

Sygn. akt I C 1422/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2022 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Beata Koźbiał

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 czerwca 2022 roku w Ś.

sprawy z powództwa **Gminy Ś.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości**

położonej w Ś. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...);

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) na rzecz strony powodowej Gminy Ś. kwotę 577,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 377 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1422/21

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Ś. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. oraz zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że zaskarżona uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powoda, gdyż sankcjonuje wykonanie prac remontowych bez zgody właścicieli tworzących Wspólnotę, obciążając powoda kosztem tych prac.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu podnosząc, iż zaskarżona uchwała nie narusza interesu strony powodowej, ponieważ podjęta została w oparciu o kosztorys powykonawczy, sporządzony po wykonaniu dodatkowych prac remontowych wynikających z protokołu konieczności. Ponadto zarzuciła, że strona powodowa wniosła pozew po upływie terminu.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że:

- **Strona powodowa jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.**
- **Uchwałą nr (...) z dnia 6 lipca 2021 roku (podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów), pozwana Wspólnota: uznała wykonanie remontu pokrycia dachowego oraz docieplenia ścian zewnętrznych na kwotę 26.807,37 zł jako koszt funduszu remontowego i przyjęła jego finansowanie ze środków tego funduszu oraz częściowo z wpłat właścicieli lokali, w tym strony powodowej do kwoty 5.277,37 zł (w terminie 7 dni od otrzymania noty obciążeniowej).**
- **Za uchwałą głosowało 62,50 % uprawnionych członków Wspólnoty, przeciw 37,50 % (strona powodowa).**

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

O treści uchwały (...) strona powodowa została poinformowana pismem z dnia 12 lipca 2021 roku – doręczonym stronie powodowej w dniu 12 lipca 2021 roku. Pozew wniesiono w dniu 13 sierpnia 2021 roku.

Dowód: z pisma z dnia 12 lipca 2022 roku, k. 130, koperta, k. 13.

W dniu 10 lutego 2020 roku pozwana Wspólnota zawarła z I. M. (wykonawcą) umowę nr (...), której przedmiotem było wykonanie remontu pokrycia dachowego i docieplenia ścian zewnętrznych budynku Wspólnoty. Wynagrodzenie szacunkowe wykonawcy określono na kwotę 187.000 zł i ustalono, że płatności będą zatwierdzane i dokonywane przez Wspólnotę po potwierdzeniu przez inspektora nadzoru odbioru robót. Zgodnie z § 4 umowy, w przypadku konieczności wykonania prac dodatkowych, wykonawca mógł przystąpić do ich wykonania wyłącznie po wyrażeniu zgody przez Wspólnotę lub na wyraźne jej zlecenie.

Dowód: z umowy, k. 64-65.

W trakcie prac remontowych sporządzono trzy protokoły konieczności z dnia 10 lutego 2020 roku. W pierwszym stwierdzono, że z uwagi na duże zawilgocenie elewacji frontowej nie jest możliwe położenie tynku ciepłochronnego i wobec tego podjęto decyzję o wykonaniu docieplenia styropianem, a następnie wykonania tynku ciepłochronnego. W drugim wskazano na konieczność wykonania robót polegających na przemurowaniu dwóch sztuk kominów na strychu, wobec stwierdzonych pęknięć. Natomiast w trzecim stwierdzono brak możliwości położenia styropianu na ścianie fundamentowej i konieczność wykonania ściany dociskowej pod docieplenie. Prace te wykonano. Zgodę na ich wykonanie wyraził zarządca nieruchomości. O konieczności tych prac i ich zakresie nie poinformowano strony powodowej. Nie uzyskano zgody Wspólnoty na ich wykonanie.

Dowód: z protokołów konieczności, k. 8, 93, 99;

- z zeznań świadka, k. 90-91; 131-132.

W dniu 21 maja 2021 roku wykonawca wystawił fakturę na kwotę 26.807,37 zł obejmującą remont pokrycia dachowego i docieplenie ścian zewnętrznych. Fakturę wystawiono na podstawie kosztorysu powykonawczego (k. 121- 128), obejmującego poza pracami wymienionymi w protokołach konieczności: wykucie bruzd poziomych pod nadproża i ich montaż (pkt 4 i 6 kosztorysu) rozbiórkę schodów (pkt 11), wykonania okładzin schodów z płytek (pkt 12), obudowę elementów konstrukcji płytami gipsowo kartonowymi (po demontażu okien dachowych – pkt 13), montaż profili elewacyjnych (gzymsy – pkt 14) i parapetów typu FA (pkt 15), wywiezienie gruzu (pkt 16 i 17 – co ujęto również w kosztorysie ofertowym – pkt 17 i 18), tynki elewacyjne silikatowe (pkt 19 i 20). Należność wynikającą z tej faktury objęto zakresem zaskarżonej uchwały.

W kosztorysie powykonawczym nie ujęto natomiast objętych protokołem konieczności prac związanych z przemurowaniem kominów. Prace te natomiast ujęto już na etapie sporządzania kosztorysu ofertowego - w pkt 50. W kosztorysie powykonawczym ujęto natomiast powlekanie siatki zaprawą cementową (nadproża i kominy – pkt 8).

Dowód: z kosztorysu powykonawczego, k. 121-128; z kosztorysu ofertowego, k. 135-143;

- z zeznań świadka, k. 90-91; 131-132.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo wytoczone z zachowaniem terminu, o którym mowa w art. 25 ust. 1a 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.) - jest w pełni uzasadnione.

Stosownie do treści przepisu art. 25 właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę (w terminie 6 tygodni od poinformowania go o jej podjęciu) 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 – usankcjonowanie uchwałą Wspólnoty kosztów wykonanego - bez zgody Wspólnoty - częściowego remontu nieruchomości.

Z zeznań świadka A. Z. – wykonującego ten remont i jednocześnie mieszkańca przedmiotowego budynku – wynika, że część prac wykonanych w ramach objętego umową z dnia 10 lutego 2020 roku remontu pokrycia dachowego i docieplenia budynku, została wykonana „przy okazji”, aby „żyć spokojnie na poddaszu” i ponieważ niektóre elementy (jak schody) „przeszkadzały przy remoncie” i chodziło o to, aby „wszystko ładnie, całościowo wyglądało”. Poza tym świadek zeznał, że decyzję w tym zakresie podejmowali mieszkańcy budynku z zarządcą, bez udziału strony powodowej, która – jak twierdził – „w ogóle nie interesuje się żadnymi budynkami”.

Z ustaleń Sądu (dokonanych na podstawie przedłożonych i nie kwestionowanych przez strony dokumentów oraz logicznych i spójnych zeznań w/w świadka) wynika, że kosztorys powykonawczy (stanowiący podstawę wystawienia faktury ujętej w uchwale) nie obejmował swoim zakresem wyłącznie prac koniecznych, wynikających z protokołów konieczności sporządzonych w czasie remontu. Kosztorysem powykonawczym objęto szereg innych prac mających na celu poprawę walorów estetycznych budynku, pominięto natomiast w tym kosztorysie prace konieczne – jak przemurowanie kominów. Z powyższego wynika, że kosztorys powykonawczy sporządzono po wykonaniu prac niezleconych przez Wspólnotę Mieszkaniową, w celu usankcjonowania samowoli niektórych mieszkańców. Poza tym, z zeznań w/w świadka wynika, że umówił się z zarządcą, iż kosztorys ten obejmie wszystkie materiały i prace budowlane wykonane przez niego (na rachunek wykonawcy) dodatkowo, w celu ulepszenia nieruchomości. W uzgodnieniach tych pominięto stronę powodową, przedstawiając jej protokoły konieczności dopiero po wykonaniu wszystkich prac (nie tylko tych objętych protokołami).

Podkreślić należy, że zgodnie z § 4 umowy, w przypadku konieczności wykonania prac dodatkowych, wykonawca mógł przystąpić do ich wykonania wyłącznie po wyrażeniu zgody przez Wspólnotę lub na wyraźne jej zlecenie. Takiej zgody wykonawca nie uzyskał. W myśl bowiem art. 6 u.w.l. wspólnotę tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Zatem, wspólnotę tworzy również strona powodowa, której przysługuje udział w wysokości 37,50% w nieruchomości wspólnej, czyli ponad 1/3 ogółu.

Strona pozwana – reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika – nie udowodniła w toku procesu (art. 6 k.c.), że prace wymienione w protokole powykonawczym objęte były zgodą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Nie przedstawiono na tą okoliczność żadnych dowodów potwierdzających, że wykonanie remontu dachu i docieplenie elewacji (jako czynność niewątpliwie przekraczająca zakres zwykłego zarządu, chociażby z uwagi na ofertowy koszt tej inwestycji) objęte było uchwałą Wspólnoty. Nie sposób zatem ustalić, iż prace wymienione w kosztorysie powykonawczym stanowiły część prac, na które Wspólnota wyraziła zgodę. O ile w zakresie prac ujętych w protokołach konieczności przyjąć można, że mieściły się w zakresie tej

inwestycji, to dalsze prace ujęte w kosztorysie powykonawczym uzasadnienia nie znajdują. A wręcz przeciwnie z zeznań w/w świadka wynika, że wykonano je nie uzgadniając wcześniej ich zakresu i kosztu. Dopiero po ich odbiorze próbowano ująć je w kosztach inwestycji, w ramach udzielonego Wspólnocie kredytu, a wobec niewystarczających środków przyjęto zaskarżoną uchwałę, aby usankcjonować wydatki na samowolnie przeprowadzone remonty części wspólnych.

Wobec powyższego, uznać należy, że zaskarżoną uchwałą naruszono interes strony powodowej i ogółu właścicieli. Zatem, uchwała podlega uchyleniu, o czym orzeczono w pkt I wyroku, na podstawie cytowanych przepisów.

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 nieuiszczona przez stronę powodową opłata od pozwu w wysokości 200 zł i wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 360,00 zł - ustalonej na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265), a także opłata skarbową od pełnomocnictwa.