

Sygnatura akt II C 577/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódź, , dnia 28 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:p.o. S.S.O. Paweł Filipiak

Protokolant:Sylwia Lewy

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2014 w Łodzi

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w Z.

o uchylenie uchwały

- 1. oddała powództwo;**
- 2. nie obciąża J. P. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania.**

Sygn. akt II C 577/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 kwietnia 2012 roku powód J. P. wniósł o uchylenie uchwały Nr(...)z dnia 19 marca 2012 roku w sprawie Zatwierdzenia Planu Gospodarczego na rok 2012 i ustalenia wysokości zaliczek na poczet kosztów Zarządu nieruchomością wspólną oraz Funduszu Remontowego na 2012 rok w przedmiocie wymiany pionów instalacji kanalizacyjnej i zimnej wody w budynku przy ulicy (...) w Z. i uznanie działania zarządcy zarządu w tym zakresie za sprzeczne z przepisami prawa, naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszające interesy właścicieli lokali. Powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że wskazane wadliwości sprowadzały się do tego, że pozwana wspólnota podjęła uchwałę w przedmiocie wymiany całej instalacji wraz z pionami, pomimo, że istniejąca instalacja zimnej wody w budynku przy ulicy (...) w Z. zbudowana jest z rur stalowych ciągnionych ocynkowanych, piony średnicy 1 cal, odgałęzienia $\frac{3}{4}$ lub $\frac{1}{2}$ cala, a całość instalacji wodnych jest w stanie dobrym. Zdaniem powoda wymiana instalacji wraz z pionami byłaby niezasadna i nieracjonalna, narażająca wspólnotę za niepotrzebne wydatki, a właścicieli na straty, niepotrzebne utrudnienia oraz nieporządek w mieszkaniach. Natomiast incydentalne ewentualne przecieki nie dotyczyły z reguły pionów, tylko połączeń urządzeń łazienki, czy kuchni w danym pionie. Działanie pozwanej wspólnoty narusza zasady prawidłowego zarządzenia, gdyż demontaż istniejących pionów kanalizacyjnych i instalacji zimnej wraz z przyłączami byłoby działaniem niszczyielskim, a ponadto mogłoby naruszyć statykę pionów. Wadliwości sprowadzały się również do naruszenia zasad w zakresie podjęcia uchwały, bowiem zarząd wspólnoty, powiadamiając właścicieli o zebraniu wspólnoty, nie załączył do tej informacji projektów proponowanych uchwał. Ponadto porządek zebrania nie zawierał informacji o podjęciu uchwały w sprawie wymiany instalacji kanalizacyjnej i zimnej wody.

/pozew k. 2-4/

Na wniosek powoda postanowieniem z dnia 21 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zabezpieczył powództwo poprzez wstrzymanie wykonania uchwały Nr (...)z dnia

19 marca 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. w przedmiocie wymiany pionów instalacji kanalizacyjnej i zimnej wody w budynku wspólnoty.

/postanowienie k. 18-19/

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, podnosząc, iż zaskarżana uchwała nie została podjęta sprzeczne z przepisami prawa, nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów właścicieli lokali.

/odpowiedź na pozew k. 60-64/

Na rozprawie w dniu 14 marca 2012 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

/protokół z rozprawy z 21.03.2014r. – 00:36:23/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. P. i jego żona M. P. są właścicielami lokalu nr (...) zlokalizowanego w budynku przy ul. (...) w Z.. Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z..

/odpis księgi wieczystej k. 5-6, akt notarialny Rep. A nr (...) k. 7-10/

Wskazana nieruchomość składa się pięciu klatek, pięciu kondygnacji, znajdują się w niej 64 lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe zlokalizowane z części parterowej budynku.

Część członków wspólnoty w związku zalaniem ich mieszkań wodą i nieczystościami z muszli klozetowej zgłaszała do administracji pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej awarie i wnioski o wymianę instalacji wodnej oraz kanalizacyjnej.

/pisma k. 75-82, zeznania świadków: M. J. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 01:27:38, K. K. (1) protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 02:00:45, H. W. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 02:12:12, I. B. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 02:24:01/

W lokalach na parterze, I, II i III piętrze miały miejsce awarie związane z rurami kanalizacyjnymi, które zapychały się i wybijały w kuchniach oraz łazienkach. Zapchane były sedesy i zlewy. Zdarzyło się, że fekalia i woda wylewały się do piwnicy. Lokale były również zalewane przez wodę spływającą z piętra wyżej.

/zeznania świadków: M. J. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 01:27:38, E. B. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 01:45:03, J. G. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 01:54:50, K. K. (1) protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 02:00:45, H. W. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 02:12:12, I. B. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 02:24:01, L. W. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 02:03:37, S. L. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 02:13:28, J. B. protokół rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:43:37, I. P. protokół rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:53:13, zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty B. B. protokół rozprawy z 10.01.2014 r. – 00:45:25/

W części mieszkań znajdujących się w budynku przy ulicy (...) w Z. od kilkudziesięciu lat instalacja kanalizacyjna działa prawidłowo, nie występowały żadne awarie, zalania, problemy z ciśnieniem wody. Osoby mieszkające w tych lokalach nie zauważyły, aby w piwnicy miały miejsce zalania.

/zeznania świadków: A. K. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 00:48:10, R. W. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 01:07:11, oświadczenia k. 128-134, Z. G. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 00:23:35, E. K. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 00:33:19, Z. Z. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 00:53:02, W. J. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:11:44, B. S. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:20:18, B. M. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:31:08, L. W. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 02:03:37, B. T. protokół rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:05:20, B. N. protokół

rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:12:15, A. S. protokół rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:37:35, J. B. protokół rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:43:37, zeznania powoda protokół rozprawy z 10.01.2014 r. – 00:02:58/

Piony kanalizacyjne znajdujące się w ścianach większości mieszkań są zabudowane kafelkami.

/zeznania świadków: B. T. protokół rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:05:20, B. N. protokół rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:12:15, A. S. protokół rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:37:35, I. P. protokół rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:53:13, zeznania powoda protokół rozprawy z 10.01.2014 r. – 00:02:58/

W dniu 1 kwietnia 2010 roku Bank (...) przyznał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. premię termomodernizacyjną w wysokości 63.345,28 zł.

/zawiadomienie nr (...) k. 72, zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty B. B. protokół rozprawy z 21.03.2014 r. – 00:07:32/

31 stycznia 2012 roku pozwana wspólnota zawarła z bankiem (...) S.A. umowę na kredytowanie inwestycji dotyczącej ciepłej wody. Termin realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego został przesunięty na koniec grudnia 2012 roku.

/umowa z 31.01.2012 r. k. 73-74, zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty B. B. protokół rozprawy z 10.01.2014 r. – 00:45:25/

Zaciągnięty kredyt miał być spłacany z funduszu remontowego i wystarczyć na dodatkową wymianę pionów kanalizacyjnych i pionów z zimna wodą. Na okres spłacania kredytu wspólnota nie miała prawa podnosić stawek na fundusz remontowy. Remont ten miał zostać sfinansowany ze zgromadzonych już zaliczek.

/zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty B. B. protokół rozprawy z 21.03.2014 r. – 00:07:32/

Pismem z dnia 5 marca 2012 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. zaprosił członków Wspólnoty Mieszkaniowej na zebranie, które miało się odbyć w dniu 19 marca 2012 roku o godzinie 17 w Gimnazjum nr 2 przy ulicy (...) w Z..

Proponowany porządek zebrania był następujący:

1. Otwarcie zebrania i stwierdzenie jego prawomocności,
2. Wybór przewodniczącego i sekretarza,
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2011 rok,
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wyniku finansowego Wspólnoty i udzielenie absolutorium Zarządowi za 2011 rok,
5. Przedstawienie planu gospodarczego na rok 2012,
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2012 (przyjęcie stawek na Koszty Zarządu i Fundusz Remontowy),
7. Podjęcie uchwały w sprawie przeniesienia wyniku finansowego o kosztach zarządu za 2011 rok na konto Funduszu Remontowego do wykorzystania w 2012 roku,
8. Sprawy różne.
9. Zakończenie zebrania.

/powiadomione o zebraniu k. 11, zeznania świadków: E. K. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 00:33:19, W. P. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:45:24, zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty B. B. protokół rozprawy z 10.01.2014 r. – 00:45:25/

Z protokołu z zebrania właścicieli wynika, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. w dniu 19 marca 2012 roku obecni byli właściciele lokali, posiadający ogółem 216923/342981 udziałów.

Na przewodniczącego zebrania powołano K. K. (2), na protokolanta P. K.. Przewodnicząca zapytała, czy zebrani mają zastrzeżenia do proponowanego porządku zebrania. Zaproponowany porządek zebrania został przyjęty.

Następnie omówiono sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2011, i przedstawiono wykonanie planu gospodarczego i rachunek wyników za 2011 rok.

Przeprowadzono głosowanie nad następującymi uchwałami:

- uchwała nr 1/2912 w sprawie przyjęcia wyniku finansowego wspólnoty, udzielono absolutorium Zarządowi za 2011 rok. Za przyjęciem, uchwały głosowało 216923/342981 udziałów.

Przewodnicząca przedstawiała propozycję planu gospodarczego na 2012 rok i omówiła kolejno każdą propozycję:

- wymianę instalacji zimnej wody i kanalizacji,
- montaż ciepłej wody i demontaż term gazowych.

Uchwałą nr 2/2012 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2012 rok i ustalania wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólną oraz funduszu remontowanego na 2012 rok:

1. zatwierdzono plan gospodarczy na 2012 rok,
2. ustalono zaliczkę na pokrycie funduszu remontowego w wysokości 2 zł/m²/mc, która miały obowiązywać od dnia 1 kwietnia 2012 roku.

Za przyjęciem w/w uchwały głosowało 193395/343981, przeciw 4836/343981.

Za przyjęciem uchwały nr 3 w sprawie przeniesienia wyniku finansowego na kosztach zarządu za 2011 rok na konto funduszu remontowego do wykonania w 2012 roku głosowało 203,62/343981 udziałów.

W trakcie zebrania przedyskutowano sprawę wymiany instalacji zimnej wody i kanalizacji – treść dopisano 3 kwietnia 2012 roku.

/protokół zebrania właścicieli k. 289-290, lista obecności na zebraniu k. 291, uchwała nr 2/2012 k. 292, lista do głosowania k. 293, wykonanie planu gospodarczego kosztów zarządu i funduszu remontowego w 2011 roku k. 12, propozycja planu gospodarczego kosztów zarządu i funduszu remontowego w 2012 roku k. 13, zeznania świadków: B. K. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 00:52:98, J. G. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 01:54:50, K. K. (1) protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 02:00:45, H. W. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 02:12:12, E. K. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 00:33:19, W. J. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:11:44, B. S. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:20:18, K. K. (2) protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 02:25:37, M. B. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 02:49:38, I. P. rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:53:13, zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty B. B. protokół rozprawy z 10.01.2014 r. – 00:45:25/

Podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. w dniu 19 marca 2012 roku panował chaos. Głosowanie odbywało się przez podniesienie ręki. Na koniec zebrania członkowie wspólnoty podpisywali się przy swoich nazwiskach zamieszczonych na listach, na których wskazane były nagłówki, czego one dotyczą. Do listy dołączone były uchwały, w sprawie których uczestnicy zebrania mieli się wypowiedzieć „za” lub „przeciw”. Temat

wymiany rur kanalizacyjnych poruszany był przed podjęciem uchwały nr 2 i po głosowaniu w sprawie montażu ciepłej wody.

/zeznania świadków: B. K. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 00:52:98 , M. J. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 01:27:38, E. B. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 01:45:03, J. G. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 01:54:50, K. K. (1) protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 02:00:45, H. W. protokół rozprawy z 04.01.2013 r. – 02:12:12, E. K. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 00:33:19, W. J. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:11:44, B. S. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:20:18, B. M. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:31:08, W. P. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:45:24, W. P. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 01:45:24, K. K. (2) protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 02:25:37, E. S. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 02:42:54, M. B. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 02:49:38, I. P. rozprawy z 17.06.2013 r. – 00:53:13, zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty B. B. protokół rozprawy z 10.01.2014 r. – 00:45:25/

Od członków wspólnoty nieobecnych na zebraniu podpisy były zbierane w trybie obiegowym poprzez dostarczenie list, do który dołączone były uchwały.

/zeznania świadków: L. W. protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 02:03:37, K. K. (2) protokół rozprawy z 26.03.2013 r. – 02:25:37/

W oparciu o umowę z dnia 22 marca 2012 roku zawartą pomiędzy Zakładem (...) z siedzibą w Ł. i stroną pozwaną Zakład (...) zobowiązał się do wykonania budowy instalacji centralnie ciepłej wody użytkowej z jednoczesną likwidacją indywidualnych podgrzewaczy gazowych.

Termin rozpoczęcia prac został ustalony na 22 marca 2012 roku, a termin zakończenia na 20 listopada 2012 roku.

Aneks do w/w umowy sporządzonym w dniu 2 kwietnia 2012 roku Zakład (...) zobowiązał się dodatkowo wykonać w ramach prac objętych umową wymianę instalacji zimniej wody i kanalizacji w części wspólnej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Z.. Wykonawca zobowiązał się do wykonania prac w taki sposób, aby wyłączenie instalacji wodnej i kanalizacyjnej w poszczególnych lokalach nie przekraczało 24 godzin.

/umowa z 22.03.2012r k. 68, aneks do umowy z 2.04.2012r. k. 69, zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty B. B. protokół rozprawy z 10.01.2014 r. – 00:45:25, zeznania pozwanego protokół rozprawy z 21.03.2014 r. – 00:02:10/

Umowa w sprawie wymiany wody przewidywała płatność w dwóch ratach, przy czym pierwsza mieściła się w kwocie wskazanej w planie gospodarczym za 2012 rok i była to kwota z pozostałej części kredytu, którą wspólnota mogła wykorzystać. Druga rata miała być natomiast wypłacona z funduszy remontowych.

/zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty B. B. protokół rozprawy z 21.03.2014 r. – 00:15:10/

Decyzją nr (...) dnia 31 maja 2012 roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Z. przy ulicy (...), obejmującego:

- roboty budowlane polegające na wykonaniu wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej od węzła cieplnego do połączenia z istniejącą w poszczególnych mieszkaniach z jednoczesną likwidacją indywidualnych podgrzewaczy gazowych,

- wymianę pionów wody zimniej wody i kanalizacji.

/decyzja nr (...) k. 70-71/

Stan techniczny instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynku przy ulicy (...) w Z. wskazuje, że po około 40 latach użytkowania orurowanie instalacji wody zimniej, jak i kanalizacji sanitarnej jest wyeksploatowane adekwatnie do

wieku. Piony kanalizacyjne, jak i wodociągowe w większości są ukryte w przegrodach budowlanych, co jest powodem przyspieszonego procesu samodegradacji oraz korozji powierzchniowej i wgłębnej.

Przecieki w miejscach przejścia pionów przez stropy świadczą o licznych ogniskach korozji i rozszczelnieniach, zwłaszcza w pomieszczeniach usługowych na parterze oraz prowadzone po powierzchni ścian pionów kanalizacji sanitarnej w podpiwniczeniu licznymi zmianami korozyjnymi. Jeżeli zdarzyły się trzy udokumentowane awarie i kilka sygnalizowanych to oznacza, że awarie w budynku mają miejsce. W wyniku tych awarii nastąpiło zacieknienie ścian, przegród budowlanych na skutek rozszczelnienia przewodów kanalizacyjnych lub ich zatkania, bądź pęknięcia. Były usuwane skutki awarii, ale nie ich przyczyna. Jeżeli awarie mają miejsce to mogą się one powtarzać i następować w systemie lawinowym. W budynku przy ulicy (...) w Z. widoczne są ślady uszkodzeń awarii kanalizacyjnej. Przyczyny zatkania przewodów kanalizacyjnych są różne, mogą być spowodowane częściami organicznymi, resztkami tkanin, włosów, tłuszczów, mydła itp. Powody wycieku z kanalizacji są także różne: może nastąpić rozszczelnienie połączenia kielichowego, zatkanie przewodu, tzw. cofka, kiedy następuje cofnięcie się ścieków, nieprawidłowe podłączenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Wprawdzie rury żeliwne zamontowane w budynku są w stanie wytrzymać ponad 100 lat, jednak mogą one ulec wcześniejszemu zniszczeniu. Te rury, które były zakładane w okresie powojennym, są zdecydowanie gorsze i w granicach 50 lat zaczynają się z nimi poważne problemy. Jakby rury nie miały uszkodzeń to znaczy, że są dobre, a jeżeli są uszkodzone to oznacza, że proces zużycia tych rur trwa.

Wykorzystanie modernizacji instalacji wody ciepłej do jednoczesnej wymiany pionów wody i kanalizacji jest w pełni uzasadnione zarówno pod względem technicznym, jak i kosztowym. Częściowe naprawy nie rozwiążą problemu, tylko go odsuną w czasie, wcześniej, czy później i tak będzie zachodziła potrzeba wymiany rur. Można łączyć nowe elementy ze starymi, jednakże lepsza jest wymiana wszystkich elementów na nowe. Każda wymiana kanalizacji na nową jest korzystania.

Natomiast propozycje powoda, aby dokonać jedynie punktowych wymian rurociągów w miejscach ewidentnych uszkodzeń, jest propozycją nieuzasadnioną. Koszty takich napraw będą wysokie, a roboty i tak spowodują uciążliwość dla lokatorów. Stanowisko powoda opiera się na nienaruszalności jego i kilku innych lokali.

Wymiana pionów w całym wieloklatkowym budynku przyniesie wymierne efekty dla wszystkich mieszkańców przy znacznej minimalizacji kosztów (fundusz remontowy).

Sugeruje się przeanalizowanie prowadzenia nowych pionów wody zimnej i kanalizacji po ścianach z pozostawieniem starego orurowania w strukturze budynku. Zmniejszy to zakres prac budowlanych oraz zapewni użytkowanie tych instalacji w trakcie prac modernizacyjnych. Można rozpatrzyć obudowanie nowego orurowania np. płytami karton – gips.

W ramach wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych należy zwrócić uwagę na stan podejść pod przybory sanitarne uwagi na ich stan i doraźne naprawy. Pozostaje do rozpatrzenia kwestia uszkodzonych w trakcie prac istniejących obudów (glazura) w łazienkach niektórych lokali.

/pisemna opinia biegłego z zakresu instalacji sanitarnych Z. M. k. 235-247 wraz z ustną opinią uzupełniająca protokół rozprawy z 11.01.2014 r. – 00:02:08/

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów, zeznaniach stron, świadków oraz opinii biegłego z zakresu instalacji sanitarnych Z. M.

Wydaną przez biegłego opinię Sąd uznał za rzetelną i wyjaśniającą wszystkie konieczne do rozstrzygnięcia kwestie. Została ona wykonana zgodnie z tezami dowodowymi w oparciu o analizę akt sprawy, zaś wszelkie zgłaszane przez powoda wątpliwości zostały wyjaśnione w ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie. Biegły w sposób prawidłowy i przekonujący odpowiedział na sformułowane przez Sąd pytania, m.in. czy stan techniczny instalacji wodo – kanalizacyjnych w budynku przy ulicy (...) w Z. uzasadnia wymianę pionów tejże instalacji. W zawiązku z powyższym postanowieniem z dnia 11 października 2013 roku Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie

dowodu z oględzin kanalizacji z udziałem sądu oraz biegłego. Sąd uznał, iż na tle ustalonego stanu faktycznego przeprowadzenie powyższego dowodu jest bezcelowe i zmierzające jedynie do zbędnego przedłużania procesu oraz zwiększania jego kosztów.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo jako nie zasadne podlegało oddaleniu.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903). Ustawa ta w sposób wyczerpujący określa zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał. Zgodnie z art. 6 powołanej ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

Z przepisów ustawy o własności lokali wynika, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w myśl art. 21 ust. 1 ustawy kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali).

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- 5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- 6a) nabycie nieruchomości,
- 7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16,
- 8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,

10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 ustawy).

Ustawowy katalog czynności przekraczających zwykły zarząd nie jest wyliczeniem wyczerpującym, o czym świadczy zwrot „w szczególności”. Także inne czynności niemieszczące się w kategorii zwykłego zarządu i niewymienione w przepisach ustawy wymagają zgody właścicieli lokali w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Będą to czynności, które z natury rzeczy mają charakter czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, np. zaciągnięcie kredytu znacznej wartości na remont nieruchomości wspólnej, przeprowadzanie poważniejszych remontów i modernizacji budynku.

Stosownie do art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała zaś może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo zaś w drodze indywidualnego ich zbierania. Jak wynika z treści przytoczonego przepisu ustawodawca dopuścił obie formy oddawania głosów i uczynił to w sposób równorzędny. W niniejszej sprawie sporną uchwałę podjęto na zebraniu w dniu 19 marca 2012 roku.

Wskazać należy, iż powództwo znajduje swoje normatywne oparcie w art. 25 ust 1 ustawy, który stanowi, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przy czym w przypadku ostatniej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej. Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna. Termin do zaskarżenia takiej uchwały wynosi 6 tygodni i biegnie od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przechodząc do merytorycznej oceny zaskarżonej uchwały w pierwszej kolejności należy skonstatować, iż żądanie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd nie dopatrył się w zaskarżonej uchwale jej sprzeczności z prawem, naruszenia zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie uznał jej za godzącą w interesy współwłaścicieli lokali.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że w zawiadomieniu o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. w proponowanym porządku obrad nie było podanych informacji na temat propozycji wymiany instalacji zimnej wody i kanalizacji.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. W świetle art. 32 nie ulega wątpliwości obowiązek zarządu (zarządcy) powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty. Jednak ustawa nie wskazuje sankcji za naruszenie tego obowiązku, a treść przepisu art. 25 ust. 1 nie daje podstaw do wykładni, według której w każdym przypadku niepowiadomienia uprawnionych uchwała powinna być uchylona. Przepisy proceduralne o zasadniczym znaczeniu dla praw i wolności jednostki wprowadzające sankcje za pozbawienie możliwości obrony swych praw (np. art. 379 pkt 5 k.p.c.) określają szczegółowo sposoby doręczenia. Jest oczywiste, że ustawa o własności lokali takich unormowań nie zawiera i nie ma potrzeby ich wprowadzania. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. Przy czym zaplanowany porządek obrad nie jest sztywny, w tym sensie, że zebrani właściciele lokali mogą

wyjsć poza jego zakres i zająć się sprawami w porządku obrad nieuwzględnionymi, w szczególności mogą podejmować stosowne uchwały.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Kryterium pozwalającym przypisać uchwałom moc wiążącą wszystkich członków wspólnoty stanowi wola większości i zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami. Niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (art. 25 ustawy o własności lokali). Wyprowadzanie z art. 32 w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego zawiadomienia członka wspólnoty jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Ustawodawca dał temu wyraz odnosząc naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej zawarcie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2013 roku, sygn. akt I ACa 1380/12).

Mając na uwadze powyższe, uznać należy, iż wprawdzie w zawiadomieniu o zebraniu wspólnoty nie było informacji, iż będą na nim poruszane kwestie związane z wymianą instalacji zimnej wody oraz kanalizacji, jednakże temat ten był omawiany przed podjęciem w tej sprawie uchwały nr 2/2012. Właściciele lokali nie byli związani treścią porządku obrad wskazanym w zawiadomieniu, mogli do niego wprowadzić zmiany i podejmować uchwały niewymienione w porządku obrad.

Chaos, który panował na zebraniu w dniu 19 marca 2012 roku, również może stanowić podstawy do uznania, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem lub w ogóle nie została podjęta. W oparciu o przepis art. 23 ust. 2 ustawy uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Pomimo nerwowej atmosfery, jaka panowała podczas zebrania, członkowie wspólnoty świadomie oddawali swoje głosy „za” lub „przeciw” uchwałom. Głosowanie odbywało się przez podniesienie ręki. Na koniec zebrania każdy obecny na nim właściciel lokalu podpisywał się na listach obecności, na których wskazane były informacje, jakiej uchwały dotyczą, w następnie mieli możliwość wypowiedzieć się „za” lub „przeciw” uchwale. Temat wymiany rur kanalizacyjnych poruszany był przed podjęciem zaskarżonej uchwały i po głosowaniu w sprawie montażu ciepłej wody. Ostatecznie za przyjęciem uchwały nr 2/2012 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2012 i ustalania wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz funduszu remontowanego na 2012 rok głosowało 193395/343981 udziałów, a przeciwnych było 4836/343981 udziałów.

Zarzut powoda naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jego interesów również nie zasługuje na uwzględnienie.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku, sygn. akt I ACa 507/12). Możliwość zaskarżenia uchwały, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie

nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp.

W ślad za opinią biegłego sądowego z zakresu instalacji sanitarnych Sąd przyjął, że stan techniczny instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynku przy ulicy (...) w Z. po 40 latach od jej zamontowania wskazuje na jej wyeksploatowanie adekwatne do wieku. Piony kanalizacyjne, jak i wodociągowe w większości są ukryte w przegrodach budowlanych, co jest powodem przyspieszonego procesu samodegradacji oraz korozji powierzchniowej i wgłębnej Zgromadzony sprawie materiał wskazuje, że w części mieszkań budynku od kilkudziesięciu lat nie miały miejsca żadne awarie kanalizacyjne, natomiast w innych lokalach dochodziło do awarii, czego skutkiem było zapychanie się zlewów, sedesów, wybijanie wody w kuchniach, łazienkach mieszkań, jak również wywalenie się fekaliów i wody w piwnicy. Skoro zatem awarie kanalizacji mają miejsce to w ocenie Sądu mogą się one powtarzać i następować w większym zakresie. Tym samym uznać należy, że stan techniczny instalacji wodo – kanalizacyjnych w budynku przy ulicy (...) w Z. w pełni uzasadnia wyminę pionów teje instalacji.

Wymiana pionów wody zimnej i kanalizacji sanitarnej w całym budynku jednocześnie z modernizacją instalacji wody ciepłej jest w pełni uzasadniona zarówno pod względem technicznym, jak i ekonomicznym. Przy okazji prac związanych z montażem instalacji pionów ciepłej wody zasadne jest wymiana rur kanalizacyjnych, bowiem korzystniejsze jest przeprowadzenia jednego remontu, zamiast dwóch rozłożonych w czasie. Częściowe naprawy rur nie rozwiążą bowiem problemu, tylko odsuną go w czasie. Ostatecznie i tak będzie zachodziła potrzeba wymiany rur kanalizacyjnych. Ponadto należy zwrócić uwagę na to, że usuwanie awarii niesprawnej instalacji oraz powstałych z tego powodu szkód związane są także z wydatkami, które ponosić musi pozwana wspólnota.

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 roku, sygn. akt VI ACa 1727/12). Zdaniem Sądu wymiana pionów w całym wieloklatkowym budynku przyniesie wymierne efekty dla wszystkich mieszkańców przy znacznej minimalizacji kosztów. Podkreślić należy, że remont ten miał zostać wykonany ze zgromadzonych już zaliczek i zaciągniętego przez stronę pozwaną w 2010 roku kredytu na wykonie remontu. Natomiast spłacenie kredytu nie wiązało się z podniesieniem przez wspólnotę zaliczek na fundusz remontowy. Dokonanie jedynie punktowych wymian rurociągów w miejscach ewidentnych uszkodzeń jest nieuzasadnione pod względem ekonomicznym i technicznym. Koszty takich napraw będą bowiem wysokie, a roboty i tak spowodują uciążliwość dla lokatorów podczas jednego, jak i drugiego remontu. Należy wziąć pod uwagę okoliczność, iż wykonawca remontu w postaci budowy instalacji centralnie ciepłej wody użytkowej z jednoczesną likwidacją indywidualnych podgrzewaczy gazowych oraz wymiany instalacji zimniej wody i kanalizacji w części wspólnej nieruchomości zobowiązał się do wykonania tych prac w taki sposób, aby wyłączenie instalacji wodnej i kanalizacyjnej w poszczególnych lokalach nie przekraczało 24 godzin. Tak więc omawiany remont nie będzie stanowił dla właścicieli mieszkań zbyt dużej uciążliwości.

Niechęć powoda i niektórych mieszkańców budynku przy ulicy (...) w Z. do wymiany rur kanalizacyjnych nie może sankcjonować takiego stanu rzeczy, że członkowie wspólnoty, w mieszkaniach których dochodzi do awarii kanalizacyjnych, będą w dalszym ciągu obawiać się powtórnych zalań, zapychania się zlewów, sedesów, wybijania wody w kuchniach, łazienkach. Wprawdzie w większości mieszkań piony kanalizacyjne są zabudowane w łazienkach, jednakże w przypadku awarii kanalizacji w innych lokach powinni się oni liczyć z uszkodzeniem w trakcie remontu obudów w łazienkach.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd uznał, że podjęcie skarżonej uchwały obiektywnie nie godzi w zasadę dobrego zarządzania nieruchomością, ani w uzasadniony interes powoda. Prawo właścicieli lokali do zaskarżania

uchwał nie oznacza jednak, że mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota podjęła uchwałę określonej treści. Do kwestii tej odniósł się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, OSNC 2002, nr 12, poz. 157, w którym stwierdził: „Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści”.

Wobec braku spełnienia przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali, powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania, mając przede wszystkim na uwadze jego trudną sytuację materialną oraz charakter sprawy.