

Sygn. akt IC 796/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Halina Jamuła**

**Protokolant: Marzenna Wiśniewska**

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2016 roku w Świdnicy

**sprawy z powództwa K. P. i W. P.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.**

**o uchylene uchwał**

I. uchyla uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.: uchwałę nr (...) z dnia 9 marca 2016 roku w sprawie przyjęcia planu finansowo – gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej na 2016 rok w części dotyczącej wymiany instalacji kanalizacyjnej w budynku (piony i leżaki), uchwałę nr (...) z dnia 9 marca 2016 roku w sprawie wyrażenia zgody na indywidualną wymianę instalacji oraz uchwałę nr (...) z dnia 14 czerwca 2016 roku w sprawie korekty planu finansowo – gospodarczego na 2016 rok,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 600 złotych tytułem kosztów procesu.

**Sygn. akt IC 796/16**

## UZASADNIENIE

Powodowie K. P. i W. P., po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska, wnieśli o uchylene uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. :

- nr(...)z dnia 9 marca 2016 roku w sprawie przyjęcia planu finansowo – gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na 2016 roku – w części dotyczącej wymiany instalacji kanalizacyjnej w budynku (piony i leżaki),

- nr (...)z dnia 9 marca 2016 roku w sprawie wyrażenia zgody na indywidualną wymianę instalacji,

- nr (...) z dnia 14 czerwca 2016 roku w przedmiocie korekty planu finansowo – gospodarczego na rok 2016 w części dotyczącej remontów.

oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, że pozwana Wspólnota zamierza realizować działania na infrastrukturze technicznej budynku wybudowanego w 1903 roku nie posiadając żadnej dokumentacji technicznej nieruchomości, ignorując przy tym ustawowy obowiązek wynikający z art. 29 ust. 1c ustawy o własności lokali – podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji. Powodowie argumentowali, iż kwestionują uchwałę nr(...) pozwanej Wspólnoty we wskazanej części z uwagi na fakt, iż w jej treści brak jest zobowiązania Zarządu do sporządzenia w pierwszej kolejności stosownego projektu wymienianej instalacji kanalizacyjnej, a dopiero następnie wyłonienie wykonawcy

i przeprowadzenie stosownych prac. Brak projektu zdaniem powodów uniemożliwia przeprowadzenie wyboru najlepszej oferty na wykonanie tychże prac, a zatem narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powodowie na marginesie wskazywali, że mająca miejsce w 2014 roku wymiana instalacji wodnej w pozwanej Wspólnocie również nastąpiła bez stosownego projektu, zaś w dokumentacji wykonanego zadania brak było jakiegokolwiek zapytania ofertowego, które opisywałoby zadanie do zrealizowania i które byłoby bazą porównawczą dla otrzymywanych ofert. Dalej wskazywali, że do wykonanego w/w zadania zgłaszane były liczne reklamacje, w tym w lokalu powodów miały miejsce 3 istotne wady.

Odnosząc się do kwestii uzasadnienia zaskarżenia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty powodowie wskazywali, że zezwała ona na niekontrolowane i nie objęte jakimkolwiek projektem prace w zakresie instalacji elektrycznej, co zagraża bezpieczeństwu budynku i naraża na nieuzasadnione koszty energii właścicieli lokali, których komórki nie posiadają podłączenia do takowej instalacji, jest zatem niezgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesem powodów.

Uzasadniając żądanie uchylenia uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę w trybie indywidualnego zbierania głosów powodowie zarzucali, że w miejsce zadania ujętego w rocznym planie finansowo – gospodarczym Wspólnoty, jakim była wymiana instalacji kanalizacyjnej, postanowiono o remoncie ogrozenia posesji, które to zadanie jest zupełnie nowe i wymaga podjęcia stosownej uchwały przez Wspólnotę.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie solidarnie od powodów zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana Wspólnota argumentowała, w odniesieniu do zarzutów kierowanych przez powodów w zakresie uchylenia uchwały nr (...), że modernizacja istniejącej instalacji elektrycznej w budynku nie spowoduje żadnego zagrożenia dla ludzi, korzystanie z niej uniemożliwia bowiem praktycznie podłączenie do niej urządzeń, które mogłyby być wykorzystywane gospodarczo. Uchwała ta, zdaniem strony pozwanej, jest jedynie wyrażeniem zgody na korzystanie z części wspólnych, zaś ewentualne prace i związane z nimi koszty obciążać będą poszczególnych właścicieli nieruchomości, bez zaangażowania środków należących do Wspólnoty. Odnosząc się zaś do zarzutów kierowanych wobec treści uchwały nr (...) strona pozwana wskazywała, że przedmiotową uchwałą zdecydowała jedynie o wymianie pionów i leżaków, nie zaś o ich modernizacji. Sam remont zaś miał polegać na wymianie zużytych elementów, nie zaś zmianie w przebiegu instalacji kanalizacyjnej, które to działania uzasadniałyby sporządzenie stosownej dokumentacji. Pozwana Wspólnota argumentowała nadto, że w związku z brakiem funduszy na przeprowadzenie w bieżącym roku zarówno wymiany istniejących pionów i leżaków instalacji kanalizacyjnej jak i remontu zawalonej części murka granicznego nieruchomości, Zarząd wystąpił do Wspólnoty o podjęcie uchwały w zakresie zmiany planu remontów.

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

Powodowie są właścicielkami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy ulicy (...) w Ś..

dowód:

- odpis księgi wieczystej (...), k. 5,

Poprzednim właścicielem nieruchomości były (...). Obecnie prawie wszystkie lokale znajdujące się w nieruchomości nabyte zostały przez ówczesnych pracowników (...), część lokali sprzedana została w drodze przetargu. Administrator nieruchomości nie dysponuje pełną dokumentacją techniczną budynku, w tym instalacji poprowadzonych w nieruchomości.

dowód :

- przesłuchanie powodów, k. 90 – 91 i e-protokół,

Uchwałą nr (...)z dnia 4 marca 2015 roku w sprawie zmiany składu zarządu pozwana Wspólnota powołała zarząd w osobach : K. P., S. K. i S. W..

dowód:

- uchwała nr (...)z dnia 4 marca 2015r., k. 21,

Na zebraniu rocznym, wiosną 2016 roku, większość właścicieli lokali opowiedziała się za wymianą instalacji kanalizacyjnej w nieruchomości. Na zebraniu tym właściciele lokali oceniali, że wymiana instalacji kanalizacyjnej będzie o 100 % tańsza, niż wykonanie instalacji wodnej. Przed terminem zebrania żaden z członków Wspólnoty nie zapoznawał się z ofertami wykonania takich prac. Administrator nie przedstawiał wysokości opłat za wykonanie tych prac. Przed podjęciem uchwały nr (...) na rachunku funduszu remontowego zgromadzone były środki finansowe umożliwiające wykonanie wymiany instalacji kanalizacyjnej w budynku. Brak było środków na wykonanie dalszych zadań objętych uchwałą.

Przed podjęciem zaskarżonych uchwał pozwana Wspólnota nie przeprowadziła wstępnych kalkulacji zadań objętych planem finansowo – gospodarczym na rok 2016. Nie przygotowano także projektu wykonania remontu instalacji kanalizacyjnej.

dowód :

- przesłuchanie powodów, k. 90 – 91 i e-protokół,
- przesłuchanie strony pozwanej, k. 91 – 92 i e-protokół,

Powodowie w dniu 24 marca 2016 roku otrzymali informację o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ś., które miało miejsce w dniu 9 marca 2016 roku. Na zebraniu tym podjęto uchwałę nr (...) w zakresie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015, udzielenia absolutorium dla Zarządu za rok 2015 i przyjęcia planu finansowo – gospodarczego na rok 2016. W planie remontów ustalono : wymianę instalacji kanalizacyjnej w budynku (piony i leżaki), wykonanie projektu na wymianę instalacji gazowej, montaż 2 sztuk samozamykaczy w drzwiach wejściowych do budynku oraz drzwiach od podwórza wraz z wymianą wkładek oraz wymianę drzwi wejściowych do piwnicy od strony parkingu. Podjęta została także uchwała nr (...), którą pozwana Wspólnota wyraziła zgodę na indywidualną wymianę instalacji elektrycznej w komórkach piwnicznych przez poszczególnych właścicieli i na ich koszt. Prace te miały zostać wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną.

Za przyjęciem uchwał głosowało sześciu właścicieli dysponujących wysokością 57,51 % udziałów.

dowód :

- informacja z zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 18 marca 2016r., k. 6,
- uchwała nr (...) z dnia 9 marca 2016r., k. 23,
- uchwała nr(...) z dnia 9 marca 2016r., k. 24,

Podejmując uchwałę nr (...) w zakresie wymiany instalacji kanalizacyjnej w budynku właściciele lokali pozwanej Wspólnoty oczekiwali kompleksowego remontu całości instalacji znajdującej się w spornej nieruchomości w celu usunięcia występujących stale od ponad 20 lat problemów w działaniu tejże instalacji.

dowód :

- przesłuchanie strony pozwanej, k. 91 – 92 i e-protokół,

W spornej nieruchomości występują dwie instalacje o mocy 24v i 230 v. Instalacja 24v. obejmuje komórki piwniczne. Nie wszystkie z tych komórek są przyłączone do instalacji, nie wyznaczono także miejsc, w których może nastąpić podłączenie pozostałych komórek do instalacji. Powodowie nie posiadają podłączonej instalacji elektrycznej w przynależnej do ich lokalu komórce piwnicznej. Pozwana Wspólnota posiada jeden licznik zużycia energii elektrycznej w części dotyczącej tej instalacji i wszyscy członkowie Wspólnoty partycypują w kosztach zużycia tejże energii. Instalacja elektryczna obejmująca lokale mieszkalne wyposażona jest w liczniki zużycia energii w zakresie poszczególnych lokali.

dowód :

- przesłuchanie powodów, k. 90 – 91 i e-protokół,
- przesłuchanie strony pozwanej, k. 91 – 92 i e-protokół,

W dniu 9 maja 2016 roku miała miejsce interwencja Straży Miejskiej w Ś., podczas której przedstawiciel SM zgłosił Zarządcy nieruchomości, że w ogrodzeniu przy chodniku posesji przy ul. (...) występuje uszkodzenie. Dokonana została wizja lokalna, podczas której stwierdzono, że ogrodzenie posesji wykonane z cegły odchylone jest od pionu w kierunku chodnika, a odchylenie to wynosi około 16 cm i może przewrócić się na chodnik stwarzając zagrożenie dla przechodniów. Zalecono rozbiórkę elementów ogrodzenia wypełnionego między słupkami oraz rozbiórkę słupków ogrodzeniowych murowanych do poziomu cokołu murowanego z cegły pełnej szt 4, docelowo zaś wykonać nowe ogrodzenie.

dowód :

- notatka służbowa z dnia 9 maja 2016r., k. 68,
- przesłuchanie strony pozwanej, k. 91 – 92 i e-protokół,

W związku z brakiem wystarczających środków finansowych na wykonanie zadań oznaczonych w planie remontów i przeprowadzenie remontu ogrodzenia nieruchomości, uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota postanowiła dokonać korekty planu finansowo – gospodarczego na 2016 rok w części planu remontów – w miejsce wymiany instalacji kanalizacyjnej (pionów i leżaków) Wspólnota postanowiła wykonać remont ogrodzenia. W chwili podejmowania uchwały nr (...)Wspólnota nie знаła wysokości kosztów prac niezbędnych do dokonania remontu całości ogrodzenia. Za przyjęciem uchwały głosowało ośmiu właścicieli dysponujących wysokością 77,98 % udziałów. Po podjęciu uchwały, we wrześniu 2016 roku, pozwana Wspólnota wystąpiła do Starostwa Powiatowego w Ś. o pozwolenie na budowę ogrodzenia oraz do Konserwatora zabytków o opinię.

dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 14 czerwca 2016r., k. 66,
- informacja Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w Ś. skierowana do powodów z dnia 17 czerwca 2016r., k. 48,
- przesłuchanie powodów, k. 90 – 91 i e-protokół,
- przesłuchanie strony pozwanej, k. 91 – 92 i e-protokół,

Część ogrodzenia nieruchomości została rozebrana, koszt rozbiórki wyniósł 2.000 zł, nie przeprowadzono prac remontowych.

dowód:

- przesłuchanie powoda K. P., k. 90 i e-protokół,
- przesłuchanie strony pozwanej, k. 91 – 92 i e-protokół,

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 25 ust.1 i 1a ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1892 ze zm.) 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, przy czym powództwo to 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.

W myśl art. 23 ust. 3 w/w ustawy o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

W przypadku zarzutu naruszenia przez zaskarżone uchwały zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób naruszenia interesów właściciela lokali Sąd zobligowany jest weryfikować zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżonych uchwałach. Nie jest w istocie możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Ustalenie, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i słuszne interesy skarżącego właściciela, musi być zawsze osadzone w realiach faktycznych sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013r., I ACa 214/13, Legalis nr 744960). Co istotne, głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Naruszenie zaś interesu właściciela lokalu w rozumieniu przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą w świetle zasad współzycia społecznego (tak : wyrok sądu apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 grudnia 2014r., I ACa 786/14, Legalis nr 1185902).

W ocenie Sądu zaskarżone uchwały, a to uchwała nr(...) w części dotyczącej wymiany instalacji kanalizacyjnej w budynku (piony i leżaki), uchwała nr (...) oraz uchwała nr (...) podlegały uchyleniu z uwagi na fakt, że naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak również interesy powodów.

Odnosząc się do zarzutów kierowanych pod adresem treści uchwał nr (...) i(...) wskazać należy, że podjęte one zostały pomimo tego, że nie były poprzedzone żadnymi czynnościami zmierzającymi do ustalenia chociażby szacunkowych kosztów przeprowadzenia tych robót, przygotowania jakiegokolwiek projektu uwzględniającego stanowisko wszystkich zainteresowanych stron – tu właścicieli poszczególnych mieszkań i komórek piwnicznych. Jak wynika z analizy przesłuchania stron, w szczególności członków zarządu pozwanej Wspólnoty, głosowanie nad tymi uchwałami odbyło się mimo tego, że żaden z członków pozwanej Wspólnoty, w tym także członkowie Zarządu, nie posiadali informacji nie tylko w zakresie ewentualnych robót, jakie mają być wykonane, ale także właśnie wartości tych robót i przygotowania finansowego pozwanej Wspólnoty na dokonanie tych prac. Powyższe zatem wskazuje, że osoby oddające głos „za przyjęciem” uchwały, wyraziły swoje życzeniowe w istocie stanowisko co do przeprowadzenia prac związanych z wymianą instalacji kanalizacyjnej w budynku i wymianą instalacji elektrycznej w komórkach piwnicznych. Nie wiedziały one jednakże za przyjęciem czego w istocie głosują. W tym miejscu nieodzownym zdaniem Sądu jest przypomnienie, że każda podjęta uchwała jest prawnie wiążąca, a zatem podjęcie jej winno być poprzedzone stosownym przygotowaniem, chociażby w zakresie podstawowych elementów wykonania prac jakimi są ich zakres i szacunkowe chociażby koszty. Elementy te również winny być zawarte w treści podejmowanej uchwały. Prawidłowy bowiem zarząd nieruchomością wspólną wymaga, aby uchwały podejmowane przez właścicieli lokali były jasne, precyzyjne i nie wywoływały wątpliwości w obrocie (tak : Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z

dnia 17 marca 2015r., I ACa 1428/14, Legalis nr 1241829). Zaskarżone uchwały nr(...) i (...)pozwanej Wspólnoty pozbawione są tych podstawowych elementów i mogą być szeroko interpretowane. Faktyczny cel podjęcia tych uchwał nie został w ich treści precyzyjnie i jasno określony. Uchwały te zatem jako niejasne i mogące wywołać wiele wątpliwości interpretacyjnych, a zatem sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, podlegały uchyleniu.

Odnosząc się zaś do zaskarżonej uchwały nr (...) Sąd uznał, iż również ta uchwała podlegała uchyleniu. Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowi dowód w postaci notatki służbowej z dnia 9 maja 2016 roku sporządzonej w związku z interwencją Straży Miejskiej przy chodniku posesji Pionierów 2-2A w związku z występującym zagrożeniem w postaci odchylonego od pionu ogrodzenia. Z treści tego dokumentu wynika, że uszkodzone i odchylone w pionie o 16 cm ogrodzenie winno być rozebrane albowiem stanowi zagrożenie dla przechodniów. Brak jest zaleceń nakazujących pozwanej wspólnocie natychmiastowe wybudowanie nowego ogrodzenia, a co za tym idzie konieczność korekty planu finansowo gospodarczego na 2016 rok w części dotyczącej planu remontów. Zdaniem Sądu czynności zmierzające do wyboru przez Wspólnotę realizacji zadania w postaci wybudowania nowego ogrodzenia w miejsce remontu instalacji kanalizacyjnej, która nieustannie się psuje i powoduje występowanie problemów w postaci odprowadzania ścieków, uznać należało za sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a co za tym idzie również ta uchwała podlegała uchyleniu.

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Zgodnie z art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2014, poz.1025 ze zm.) opłata stała w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wynosi 200 zł.

Mając zatem na względzie powyższe przepisy zasądzono od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.