

Sygn. akt: I C 230/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Tomasz Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) z siedzibą w B.

przeciwko (...) przy ulicy (...) w Z.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 1343,44 (jeden tysiąc trzysta czterdzieści trzy 44/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 230/20

## UZASADNIENIE

Powódka (...) z siedzibą w B. wniosła o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Z. nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na wykonanie wymiany instalacji elektrycznej we wszystkich klatkach schodowych, ustalenia kosztu prac na kwotę 41148 zł brutto oraz zlecenia prac określonej firmie oraz obciążenie pozwanej kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazał, iż zaskarżona uchwała doprowadziła do niegospodarnego wydatkowania środków na określone w niej prace a jej podjęcie poprzedziło zbyt pobieżny, nieprzejrzysty, za mało skrupulatny, bez przeprowadzenia przedmiaru robót oraz kosztorysu a przez to przeprowadzony w ocenie powódki ze zbyt małym rozeznaniem wybór oferty przez co zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa względnie umorzenia postępowania oraz obciążenie powódki kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazała, iż zaskarżone uchwały nie naruszają prawa a nadto w chwili składania odpowiedzi na pozew roboty z niej wynikające były wykonane w 90%. Pozwana wskazała, iż dokonywanie przedmiarów i kosztorysów nie było obligatoryjne a ich brak nie świadczy o nierzetelnym postępowaniu przy wyborze oferenta. Nie zachodzi żaden związek przyczynowy pomiędzy wykonaniem przedmiarów i kosztorysów a znalezieniem

wykonawcy z najtańszą ofertą. Prace objęte uchwałą są niezbędne albowiem wady starej instalacji uniemożliwiają korzystanie z niej a nadto muszą one zostać wykonane zanim wspólnota przystąpi do termomodernizacji budynku oraz prac temu towarzyszących np. malowania klatek.

Sąd ustalił:

Powódka jest członkiem pozwanej wspólnoty (odpis księgi wieczystej k. 15 - 21).

Stan instalacji elektrycznej w budynku wspólnoty był zły (protokoły z pomiarów k. 59 - 79) toteż pozwana podjęła działania zmierzające do poprawy zaistniałego stanu rzeczy. W dniach 30 grudnia 2019 – 27 lutego 2020 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana wspólnota podjęła uchwałę na mocy której wyrażono zgodę na wykonanie wymiany instalacji elektrycznej we wszystkich klatkach z funduszu remontowego zgodnie z załączoną ofertą; koszt prac ustalono w wysokości 41148 zł brutto, prace zlecono P.W. (...) G. L. ul. (...) Z.. Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania. Powódka odpis uchwały otrzymała 19 marca 2020 roku (uchwała k. 22 - 23). Stosowną umowę zawarto w dniu 24 stycznia 2020 roku (umowa k. 45 - 49).

Przed podjęciem uchwały powódka prowadziła korespondencję z zarządcą wspólnoty (...) sp. z o.o. w której prosiła o przesłanie pełnej dokumentacji dotyczącej wymiany instalacji elektrycznej w postaci przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, informacji dotyczącej ilości zapytań oraz firm które złożyły oferty oraz ich wartość, kosztorysu ofertowego wybranego wykonawcy, wyjaśnienie podstaw na jakich zdecydowano się przyjąć ofertę firmy (...) oraz dla czego służby techniczne zarządcy nie zweryfikowały zakresu i wartości oferty (...) i dlaczego brak podpisu wykonawcy na ofercie. Zadając te pytania powódka wskazywała, iż jest spółką Skarbu Państwa i jako taką obowiązuje ją szczególna staranność oraz rzetelność w wydatkowaniu i rozliczaniu środków publicznych. Pozwana w odpowiedzi wskazała, iż zapytania odnośnie wyceny zostały złożone u trzech firm z czego oferty złożyły dwie: (...) 41148 zł oraz (...) ul. (...) w Z. 46500 zł (korespondencja k. 24 - 25). Z trzech firm dwie przedstawił zarządca terma-dom zaś jedną (ostatecznego wykonawcę) znalazł członek zarządu wspólnoty A. G.. Firma (...) już wcześniej pracowała w budynku wspólnoty jako wykonawca i miała dobrą opinię. W ocenie zarządu pozwanej oferta tego przedsiębiorcy była korzystniejsza albowiem zakładała wynagrodzenie ryczałtowe; w ramach ceny zawartej w uchwale wyprowadzono liczniki z mieszkań na klatkę schodową na czym wspólnota zaoszczędziła według zarządu około 5000 złotych; nadto wykonawca ten poza zakresem prac lecz w ramach zastrzeżonego wynagrodzenia przerzucił wszystkie media (kable z mediami) do jednego koryta izolacyjnego za który zapłacił.

Roboty związane z wymianą instalacji rozpoczęto 10 lutego 2020 roku. Zasadnicze roboty zostały wykonane do 30 marca 2020 roku. W dniu 6 kwietnia 2020 roku komisja mieszana dokonała odbioru stwierdzając, iż zostało wykonane: remont instalacji elektrycznej klatek schodowych w zakresie zgodnym z ofertą tj. wymiana (...) i (...), montaż rozdzielnic, przeniesienie liczników na klatkę schodową z podłączeniem do mieszkań, wymiana oświetlenia piwnic i klatek schodowych, montaż lamp led z czujnikami ruchu, pomiary skuteczności+ protokoły oraz roboty towarzyszące. Komisja stwierdziła, iż na dzień 6 kwietnia 2020 roku zaawansowanie robót wynosi 90%. Stwierdzono nadto, iż są one wykonywane zgodnie ze zleceniem oraz ustaleniami dokonanymi na placu budowy. Pozostała część robot tj. przełączenie instalacji na nowe zasilanie będzie możliwe po wyłączeniu zasilania budynku przez firmę (...). Ze względu na obostrzenia wynikające z pandemii działalność tej firmy została zawieszona do odwołania (protokół z notatką służbową k. 41 - 42). Za wykonane prace wykonawca wystawił fakturę na kwotę 37033,20 zł (faktura k. 43). Całość robót zakończono w dniu 3 sierpnia 2020 roku; odebrano je w dniu 5 sierpnia 2020 roku (protokół k. 144).

Równoległe z robotami objętymi zaskarżaną uchwałą pozwana dokonywała czynności przygotowawczych związanych z termomodernizacją budynku, którą zlecono (...) z siedzibą w Z.. Prac tych nie można było rozpocząć dopóki nie została wymieniona instalacja. Umowa na te prace została zawarta w dniu 20 stycznia 2020 roku (umowa k. 51 - 55). Została ona zawarta na podstawie uchwały nr (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów dniach 27 maja 2019 – 10 stycznia 2020 r. Powódka wstrzymała się od głosu. W toku procesu prace związane z termomodernizacją były na ukończeniu.

(dowody: zeznania świadka W. K. k. 163 – 164; opinia biegłego J. F. k. 171 – 189; przesłuchanie pozwanej k. 232 - 234)

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono na podstawie dokumentów wyraźnie wymienionych które podlegały zaliczeniu w poczet materiału dowodowego na zasadzie art. 243<sup>2</sup> Kodeksu postępowania cywilnego. Żaden z ww. dokumentów nie został skutecznie zakwestionowany pod względem swojej prawdziwości oraz autentyczności. Posiłkowo oparto się na dowodzie z przesłuchania stron tj. zeznaniom członka zarządu pozwanej wspólnoty oraz zeznaniom świadka W. K.. Zeznania ww. osób potwierdzały się oraz uzupełniały z ustaleniami wynikającymi z treści dokumentów. Sąd pominął zeznania świadka M. M. jako w dużej części powielających uzasadnienie pozwu a przez to nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wreszcie oparto się na opinii biegłego J. F. jako sporządzonej przez osobą kompetentną, dysponującą wiadomościami specjalnymi, nie zakwestionowaną skutecznie przez żadną ze stron. Opinia ta w ocenie Sądu w sposób dostateczny przyczyniła się do rozstrzygnięcia sprawy pomimo braku współpracy ze strony, która dowód ten wniosowała tj. strony powodowej.

Sąd zważył:

Powództwo ostatecznie okazało się bezzasadne. Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali 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.

W ocenie Sądu powód nie wykazał, by zachodziły jakiegokolwiek przesłanki uchylenia uchwały określone w wyżej przytoczonym przepisie. Podkreślić należy, iż strona powodowa inicjując postępowanie, w ramach którego kwestionuje uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wnosząc z tego powodu o uchylenie uchwał na podstawie art. 25 u.w.l., winna swoje stanowisko w zakresie wadliwości tychże uchwał wykazać. Ustawa nie zawiera w tym przedmiocie zasady odwróconego ciężaru dowodu, która obliżowałaby pozwaną do wykazywania prawidłowości podjętych uchwał. W powyższym zakresie obowiązują ogólne reguły art. 6 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 lutego 2018 roku VI ACa 1593/16).

W ocenie Sądu powódka przystępując lub stając się członkiem konkretnej wspólnoty winna przyjąć do wiadomości zasady na jakich działa jej zarządca jeżeli jest ustanowiony względnie doprowadzić do jego zmiany. Powódka nie może przystawiać własnych zasad zarządu nieruchomościami (jak to podkreślano wybór z ilości minimum 10 oferentów) do zasad zarządcy wspólnoty której jest tylko członkiem. Powódka jako członek wspólnoty jest uprawniona do wskazywania szerszego wyboru ofert tymczasem ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż nie bierze ona aktywnego udziału w życiu wspólnoty. Powódka jest spółką prawa handlowego której jedynym akcjonariuszem jest Skarb Państwa – Minister (...) (k. 11) tym niemniej jest samodzielnym, odrębnym od Skarbu Państwa podmiotem prawa, nieodpowiadającym za jego zobowiązania, Dochody jakie ona osiąga czy też wydatki jakie ponosi nie zaliczają się do środków publicznych w rozumieniu Prawa o finansach publicznych (art. 5) a sposób ich czynienia nie podpada pod zasady wydatkowania środków publicznych określonych w tej ustawie (art. 44 ust. 3). Tym bardziej wyżej opisane rygory nie obowiązują pozwanej wspólnoty jako tworu typowo prywatnoprawnego; odpowiedzialnego w zakresie finansowym wyłącznie przed swoimi członkami.

Strona powodowa w zasadzie zaoferowała wyłącznie dowód z opinii biegłego. Ze sporządzonej na zlecenie Sądu opinii biegłego wynika, iż zarząd pozwanej mógł samodzielnie podjąć decyzję w przedmiocie remontu bez konieczności podejmowania uchwały. Stara instalacja elektryczna zagrażała bezpieczeństwu użytkowników budynku. Stan instalacji wynikał ze znajdujących się w aktach sprawy protokołów pomiarów. W zastanych realiach remont ten był nie tyle uprawnieniem co w tamtej sytuacji obowiązkiem.

Ustawa o własności lokali nie zawiera definicji legalnej czynności zwykłego zarządu. Wskazuje natomiast przykładowo czynności kwalifikowane jako przekraczające zwykły zarząd (art. 22 ust. 3 u.w.l.). W piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są czynności związane z bieżącą eksploatacją i zarządzaniem nieruchomością, a także zmierzające do jej utrzymania w stanie niepogorszonym, jak również pobieranie pożytków i dochodów. Jak wskazał SN w wyroku z 1.06.2017 r., I CSK 657/16 (LEX nr 2329040), wynikające z art. 22 u.w.l.

umocowanie zarządu do dokonywania czynności zwykłego zarządu obejmuje zarówno reprezentowanie wspólnoty na zewnątrz, jak i w stosunkach między wspólnotą a właścicielami lokali. Zarząd może dokonywać wszystkich czynności faktycznych i prawnych samodzielnie w zakresie kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej oraz w zakresie reprezentowania tej wspólnoty na zewnątrz, a także w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, jeżeli mieszczą się one w katalogu czynności zwykłego zarządu. Za taką kwalifikacją tych czynności przemawia ich związek z podstawową działalnością wspólnoty mieszkaniowej (zarządzaniem).

Biorąc powyższe pod uwagę wymiana instalacji elektrycznej jako czynność nagła, pilna, konieczna, nie była czynnością przekraczająca zakres zwykłego zarządu. W ocenie biegłego – a za nim w ocenie Sądu – mieściła się ona w wyżej przyjętym zakresie definicji zwykłego zarządu. Można ją również postrzegać w kategorii stanu wyższej konieczności gdzie konieczne jest ważenie dóbr: bezpieczeństwo użytkowników budynku kontra prawidłowe, celowe, gospodarne wydawanie środków wspólnoty; hierarchia dóbr w tym zakresie jest oczywista. Wykonanie wszystkich prac było gospodarczo w pełni uzasadnione. Brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, by decyzja o remoncie przekraczała granice zwykłego zarządu nieruchomością. Rozeznanie rynku wykonawców tego rodzaju robót odnośnie terminów wykonania, kompetencji, jakości czy wreszcie ceny było dostateczne. Powódka mimo że wniosowała o dowód z opinii biegłego nie dostarczyła zarówno sądowi jak i biegłemu żadnych materiałów pozwalających na jakąkolwiek (pozytywną bądź negatywną) ocenę postępowania pozwanej w zakresie prawidłowej gospodarki środkami finansowymi. Z uwagi na to należało uznać, iż strona powodowa nie wykazała by postępowanie ofertowe prowadzone przez pozwaną było nieprawidłowe a prace nad instalacją elektryczną na podstawie zaskarżonej uchwały zbędne. Nie wykazano, by w przypadku większej ilości ofert znaleziono by lepszą czy też tańszą, ofertę aniżeli zakładu (...); nie udowodniono wreszcie niewłaściwego wykonania samych prac.

W ocenie Sądu nie zachodzi żadna z ustawowych przesłanek uchylecia zaskarżonej uchwały określona w art. 25 ustawy o własności lokali co uzasadniało oddalenie powództwa. O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 99 kpc w zw. z art. 98 kpc z uwagi na ostateczny wynik sprawy tj. przegraną powódki; na zasądzone koszty składają się opłata wg taryfy tj. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych 360 zł (par. 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z par. 20) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego. Nieuiszczone koszty sądowe tj. wydatki na opinię biegłego w wysokości 1343,44 zł tymczasowo uregulowane przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Gliwicach nakazano pobrać na zasadzie art. 113 ust. 1 uoksc w zw. z art. 98 kpc.