

Sygn. akt I C 1681/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2021r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia(del.) Beata Koźbial

Protokolant: Karolina Piech

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 marca 2021r. w Ś.

sprawy z powództwa **E. K. i M. K.**

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

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nr (...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 18 sierpnia 2020r.;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz powodów solidarnych E. K. i M. K. kwotę 200zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1681/20

UZASADNIENIE

Powodowie E. K. i M. K. wnieśli o uchylenie uchwały nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. w sprawie prac remontowych oraz zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu podnieśli, że nie kwestionują konieczności wykonania remontu instalacji elektrycznej, jednak podjęta uchwała nie określa zakresu prac i ich kosztu, dając wykonawcy swobodę określania zakresu i wartości wykonywanych prac remontowych.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. Uzasadniając zarzuciła, że to powodowie zwrócili się do nadzoru budowlanego z wnioskiem o wszczęcie postępowania w celu wymiany instalacji elektrycznej i to w oparciu decyzję organu nadzoru Wspólnota podjęła uchwałę określając zakres prac zgodnie z nakazem, a prace dodatkowe będą musiały zostać zaakceptowane przez stronę. Natomiast z uwagi na brak wystarczających środków, członkowie lokali zobowiązani zostali do dopłaty.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że:

- powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej;

- decyzją nr (...) z dnia 29 maja 2020 roku Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta W. na nakazano pozwanej Wspólnocie usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku w części dotyczącej stanu technicznego instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku – poprzez: wymianę wewnętrznej linii zasilającej, wymianę niesprawnej instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, wymianę styków zabezpieczenia głównego i przewodów, styków w puszkach piętrowych i klatki schodowej, wykonanie połączeń wyrównawczych, wymianę wyłącznika głównego, uzupełnienie osłon zabezpieczeń podlicznikowych, montaż skrzynek licznikowych, uzupełnienia osprzętu instalacji oświetleniowej;

- decyzją z dnia 5 stycznia 2021 roku Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta W. odmówiono zmiany decyzji nr (...), zakreślając termin wykonania wskazanych w niej robót budowlanych do dnia 30 grudnia 2021 roku;

- uchwałą nr (...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 18 sierpnia 2020 roku, pozwana wspólnota przyjęła do wykonania prace remontowe w zakresie przebudowy wewnętrznej linii zasilającej, zestawów rozdzielczo pomiarowych, instalacji oświetlenia wraz z zakresem prac zgodnym z decyzją nadzoru budowlanego; dokonała wyboru wykonawcy prac – tj. W. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą(...) w L.; koszt prac na podstawie oferty z dnia 14 lipca 2020 roku określono w formie ryczałtu na kwotę 12.528 zł brutto, zobowiązując właścicieli lokali do jednorazowych dopłat, a w przypadku wykonania prac dodatkowych nie ujętych w kosztorysie ofertowym, do dokonania dalszych dopłat w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przed podjęciem uchwały członkom Wspólnoty nie przedstawiono uzyskanych uprzednio trzech ofert potencjalnych wykonawców w/w prac budowlanych. Oferty przedłożono jedynie członkom zarządu i to zarząd Wspólnoty dokonał wyboru oferty najtańszej. Pozostałe oferty były o około 2 tysiące złotych droższe. Na dzień podjęcia uchwały wykonawca nie przedstawił kosztorysu prac remontowych, który został sporządzony dopiero w toku niniejszego postępowania. W treści oferty poza wskazanym przedmiotem zamówienia, będącym przytoczeniem części zaleceń wynikających z decyzji nr (...), wskazano jedynie, że wszystkie prace wykonane zostaną po istniejących trasach kablowych oraz dopisano, iż zakres oferty obejmuje decyzję nadzoru budowlanego nr (...).

Prace dodatkowe ujęte w uchwale nie zostały w żaden sposób doprecyzowane, nie ustalono też ich szacunkowego kosztu, nie wynikają one również z oferty wykonawcy. Przed podjęciem uchwały nie opracowano projektu nowej instalacji elektrycznej, zgodnego z wymaganiami określonymi w decyzji nr (...).

Dowód: z przesłuchania strony pozwanej, k. 94-95;

- z oferty, k. 45.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest w pełni uzasadnione.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, iż wykonanie w prac budowlanych w zakresie wymiany instalacji elektrycznej budynku Wspólnoty jest konieczne, bowiem obecna instalacja elektryczna nie spełnia wymogów bezpieczeństwa. Z ustaleń Sądu wynika natomiast, iż podjęcie uchwały w zakresie wykonania tych prac nie było poprzedzone przedstawieniem członkom Wspólnoty ofert przedłożonych przez wykonawców, nie sporządzono kosztorysu, nie określono dokładnie zakresu prac, rodzaju i jakości materiałów, ani całkowitego kosztu remontu. Przedmiot oferty nie obejmuje pełnego zakresu zaleceń wynikających z decyzji nr (...). W treści oferty przytoczono jedynie część zaleceń z decyzji i wskazano, że wszystkie prace wykonane zostaną po istniejących trasach kablowych oraz dopisano, iż zakres oferty obejmuje decyzję nadzoru budowlanego nr (...). Z oferty (k. 45) nie wynika jednak, czy wykonawca w ramach ustalonego wynagrodzenia dokona wymiany niesprawnej instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, wymiany styków zabezpieczenia głównego i przewodów oraz styków w puszkach piętrowych i klatki schodowej, wykonana połączenia wyrównawcze, wymieni wyłącznik główny, uzupełnieni osłony zabezpieczeń podlicznikowych, zamontuje skrzynki licznikowe, czy uzupełni osprzęt instalacji oświetleniowej również w piwnicy (pkt 2-7 decyzji, k. 51). Przedłożona oferta obejmuje bowiem przebudowę linii zasilającej, nie jej wymianę na instalację o prawidłowym przekroju (pkt 1 decyzji), instalację oświetlenia w pomieszczeniach ogólnego użytku, pomijając pomieszczenia przynależne (piwnice).

Uchwała Wspólnoty odnosi się natomiast wyłączenie do przedstawionej oferty nie precyzując zakresu prac dodatkowych „nieujętych w kosztorysie ofertowym”, którego na dzień podjęcia uchwały nie sporządzono.

Stosownie do treści przepisu art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. - Dz. U z 2020 roku, poz. 1910 ze zm., dalej u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zaskarżenie uchwały w trybie ustawy o własności lokali powoduje, że sąd orzekający bada zarówno zgodność uchwały z przepisami prawa, jak i umową właścicieli lokali, a także interes właściciela lokalu.

Pojęcie "interesów" na gruncie art. 25 u.w.l. rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.) O naruszeniu interesów poszczególnych właścicieli lokali mogą decydować różne okoliczności, m.in. – jak to miało miejsce w niniejszej sprawie – niedoprecyzowanie w uchwale dodatkowych obciążeń finansowych, które miałyby powstać na skutek wykonania wskazanych w uchwale, bliżej nieokreślonych prac dodatkowych. Tym bardziej, że zakres oferty wykonawcy, stanowiącej podstawę rozliczeń Wspólnoty nie został należycie sprecyzowany i w zasadzie jedynie częściowo odnosi się do zakresu prac budowanych nakazanych przez organ nadzoru (o czym powyżej).

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia skarżącego niekorzystna dla niego lub wspólnoty. Wobec tego, że uchwałę oparto na niekompletnej ofercie trudno uznać, iż w sposób należyty chroni ona interesy tak Wspólnoty, jak i poszczególnych jej członków.

Należy podkreślić, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie i pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy rozumieć jako obowiązek wspólnoty w zakresie racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej). Gdy podstawę powództwa opartego na art. 25 u.w.l. stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania, oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 lipca 2020 roku, sygn.. akt I ACa 250/19, LEX nr 3112836). Ustalenia Sądu w niniejszej sprawie nie dają natomiast postaw do stwierdzenia, że zaskarżona uchwała – poza bezsporną koniecznością przeprowadzenia robót budowanych w tym zakresie – jest rzetelna i uzasadniona gospodarczo.

Dalej wskazać należy, że dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2018 roku, sygn. akt IV CSK 383/17, LEX 2586032). W niniejszej sprawie zauważyć należy, że spośród czterech wyodrębnionych lokali trzy z nich należą (lub właściciele reprezentowani są) przez członków zarządu Wspólnoty. A jak wynika z przesłuchania strony pozwanej reprezentowanej przez zarząd, to jedynie zarządowi przedstawiono wszystkie zgromadzone przez zarządcę nieruchomości oferty i to jedynie członkowie zarządu mieli możliwość zapoznania się z nimi, dalej to tylko zarząd dokonał wyboru oferty i tylko osoby wchodzące w jego skład oddały głosy na karcie do głosowania (68,56 % głosów za, 0% głosów przeciw, k. 4), choć jak wynika z treści uchwały miała być ona podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Co więcej, przesłuchiwany członek zarządu stwierdził, że w zakresie ewentualnych kosztów prac dodatkowych, to zarząd będzie podejmował decyzje w zakresie ich zasadności i wartości, ponieważ – jak wynika z treści zeznań – członkowie Wspólnoty od lat są skonfliktowani. Zatem, uznać należy, że zaskarżona uchwała nie tylko narusza interesy

Wspólnoty, ale również interesy powodów. Wobec czego zasadnym jest jej wyeliminowanie z obrotu, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c. Na koszty te składa się uiszczona przez powodów opłata od pozwu w wysokości 200 zł.