

Sygn. akt I ACa 39/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer (spr.)
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki SSO del. Wojciech Żukowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 3 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 1206/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Wojciech Żukowski SSA Jan Kremer SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 39/19

UZASADNIENIE

Powód K. T. wniósł przeciwko stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. pozew o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie przyjęcia planu remontów instalacji elektrycznych w klatkach schodowych nr(...)i nr(...)na rok 2016 i wysokości kosztu remontu, podjętej na zebraniu Wspólnoty w dniu 31 marca 2016 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, według norm przepisanych.

Powód wskazał na treść protokołu okresowej kontroli z października 2012 r. zgodnie z którym stan techniczny przewodów był dobry, a wyniki pomiarów pętli zwarcia i ochrony przeciwporażeniowej zapewniały prawidłowość instalacji i nadawała się ona do bezpiecznego użytkowania. Awarie instalacji były spowodowane brakiem nadzoru ze strony zarządcy nieruchomości. Koszty naprawy instalacji powinien ponieść we własnym zakresie odbiorca, a nie członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Można się zgodzić na wymianę drzwiczek rozdzielnic kondygnacyjnych z zamknięciem, zaś wymiana WLZ jest niepotrzebna. Zatem wskazana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powoda.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Zdaniem strony pozwanej wewnętrzne linie zasilające (WLZ) stanowią części wspólne nieruchomości, zaś ich naprawy i modernizacje należąc do zadań Wspólnoty Mieszkaniowej. W protokole z przeglądu instalacji elektrycznej wykonanym w 2012 r. zawarto zalecenia wymiany wyłączników oraz wymiany zabezpieczeń, które przestały spełniać obowiązujące normy. W ciągu ostatnich lat bardzo wzrosło zapotrzebowanie na energię elektryczną. Instalacja elektryczna w budynku podlegała licznym awariom, na których usuwanie Wspólnota wydawała corocznie spore kwoty. Zatem wymiana WLZ oraz skrzynek piętrowych w poszczególnych klatkach jest więc działaniem zgodnym z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością, gdyż zapewnia członkom Wspólnoty bezpieczne użytkowanie urządzeń elektrycznych, a także minimalizuje wydatki na usuwanie awarii.

Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezsporne w sprawie było, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. oraz członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej administrującej tym budynkiem. Na zebraniu w dniu 31 marca 2016 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli między innymi uchwałę nr (...) o następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła wymienić tablice elektryczne i wyłączniki p.poz. oraz WLZ i obwód administracyjny w klatkach(...) i (...) Powyższe prace będą finansowane z funduszu remontowego do kwoty 60.000,00 zł za całość prac”. Za podjęciem przedmiotowej uchwały głosowali właściciele posiadający 64,76% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw podjęciu uchwały głosowali właściciele posiadający 0,9% udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś właściciele posiadający 0,3% udziałów we współwłasności nieruchomości wstrzymali się od głosu. Powód nie wziął udziału w głosowaniu nad podjęciem przedmiotowej uchwały. Pismem z dnia 20 maja 2016 r. powód został zawiadomiony o treści podjętej uchwały.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że motywem podjęcia przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej uchwały nr (...) była modernizacja instalacji elektrycznej zlokalizowanej w budynku przy ul. (...) w K.. W protokole z zebrania właścicieli lokali z dnia 31 marca 2016 r. wskazano w szczególności na konieczność remontu wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) oraz obwodu administracyjnego na klatkach schodowych nr(...) i (...), a także starych skrzynek z zabezpieczeniami przedlicznikowymi na nowe, a to ze względu na częste zwarcia i „palenie się” instalacji. W protokole nr (...) z pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i rezystancji izolacji instalacji elektrycznej z października 2012 r. stwierdzono, że stan techniczny przewodów jest dobry, instalacja elektryczna nadaje się do eksploatacji, a przewód ochronny ma zachowaną ciągłość na całej długości. Wykonujący okresowy (co 5 lat) przegląd S. S. w sporządzonym wykazie zaleceń do wykonania w częściach wspólnych budynku wskazał m.in. na konieczność: wymiany wyłączników głównych, dostosowania zabezpieczenia WLZ do przekroju przewodów; zlikwidowania zabezpieczeń typu BM i wyłączników typu (...) jako zabezpieczeń WLZ z uwagi na nie spełnianie przez nie obowiązujących norm; zamknięcia wszystkich skrzyni energetycznych zgodnie z zaleceniami (...); zlikwidowania wszystkich nielegalnych poborów prądu z WIZ-ów (typu domofony), przepięcia jako zalicznikowe pod liczniki (...) zasilaczy wzmacniaczy anten i Internetu; uporządkowania i osłony puszek oświetlenia (...) na klatkach schodowych. W związku z faktem, że coraz więcej osób mieszkających w budynku przeszło z ogrzewania piecowego na elektryczne oraz zaczęło używać zwiększoną ilość urządzeń elektrycznych, w ostatnich latach znacznie wzrosło zapotrzebowanie na energię elektryczną w budynku. Mieszkania w budynku mają w wielu przypadkach duże powierzchnie i były często

dzielone przez ich właścicieli na mniejsze, co powodowało powstawanie nowych lokali i również zapotrzebowanie na większą moc. Zabezpieczenia przedlicznikowe do niektórych mieszkań były zawyżone, a część właścicieli zakładała bezpieczniki o zawyżonej mocy przyłącza. Zatem dotychczasowe parametry instalacji elektrycznej, w szczególności WLZ, przestały odpowiadać wymogom praktycznym i zaszła potrzeba ich przystosowania do przenoszenia większych mocy, a w konsekwencji wymiany na nowe. W przeciągu ostatnich lat instalacja elektryczna w budynku podlegała licznym awariom, na usuwanie których pozwana Wspólnota wydatkowała corocznie spore kwoty rzędu 3.000 - 5.000 zł (w skali całego obiektu). Przewidziany uchwałą nr (...) remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej nr(...) został ostatecznie zrealizowany w okresie od 15 czerwca 2016 r. do 30 sierpnia 2016 r. zaś remont na klatce schodowej nr(...)został zakończony w listopadzie 2016 r. W trakcie remontu: dopasowano WLZ do obciążenia z zapasem 30%, wyremontowano oświetlenie administracyjne klatki schodowej i piwnic z zastosowaniem źródeł światła w technologii LED z czujnikiem ruchu na klatce schodowej, z czujnikiem zmierzchowym przed klatką oraz tradycyjnie na wyłącznik w korytarzach piwnicznych. Remont obu klatek kosztował ponad 66.000 zł.

Zarząd nieruchomością wspólną w budynku przy ul. (...) w K. został powierzony licencjonowanemu zarządcy – firmie (...)s.c. w K..

Uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła wybrać do jej zarządu wspólników ww. firmy zarządzającej w osobach J. K. i B. K. (1). Z kolei uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła przedłużyć kadencje dotychczasowego zarządu w składzie ww. osób. Na mocy umowy z dnia 2 września 2010 r. - zawartej na okres od 1 września 2010 r. do 31 sierpnia 2013 r. - strona pozwana reprezentowana przez przedstawicieli rady nadzorczej zleciła B. K. i J. K. - jako wspólnikom ww. firmy zarządzającej - wykonywanie w sposób samodzielny zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności reprezentację ogółu właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed sądami, wobec organów administracji rządowej i samorządowej, a także w stosunkach z członkami Wspólnoty i osobami trzecimi. Na mocy uchwały nr (...) strona pozwana postanowiła zmienić dotychczasowy regulamin jej rady nadzorczej - właściciele lokali postanowili powołać Radę Wspólnoty, do której zadań miało należeć w szczególności podpisywanie w imieniu Wspólnoty umowy o zarządzanie z osobami wybranymi do zarządu, z tym zastrzeżeniem, że konieczny będzie podpis przewodniczącego i co najmniej 2 członków Rady. W dniu 1 września 2013 r. doszło do zawarcia pomiędzy stroną pozwaną a B. K. i J. K. kolejnej umowy o sprawowanie zarządzania nieruchomością wspólną, na mocy której Wspólnota powierzyła zarządcy wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, w tym reprezentację ogółu właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed sądami. W chwili zawierania wskazanej umowy pozwana Wspólnota była reprezentowana jedynie przez dwóch jej członków (J. C. (1) i J. C. (2)).

W uchwale nr (...) właściciele lokali potwierdzili wybór zarządu Wspólnoty w osobach B. K. i J. K. na czas nieokreślony. Ponadto anulowano uchwałę dotyczącą Regulaminu Zarządu Wspólnoty wraz z późniejszymi zmianami wskazując, że sposób pracy zarządu reguluje ustawa o własności lokali.

Poza okolicznościami, które zostały przez strony przyznane lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o niezakwestionowane przez strony dokumenty w postaci protokołu z zebrania właścicieli lokali z dnia 31 marca 2016 r. protokołu z pomiarów skuteczności ochrony przeciwpożarowej i rezystancji izolacji instalacji elektrycznej, wykazu zaleceń do wykonania w częściach wspólnych, protokołu odbioru robót z dnia 1 września 2016 r. faktury (...), faktury (...), kosztorysu powykonawczego, uchwał pozwanej Wspólnoty: nr (...) w sprawie wyboru zarządu, nr (...) i nr (...) w sprawie wyboru członków rady nadzorczej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, nr (...) w sprawie przedłużenia kadencji zarządu umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 2 września 2010 r. nr (...) dot. zmiany dotychczasowego regulaminu rady nadzorczej, nr (...) w sprawie wyboru zarządu pozwanej Wspólnoty, załącznika do uchwały nr (...) „sposób powoływania oraz prawa i obowiązki Rady Wspólnoty”, zawiadomienia o podjęciu uchwały nr (...), umowy w sprawie zarządzania nieruchomością wspólną z dnia 1 września 2013 r. Autentyczność dokumentów nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności.

Relevantny dla rozstrzygnięcia sprawy stan faktyczny ustalono również w oparciu o zeznania powoda K. T. oraz reprezentanta zarządcy nieruchomości wspólnej w budynku przy ul. (...) w K.. Osoby te szczerze opowiedziały o okolicznościach, w których bezpośrednio uczestniczyły, przy czym subiektywnie interpretując zgodnie ze swoimi interesami niektóre okoliczności.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. elektryczności, gdyż pozostały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na poczynienie w tym zakresie relewantnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych. Oddalono także wniosek powoda o zwrócenie się do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w W. o udostępnienie zakresu uprawnień budowlanych nr (...) S. S., gdyż zasięgnięcie tego rodzaju informacji było bowiem całkowicie zbędne i nieprzydatne i w sposób nieuzasadniony opóźniłoby postępowanie w sprawie. Ponadto pominięto dowód z zeznań B. K. a to wobec jej niestawiennictwa na rozprawie.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W zalegających w aktach sprawy dokumentach brak dowodu, z którego miałyby wynikać, że określony powyżej 6 tygodniowy termin do wytoczenia powództwa został niedotrzymany przez powoda. Ponieważ zarzutu w tym zakresie nie podnosiła również strona pozwana brak było podstaw do przyjęcia, że doszło do przekroczenia przez powoda ww. terminu. Stanowisko powoda jest nieuzasadnione i pozbawione jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych, rację ma natomiast w tym zakresie strona pozwana podnosząca, że zaskarżona uchwała nr (...) nie jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani też nie narusza żadnych interesów powoda. W oparciu o przepisy art. 6 k.c. oraz 232 i 3 k.p.c. to na powodzie ciążył obowiązek wykazania, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z obowiązującymi normami prawnymi, narusza zasady prawidłowego zarządzania, czy też w inny sposób narusza jego interesy. Motywem podjęcia zaskarżonej uchwały była modernizacja instalacji elektrycznej. Głównym celem prac modernizacyjnych miała być poprawa jakości i bezpieczeństwa mieszkańców nieruchomości. Prace te były nie tylko pożądanymi, zaakceptowanymi przez pozwaną Wspólnotę, ale i pracami koniecznymi. Wprawdzie protokół z przeglądu instalacji elektrycznej wykazał dopuszczenie tejże instalacji w klatkach schodowych nr (...) i (...) do użytkowania oraz potwierdził dobry stan techniczny przewodów, jednak z drugiej strony do tego protokołu został dołączony wykaz zaleceń do wykonania w celu zapewnienia prawidłowości funkcjonowania instalacji elektrycznej, bezpieczeństwa w jej korzystaniu przez mieszkańców, takich jak wymiana wyłączników oraz zabezpieczeń, które przestały spełniając obowiązujące normy. Nietrafny jest argument powoda dotyczący wymieniany wewnętrznych linii zasilania 25 lat temu. Na przestrzeni lat zmieniły się uwarunkowania i okoliczności, co sprawiło, że dotychczasowe parametry instalacji, w szczególności WLZ, przestały odpowiadać wymogom praktycznym i potrzeba ich przystosowania do przenoszenia większych mocy, a w konsekwencji wymiany na nowe. W ciągu ostatnich lat bardzo wzrosło zapotrzebowanie na energię elektryczną ze strony mieszkańców budynku, co wiązało się z jednej strony z przejściem z ogrzewania piecowego na ogrzewanie elektryczne, a z drugiej strony z coraz większą liczbą używanych w gospodarstwach domowych urządzeń elektrycznych. Nadto w okresie poprzedzającym podjęcie spornej uchwały instalacja elektryczna w budynku podlegała licznym awariom, na usuwanie których strona pozwana wydatkowała corocznie spore kwoty pieniędzy, co rodziło straty finansowe dla jej członków. Zatem przewidziany przedmiotową uchwałą remont instalacji elektrycznej był działaniem zgodnym z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, gdyż zapewnił członkom pozwanej Wspólnoty bezpieczne użytkowanie urządzeń elektrycznych, a także zminimalizował przyszłe wydatki na usuwanie kolejnych awarii i doraźne naprawy.

W rzecznictwie sądowym jak i doktrynie ugruntowany jest pogląd, że wszelkie przewody i instalacje elektryczne znajdujące się na klatkach schodowych budynku administrowanego przez wspólnotę mieszkaniową stanowią część nieruchomości wspólnej zdefiniowanej w treści art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. W związku z tym ich naprawy i modernizacje należą do zadań wspólnoty mieszkaniowej. Nieprawdziwe są zatem twierdzenia powoda, że obowiązek utrzymania instalacji elektrycznej na klatkach schodowych spoczywa na właścicielach lokali na tych klatkach posadowionych, gdyż remont dotyczył części wspólnych nieruchomości, na których sporne WLZ były posadowione. Zaś zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy w własności lokali, właściciele lokali zobowiązani są do ponoszenia - stosownie do swoich udziałów - wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie

znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach spoczywa, tym kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 14 pkt 1 ustawy). Nawet zatem jeśli 25 lat temu niektórzy właściciele lokali finansowali - jak twierdzi powód - remonty instalacji w swoich klatkach schodowych, to po wejściu w życie obecnie obowiązującej ustawy o własności lokali, koszty remontów instalacji w częściach wspólnych powinny być pokrywane z funduszu remontowego całej Wspólnoty Mieszkaniowej. Tym samym uznać należy, że zobowiązanie powoda na mocy ww. uchwały do partycypowania w kosztach remontu instalacji elektrycznej na klatkach schodowych nr (...)i (...) nie było w żadnej mierze naruszeniem jego interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Zaskarżona uchwała miała pełne umocowanie w obowiązującym prawie, w szczególności w przepisach ustawy o własności lokali, a nadto nie wykazano w toku postępowania, aby naruszała ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz uzasadnione interesy powoda. Właściciele lokali skupieni we wspólnocie mieszkaniowej mają bowiem prawo - respektując obowiązujące uregulowania i zasady współżycia społecznego - kształtować zarząd nieruchomością wspólną zgodnie z wolą większości, w szczególności dla poprawy bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców wspólnoty, a subiektywne i nieumotywowane przekonanie (w szczególności) pojedynczego właściciela lokalu o bezzasadności i niecelowości działania większości mieszkańców wspólnoty nie może mieć w tym zakresie pierwszeństwa. Na marginesie zaś zauważyć należy, że żaden inny - poza powodem - właściciel lokalu w budynku przy ul. (...) w K. nie wnosił sprzeciwu wobec konieczności przeprowadzenia stosownych prac remontowych w zakresie instalacji elektrycznej.

W toku postępowania w niniejszej sprawie pojawiła się wątpliwość co do prawidłowego reprezentowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przez J. K. oraz B. K. (1), jako współników firmy (...)s.c., z którą to firmą pozwaną Wspólnotę łączyła umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 1 września 2013 r. Nawet jeżeliby przyjąć, że umowa ta została podpisana w sposób nieuprawniony (podpisało ją bowiem tylko dwóch członków Rady Wspólnoty, wbrew postanowieniom obowiązującego wówczas we Wspólnocie regulaminu nie podpisał jej przewodniczący Rady), to nie powoduje to nieważności postępowania sądowego. W uchwale nr (...) właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w K. dla rozwiania wątpliwości potwierdzili wybór zarządu pozwanej Wspólnoty w osobach B. K. (1) i J. K. na czas nieokreślony i choć, co do zasady, uchwały nie posiadają mocy wstecznej, to należy przyjąć, że w realiach niniejszej sprawy zaszedł usprawiedliwiony okolicznościami wyjątek od tejże zasady. Przez wiele lat bowiem Wspólnota, funkcjonowała, a podejmowane przez nią uchwały nie były zaskarżane do sądu z tego powodu. Sam fakt nieprawidłowego ustanowienia zarządcy nie może zostać uznany za wystarczającą podstawę do podważenia skutecznej reprezentacji strony pozwanej w niniejszym postępowaniu, tym bardziej, że przyjęcie przeciwnego stanowiska doprowadziłoby do konkluzji, że przez kilka lat Wspólnota pozostawała bez organu zarządzającego.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. uwzględniając zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Wyrok ten zaskarżył w całości powód.

W ocenie powoda (...)s.c. nie posiada ważnej umowy o zarządzanie po dniu 31.08.2013 r. oraz nie posiadała nigdy umowy o sprawowanie zarządu dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Umowa o sprawowaniu zarządu z dnia 1.09.2013 r. nie jest poparta żadnymi uchwałami i jest nieważna ze względu na niespełnione wymogi ustawy o własności lokali, a to podjęcie przewidzianej w art.22 ust.2 uchwały Wspólnoty mieszkaniowej, zawierającej zgodę na tę czynność, oraz umocowanie dla zarządu do zawarcia umowy stanowiącej taką czynność, oraz niezgodna z uchwałą Wspólnoty nr (...) i załącznikiem do niej, który precyzuje ilość osób zawierających i podpisujących umowę o zarządzaniu (zgodnie z punktem 6 § 9 nie została podpisana przez trzy osoby konieczny podpis przewodniczącego i co najmniej 2 członków Rady). (...) od 1.09.2013 reprezentuje i poddaje pod głosowanie uchwały bez umocowania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Potwierdził to Sąd uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia dotyczące konieczności wymiany starych skrzynek zabezpieczeniami przelicznikowymi na nowe z powodu częstych zwarć i „palenia się” instalacji są błędne. Przeczą temu zeznania zarządcy nieruchomości. Protokół z przeglądu instalacji wykonany w październiku 2012 r. wykazał dopuszczenie instalacji do użytkowania na

klatkach(...)i (...). Zalecenia zawarte w załączniku do protokołu stwierdzają jedynie to, że w przypadku jakiegokolwiek ingerencji w obwód WLZ na tych klatkach schodowych należy wymienić wyłączniki na zgodne z obowiązującymi przepisami. Natomiast nie byłoby ingerencji w obwód WLZ, to mogą pozostać. Przepisy nie działają wstecz. Awaryje elektryczne w klatkach schodowych nr(...) i(...) spowodowane były nie niesprawnością instalacji elektrycznej, tylko montowaniem we własnym zakresie przez lokatorów m.in. dzielących mieszkania na kilka, większych zabezpieczeń przelicznikowych niż mieli to w przydziale mocy dla danego mieszkania z Zakładu Energetycznego. Przez tego rodzaju niedozwolone działania lokatorów Wspólnota Mieszkaniowa ponosiła nieuzasadnione koszty usuwania awarii (wymiany bezpieczników) sięgające do 5.000 zł. Po stwierdzeniu przez osoby zajmujące się stanem technicznym budynku przy ul. (...) zakładania przez lokatorów niewłaściwych zabezpieczeń nie egzekwowały od tych lokatorów zwrotu kosztów usunięcia awarii i koszty te ponosili wszyscy członkowie Wspólnoty, co stanowi dowód na brak skutecznego nadzoru nad stanem technicznym instalacji elektrycznej klatki (...) i (...) i działanie na szkodę Wspólnoty przez te osoby, oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza moje interesy. Koszt remontu instalacji elektrycznej klatki (...) i (...) wyniósł ponad 66.000 zł natomiast w uchwale miał wynosić do 60.000 zł. Koszt rozdziału mieszkania na kilka mieszkań i zwiększenie zapotrzebowania dla danego mieszkania na m.in. energię elektryczną pokrywa we własnym zakresie inwestor co ma zapisane w warunkach wydanych przez Zakład Energetyczny i w uchwale Wspólnoty wyrażającej zgodę na taki podział. Natomiast przerzucenie części tych kosztów (wykonanie nowych WLZ) na członków Wspólnoty jest naruszeniem interesu członków Wspólnoty.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji jako oczywiście bezzasadnej i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania przez Sąd Apelacyjny, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawnym przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne z poniższymi uwagami.

Powód w apelacji zakwestionował prawidłowość reprezentacji pozwanej Wspólnoty przez J. K. oraz B. K., jako współników(...) s.c. Kwestia ta została rozważona przez Sąd I instancji, choć nie dostrzegł ten Sąd rozróżnienia pomiędzy zarządem a zarządcą wspólnoty mieszkaniowej o czym stanowią o tym przepisy art. 21 i 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz. U. 2020r., poz. 532 t.j.) . W sprawie nie kwestionowano istnienia i działania zarządu w latach 2012 – 2013, a podnoszono, że nie wszyscy członkowie zarządu podpisali się pod umową o zarządzanie nieruchomością przez sprawującą te obowiązki firmą. Sąd Apelacyjny zwraca uwagę na to rozróżnienie, przy czym zarządca określany bywa przez wspólnoty także jako administrator. W sprawie zwrócić należy uwagę na to, że Wspólnota posiadała w 2013 r. i później Zarząd. W związku z tym, zdaniem Sądu Apelacyjnego, Wspólnota uprawniona była do potwierdzenia także wstecznie czynności wykonanych przez zarządcę również w granicach przekraczających zwykły zarząd nieruchomością. Niewątpliwie charakter taki ma nie zaskarżona przez powoda uchwała nr (...) potwierdzająca w istocie czynności osób zarządzających również jako Zarząd także wstecz. Uchwała ta powoduje, że zarzuty dotyczące reprezentacji Wspólnoty nie mogły się ostać. Ponadto podstawą wykonania prac była zaskarżona uchwała wykonana w 2016 r.

W dalszych swoich zarzutach apelacja koncentrowała się na zagadnieniu, czy celowe i zasadne gospodarczo i techniczne było przeprowadzenie remontu instalacji elektrycznej w klatce schodowej nr(...)i nr (...) przedmiotowej nieruchomości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego dokonując oceny zaskarżonej uchwały z perspektywy art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (Dz.U. nr 2018 r. poz. 716, tj.), jej zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszeniem interesów powoda, istotne jest uwypuklenie szeregu zmian, który zaszyły w przeciągu ostatnich kilkunastu lat w sposobie korzystania z lokali. Chodzi tu o takie zmiany, które doprowadziły do zwiększenia zapotrzebowania na energię elektryczną w postaci dzielenia lokali na

mniejsze, wymiany ogrzewania z pieców opalanych węglem na piece elektryczne, czy korzystania w większym zakresie z urządzeń elektrycznych. Konsekwencją zmian jest konieczność wymiany instalacji elektrycznej na taką, która spełniać będzie obowiązujące wymagania i normy.

Pozwana Wspólnota dostrzegając potrzebę dostosowania istniejącej instalacji elektrycznej do bieżących potrzeb, na co wpływ też miały częste awarie, sukcesywnie dokonuje jej wymiany w pewnej określonej kolejności.

Niewątpliwie taki proces wymiany należy postrzegać jako niezbędny i konieczny, realizujący podstawowy obowiązek wspólnoty mieszkaniowej, jakim jest dbanie o części wspólne budynku.

Z akt sprawy wynika, że poprzednia wymiana instalacji elektrycznej miała miejsce 25 lat temu. Odbyła się ona w pewnych określonych warunkach technicznych, przy obowiązujących ówczesnie normach i przy innym, znacznie mniejszym, zakładanym obciążeniu. Połączenie wymiany pionu głównego, który musi spełniać określone wymagania techniczne, z wymianą tablic elektrycznych, wyłączników p.poż, wewnętrznych linii zasilających, wyłączników i oświetlenia, jest w ocenie Sądu Apelacyjnego, jak najbardziej celowe. Przeprowadzenie remontu instalacji elektrycznej w sposób planowy potwierdza właściwe działanie wspólnoty oraz jest zgodne jest z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością.

Rzeczywiście zgodnie z przeglądem instalacja mogłaby być jeszcze eksploatowana przez rok. Gdyby jednak po upływie tego czasu okazało się, że trzeba dokonać wymiany instalacji, odbyłoby się to w trybie nagłym. Prowadzenie polityki planowej przez Wspólnotę, w sytuacji, w której istniały przesłanki techniczne do przeprowadzenia remontu, należy jako w pełni uzasadnione.

W związku z tym zaskarżona uchwała odpowiada prawu, a apelacja jako niezasadna uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSO Wojciech Żukowski