

Sygn. akt I C 524/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: Sędzia SO Barbara Wituszko

Protokolant: stażysta L. K. (1)

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2013 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa: **J. G.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...)**

w S.

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda J. G. na rzecz pozwanej Wspólnoty

Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 197 zł

(sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 524/12

UZASADNIENIE

Powód J. G. wniósł o uchylenie uchwały nr 1/2012 z 12 stycznia 2012 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S..

W uzasadnieniu wskazał, że uchwała ta dotyczy wyrażenia zgody na wymianę zewnętrznych poziomów instalacji deszczowej, oczyszczenie trzech studzienek, wymianę dwóch sztuk rewizji oraz wykonanie izolacji pionowej folią kibelkową 3,2 m² od strony podwórza ul. (...) na łączną kwotę nie większą niż 4 500 zł brutto. Rozliczenie prac nastąpiło kosztorysem powykonawczym z funduszu remontowego. Zdaniem powoda, powyższa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomościami, ponieważ została podjęta po wykonaniu prac polegających na wymianie zewnętrznych poziomów instalacji deszczowej i oczyszczeniu studzienek. Prace te zostały wykonane wadliwie, gdyż woda deszczowa w dalszym ciągu zalewa piwnicę. Wskazana w uchwale wysokość wynagrodzenia ma zostać wypłacona z funduszu remontowego po rozliczeniu prac kosztorysem powykonawczym. W dokumentacji Wspólnoty znajduje się kosztorys powykonawczy dotyczący prac wymienionych w uchwale nr 1/2012. Kosztorys nie precyzuje daty wykonania zatem nie wiadomo czy został sporządzony przed podjęciem uchwały, czy też po niej, zawiera liczne poprawki i skreślenia, a końcowa jego część zawiera wyłącznie skreślenia i poprawki. W tych okolicznościach nie wiadomo czy maksymalne wynagrodzenie z uchwały zostało dostosowane do poprawionego

kosztorysu, czy też odwrotnie. Taki sposób postępowania narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, a w konsekwencji narusza interes właścicieli lokali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, nadto o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika w wysokości dwukrotności stawki minimalnej (k. 52 – 55, 00:11:40 nagrania z k. 131 i 01:26:08 nagrania z k. 165).

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że powód nie naprowadził dowodów wskazujących na to, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem, umową właścicieli albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Podjęcie zaskarżonej uchwały, a w szczególności wykonanie prac nią przewidzianych było konieczne z punktu widzenia należytej dbałości o nieruchomość wspólną, a tym samym leżało w interesie wszystkich właścicieli lokali. Wykonanie prac i podjęcie uchwały poprzedzone zostało inspekcją instalacji odprowadzającej wodę za pomocą kamery, która potwierdziła niedrożność instalacji w dwóch odcinkach oraz niedrożność studzienek. Wartość prac została zweryfikowana przez inspektora nadzoru zatrudnionego przez administrującą nieruchomością wspólną Spółkę (...), stąd też wzięły się skreślenia na kosztorysie powykonawczym. Pozwana podkreśliła, że również pod względem ekonomicznym miała miejsce dbałość o interesy Wspólnoty – skreślenia wyraźnie wskazują na to, że wartość prac została znacznie obniżona w stosunku do wstępnej ich wyceny dokonanej przez wykonawcę. Pozwana zaprzeczyła, aby kwota z kosztorysu została dostosowana do kwoty maksymalnego wynagrodzenia wynikającego z uchwały. Zarzuty powoda w tym zakresie są gołosłowne.

Pozwana przyznała, że uchwała została podjęta po wykonaniu prac, jednakże przed ich odbiorem. Wskazuje na to data protokołu odbioru, który został sporządzony 17 stycznia 2012 r., podczas gdy zbieranie głosów pod uchwałą zostało zakończone już 12 stycznia 2012 r. Konieczność wcześniejszego od podjęcia uchwały rozpoczęcia prac była podyktowana obiektywnymi okolicznościami. Chodziło o możliwie najszybsze zabezpieczenie nieruchomości wspólnej przed negatywnym oddziaływaniem wód opadowych, w szczególności wyeliminowanie zalewania piwnic. Skutek ten został osiągnięty – pozwana zaprzeczyła, aby dalej miało miejsce zalewanie piwnic.

Podniosła, że w zasadzie nie wie czemu miałyby aktualnie służyć uchylene przez Sąd zaskarżonej uchwały, a powód również na to nie wskazuje. Nie można sprzeczności uchwały z prawem wywodzić tylko i wyłącznie z tego, że została ona podjęta po wykonaniu prac. Nic nie stoi na przeszkodzie by w taki sposób Wspólnota Mieszkaniowa może zatwierdzić wykonane już prace. Mając na uwadze wartość prac oraz fakt, że ingerencja w nieruchomość wspólną była w toku tych prac minimalna można też postawić tezę, że zlecenie prac będących przedmiotem zaskarżonej uchwały mieściło się w granicach tzw. czynności zwykłego zarządu, do których zlecenia Zarząd Wspólnoty w ogóle nie musiał ubiegać się o uzyskanie stosownej uchwały właścicieli lokali. Zdaniem pozwanej, pomimo tego, że uchwała została podjęta po wykonaniu prac, samo ich zlecenie zostało poprzedzone stosownymi czynnościami przygotowawczymi, mającymi potwierdzić w sposób obiektywny konieczność wykonania prac. Brak podstaw do przyjęcia aby pozwana doznała jakiegokolwiek uszczerbku na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. G. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Bezsporne.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła, w drodze głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 19 grudnia 2011 r. do 12 stycznia 2012 r. uchwałę nr 1/2012 w sprawie prac instalacyjnych. Zgodnie z tą uchwałą Wspólnota wyraziła zgodę na wymianę zewnętrznych poziomów instalacji deszczowej, oczyszczenie trzech studzienek, wymianę dwóch rewizji oraz wykonanie izolacji pionowej folią kubełkową 3,2m² od strony podwórza J. 12 – 13 na łączną kwotę nie większą niż 4 500 zł. Rozliczenie prac miało nastąpić kosztorysem powykonawczym z funduszu remontowego. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu wzięli udział członkowie Wspólnoty reprezentujący (...) udziałów. Wszyscy oni oddali głosy za podjęciem tej uchwały.

O podjęciu uchwały powód J. G. został zawiadomiony nie wcześniej niż 13 stycznia 2012 r. i nie później niż 8 lutego 2012 r. Powództwo o jej uchylenie wytoczył skutecznie 8 maja 2012 r.

Bezsporne, a nadto dowody:

- uchwała nr 1/2012 z listami do głosowania – k. 4 (18, 62), 5 – 8 (63 – 66);
- zawiadomienie z dnia 13.01.2012 r. – k. 9;
- pozew z dnia 8.02.2012 r. – k. 2 – 3;
- pismo z dnia 8.05.2012 r. – k. 41.

Zgoda na wykonanie prac zawarta w uchwale nr 1/2012 miała charakter następczy – wyrażona została w okresie kilku miesięcy po wykonaniu tych prac, a przed ich odbiorem od wykonawcy w dniu 17 stycznia 2012 r. Prace zostały wykonane w 2011 r.

Przed ich wykonaniem dochodziło do zalewania piwnic oraz zawilgocenia lokali mieszkalnych położonych w suterenie budynku przy ul. (...). Prace podjęte zostały w celu zapobieżenia dalszemu zalewaniu piwnic i zawilgoceniu lokali w suterenie.

Bezsporne, a nadto dowody:

- zeznania świadka S. W. – 00:26:43 – 00:43:12 nagrania k. 131;
- zeznania świadka L. K. (2) – 00:43:36 – 01:10:56 nagrania k. 131;
- zeznania świadka E. K. – 01:10:56 – 01:23:42 nagrania k. 131;
- przesłuchanie powoda J. G. – 00:17:49 – 00:39:16 nagrania k. 165;
- przesłuchanie za pozwaną B. C. – 00:39:26 – 01:03:31 nagrania k. 165.

W budynku przy ul. (...) od kilku lat dochodziło do zalewania piwnic i zawilgocenia lokali mieszkalnych położonych w suterenie. Instalacja deszczowa nie była udrażniana od lat. Podczas ulew, w okolicy tzw. stojaków (biegnących pionowo rur znajdujących się na powierzchni, bezpośrednio przy budynku, służących odprowadzaniu wody deszczowej) zatrzymywała się woda – nie była odbierana przez instalację deszczową. W 2011 r. Zarząd Wspólnoty w osobach: B. C., E. K. oraz powód J. G. zdecydował, że konieczne jest podjęcie czynności w celu zapobieżenia dalszemu zalewaniu i zawilgoceniu budynku. Członkowie Zarządu nie wiedzieli wówczas jakie dokładnie prace będą konieczne do osiągnięcia ww. celu, należało najpierw dokonać odkopów. Zarząd uważał, że może działać w tym zakresie bez zgody członków Wspólnoty, tj. bez podjęcia uchwały.

Członkowie zarządu pozwanej wyrazili wykonawcy zgodę na wykonanie niezbędnych – dla osiągnięcia ww. celu – prac. Ustalenie ich wartości miało nastąpić po ich zakończeniu, za pomocą kosztorysu budowlanego powykonawczego. Przystępując do prac wykonawca nie wiedział jaka część poziomej instalacji deszczowej będzie wymagała udrożnienia lub wymiany, tj. na jakim odcinku znajduje się wymagająca usunięcia niedrożność. Po dokonaniu przez wykonawcę odkopów stojaków rozpoczął on ogląd za pomocą kamery wnętrza poziomych rur stanowiących część instalacji deszczowej tego budynku, ich udrażniania dokonywał za pomocą specjalnie do tego przeznaczonej spirali. Ostatecznie dokonał udrożnienia części poziomej instalacji deszczowej, wymiany części tej instalacji (tej, której ostatecznie – w obawie o uszkodzenie większego fragmentu instalacji – nie był w stanie udrożyć), oczyszczenia trzech studzienek, wymiany dwóch rewizji kanalizacyjnych oraz zaizolowania pionowej części instalacji deszczowej poprzez

wyłożenie przy stojakach, bezpośrednio przy ścianach budynku folii kubelkowej, na obszarze 3,2 m². Zaizolowanie pionowej części tej instalacji miało wyłącznie charakter prowizoryczny, już wówczas Wspólnota planowała dokonanie w niedalekiej przyszłości zaizolowania całej instalacji pionowej budynku. Folia kubelkowa została wyłożona w zawilgoconych częściach murów, w celu ich osuszenia.

Po zakończeniu tych prac nie dochodziło do zalewania piwnic i dalszego zawilgocenia lokali położonych w suterenie budynku. Członkowie Wspólnoty do których należały te piwnice, jak i zamieszkujący w ww. lokalach nie zgłaszali Wspólnocie żadnych zastrzeżeń co do jakości wykonanych prac w zakresie instalacji deszczowej, nie uskarżali się też na dalsze zalewanie i zawilgocenie tych pomieszczeń.

Dowody:

- fotografie nr 1 – 3 – k. 160;
- zeznania świadka S. W. – 00:26:43 – 00:43:12 nagrania k. 131;
- zeznania świadka L. K. (2) – 00:43:36 – 01:10:56 nagrania k. 131;
- zeznania świadka E. K. – 01:10:56 – 01:23:42 nagrania k. 131;
- przesłuchanie za pozwaną B. C. – 00:39:26 – 01:03:31 nagrania k. 165.

Przed rozpoczęciem powyższych prac zdarzało się, że przy budynku przy ul. (...) dochodziło do zapadania się ziemi.

Bezsporne, a nadto dowód:

- przesłuchanie za pozwaną B. C. – 00:39:26 – 01:03:31 nagrania k. 165.

Po wykonaniu prac objętych – w sposób następczy – powyższą uchwałą sporządzony został tzw. kosztorys budowlany powykonawczy. Kosztorys ten sporządził wykonawca prac (...) z siedzibą w S.. W kosztorysie wymienił wykonane prace, zakupiony materiał, koszt jego zakupu, czasokres i zakres robocizny oraz jej koszt, nadto koszt pracy samochodu. Ostateczny koszt robocizny określił na kwotę 2 832,76 zł, materiałów na 1 243,16 zł, zaś pracy sprzętu na kwotę 570,38 zł. Łączny koszt prac remontowych wyniósł 4 646,30 zł brutto. Kosztorys ten został następnie zweryfikowany przez pracownika administratora pozwanej wspólnoty, będącego jednocześnie inspektorem nadzoru – L. K. (2). Zakwestionował on w części ten kosztorys, dokonując na nim odręcznych korekt, w ten sposób, że ostateczną łączną wartość prac remontowych określił na w kwocie 4 253,88 zł. Korektę tę zaakceptował wykonawca. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa uiszczała na jego rzecz za wykonanie tych prac kwotę 4 253,88 zł.

Odbiór ww. prac nastąpił w dniu 17 stycznia 2012 r. Pozwana Wspólnota reprezentowana przez członków zarządu B. C. i E. K. nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń do wykonanych prac. Również w późniejszym okresie nie zgłaszała zastrzeżeń do jakości wykonanych prac i nie kierowała do wykonawcy żadnych roszczeń.

Dowody:

- kosztorys budowlany powykonawczy – k. 10 – 17 (68 – 75);
- protokół odbioru z 17.1.2012 r. – k. 67;
- zeznania świadka L. K. (2) – 00:43:36 – 01:10:56 nagrania z k. 131;
- zeznania świadka E. K. – 01:10:56 – 01:23:42 nagrania z k. 131;
- przesłuchanie za pozwaną B. C. – 00:39:26 – 01:03:31 nagrania z k. 165.

W lipcu 2012 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr 6/2012. Zgodnie z tą uchwałą pozwana wyraziła zgodę na wykonanie instalacji pionowej przeciwwilgociowej na całej długości budynku, około 105 metra bieżącego, za kwotę 25 000 zł netto oraz ułożenia polbruku od strony podwórza w pasie przy budynku w miejscu obecnie istniejących uszkodzonych płyt chodnikowych z zachowaniem spadków odprowadzających wodę deszczową na powierzchni około 125 m² za kwotę około 12 000 zł netto. W uchwale określono wykonawcę, wskazano też, że rozliczenie nastąpi ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Prace objęte ww. uchwałą zostały wykonane co najmniej w części, w szczególności w miejsce folii kubełkowej na obszarze 3m² wykonana została klasyczna izolacja, tzn. dokonano otynkowania i trzykrotnego zaizolowania folią. Prace wykonane w oparciu o tę uchwałę były częściowo – co do zaizolowania ww. obszaru 3m² – zbieżne z pracami wykonanymi na podstawie uchwały nr 1/2012. W wykonaniu uchwały nr 6/2012 dokonano też położenia polbruku m.in. w miejscu dotychczasowych płyt chodnikowych, uszkodzonych podczas wykonywania prac objętych uchwałą nr 1/2012.

Bezsporne, a nadto dowody:

- uchwała nr 6/2012 – k. 139;
- zawiadomienie z 25.09.2012 r. – k. 123;
- fotografie – k. 124;
- fotografie nr 4 – 6 – k. 160;
- fotografie – k. 164;
- fotografie – k. 39;
- przesłuchanie za pozwaną B. C. – 00:39:26 – 01:03:31 nagrania k. 165.

Powód był przez wiele lat członkiem Zarządu pozwanej Wspólnoty. Na zebraniu członków Wspólnoty w dniu 15 stycznia 2012 r. nie został wybrany na kolejną kadencję. Aktualnie zarząd jest pięcioosobowy. W skład tego Zarządu wchodzi: B. C., K. K., D. K., M. N., A. S..

Bezsporne, a nadto dowody:

- uchwała nr 5/2012 z 15.1.2012 r. wraz z listami do głosowania – k. 58, 59 – 61;
- zeznania świadka E. K. – 01:10:56 – 01:23:42 nagrania k. 131;
- przesłuchanie za pozwaną B. C. – 00:39:26 – 01:03:31 nagrania k. 165.

W listopadzie 2012 r. rzeczoznawca kosztorysowy R. S. wykonał na zlecenie powoda „Opinię dotyczącą zastosowanych materiałów w trakcie wykonywania robót związanych z wymianą instalacji deszczowej oraz wykonania izolacji pionowej przeciwwilgociowej ścian w budynku przy ul. (...) w S.”. Opinia dotyczyła prac zatwierdzonych uchwałą nr 1/2012. Zgodnie z tą opinią do wykonania kanalizacji deszczowej poza budynkiem zastosowano nieprawidłowy materiał, tj. rury (koloru szarego), które mają zastosowanie wewnątrz budynku. Ułożenie folii kubełkowej wytłaczanej luźno przy ścianie nie gwarantuje poprawnej izolacji przeciwwilgociowej ścian. Uchybienia te należy zakwalifikować jako wykonanie robót niezgodnie ze sztuką i wiedzą budowlaną. Opinia została sporządzona w oparciu o fotografie pochodzące od powoda i wyjaśnienia powoda.

Bezsporne, a nadto dowód:

- prywatna opinia z 22.11.2012 r. – k. 163.

Pomiędzy powodem a aktualnym zarządem, w szczególności B. C. istnieje konflikt.

Bezsporne, a nadto dowody:

- przesłuchanie powoda J. G. – 00:17:49 – 00:39:16 nagrania k. 165;

- przesłuchanie za pozwaną B. C. – 00:39:26 – 01:03:31 nagrania k. 165.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j., Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903; dalej: u.w.l.).

Zgodnie z tym przepisem 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 (ust. 1). 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 treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przewiduje cztery niezależne od siebie podstawy do żądania przez właściciela uchylecia uchwały:

- jej niezgodności z przepisami prawa (przede wszystkim z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali),
- jej niezgodność z umową właścicieli lokali, (tj. umową określającą sposób zarządu z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali),
- naruszanie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (jednocześnie powodujące naruszenie interesu właściciela),
- naruszanie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela lokalu.

Ciężar wykazania okoliczności objętych dyspozycją art. 25 ust. 1 i 1 a u.w.l. spoczywał zgodnie z art. 6 k. c. na powodzie.

W rozpoznawanej sprawie powód nie dochował terminu z art. 25 ust. 1a ww. ustawy. O podjęciu uchwały został powiadomiony nie wcześniej niż 13 stycznia 2012 r. (jest to data sporządzenia zawiadomienia o uchwale, które – co było bezsporne – powód otrzymał, załączył je bowiem do pozwu wniesionego w dniu 10 lutego 2012 r.; pozew: k. 2 – 3; zawiadomienie: k. 9) i nie później niż 8 lutego 2012 r. (data sporządzenia przez powoda pierwszego pozwu). Termin sześciotygodniowy do zaskarżenia uchwały upływał zatem najpóźniej z końcem 21 marca 2012 r., tymczasem powództwo zostało skutecznie wytoczone dopiero 8 maja 2012 r. (pismo powoda z dnia 8.05.2012 r.: k. 41). Sąd zaznacza, że powód wniósł pozew o uchylenie uchwały nr 1/2012 w dniu 10 lutego 2012 r., pozew nie został opłacony, powód nie wykonał w terminie zarządzenia Przewodniczącego o opłaceniu pozwu, na skutek czego został on zwrócony, zarządzenie o zwrocie uprawomocniło się (zarządzenie: k. 35), sprawę wpisano pod nowy nr w rep. C – powód nie wniósł zażalenia na to zarządzenie, nadto w piśmie z 8 maja 2012 r. wyraźnie oświadczył, że wnosi o wpisanie sprawy pod nowy numer i dalsze jej prowadzenie. W zarządzeniu o zwrocie pozwu zawarta została treść art. 130 § 2 k.p.c., powód został też pouczone o zażaleniu. Zgodnie z art. 130 § 2 k.p.c. pismo zwrócone nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu. Zatem w sprawie nie można przyjąć, iż powództwo o uchylenie uchwały nr 1/2012 zostało wytoczone 10 lutego 2012 r., tylko dopiero 8 maja 2012 r. (data wniesienia

pisma powoda z dnia 8.05.2012 r.). Zachowanie terminu do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, określonego w art. 25 ust. 1 u.w.l., w sytuacji gdy jest on materialnym terminem zawitym Sąd bada z urzędu. W niniejszej sprawie nie został on zachowany – roszczenie powoda o uchylenie uchwały nr 1/2012 wygasło. Stanowiło to samodzielną podstawę oddalenia powództwa.

Niezależnie od powyższego Sąd zaznacza, że za oddaleniem powództwa przemawiał nadto brak przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. do uchylenia tej uchwały.

Poza sporem pozostawało, że powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty, a zatem jest legitymowany czynnie w tej sprawie.

Powód podniósł, że zaskarżona uchwała nr 1/2012 narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a przez to narusza także i jego interesy, jako członka tej Wspólnoty. W tym kontekście podniósł (k. 2 – 3, 38, 122, od 00:03:11 i 00:15:03 nagrania z k. 131, 01:24:27 nagrania z k. 165), że:

1. uchwała została podjęta już po wykonaniu prac,
2. kosztorys powykonawczy jest nierzetelny – nie wiadomo kto i kiedy go sporządził, zawiera liczne przekreślenia powodujące wątpliwość co do tego, jakie kwoty ostatecznie obciążą Wspólnotę z tytułu wykonania tych prac, nadto – zdaniem powoda – kwoty z kosztorysu były dostosowywane do kwoty z uchwały albo na odwrót,
3. prace zostały wykonane wadliwie (niewłaściwa grubość części rur i niewłaściwa izolacja za pomocą folii kubełkowej) i niechlujnie (płyty chodnikowe położone nad miejscami, w których prowadzono prace nie zostały równo i na trwałe osadzone w gruncie) i jednocześnie nadal dochodzi do zalewania piwnic. Ponadto, część tych prac (izolacja 3m² folią kubełkową) została następnie wykonana ponownie, w ramach prac objętych uchwałą pozwanej o nr (...),
4. uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów podczas gdy powinna zostać podjęta na zebraniu, gdzie jest możliwość dyskusji nad nią.

Uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, naruszając jednocześnie interes członka Wspólnoty m.in. wtedy gdy stanowi akceptację niekorzystnych z gospodarczego punktu widzenia – tak dla Wspólnoty, jak i jej członka – zachowań. Owa niegospodarność zachowania musi mieć charakter obiektywny.

W pierwszej kolejności Sąd zaznacza, że nie ma racji strona pozwana, podnosząc (k. 54, 126) że prace objęte uchwałą nr 1/2012 mieściły się w zakresie czynności zwykłego zarządu, o jakich mowa w art. 22 ust. 1 u.w.l. Do czynności zwykłego zarządu zaliczyć należy – w rozumieniu tego przepisu – bieżące sprawy związane z normalną eksploatacją rzeczy lub utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym (szerzej Sąd Najwyższy w wyroku z 15 października 2002 r., sygn. II CKN 1479/00, LEX nr 75271). Zdaniem Sądu orzekającego w tej sprawie wykonanie prac objętych uchwałą nr 1/2012 przekraczało zakres czynności zwykłego zarządu. Biorąc pod uwagę ich zakres nie można powiedzieć, że była to normalna eksploatacja lub utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym. Art. 22 u.w.l. ma charakter bezwzględnie obowiązujący – Wspólnota nie może skutecznie określić inaczej niż w ww. przepisie co należy do zakresu czynności przekraczających lub nieprzekraczających zwykły zarząd (przykładowo: nie może określić, że zakres czynności zwykłego zarządu to – niezależnie od ich przedmiotu – prace przekraczające wartość 4 000 zł), decydujące znaczenie ma przedmiot tych prac. Pozwana nie wykazała też aby prace te miały charakter czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c. (a mianowicie, że ich niezwłoczne niewykonanie groziło zawaleniem budynku) – taka wersja zdarzeń wynika wyłącznie z przesłuchania pozwanej, nie potwierdził jej żaden słuchany w sprawie świadek, w tym przede wszystkim inspektor nadzoru L. K. (2). Z ww. przyczyny koniecznym było podjęcie w tym zakresie uchwały (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Zarząd nie był uprawniony do samodzielnego działania w tej sprawie.

Rację ma powód, podnosząc, że uchwała nr 1/2012 powinna zostać podjęta przed wykonaniem objętych nią prac. Niemożność precyzyjnego określenia zakresu i kosztu prac przed dokonaniem odkrywki i zbadaniem rur nie jest wystarczającym uzasadnieniem do podjęcia uchwały dopiero po wykonaniu objętych nią prac. Zdaniem Sądu, już

przed przystąpieniem do prac, przy wzięciu pod uwagę, że proces zalewania i zawilgocenia budynku trwał od kilku lat, skutek niedrożności był widoczny na powierzchni (wokół stojaków, podczas ulew, zalegała woda) można było przewidzieć, że zakres koniecznych prac nie będzie mieścił się w ramach normalnych prac eksploatacyjnych, tym samym będzie konieczne podjęcie co do nich uchwały Wspólnoty. W takiej sytuacji Wspólnota powinna podjąć uchwałę, w której określiłaby przewidywany – na tyle, na ile to było wówczas możliwe – zakres i koszt prac. Jeżeli ten przewidywany koszt różniłby się od faktycznego, ostatecznego kosztu, celowym byłoby wówczas podjęcie kolejnej uchwały, zatwierdzającej ostateczny zakres i koszt robót budowlanych. Innymi słowy, podjęcie uchwały nr 1/2012 dopiero po wykonaniu objętych nią prac było wadliwe. Nie jest to jednak wystarczające dla przyjęcia, że uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interes powoda.

Sąd zaznacza, że powód nie podniósł nawet, tym bardziej nie udowodnił, aby nie zachodziła obiektywnie uzasadniona potrzeba wykonania prac objętych zaskarżoną uchwałą, ani też, że ostateczny koszt tych prac (abstrahując od ich wadliwości) był zawyżony w stosunku do przeciętnych cen rynkowych. Tym samym Sąd przyjął, jako bezsporne, że nieruchomość wspólna (mury zewnętrzne budynku, instalacja deszczowa) wymagała przeprowadzenia prac udrażniających i zabezpieczających przed dalszym zalewaniem i zawilgoceniem budynku, a koszt ich wykonania (4 253,88 zł) nie odbiegał od cen rynkowych, w szczególności nie był w stosunku do nich zawyżony. Oznacza to, że pomimo tego, iż Wspólnota podjęła tę uchwałę w sposób nieprawidłowy, tj. już po wykonaniu ww. prac, to faktycznie zatwierdziła nią prace, które nie były ekonomicznie niekorzystne ani z punktu widzenia Wspólnoty, ani z punktu widzenia powoda.

Rację ma powód, twierdząc, że kosztorys wykonawczy zawiera przekreślenia, nie wynika też z niego dokładnie kto i kiedy go podpisał. Sąd zaznacza, że pieczęć na nim widniejąca świadczy o tym, że sporządziła go osoba reprezentująca wykonawcę (...), zawiera on przekreślenia części kosztów, a ostatecznie także łącznego kosztu z kwoty 4 646,30 zł na 4 253,88 zł, przekreśleń dokonał weryfikujący te prace L. K. (2). Na kosztorysie widać, jakie kwoty przekreślił i jakie wpisał w ich miejsce. Analiza treści kosztorysu świadczy o tym, że został sporządzony już po wykonaniu prac. Dokładna data sporządzenia kosztorysu (czy po podjęciu uchwały) nie jest istotna dla rozstrzygnięcia tej sprawy, tak samo jak to czy miało miejsce „dopasowywanie” kwot z uchwały od kwot z kosztorysu, czy na odwrót. Powód nie podniósł bowiem, o czym była mowa wcześniej, że ostatecznie określona wartość tych prac jest inna od cen rynkowych za tego typu, niewadliwie wykonane prace, w szczególności, że została w stosunku do nich zawyżona.

Poza sporem było, że część prac (izolacja 3m²) objętych uchwałą nr 1/2012 została powtórzona w następstwie wykonania późniejszej uchwały nr 6/2012. Prace objęte zaskarżoną uchwałą zostały wykonane w 2011 r., prace wynikające z uchwały nr 6/2012 były wykonywane od co najmniej około września 2012 r. (bezsporne – pismo powoda z 1.10.2012 r.: k. 122). Oznacza to, że doszło do zabezpieczenia murów tego budynku przed dalszym zamakaniem na okres około roku. Fakt, że miało to charakter prowizoryczny, przy uwzględnieniu, że Wspólnota nosiła się już wówczas z zamiarem wykonania w przyszłości całej instalacji pionowej, deszczowej tego budynku, a nie tylko jej fragmentu, przy zdublowaniu się prac tylko w nieznacznym zakresie prowadzi do wniosku, że zaskarżona uchwała nie godziła w zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interes powoda.

Wadliwość (zbyt cienka rura i dalsze zalewanie piwnic) i niechlujstwo wykonanych prac – przy założeniu, że wadliwość ta faktycznie wystąpiła (niechlujne ułożenie płyt chodnikowych wynikało ze zdjęć z k. 39) – powinna być oceniana w kontekście ewentualnych roszczeń kierowanych przez Wspólnotę do wykonawcy (np. z tytułu rękojmi za wady lub roszczeń odszkodowawczych). W kontekście oceny zasadności podjęcia uchwały (nawet następczego) pozostaje to bez znaczenia. Nie przekreśla bowiem wniosku, że prace te były obiektywnie – co do zasady i ich kosztu – uzasadnione, a członkowie Wspólnoty ponoszą koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym koszty remontów (art. 12 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 14 pkt 1 u.w.l.) Sąd pominął dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz kosztorysowania robót budowlanych (wniosek: k. 87; postanowienie: k. 168). Został on zawnioskowały na okoliczność czy prace zostały wykonane prawidłowo, czy ich cel został osiągnięty, tj. czy nie dochodzi do zalewania piwnic, nadto na okoliczność zweryfikowania kosztorysu powykonawczego, tj. czy jest prawidłowy pod względem rzeczowym i rachunkowym. Nie był on bowiem przydatny dla czynienia ustaleń faktycznych, został – zdaniem Sądu – naprowadzony na okoliczności

nieistotne dla rozstrzygnięcia tej sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c. Ponadto, aktualnie na nieruchomości tej zostały już wykonane dalsze prace w obrębie instalacji deszczowej, m.in. dokonano otynkowania i trzykrotnego zaizolowania w miejscu dotychczasowej folii kubełkowej – ogląd i ocena przez biegłego prawidłowości prac objętych zaskarżoną uchwałą byłaby niemożliwa. Istotne jest również i to, że powództwo – wobec upływu terminu prekluzyjnego do jego wytoczenia – i tak, niezależnie od treści ewentualnej opinii, podlegałoby oddaleniu, przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego niepotrzebnie przedłużyłoby to postępowanie i wygenerowało niepotrzebne koszty.

Ustawodawca w art. 23 ust. 1 u.w.l. przyznał Wspólnocie możliwość głosowania również wyłącznie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Samo skorzystanie z tego uprawnienia (bez dalszych zarzutów powoda w tym kierunku) nie świadczy o wadliwości uchwały, skutkującej koniecznością jej uchylenia.

Czyniąc ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł się w pierwszej kolejności na dowodach z dokumentów, nadto na wzajemnie ze sobą korespondujących zeznaniach świadków: S. W., L. K. (2) i E. K.. Świadek J. O. nie posiadał żadnych istotnych dla rozstrzygnięcia tej sprawy informacji. Przesłuchaniu stron Sąd dał wiarę w takim zakresie, w jakim nie pozostawało ono w sprzeczności z dokumentami i zeznaniami ww. świadków. Dowód z opinii pozaprosowej z k. 163, jako dokument prywatny stanowił wyłącznie dowód tego, że rzeczoznawca, który się pod nim podpisał złożył oświadczenie w nim zawarte (art. 245 k.p.c.)

Sąd nie przeprowadził dowodów z zeznań świadków G. K., M. Ż. i G. Z. – powód ostatecznie cofnął te wnioski dowodowe (wnioski: k. 86 – 87, oświadczenia powoda: k. 116, 149, 158, 00:13:31 nagrania z k. 165). Sąd nie czynił też ustaleń faktycznych co do dalszych okoliczności, na które powoływał się powód (m.in. dokładna data wykonania spornych prac, próby nawiązania przez powoda kontaktu z B. C., zainteresowanie powoda albo jego brak wykonywanymi pracami przed utratą przez niego statusu członka zarządu, aktualne zalewanie piwnic albo jego brak, osuszenie murów na skutek zaizolowania folią kubełkową albo jego brak) – okoliczności nie były istotne dla rozstrzygnięcia tej sprawy.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów Sąd oparł o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Koszty procesu poniesione przez pozwaną w całości wygrywają sprawę stanowią kwotę 180 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika, ustalone na podstawie § 2 ust. 1 w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349), powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Sąd przyznał wynagrodzenie w wysokości jednej stawki minimalnej – nakład pracy pełnomocnika pozwanej nie odbiegał od typowego w sprawach o uchylenie uchwały, wniosków o zasądzenie dwukrotności stawki minimalnej nie zasługiwał na uwzględnienie. Postępowanie dowodowe ograniczyło się do przeprowadzenia dowodu z zeznań czterech świadków i przesłuchania stron, odbyły się trzy posiedzenia jawne, w tym jedno zostało odroczone bez przeprowadzenia czynności dowodowych. Powód złożył co prawda w sprawie kilka pism, na które odpowiadał pełnomocnik pozwanej, tym niemniej na ogół powoływał się na okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy albo powtarzał zarzuty z poprzednich pism. Sąd nie znalazł też podstaw do odstąpienia w trybie art. 102 k.p.c. od obciążenia powoda kosztami procesu pozwanej. Koszty miesięcznego utrzymania powoda i pozostającej z nim we wspólnym gospodarstwie małżonki pochłaniają prawie całe ich dochody (oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania z 23.2.2012 r.: k. 21 – 24), tym niemniej ww. koszty należne pozwanej nie są na tyle wysokie aby powód nie był w stanie ich uiścić. Sąd nie orzekł w przedmiocie nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu – powód był zwolniony od kosztów sądowych w całości (postanowienie: k. 43), przegrał sprawę w całości (a contrario art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz. U. Nr 167, poz. 1398)

Zarządzenie:

1. Odnotować.

2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:

- powodowi,
- peł. pozwanej.

3. Akta przedłożyć z apelacją, najpóźniej za 21 dni.

20.03.2013 r.