

Sygn. akt I C 1972 / 14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 02.06.2015 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

połączonych spraw

z powództwa **M. S. (1) i J. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W.**

o uchylenie uchwały

oraz z powództwa **R. M.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W.**

o uchylenie uchwały

I. uchyła zaskarżoną uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w sprawie obciążenia właścicieli lokali przy ul. (...) kosztami dodatkowych ekspertyz i przeglądów budynku wywołanych skargą złożoną do Inspektora Nadzoru Budowlanego;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów M. S. (1) i J. S. **397 zł** kosztów procesu;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda R. M. **397 zł** kosztów procesu;

IV. oddala wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Powodowie M. S. (1) i J. S. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. w sprawie obciążenia właścicieli lokalu przy ul. (...) kosztami dodatkowych ekspertyz i przeglądów budynku wywołanych skargą złożoną do Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu (sprawa I C 1972/14).

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że jako małżonkowie, na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej, pozostają właścicielami lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Lokal ten wchodzi w skład nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., a powodowie współtworzą wspólną mieszkaniową o nazwie Wspólnota Mieszkaniowa (...). Powodowie pismem datowanym na 12.09.2011 r. (doręczonym pozwanej 13.09.2011 r.)

wystąpili do pozwanej Wspólnoty z informacjami o ingerencji jednego z lokatorów w strukturę budynku i przebudowę jego lokalu, skutkującą w lokalu powodów licznymi pęknięciami ścian, oddzielaniu się naroży ścian, odpadaniem tynku przy suficie oraz odchyleniami się ścian w pomieszczeniach od pionu. W treści tego pisma powodowie zwrócili się do pozwanej Wspólnoty z wnioskiem o wyjaśnienie tej sprawy. Jednocześnie, uwzględniając bierność uprzedniego stanowiska Wspólnoty, powodowie wystąpili do PINB dla miasta W. z wnioskiem o wyjaśnienie i ocenę w przewidzianym prawem trybie stanu zagrożenia zdrowia lub życia ludzkiego ze względu na ujawnione pęknięcia ścian i ich odchylenia od pionu oraz ich związek z przebudową lokalu (nr (...)) z wejściem od strony ulicy (...) znajdującego się bezpośrednio pod lokalem powodów (nr (...)). Fakt braku odpowiedzi pozwanej Wspólnoty na wniosek powodów datowany na 12.09.2011 r. potwierdził jedynie zasadność wystąpienia przez powodów z równoczesnym wnioskiem do organów nadzoru budowlanego. Decyzją datowaną na 14.08.2012 r. PINB dla miasta W. umorzył postępowanie administracyjne wszczęte z tego wniosku powodów w sprawie robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu użytkowego przy ul. (...) we W.. Przyjęte zostało przez PINB, że prace w lokalu położonym na parterze zostały wykonane legalnie i zgodnie z wymogami wiedzy technicznej, co stało się podstawą umorzenia postępowania administracyjnego z wniosku powodów. Mocą przywołanej decyzji, PINB powiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego przy ul. (...) we W., ze szczególnym uwzględnieniem lokali mieszkalnych nr (...) w budynku nr (...) (tak str. 4 tej decyzji). Wskutek nadmienionego, wszczętego z urzędu przez PINB we W., postępowania dotyczącego stanu technicznego budynku przy ul. (...) we W., nałożone zostały na Wspólnotę Mieszkaniową (...) przez PINB obowiązki (nakazy) przeprowadzenia kontroli obiektu oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny budynku wraz z wnioskami i wskazaniem odpowiednich rozwiązań technicznych (tak decyzja PINB z dnia 14.11.2012 r. nr (...)). Wobec braku reakcji pozwanej Wspólnoty na nakazy przewidziane decyzją PINB z dnia 14.11.2012 r., PINB wszczął postępowanie egzekucyjne w administracji oraz wystawił tytuł wykonawczy nr (...) z dnia 11.06.2013 r., o czym postanowieniem z dnia 12.06.2013 r. nr (...) zawiadomił powodów. Ostatecznie PINB mocą decyzji z dnia 30.01.2014 r. nr

(...) nakazał pozwanej Wspólnocie wykonanie prac naprawczych:

1. wymianę bądź uszczelnienie niedrożnych i uszkodzonych rynien i rur spustowych, 2. naprawę izolacji przeciwwilgociowej poziomej płyt balkonowych i odwodnienia balkonów wraz z uzupełnieniem okładzin płyt balkonowych od ich czoła, 3. naprawę uszkodzonych obróbek blacharskich balkonów, elewacji i przy kominach, 4. naprawę tynków zewnętrznych w obszarze występujących rys i spękań oraz uzupełnień brakujących wypraw tynkarskich na elewacji zewnętrznej budynku oraz 5. uzupełnienie brakującej podbitki z desek nad wejściem do klatki nr (...).

Przedmiotem rozstrzygnięcia zaskarżonej uchwały stało się obciążenie powodów kosztami właśnie tych nakazanych do wykonania ekspertyz i przeglądów, które pozwana Wspólnota wyceniła łącznie na kwotę 7 844, 60 zł.

Zaskarżona uchwała zapadła w trybie indywidualnego zbierania podpisów, a powodowie wystąpili o jej niezwłoczne od jej powzięcia doręczenie. Już jednak na terminie zgromadzenia członków tej Wspólnoty, w którego porządku obrad przewidziane było podjęcie tej uchwały, powodowie przedstawili swoje stanowisko w tej sprawie, wnosząc o odczytanie tego pisemnego stanowiska powodów, które jednocześnie zostało zaprezentowane przez ich pełnomocnika w osobie ich syna – M. S. (2). O treści zaskarżonej uchwały powodowie zostali powiadomieni przez stronę pozwaną pismem datowanym na 24.11.2014 r., doręczonym im wraz z zaskarżoną uchwałą z dniem 01.12.2014 r.

Powodowie wskazali, że zaskarżona uchwała jest nieprawidłowa i nie może ostać się w obrocie prawnym, a jako taka wymaga uchylecia w całości.

Przed wszystkim zarzucili niezgodność tej uchwały z przepisami prawa, a to w szczególności treścią art. 415 kc. Z treści zaskarżonej uchwały jasno wynika, że powodowie zostali obciążeni obowiązkami finansowymi wynikającymi z przyjęcia przez Wspólnotę spowodowania przez powodów kosztów poniesionych już przez tę Wspólnotę. Tak określona odpowiedzialność odszkodowawcza może opierać się jednak wyłącznie na ogólnym reżimie

odpowiedzialności prawnej za czyn niedozwolony i wynikać musi z zawinionego działania sprawcy szkody. Żaden jednak czyn powodów nie spowodował jakichkolwiek szkód po stronie pozwanej Wspólnoty. Brak jest też zawinienia przez powodów powstania jakichkolwiek szkód po stronie pozwanej Wspólnoty. Uszczerbek w postaci opisanych w § 2 zaskarżonej uchwały kosztów nie został pozwanej Wspólnocie przez nikogo wyrządzony, lecz stanowi wyłącznie sposób wykonania przez pozwaną jej obowiązków mających swoje źródło w obowiązujących legalnych źródłach prawnych, które dotyczyły stanu technicznego budynku, za który odpowiada wspólnota, z pewnością nie zaś powodowie. Obciążanie powodów jakimikolwiek konsekwencjami sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przez pozwaną Wspólnotę uznać należy za zupełnie niezasadne.

Powodowie wskazali też na niezgodność uchwały z treścią art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, przewidujących odpowiedzialność wspólnoty za utrzymanie części wspólnych, w tym konstrukcji budynku oraz możliwość obciążania właścicieli lokali tymi kosztami jedynie w stosunku do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Przerzucanie tej odpowiedzialności na poszczególnych członków Wspólnoty oceniać należy jako wprost sprzeczne z treścią przywołanej wyżej powszechnie obowiązującej regulacji prawnej. Obciążanie właściciela lokalu kosztami związanymi z utrzymaniem części wspólnych w proporcji innej niż jego udział w nieruchomości wspólnej pozostaje zaś wprost sprzeczne z regulacją z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Ostatecznie, dla uzasadnienia powództwa, powodowie zaznaczyli naruszenie w inny sposób w wyniku zaskarżonej uchwały interesów powodów, mianowicie ich interesów finansowych. Co więcej zaskarżona uchwała pozostaje też niezgodna z zasadami współżycia społecznego, skoro pozwana Wspólnota nie wywiązała się ze swojego obowiązku ustosunkowania się do wniosków i monitów adresowanych do niej przez powodów, a konsekwencjami swojej postawy stara się obciążyć inny podmiot, który nie zawinił analizowanemu stanowi. Jednocześnie, także w kontekście zasad współżycia społecznego, zastrzeżenia uzasadnia fakt, że pozwana Wspólnota nie ustala i nie dochodzi żadnych należności od osób, których działanie zdecydowało o istnieniu podstaw do wszczęcia przez PINB z urzędu postępowania w sprawie robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu użytkowego przy ul. (...)we W., tj. na przykład wobec osób ingerujących w poszczególne elementy tego budynku lub wykonawcy nienależycie wykonanych prac budowlanych.

W tym stanie za ziszczone uznać należy wszystkie niezależnie określone treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali podstawy uchylecia w całości zaskarżonej uchwały.

Powód R. M.wniósł o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)we W.w sprawie obciążenia właścicieli lokalu przy ul. (...)kosztami dodatkowych ekspertyz i przeglądów budynku wywołanych skargą złożoną do Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu (sprawa I C 1973/14).

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że pozostaje właścicielem lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...). Lokal ten wchodzi w skład nieruchomości położonej przy ul. (...)we W., a powód współtworzy wspólnotę mieszkaniową o nazwie Wspólnota Mieszkaniowa (...). Powód pismem datowanym na 12.09.2011 r. (doręczonym pozwanej 13.09.2011 r.) wystąpił do pozwanej Wspólnoty z informacjami o ingerencji jednego z lokatorów w strukturę budynku i przebudowę jego lokalu, skutkującą w lokalu powodów licznymi pęknięciami ścian, oddzielaniu się naroży ścian, odpadaniem tynku przy suficie oraz odchyleniami się ścian w pomieszczeniach od pionu. W treści tego pisma powód zwrócił się do pozwanej Wspólnoty z wnioskiem o wyjaśnienie tej sprawy. Jednocześnie, uwzględniając bierność uprzedniego stanowiska Wspólnoty, powód wystąpił do PINB dla miasta W.z wnioskiem o wyjaśnienie i ocenę w przewidzianym prawem trybie stanu zagrożenia zdrowia lub życia ludzkiego ze względu na ujawnione pęknięcia ścian i ich odchylenia od pionu oraz ich związek z przebudową lokalu (nr (...))z wejściem od strony ulicy (...) znajdującego się bezpośrednio pod lokalem powoda (nr (...)). Fakt braku odpowiedzi pozwanej Wspólnoty na wniosek powoda datowany na 12.09.2011 r. potwierdził jedynie zasadność wystąpienia przez powoda z równoczesnym wnioskiem do organów nadzoru budowlanego. Decyzją datowaną na 14.08.2012 r. PINB dla miasta W.umorzył postępowanie administracyjne wszczęte z tego wniosku powoda w sprawie robót budowlanych polegających na

przebudowie lokalu użytkowego przy ul. (...)we W.. Przyjęte zostało przez PINB, że prace w lokalu położonym na parterze zostały wykonane legalnie i zgodnie z wymogami wiedzy technicznej, co stało się podstawą umorzenia postępowania wszczętego z wniosku powoda. Mocą przywołanej decyzji, PINB powiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego przy ul. (...)we W., ze szczególnym uwzględnieniem lokali mieszkalnych nr (...)w budynku nr (...) (tak str. 4 tej decyzji). Wskutek nadmienionego, wszczętego z urzędu przez PINB we W., postępowania dotyczącego stanu technicznego budynku przy ul. (...)we W., nałożone zostały na Wspólnotę Mieszkaniową (...) przez PINB obowiązki (nakazy) przeprowadzenia kontroli obiektu oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny budynku wraz z wnioskami i wskazaniem odpowiednich rozwiązań technicznych (tak decyzja PINB z dnia 14.11.2012 r. nr (...)). Wobec braku reakcji pozwanej Wspólnoty na nakazy przewidziane decyzją PINB z dnia 14.11.2012 r., PINB wszczął postępowanie egzekucyjne w administracji oraz wystawił tytuł wykonawczy nr (...) z dnia 11.06.2013 r., o czym postanowieniem z dnia 12.06.2013 r. nr (...) zawiadomił powoda. Ostatecznie PINB mocą decyzji z dnia 30.01.2014 r. nr (...) nakazał pozwanej Wspólnocie wykonanie prac naprawczych:

1. wymianę bądź uszczelnienie niedrożnych i uszkodzonych rynien i rur spustowych, 2. naprawę izolacji przeciwwilgociowej poziomej płyt balkonowych i odwodnienia balkonów wraz z uzupełnieniem okładzin płyt balkonowych od ich czoła, 3. naprawę uszkodzonych obróbek blacharskich balkonów, elewacji i przy kominach, 4. naprawę tynków zewnętrznych w obszarze występujących rys i spękań oraz uzupełnień brakujących wypraw tynkarskich na elewacji zewnętrznej budynku oraz 5. uzupełnienie brakującej podbitki z desek nad wejściem do klatki nr (...).

Przedmiotem rozstrzygnięcia zaskarżonej uchwały stało się obciążenie powoda kosztami właśnie tych nakazanych do wykonania ekspertyz i przeglądów, które pozwana Wspólnota wyceniła łącznie na kwotę 7 844, 60 zł.

Zaskarżona uchwała zapadła w trybie indywidualnego zbierania podpisów. O treści zaskarżonej uchwały powód został powiadomiony przez pozwaną pismem datowanym na 24.11.2014 r., doręczonym mu wraz z zaskarżoną uchwałą z dniem 01.12.2014 r.

Powód wskazał, że zaskarżona uchwała jest nieprawidłowa i nie może ostać się w obrocie prawnym, a jako taka wymaga uchylecia w całości.

Przede wszystkim zarzucił niezgodność tej uchwały z przepisami prawa, a to w szczególności treścią art. 415 kc. Z treści zaskarżonej uchwały jasno wynika, że powód został obciążony obowiązkami finansowymi wynikającymi z przyjęcia przez Wspólnotę spowodowania przez powoda kosztów poniesionych już przez tę Wspólnotę. Tak określona odpowiedzialność odszkodowawcza może opierać się jednak wyłącznie na ogólnym reżimie odpowiedzialności prawnej za czyn niedozwolony i wynikać musi z zawinionego działania sprawcy szkody. Żaden czyn powoda nie spowodował jakichkolwiek szkód po stronie pozwanej Wspólnoty. Brak jest też zawinienia przez powoda powstania jakichkolwiek szkód po stronie pozwanej Wspólnoty. Uszczerbek w postaci opisanych w § 2 zaskarżonej uchwały kosztów nie został pozwanej Wspólnocie przez nikogo wyrządzony, lecz stanowi wyłącznie sposób wykonania przez pozwaną jej obowiązków mających swoje źródło w obowiązujących legalnych źródłach prawnych, które dotyczyły stanu technicznego budynku, za który odpowiada wspólnota, z pewnością nie zaś powodowie. Obciążanie powoda jakimikolwiek konsekwencjami sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przez pozwaną Wspólnotę uznać należy za zupełnie niezasadne.

Powód wskazał też na niezgodność uchwały z treścią art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, przewidujących odpowiedzialność wspólnoty za utrzymanie części wspólnych, w tym konstrukcji budynku oraz możliwość obciążania właścicieli lokali tymi kosztami jedynie w stosunku do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Przerzucanie tej odpowiedzialności na poszczególnych członków Wspólnoty oceniać należy jako wprost sprzeczne z treścią przywołanej wyżej powszechnie obowiązującej regulacji prawnej. Obciążanie właściciela lokalu kosztami

związanymi z utrzymaniem części wspólnych w proporcji innej niż jego udział w nieruchomości wspólnej pozostaje zaś wprost sprzeczne z regulacją z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Ostatecznie, dla uzasadnienia powództwa, powód zaznaczył naruszenie w inny sposób w wyniku zaskarżonej uchwały interesów powoda, mianowicie jego interesów finansowych. Co więcej zaskarżona uchwała pozostaje też niezgodna z zasadami współzycia społecznego, skoro pozwana Wspólnota nie wywiązała się ze swojego obowiązku ustosunkowania się do wniosków i monitów adresowanych do niej przez powodów, a konsekwencjami swojej postawy stara się obciążyć inny podmiot, który nie zawinił analizowanemu stanowi. Jednocześnie, także w kontekście zasad współzycia społecznego, zastrzeżenia uzasadnia fakt, że pozwana Wspólnota nie ustala i nie dochodzi żadnych należności od osób, których działanie zdecydowało o istnieniu podstaw do wszczęcia przez PINB z urzędu postępowania w sprawie robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu użytkowego przy ul. (...)we W., tj. na przykład wobec osób ingerujących w poszczególne elementy tego budynku lub wykonawcy nienależycie wykonanych prac budowlanych.

W tym stanie za ziszczone uznać należy wszystkie niezależnie określone treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali podstawy uchylenia w całości zaskarżonej uchwały.

Postanowieniem z dnia 08.01.2015 r. sąd połączył sprawę I C 1973/14 z powództwa R. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W. do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 1972/13 z powództwa M. S. (1) i J. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W..

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

Wskazała, że pismo powodów z dnia 12.09.2011 r. zostało skierowane do niewłaściwego podmiotu. Wskutek przeprowadzonych prac remontowych w lokalach powód znajdujących się bezpośrednio nad lokalem objętym robotami wystąpiły uszkodzenia w zakresie ścianek działowych, nie doszło zaś do uszkodzenia ścian nośnych czy jakichkolwiek elementów konstrukcyjnych budynku wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Okoliczność ta znajduje potwierdzenie w orzeczeniu o stanie technicznym budynku przy ul. (...) sporządzonym przez dra inż. G. D., który wskazał, że budynek znajduje się w ogólnie dobrym stanie technicznym i może być bezpiecznie użytkowany, natomiast spękania ścian w obu lokalach występują w zasadzie jedynie na ściankach działowych i nie zagrażają bezpieczeństwu budynku, obniżając jedynie komfort jego użytkowników.

Powodowie, zamiast kierować swe ewentualne roszczenia odszkodowawcze do właściwego podmiotu, tj. właściciela lokalu położonego we W. przy ul. (...) bądź innego podmiotu odpowiedzialnego za powstanie szkody, i nie czekając na udzielenie odpowiedzi na pismo z dnia 12.09.2011 r. złożyli zawiadomienie do PINB. W dniu 12.09.2011 r. wpłynęło bowiem do wskazanego organu pismo powodów dotyczące robót budowlanych wykonanych w lokalu użytkowym przy ul. (...).

W świetle powyższego za niezasadne uznać należy twierdzenie zawarte w pozwach, jakoby powodowie mieli wystąpić do PINB z wnioskiem o ocenę, czy roboty budowlane przeprowadzone w lokalu położonym przy ul. (...) nie spowodowały zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w lokalach przy ul. (...) wobec bierności pozwanej Wspólnoty. Abstrahując od bezzasadności stanowiska powodów co do meritum sprawy, pozwana wskazała, iż powodowie twierdzenia w przedmiocie rzekomej bierności pozwanej nie wykazali, albowiem załączone do pozwu pismo powodów datowane było na dzień 12.09.2011 r., tj. na ten sam dzień, w którym wpłynęło pismo powodów do organu nadzoru budowlanego. Powyższe pozwala na przyjęcie, iż powodowie w rzeczywistości nie oczekiwali zajęcia przez Wspólnotę stanowiska w w/w sprawie.

Wskutek zachowania powodów wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...). PINB umorzył wyżej opisane postępowanie.

Pozwana wskazała, iż PINB nałożył na pozwaną Wspólnotę w toku postępowania administracyjnego nakazy przeprowadzenia kontroli budynku oraz sporządzenie stosownych ekspertyz, mimo iż pozwana Wspólnota regularnie dokonywała okresowych kontroli budynku.

Pozwana w toku postępowania administracyjnego przedkładała PINB dokumenty dotyczące stanu technicznego budynku.

Wskutek działań powodów, tj. zainicjowania przez wymienionych postępowań administracyjnych przed PINB, powstała konieczność sporządzenia dodatkowych ekspertyz i przeglądów budynku nakazanych orzeczeniem administracyjnym.

W związku z powyższym zostały poniesione przez pozwaną następujące wydatki:

- koszt sporządzenia orzeczenia o stanie technicznym budynku pod kątem wykonanej przebudowy w lokalu (...) i powstałych uszkodzeń w mieszkaniach (...) w kwocie 2 706 zł,
- koszt sporządzenia orzeczenia o stanie technicznym budynku w kwocie 4 305 zł,
- koszt wykonania okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego w kwocie 2 466 zł,
- koszt sporządzenia pomiarów elektrycznych instalacji w budynku w kwocie 1 708 zł.

Gdyby powodowie nie złożyli skargi do PINB, która ostatecznie okazała się bezzasadna,

nie powstałyby w/w koszty, albowiem nie powstałaby konieczność sporządzenia orzeczenia o stanie technicznym budynku, a nadto nie byłoby potrzeby wykonania w 2013 r. okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego oraz sporządzenia pomiarów elektrycznych. Stąd też pozwana Wspólnota zdecydowała o obciążeniu powodów kosztami związanymi ze sporządzeniem orzeczeń o stanie technicznym budynku w całości, tj. w kwotach 2 706 i 4 305 zł, oraz kosztami wykonania okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego oraz kosztami związanymi ze sporządzeniem pomiarów elektrycznych w wysokości 1/5 poniesionych kosztów, tj. w kwotach 492 zł i 341, 60 zł.

Pozwana wskazała, iż informowała powodów o przyczynach umieszczenia w porządku obrad zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej i poddaniu pod głosowanie projektu uchwały o obciążeniu powodów kosztami dodatkowych ekspertyz.

Pozwana zarzuciła, iż wbrew twierdzeniom powodów, w sprawie nie zostały spełnione przesłanki pozwalające na uchylene zaskarżonej uchwały.

Przede wszystkim pozwana Wspólnota wskazała, że niezasadnie powodowie wskazują na rzekomą niezgodność uchwały z treścią przepisów o własności lokali, zgodnie z którymi to wspólnota ma ponosić odpowiedzialność za utrzymanie części wspólnych, w tym konstrukcji budynku, oraz obciążać właścicieli lokali tymi kosztami jedynie w stosunku do wielkości ich udziału w nieruchomości wspólnej. Pozwana wskazała, iż poniesienie kosztów sporządzenia ekspertyz nie może być utożsamiane z ponoszeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i rozdzieleniem tych kosztów pomiędzy właścicieli lokali proporcjonalnie do wielkości ich udziału w nieruchomości wspólnej.

Niezasadne są również twierdzenia powodów, jakoby uchwała miała naruszać zasady współżycia społecznego. Za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego należałoby uznać obciążenie kosztami sporządzenia ekspertyz wszystkich członków Wspólnoty, albowiem właściciele wszystkich lokali musieliby ponosić negatywne konsekwencje finansowe zachowań powodów kierujących niezasadnie skargi do organów administracji. Ponadto twierdzenia zawarte w pozwach wskazują, iż powodowie w dalszym ciągu niezasadnie stoją na stanowisku, iż to pozwana Wspólnota ma ingerować w dochodzenie ewentualnych roszczeń odszkodowawczych należnych powodom od podmiotu, który wyrządził miał powodom szkodę wskutek przeprowadzenia prac budowlanych w lokalu położonym we W. przy ul. (...).

Pozwana jeszcze raz podkreśliła, że konieczność poniesienia kosztów ekspertyz powstała w związku z zachowaniem powodów składających bezzasadne skargi do PINB, stąd też obciążenie powodów kosztami poniesionymi z tego tytułu było uzasadnione. Niezasadne i niczym nie poparte są twierdzenia powodów, jakoby koszty te miały powstać wskutek nieprawidłowego sprawowania zarządu.

W piśmie z dnia 23.02.2015 r. powodowie podtrzymali żądanie pozwu.

Podnieśli, iż wbrew argumentacji odpowiedzi na pozew powodowie nie wnosili żadnej skargi na kogokolwiek do organów nadzoru budowlanego. Datowane na 12.09.2011 r. pismo nie wyraża cech skargi, lecz stanowi wyłącznie wniosek o podjęcie działań, do których był ustawowo powołany organ administracji będący adresatem tego wniosku. Wniosek powodów oraz wszelkie czynności organów budowlanych miały swoje oparcie w przepisach obowiązującego prawa i nie mogą tym samym stanowić podstawy jakiegokolwiek odpowiedzialności odszkodowawczej powodów wobec pozwanej Wspólnoty. Skoro zaś wyłącznie taką odpowiedzialnością pozwana uzasadnia wydanie zaskarżonej uchwały, uchwała wymaga uznania jej za nieważną, w szczególności za sprzeczną z prawem. Z tytułu wykonywania swoich ustawowych i konstytucyjnych uprawnień powodowie nie mogą być obciążani żadną odpowiedzialnością majątkową. Zaskarżona uchwała nr (...) wydana przez pozwaną stanowi próbę obciążenia powodów właśnie taką odpowiedzialnością, co decyduje o jej niezasadności i potrzebie jej uchylenia.

Powodowie nie spowodowali żadnej szkody po stronie Wspólnoty. Wbrew argumentacji odpowiedzi na pozew koszty dodatkowych ekspertyz i opinii nie powstały wskutek pisma powodów datowanego na 12.09.2011 r., lecz stanowiły rezultat postępowania wszczętego przez PINB z urzędu, tym samym koszty te pozostają w związku przyczynowo-skutkowym z legalnym aktem administracyjnym kompetentnego organu.

Nażalenie na powodów treścią zaskarżonej uchwały obowiązku zapłaty określonej nią należności rażąco wręcz narusza interesy powodów, skoro w zamierzeniu ma nakładać na powodów dodatkowe i niezasadne obciążenia finansowe. Powyższe stanowi niezależną podstawę zasadnego zaskarżenia uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...).

Niezależną podstawą uznania niezgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa pozostaje brak podstawy prawnej obciążenia właściciela lokalu na podstawie uchwały wspólnoty mieszkaniowej obowiązkiem zapłaty jakiegokolwiek odszkodowania lub innego nieprzewidzianego umownie świadczenia.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

M. S. (1) i J. S. są właścicielami (na prawach wspólności ustawowej) lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W..

R. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W..

/ dowód: wydruki elektronicznych ksiąg wieczystych – k. 9, k. 56-62 /

Pismem z dnia 12.09.2011 r. powodowie poinformowali Wspólnotę Mieszkaniową oraz zarządcę – (...), iż w wyniku robót budowlanych polegających na usunięciu ścian przez właściciela lokalu przy ul. (...) została naruszona konstrukcja budynku. Osiadł strop, a w lokalach nr (...) pojawiły liczne pęknięcia, oddzieliły się naroża ścian, wychyliły się od pionu ściany w pomieszczeniach, jak również odpadł tynk w suficie.

Powodowie zwrócili się o wyjaśnienie, czy roboty budowlane w lokalu przy ul. (...) zostały uzgodnione z adresatami pisma, czy zostały przeprowadzone w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami, oraz jakie kroki adresaci zamierzają podjąć w celu wyeliminowania negatywnych skutków tych prac w lokalach powodów.

Powodowie mieli obawy, czy nie zachodzi zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców budynku.

Pismo zostało przesłane do wiadomości Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Powodowie nie otrzymali od zarządcy nieruchomości odpowiedzi na to pismo.

/ dowód: pismo z dnia 12.09.2011 r. – k. 10-15, 57; zeznania świadka M. S. (2) – e-

protokół z dnia 02.06.2015 r. 00.00.48-00.10.08 /

Decyzją nr (...) z dnia 14.08.2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. umorzył postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...).

Organ nadzoru budowlanego stwierdził, że roboty budowlane w tym lokalu zostały wykonane legalnie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, poprawnie pod względem technicznym oraz zgodnie z zatwierdzonym projektem; nie stwierdzono również wątpliwości co do jakości wykonanych robót. Nie zachodziła podstawa do prowadzenia postępowania naprawczego z art. 50 i 51 pr. bud. Wobec tego na podstawie art. 105 § 1 kpa postępowanie administracyjne podlegało umorzeniu.

Organ nadzoru budowlanego poinformował powodów, Wspólnotę Mieszkaniową i zarządcę, iż w zakresie nieprawidłowości występujących w lokalach skarżących zostało wszczęte z urzędu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. odrębne postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego przy ul. (...) we W. (ze szczególnym uwzględnieniem lokali nr (...) w budynku nr (...)).

/ dowód: decyzja nr (...) – k. 16-29, 63-66 /

Decyzją nr (...) z dnia 14.11.2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nakazał pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej:

- przeprowadzenie kontroli obiektu w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 pr. bud.,
- sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny budynku, w szczególności jego elementów konstrukcyjnych.

/ decyzja nr (...) – k. 20-24, 67-71 /

W 05.2013 r. dr inż. G. D. sporządził na zlecenie pozwanej Wspólnoty orzeczenie o stanie technicznym budynku przy ul. (...).

Autor opracowania wskazał, że w lokalach nr (...) widoczne są zarysowania i spękania większości ścian działowych oraz ich odspojenia od stropu powyżej, które zostały zaszpachlowane i zamalowane podczas remontu, który nastąpił po wykonaniu prac adaptacyjnych w lokalu nr (...) i nie ujawniły się ponownie. Wobec powyższego można stwierdzić, że zostały one spowodowane dodatkowym ugięciem stropu spowodowanym przez usunięcia ścianek działowych w lokalu 15a podpierających częściowo ten strop.

/ dowód: orzeczenie techniczne z załącznikami – k. 265-293 /

We wrześniu 2013 r. mgr inż. T. W. sporządził protokół okresowej kontroli sprawności technicznej obiektu budowlanego (przeгляд 5-letni).

/ dowód: protokół z załącznikami – k. 223-264 /

W dniu 04.10.2013 r. dr inż. G. D. sporządził wyjaśnienia odnośnie wezwania PIBN dla miast W. na temat różnic między orzeczeniem o stanie technicznym budynku a przeglądem 5-letnim budynku sporządzonym przez mgra inż. T. W..

/ dowód: wyjaśnienia – k. 222 /

Postanowieniem nr (...) z dnia 05.11.2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. umorzył grzywnę w celu przymuszenia w kwocie 6 000 zł nałożoną na pozwaną Wspólnotę postanowieniem z dnia 11.06.2013 r.

/ dowód: postanowienie nr (...) – k. 115-117 /

W 12.2013 r. dr inż. G. D. i dr inż. P. B. sporządzili na zlecenie

pozwaney Wspólnoty Mieszkaniowej orzeczenie o stanie technicznym budynku przy ul. (...).

Autorzy opracowania stwierdzili, że zarysowania ścianek działowych oraz zarysowania i odspojenia tynku na stropach w kilkunastu mieszkaniach na obszarze całego obiektu są spowodowane osiadaniem budynku, ugięcia stropów od obciążeń eksploatacyjnych oraz wadliwym wykonaniem tynków. Nie zagrażają one bezpiecznej eksploatacji budynku, obniżają jedynie komfort jego użytkowania.

/ dowód: orzeczenie techniczne z załącznikami – k. 142-211 /

Decyzją nr (...) z dnia 30.01.2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nakazał pozwaney Wspólnocie Mieszkaniowej usunięcie do 31.12.2014 r. nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu poprzez wykonanie następujących robót budowlanych:

1. wymianę bądź uszczelnienie niedrożnych i uszkodzonych rynien i rur spustowych;
2. naprawę izolacji przeciwwilgociowej poziomej płyt balkonowych i odwodnienia balkonów wraz z uzupełnieniem okładzin płyt balkonowych od ich czoła;
3. naprawę uszkodzonych obróbek blacharskich balkonów, elewacji i przy kominach;
4. naprawę tynków zewnętrznych w obszarze występujących rys i spękań oraz uzupełnienie brakujących wypraw tynkarskich na elewacji zewnętrznej budynku;
5. uzupełnienie brakującej podbitki z desek nad wejściem do klatki nr 19 i 23.

Organ nadzoru budowlanego poddał analizie przedłożone przez Wspólnotę dokumenty w postaci orzeczenia o stanie technicznym budynku pod kątem wykonanej przebudowy i powstałych uszkodzeń w mieszkaniach powodów sporządzonej przez dra inż. G. D. oraz protokołu z okresowej kontroli sprawności technicznej obiektu budowlanego sporządzonej przez mgra inż. T. W.. PINB stwierdził, iż przedłożone orzeczenie techniczne sporządzone przez dra inż. G. D. jest niekompletne i niespójne z protokołem okresowej kontroli z 05.09.2013 r. Wobec powyższego zobowiązał Wspólnotę do złożenia przez dra inż. G. D. pisemnych wyjaśnień. Wyjaśnienia zostały złożone dnia 17.10.2013 r. Następnie Wspólnota przedłożyła w dniu 30.12.2013 r. orzeczenie techniczne sporządzone przez dra inż. G. D. i dra inż. P. B..

Przedłożone orzeczenie o stanie technicznym budynku przy ul. (...) z grudnia 2013 r. opracowane przez dra inż. G. D. i dra inż. P. B., zalecenia wskazane w protokole okresowej kontroli sprawności technicznej obiektu budowlanego sporządzonej przez mgra inż. T. W. oraz ustalenia poczynione w trakcie oględzin obiektu przeprowadzonych 25.11.2013 r. stanowiły podstawę do nałożenia obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu poprzez wykonanie robót stwierdzonych w sentencji decyzji.

Podstawę prawną decyzji stanowił art. 66 pr. bud.

Organ nadzoru budowlanego nie stwierdził, aby istniała zależność pomiędzy stanem

technicznym uszkodzonych ścianek działowych w lokalach nr (...) a stanem technicznym całego obiektu.

/ dowód: decyzja nr (...) – k. 27-37, 74-84 /

Pismem z dnia 19.03.2014 r. J.i M. S. (1) poinformowali pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową i zarządcę (...) sp. z o.o. w związku z próbą podjęcia „Uchwały nr (...) w sprawie obciążenia właścicieli lokali nr (...) kosztami dodatkowych ekspertyz i przeglądów budynku wywołanych skargą złożoną do PINB”, iż stanowczo przeciwstawiają się temu i nie zgadzają z krzywdzącym ich oskarżeniem.

Powodowie przedstawili opis sytuacji stwierdzenia pęknięć w lokalach oraz dalszych czynności.

Podnieśli, iż niedopuszczalne jest, aby zarząd próbował tylko ich obciążyć kosztami jakichś dodatkowych ekspertyz i przeglądów, które w drodze postępowania administracyjnego nakazał wykonać PINB. Podkreślili, że to zamówione przez zarząd ekspertyzy były niekompletne i niespójne i wymagały kolejnych wyjaśnień i orzeczeń o stanie technicznym budynku.

Syn powodów M. S. (2) przedstawił stanowisko powodów podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej dnia 21.03.2014 r.

Podczas zebrania została przedstawiona propozycja podjęcia uchwały o obciążeniu powodów kosztami wykonania dodatkowych ekspertyz.

/ dowód: pismo z dnia 19.03.2014 r. – k. 41-42; zeznania świadka M. S. (2) /

Pismem z dnia 25.03.2014 r. J.i M. S. (1) zwrócili się do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i zarządcy (...) sp. z o.o. z uwagi na brak większości właścicieli lokali za zebraniu w dniu 21.03.2014 r. przy próbie podjęcia „Uchwały nr (...) w sprawie obciążenia właścicieli lokali nr (...) kosztami dodatkowych ekspertyz i przeglądów budynku wywołanych skargą złożoną do PINB” i przeniesienie głosowania w tryb indywidualnego zbierania głosów o niezwłoczne poinformowanie ich drogą listowną o decyzji, jaka zostanie podjęta przez Wspólnotę.

/ dowód: pismo z dnia 25.03.2014 r. – k. 38-40 /

Pismami z dnia 05.05.2014 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała J. i M. S. (1) oraz R. M., że umieszczenie w porządku obrad zebrania i poddanie pod głosowanie projektu uchwały o obciążeniu powodów kosztami dodatkowych ekspertyz było inicjatywą właścicieli biorących udział w zebraniu w 2013 r.

/ dowód: pisma z dnia 05.05.2014 r. – k. 118 i 119 /

Pismem z dnia 29.05.2014 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała J.i M. S. (1), że uchwała nr (...) w sprawie obciążenia właścicieli lokali przy ul. (...) kosztami dodatkowych ekspertyz i przeglądów budynku wywołanych skargą złożoną do Inspektora Nadzoru Budowlanego nie została jeszcze podjęta.

/ dowód: pismo z dnia 29.05.2014 r. – k. 43, 85 /

W dniu 17.11.2014 r. zostało zakończone głosowanie nad uchwałami nr (...).

Uchwałą nr (...) w sprawie obciążenia właścicieli lokali przy ul. (...) kosztami dodatkowych ekspertyz i przeglądów budynku wywołanych skargą złożoną do Inspektora Nadzoru Budowlanego właściciele lokali postanowili obciążyć właściciela lokalu przy ul. (...) R. M. oraz właścicieli lokalu przy ul. (...) Państwa S. kosztami dodatkowych ekspertyz i przeglądów budynku narzuconych przez Inspektora Nadzoru Budowlanego w efekcie skargi w/w właścicieli na popękane ścianki działowe w ich lokalach (§ 1), wskazując, że łączne koszty poniesione przez Wspólnotę, którymi zostaną obciążeni ww. właściciele, wynoszą 7 844, 60 zł.

Pismem z dnia 24.11.2014 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...), iż w dniu 17.11.2014 r. zakończono głosowanie nad uchwałami będącymi przedmiotem zebrania z dnia 21.03.2014 r. i przesłała im informację o podjętych uchwałach.

Pismo zostało doręczone powodom dnia 01.12.2014 r.

/ dowód: pismo z dnia 24.11.2014 r. – k. 44, 86; uchwały – k. 45-46, 87-88; zeznania świadka

M. S. (2) /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie wystąpili z żądaniem uchylecia uchwały nr (...) z dnia 15.04.2014 r. w sprawie obciążenia właścicieli lokali nr (...) (tj. powodów) obowiązkiem zwrotu kosztów dodatkowych przeglądów i ekspertyz, które zostały zlecone przez pozwaną Wspólnotę w związku z prowadzeniem postępowania administracyjnego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, czyli uchwały zmierzającej do refundacji przez powodów wydatków poniesionych przez pozwaną Wspólnotę. Pozwana Wspólnota uważała, że powodowie powinni zostać obciążeni tymi kosztami albowiem bezzasadnie i przedwcześnie skierowali skargę do organu nadzoru budowlanego.

Powodowie zarzucili zaskarżonej uchwale sprzeczność z prawem oraz naruszenie interesów powodów. Stanowisko to należało uznać za słuszne.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powodowie przedłożyli wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali nr (...). Wprawdzie wydruki te ograniczyły się wyłącznie do działu II obu właściwych ksiąg wieczystych, ale nie pozwana nie kwestionowała praw powodów do wymienionych lokali, a nadto sprawdzenie numerów ksiąg wieczystych w przeglądarce internetowej wskazuje, że są to księgi prowadzone dla tych właśnie lokali.

Powodom przysługują prawa własności do tychże lokali, a zatem powodowie są czynnie legitymowani do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały.

Powodowie dochowali także terminu zawitego do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 1a uwl powództwo wytacza się 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. Powodowie zostali powiadomieni o podjęciu i treści uchwały przez zarządcę wspólnoty pismem z dnia 24.11.2014 r., które – jak podali w pozwie, czemu pozwana nie zaprzeczyła – zostało im doręczone w dniu 01.12.2014 r. Złożyli pozew w dniu 23.12.2014 r., a zatem w terminie ustawowym.

Tym samym powodowie posiadają legitymację do zaskarżenia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...).

Przedmiotem tej uchwały było nałożenie na powodów obowiązku pokrycia kosztów ekspertyz dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. (...), czyli kosztów obciążających wspólnotę mieszkaniową, a rozkładających się ostatecznie pomiędzy wszystkich jej członków proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 zd. drugie uwl w stosunku do udziałów właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Z kolei zgodnie z art. 13 ust. 1 uwl właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu

związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Następnie zgodnie z art. 14 uwl na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Wreszcie zgodnie z art. 15 ust. 1 uwl na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Wysokość tychże zaliczek ustalana jest z góry poprzez podjęcie przez członków wspólnoty stosownej uchwały.

Koszty wszelkich robót budowlanych dotyczących nieruchomości wspólnej, tj. konstrukcji budynku, zadaszenia, okien, drzwi, powłok elewacji, obróbek blacharskich, instalacji rozproszonych w pomieszczeniach wspólnych stanowią koszty utrzymania nieruchomości wspólnej obciążające wszystkich właścicieli lokali. To samo dotyczy wydatków związanych z okresowymi przeglądami, kontrolami, przeglądami, itp. czynnościami, o ile dotyczą one części wspólnych nieruchomości. Obejmuje to koszty przeglądów okresowych stanu technicznego budynku, przeglądów kominiarskich, itp. Koszty takie mogą mieć charakter kosztów stałych, powtarzających się okresowo, zgodnie z wymogami wynikającymi wprost z przepisów prawa. Mogą jednakże powstać ad hoc, w związku ze stwierdzeniem nieprawidłowości w stanie nieruchomości wspólnej czy w funkcjonowaniu instalacji. Mogą także być wynikiem postępowania administracyjnego lub sądowego z udziałem wspólnoty mieszkaniowej jako strony.

Taka właśnie sytuacja miała miejsce w przypadku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. prowadził postępowanie administracyjne dotyczące utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie. Efektem tego postępowania było wydanie dnia 30.01.2014 r. decyzji nakładającej na pozwaną Wspólnotę obowiązek wykonania czynności zmierzających do usunięcia stwierdzonych braków w stanie technicznym budynku. Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 04.02.1994 r. – Prawo budowlane w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

W toku tego postępowania administracyjnego Wspólnota została zobowiązana do przedłożenia oceny stanu technicznego budynku sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje, co musiało wiązać się z dodatkowymi wydatkami. Jak wynika z uzasadnienia decyzji z dnia 30.01.2014 r. budynek przy ul. (...) wykazywał odstępstwa od prawidłowego stanu technicznego, wobec czego PINB nakazał wykonanie określonych prac, wyznaczając w tym celu termin. Postępowanie administracyjne było niewątpliwie uzasadnione; pozwana Wspólnota nie zaskarżyła decyzji organu nadzoru budowlanego, co oznacza, iż zgodziła się z wnioskami sformułowanymi przez ten organ w uzasadnieniu decyzji z dnia 30.01.2014 r.

Pozwana uważała, że postępowanie administracyjne zostało bezpodstawnie zainicjowane przez powodów. Powodowie poddali w wątpliwość prawidłowość robót budowlanych przeprowadzonych w lokalu nr (...), których wynikiem miało być powstanie zarysowań, pęknięć, itp. śladów w mieszkaniach powodów. Ostatecznie – na podstawie ocen technicznych przedłożonych przez pozwaną – organ nadzoru nie dopatrył się w tym zakresie naruszeń, nie stwierdził także związku pomiędzy robotami w lokalu nr (...) a zaobserwowanymi przez powodów uszkodzeniami ścian nośnych. Organ nadzoru przystąpił natomiast do czynności związanych z oceną stanu technicznego budynku poza zakresem wskazanym we wniosku powodów. Koszty związane z udziałem pozwanej Wspólnoty jako uczestnika tego postępowania stanowiły składnik kosztów funkcjonowania wspólnoty, tj. kosztów zarządu nieruchomością wspólną, który to zarząd obejmuje także udział w postępowaniach dotyczących nieruchomości wspólnej. W związku z tym koszty te ponosi Wspólnota, a docelowo – wszyscy jej członkowie w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota uznała, iż koszty ekspertyz przedłożonych PINB należy jednak przerzucić na powodów, skoro to ich działania – i to bezzasadne – doprowadziły do pokrycia przez Wspólnotę dodatkowych, nieplanowanych wydatków. Jednakże przepisy art. 12-14 ustawy o własności lokali regulujące ponoszenie przez właścicieli lokali kosztów utrzymania nieruchomości w częściach równych mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących i

właściciele lokali nie mogą zmienić tych zasad mocą uchwały podjętej wbrew woli lub bez udziału zainteresowanych. Ustawowy wyjątek przewidziany został jedynie w art. 12 ust. 3 uwl dla kosztów związanych z funkcjonowaniem lokali użytkowych. Nałożenie na niektórych z właścicieli lokali mieszkalnych zwiększonych kosztów byłoby możliwe wyłącznie na podstawie umowy zawartej pomiędzy wszystkimi właścicielami, czyli za zgodą osób zainteresowanych, ewentualnie w drodze uchwały podjętej z udziałem tych osób jako głosujących za jej przyjęciem, czyli również za ich zgodą. Taka sytuacja nie zachodzi w relacji pomiędzy powodami a pozwaną Wspólnotą. Powodowie ani poprzez zawarcie umowy ani poprzez oddanie głosu za uchwałą nr (...)nie wyrazili zgody na obciążenie ich kosztami ekspertyz.

Postępowanie pozwanej Wspólnoty pokazało, że Wspólnota upatruje po stronie powodów działania generującego dodatkowe, nieuzasadnione wydatki po jej stronie, które miałyby oznaczać doznanie przez pozwaną szkody podlegającej naprawieniu poprzez pokrycie przez powodów kosztów, jakie zostały spowodowane ich działaniem. Podjęcie zaskarżonej uchwały, która miałaby stanowić podstawę do takiej refundacji, jest wyrazem takiej postawy Wspólnoty. Stanowisko pozwanej nie znajduje jednakże należytej podstawy prawnej. Otóż mocą uchwały – czyli własnej w istocie czynności prawnej – wspólnota mieszkaniowa, która uważa, że została poszkodowana działaniami części swoich członków, nie może nałożyć na nich skutecznego zobowiązania do spełnienia świadczenia mającego pokryć zwiększone obciążenia finansowe samej wspólnoty. Inaczej mówiąc, nie może wykreować stosunku odpowiedzialności odszkodowawczej, a ściślej podstawy do realizacji tej odpowiedzialności. Powodowie trafnie odwołali się do stanowiska wyrażonego przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20.01.2014 r., I ACa 1394/13, w którym Sąd ten uznał, iż „żaden przepis prawa nie zezwala Wspólnocie Mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele mieliby obowiązek się podporządkować; za niedopuszczalne należy uznać kreowanie w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej stosunku obligacyjnego między wspólnotą a jednym z jej członków”, a także do stanowiska tegoż Sądu wyrażonego w wyroku z dnia 08.09.2010 r., VI ACa 76/10, w którym stwierdził on, iż „źródłem uprawnienia do żądania jakichkolwiek odszkodowań bądź opłat od właścicieli lokali mogą być wyłącznie przepisy obowiązującego prawa, a nie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, która samodzielnie nie może kreować tego rodzaju zobowiązań”.

Jeżeli pozwana Wspólnota uważała, że powodowie doprowadzili bezzasadnie do powstania uszczerbku w jej majątku, to wyłącznie właściwą drogą prawną w celu potwierdzenia zasadności takiego twierdzenia było wystąpienie na drogę sądową z pozwem o odszkodowanie. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej w prawa i obowiązki powodów nie mieszczące się w ustawowo uregulowanych zasadach udziału w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, nie może zastąpić w tym zakresie orzeczenia sądu.

Ponadto nie można twierdzić, że działania powodów były nieprawidłowe, niecelowe, pozbawione usprawiedliwionych podstaw, i w konsekwencji wywodzić, iż niezasadne było prowadzenie postępowania przed PINB i nakładanie na wspólnotę obowiązku wykonania ekspertyzy.

Z uzasadnienia decyzji PINB wynika, że nałożenie obowiązku wykonania dodatkowej ekspertyzy było wynikiem analizy i oceny dokumentów przedłożonych przez wspólnotę. Organ nadzoru budowlanego stwierdził, że orzeczenie techniczne sporządzone przez inż. D. było niekompletne i niespójne z protokołem okresowej kontroli budynku sporządzonym przez inż. W.. Zostało sporządzone kolejne opracowanie autorstwa inż. D.. Potrzeba wykonania kolejnej ekspertyzy i poniesienia kosztów tej dodatkowej ekspertyzy była wynikiem nieprawidłowego wykonania ekspertyzy wcześniejszej. Zatem przyczyną tego stanu nie było działanie powodów, ale fakt, że została sporządzona niekompletna ekspertyza wymagająca uzupełnienia. To zaś nie może obciążać powodów.

Nie można stawiać powodom zarzuty, iż powzięli podejrzenie, że zaobserwowane uszkodzenia ścianek w ich lokalach mogą być powiązane z prowadzeniem robót w lokalu sąsiadującym z lokalami powodów i skierowali w związku z tym wnioski o dokonanie czynności kontrolnych do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, czyli organu właściwego do kontrolowania prawidłowości prowadzenia robót budowlanych oraz prawidłowości stanu technicznego obiektów budowlanych. Faktycznie, powodowie skierowali – pismem z dnia 12.09.2011 r. – wnioski do PINB jednocześnie z pismem do pozwanej Wspólnoty, ale nie sposób dopatrzeć się istnienia jakiegoś prawnego obowiązku

zwracania się do zarządcy czyli właściciela obiektu przed wystąpieniem do właściwego organu nadzoru, wobec czego działania powodów nie mogły zostać uznane za nieuprawnione, nieuzasadnione czy niecelowe.

Wobec powyższego ocena zaskarżonej uchwały może być jedynie negatywna. Uchwała nr (...) pozbawiona jest podstawy prawnej i narusza obowiązujące reguły pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a nakładając na powodów dodatkowe, istotne obciążenia, niewątpliwie godzi w ich interesy. W konsekwencji zachodzą przewidziane w art. 25 uwl podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Sąd uwzględnił zatem żądanie pozwu i uchylił zaskarżoną uchwałę nr (...) nr (...)w sprawie obciążenia właścicieli lokali przy ul. (...)kosztami dodatkowych ekspertyz i przeglądów budynku wywołanych skargą złożoną do Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Powodom jako wygrywającym sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących opłatę od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w kwocie 180 zł ustalone zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, tj. koszty procesu w łącznej kwocie 397 zł. Koszty te przypadają oddzielnie powodom J. i M. S. (1), oddzielnie powodowi R. M., albowiem powodowie zainicjowali odrębne sprawy, które zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Sąd nie znalazł podstaw do nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. Wyrok uchylający uchwałę nie podlega wykonaniu w drodze egzekucji, wobec czego w ogóle nie jest możliwe nadanie mu takiego rygoru. Rygor mógłby co najwyżej odnosić się do kosztów procesu, ale nie zachodziły ustawowe przesłanki jego nałożenia, jak również brak było podstaw do przypuszczenia, iż zagrożone byłoby wykonanie wyroku w tej części.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.