczące wykonawcy z Z., jednakże członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz przewodniczący zebrania Z. P. (1), stwierdzili, że gdy wykonawcą będzie ta firma, to na wypadek awarii należało będzie czekać aż przyjedzie ekipa remontowa z Z.. Wcześniej – przed zebraniem w dniu 10.12.2013 r. członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - Z. K. (3), I. G. (2) oraz R. B., rozmawiali z sąsiadami - członkami Wspólnot Mieszkaniowych z innych ulic i bloków mieszkalnych na temat wykonania prac remontowych przez (...) sp. z o.o. w T. oraz przez inne firmy. Z uwagi na fakt, iż nie było żadnych skarg i zastrzeżeń co do wykonywania prac przez (...) sp. z o.o. w T. Z. K. (3), I. G. (2) oraz R. B. uznali, że wykonanie prac należy powierzyć (...) sp. z o.o. w T.. W tej sytuacji należy zdaniem Sądu uznać, iż byli analizowani inni wykonawcy, ale także pod kontem jakości wykonanych prac oraz pod kontem ewentualnych problemów wynikających z usuwania awarii.

Prace związane z wykonaniem wewnętrznej sieci ciepłej w budynku w T. przy ul. (...) zostały wykonane przez pracowników Przedsiębiorstwa (...) spółka z o.o. w T. za kwotę 183.600 zł i kwota za nie odbiegała w sposób znaczący od innych cen za tego typu prace. Nadto prace te zostały wykonane i w dniu 19.03.2014 r. został sporządzony protokół ostatecznego odbioru, przy czym odbiór nastąpił bez uwag.

Natomiast w ocenie Sądu w świetle zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną nie jest konieczne, aby pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w T. przy ul. (...) w zaskarżonej uchwale wskazywała w jaki sposób zarządca ma wyznaczyć wykonawcę prac oraz według jakich kryteriów ma to nastąpić, na przykład według najniższej ceny. Jak już wcześniej bowiem wskazano głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyty (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, natomiast inne kryteria, na przykład finansowe nie zawsze muszą mieć znaczenie decydujące.

W ocenie Sądu powód K. C. (1) w toku procesu nie wykazał, aby zaskarżona uchwała naraziła członków wspólnoty na stratę materialną oraz naruszała jego interesy (art. 6 kc i art. 232 kpc). Należy zauważyć, iż za uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu uznaje się bowiem uchwałę zmierzającą do uzyskania przez określonych członków wspólnoty korzyści kosztem innych członków, a z taką sytuacją nie mamy w treści spornej uchwały do czynienia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 maja 2014 r. sygn. akt VI ACa 1420/13 LEX 1483880).

Wobec powyższego Sąd oddalił powództwo powoda K. C. (1) o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ul. (...) z dnia 10.12.2013 r. jako bezzasadne (**punkt 1 wyroku**).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i 99 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490) zasądając z tego tytułu od powoda K. C. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w T. przy ulicy (...) kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (**punkt 2 wyroku**).

SSOAndrzej Nawrocki