

Sygn. akt I C 281/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2019 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Arkadiusz Marcia

Protokolant Judyta Odachowska

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2019 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. B. i E. B.**

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

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej koszty procesu w kwocie 377 zł.

Sygn. akt **I C 281/19**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 lutego 2019 r. G. B. i E. B. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 2 stycznia 2019 r.

Powodowie podnieśli, że zaskarżona uchwała narusza zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza ich interesy. Pozwana Wspólnota zawarła umowę o roboty budowlane z Przedsiębiorstwem (...) j. w W.. Zgodnie z tą umową wykonawca zapłaci zamawiającemu kary umowne za opóźnienie w wykonaniu robót będących przedmiotem umowy. Wykonawca wystąpił do Wspólnoty o przedłużenie terminu wykonania robót aż o 6 miesięcy. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) z dnia

2 stycznia 2019 r., mocą której wyraziła zgodę na przedłużenie terminu do wykonania umowy do dnia 30 czerwca 2019 r. Powodowie twierdzili, że wyrażenie zgody przez pozostałych właścicieli, którzy wzięli udział w głosowaniu stanowi naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interes powodów. Możliwość obciążenia wykonawcy karami umownymi jest bez wątpienia korzystne dla całej wspólnoty, gdyż umożliwi wykonanie remontu za niższą kwotę, spłacenie kredytu w krótszym czasie (a tym samym w razie potrzeby zaciągnięcie nowego), każdy

z właścicieli będzie partycypował w spłacie kredytu w niższej kwocie, a nadto będzie mobilizowało wykonawcę do jak najszybszego zakończenia robót budowlanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Strona pozwana podniosła, że przedłużenie terminu wykonania robót budowlanych nastąpiło zgodnie z umową, a to zgodnie z §24 pkt 4 tejże umowy.

W dniu 27 listopada 2018 r. wykonawca zwrócił się do Wspólnoty o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu wykonania robót budowlanych. Jako przyczynę wskazał wystąpienie niekorzystnych warunków atmosferycznych, tj. spadek temperatury poniżej 0° C, co skutkowało wstrzymaniem robót zewnętrznych przez inspektora nadzoru i kierownika budowy na cały okres zimowy, tj. 4 miesiące. Kolejną z przyczyn przedłużenia terminu wykonania robót budowlanych była konieczność uzyskania dodatkowych pozwoleń związanych ze zmianą lokalizacji przyłącza gazowego ze względu na kolizję, która nie pozwalała na wstawienie nowych zaprojektowanych drzwi do budynku oraz wykonania jego elewacji. Zaistniała potrzeba wprowadzenia robót zmiennych i uzupełniających. Strona pozwana wskazała, że wykonawca może skutecznie bronić się przed zapłatą kary umownej, przedstawiając dowody wskazujące na to, że zarzucane mu nienależyte wykonanie umowy (np. niedotrzymanie terminu) nastąpiło z przyczyn, za które nie ponosi on odpowiedzialności.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 6 czerwca 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. zawarła umowę z Przedsiębiorstwem (...). j. w W.. Przedmiotem tej umowy było wykonanie remontu budynku Wspólnoty w zakresie: elewacji, schodów zewnętrznych przy wejściu tylnym, stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku, dachu z dociepleniem, klatki schodowej i instalacji elektrycznej. Wykonawca zobowiązał się wykonać roboty zewnętrzne objęte przedmiotem umowy do dnia 31 października 2018 r., a roboty wewnętrzne do dnia 31 grudnia 2018 r.

(dowód: umowa z 06.06.2018 r., k. 6 – 18; umowa o dofinansowanie projektu „Rewitalizacja wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w B., k. 76 – 80v.)

W dniu 7 czerwca 2018 r. (...) S. A. w W. i strona pozwana podpisały aneks nr (...). Na podstawie tego aneksu strona pozwana zobowiązała się zrealizować remont zgodnie z kosztorysem i harmonogramem oraz wszelkimi prawnymi wymaganiami w terminie do 30 czerwca 2019 r. Prowizja za zmianę terminu wykorzystania kredytu wyniosła 500 zł.

(dowód: aneks nr (...), k. 19)

Pismem z dnia 27 listopada 2018 r. wykonawca robót remontowych poinformował stronę pozwaną, że w związku ze spadkiem temperatury poniżej zera, decyzją inspektora nadzoru i kierownika budowy wstrzymano wszystkie roboty na zewnątrz budynku. Prace te zostały odłożone do wiosny 2019 r. Jednocześnie wykonawca zwrócił się do strony pozwanej z prośbą o przedłużenie terminu do wykonania prac do 30 czerwca 2019 r. Ponadto wykonawca wskazał, że po ściągnięciu dachówki okazało się, że więźba dachu jest krzywa i projektant musiał dokonać korekty. Dodatkowo wykonawca zobowiązał się naprawić trzy kominy. Prace te nie były pierwotnie przewidziane w projekcie. Wspólnota zleciła wykonawcy dodatkowe prace na klatce schodowej, które związane były z popękaniem tynkiem i posadzkami. Dodatkowe prace spowodowały wydłużenie terminu ukończenia robót budowlanych. Prace na zewnątrz budynku zostały wznowione w kwietniu 2019 r. Oczekiwanie na wymagane prawem zgody i uchwały Wspólnoty również miało wpływ na przedłużenie terminu wykonywania robót budowlanych.

(dowód: pismo wykonawcy z 27.11.2018 r., k. 42; dziennik budowy, k. 43 – 44; zeznania świadków: L. D., k. 100 – 101; S. S., k. 117 – 117v.; Z. C., k. 117v. – 118; A. K., k. 118v.; A. K., k. 118v.)

W dniu 28 listopada 2018 r. strona pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na budowę przyłącza gazowego. Podjęcie uchwały w tym przedmiocie było niezbędne do uzyskania zgody na budowę przyłącza gazowego. Dopiero w czerwcu 2019 r. usytuowanie przyłącza gazowego zostało zmienione, co z kolei umożliwiło zamontowanie drzwi wejściowych i tym samym mogło nastąpić zakończenie prac przez wykonawcę.

(dowód: uchwała nr (...), k. 51; karta do głosowania, k. 51v.; mapa do celów projektowych, k. 52; pismo (...) Sp. z o. o. we W., k. 50; zeznanie świadka Z. C., k. 118)

W dniu 2 stycznia 2019 r. strona pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przedłużenia umowy wykonawcy do 30 czerwca 2019 r. na roboty zewnętrzne i wewnętrzne. Za podjęciem powyższej uchwały głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 60,82% udziałów. Przeciw uchwale opowiedzieli się jedynie powodowie z udziałem wynoszącym 17,07%.

(dowód: uchwała nr (...), k. 4; karta do głosowania, k. 5; zeznanie powoda, k. 130v.)

W dniu 3 stycznia 2019 r. wykonawca robót remontowych oświadczył, że wykona wszystkie prace do 30 czerwca 2019 r., a w wypadku ich nie dokończenia pokryje koszty związane z przedłużeniem umowy kredytowej.

(dowód: pismo wykonawcy z 03.01.2019 r., k. 41)

Strona pozwana w piśmie z dnia 15 marca 2019 r. do Instytucji (...) (...) w W. podała, że wniosek wykonawcy o przedłużenie terminu do wykonania robót do 30 czerwca 2019 r. został uwzględniony. Strona pozwana wskazała, że wzięła pod uwagę niekorzystne warunki atmosferyczne, tj. temperaturę spadającą poniżej 0° C, prace zamienne/dodatkowe w obrębie klatki schodowej oraz konieczność uzyskania dodatkowych pozwoleń związanych ze zmianą lokalizacji przyłącza gazowego. Strona pozwana podała, że termin został przedłużony w związku z okolicznościami niezależnymi od zamawiającego oraz wykonawcy, tzn. w związku z wystąpieniem niekorzystnych warunków atmosferycznych, co wpłynęło na wstrzymanie robót na zewnątrz budynku, uzgodnieniami stron umowy odnośnie robót zamiennych/dodatkowych w obrębie klatki schodowej oraz koniecznością uzyskania dodatkowych pozwoleń dotyczących przyłącza gazowego.

(dowód: pismo strony pozwanej z 15.03.2019 r., k. 45 – 46; wniosek o określenie warunków przyłączenia z dnia 05.10.2018 r., k. 47 – 49; pismo (...) Sp. z o. o. we W., k. 50; notatka służbowa z 21.11.2018 roku, k. 53 – 54; lista obecności, k. 55; notatka służbowa z 12.12.2018 r., k. 56 - 57; zeznania świadków: L. D., k. 100 – 101; S. S., k. 117 – 117v.; A. K., k. 118v.)

Wszelkie prace konserwatorskie na elewacji budynku Wspólnoty zostały wykonane prawidłowo, zgodnie ze sztuką konserwatorską i Decyzją Nr (...) wydaną przez (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we W.. Rozpoczęcie robót przez wykonawcę nastąpiło 20 czerwca 2018 r., zaś zakończenie robót wykonawca zgłosił w dniu 28 czerwca 2018 r.

(dowód: oświadczenie konserwatora dzieł sztuki z 28.06.2019 r., k. 111; protokół odbioru końcowego robót, k. 112 – 115)

Prace dodatkowe wykonane przez wykonawcę, za które Wspólnota nie została obciążona wyniosły około 20.000 zł – 25.000 zł.

(dowód: zeznanie świadka L. D., k. 100v.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd nie doszukał się podstaw do uwzględnienia żądania uchylecia zaskarżonej uchwały. Z mocy art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. to strona powodowa ma obowiązek podać przyczyny, dla których zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej w jej ocenie podlega uchyleciu, a zatem wskazać, że zachodzą wszystkie lub niektóre przesłanki z art. 25 ust. 1 u.w.l. i przyczyny te udowodnić. Artykuł 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. – Dz.U. z 2019 r. poz. 737) określa przesłanki jakie muszą zaistnieć, aby właściciel lokalu mógł skutecznie zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu, tj. niezgodność uchwały z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali albo jeśli uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu lub w inny sposób naruszają interesy właścicieli lokalu. Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, 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. Wobec braku zaistnienia powołanych wyłączeń, głosowanie nad zaskarżoną uchwałą odbywało się udziałami i pozwoliło na uzyskanie większości niezbędnej do podjęcia uchwały. Decyzje w istotnych sprawach wspólnoty mieszkaniowej podejmowane są w trybie uchwał zapadających większością głosów liczoną udziałami we wspólnej nieruchomości, nie wymagają zaś jednomyślności wszystkich właścicieli (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu

z dnia 21 grudnia 2016 r., I ACa 1527/16). Ma to na celu zapewnienie skuteczności działania w tzw. dużych wspólnotach. Za przyjęciem zaskarżonej uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 60,82% udziałów. Przeciw uchwale opowiedzieli się jedynie powodowie z udziałem wynoszącym 17,07%, dlatego nie byli w stanie wywrzeć wpływu na byt uchwały. Cechą znamionną jest, że jeżeli spełnione zostaną warunki do podjęcia uchwały, to wiąże ona także osoby, które głosowały przeciwko proponowanej uchwale. Dla właściciela lokalu, który z uchwałą podjętą w wyniku głosowania nie godzi się, ustawodawca przewidział możliwość wyeliminowania jej z obrotu prawnego.

Na rozprawie w dniu 4 października 2019 r. powód zeznał, że zaskarżona uchwała nie narusza jego interesów jako właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 u.w.l. W tej sytuacji, przyjąć należało, że nie wystąpiła jedna z przesłanek uchylenia uchwały podnoszona w pozwie (naruszenie interesów właściciela). Powodowie nie wykazali także, aby zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Niezgodność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną nakazuje badać celowość i gospodarcze uzasadnienie decyzji właścicieli lokali. Przesłanka naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną zachodzi wtedy, gdy uchwała prowadzi do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty. W tym kontekście nie można tracić z pola widzenia, że oceny w tym zakresie dokonuje się nie tylko

z uwzględnieniem uzasadnienia ekonomicznego, ale także biorąc pod uwagę inne, ważne społecznie względy. Podkreślić należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W doktrynie podnosi się w związku z tym, iż sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy rozumieć jako obowiązek wspólnoty do racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej). Głównym kryterium tej racjonalności powinny być względy ekonomiczne, lecz nie jest to jedyne kryterium ocenne.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała narusza zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zaskarżona uchwała dotyczy przedłużenia umowy z wykonawcą na roboty budowlane do 30 czerwca 2019 r. Z ustaleń Sądu wynika, iż uchwała została podjęta w związku z okolicznościami niezależnymi od zamawiającego oraz wykonawcy, tzn. w związku z wystąpieniem niekorzystnych warunków atmosferycznych, co wpłynęło na wstrzymanie robót na zewnątrz budynku, uzgodnieniami stron umowy odnośnie robót zamiennych/dodatkowych w obrębie klatki schodowej oraz koniecznością uzyskania dodatkowych pozwoleń dotyczących przyłącza gazowego. Wprawdzie prace remontowe przedłużyły się, jednakże nie oznacza to, że stronie pozwanej automatycznie należą się kary umowne. Dochodzenie kar umownych nie sprowadza się do prostego matematycznego obliczenia. Jest to sprawa skomplikowana i istnieje ryzyko przegrania procesu. Przesłanką powstania zobowiązania do zapłaty kary umownej jest wina dłużnika. Jest to stanowisko powszechnie ugruntowane

w orzecznictwie i niekwestionowane w piśmiennictwie. Występuje tu oczywiście konstrukcja winy domniemanej (art. 471 k.c.), co oznacza, że wierzyciel obowiązany jest wykazać naruszenie umowy, natomiast dłużnik musi zaoferować dowody potwierdzające, że naruszenie umowy wynika z przyczyn, za które on odpowiedzialności nie ponosi. Tym bardziej kara umowna nie należy się, jeśli naruszenie zobowiązania wynika z przyczyn, za zaistnienie których odpowiedzialny jest wierzyciel, gdyż takie zastrzeżenie byłoby ewidentnie sprzeczne z naturą zobowiązania (art. 353¹ k.c.). Zgodnie z art. 484§2 k. c., jeżeli zobowiązanie zostało

w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Z powyższego wynika, że dochodzenie kary umownej nie sprowadza się do prostego matematycznego obliczenia wskazanego w pozwie. Wierzyciel dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę

kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania; zwolniony jest natomiast z obowiązku wykazywania szkody. Jeżeli dłużnik wykaże, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie (nienależyte wykonanie) zobowiązania, zwolniony jest z obowiązku zapłaty kary umownej. Decyzja Wspólnoty o przedłużeniu wykonawcy terminu do wykonania prac budowlanych nie może być uznana za sprzeczną z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Należy wziąć pod uwagę, że zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali posiadających 60,82% udziałów. Członkowie Wspólnoty uwzględnili okoliczności niezależne od zamawiającego i wykonawcy, tj. wystąpienie niekorzystnych warunków atmosferycznych, co wpłynęło na wstrzymanie robót na zewnątrz budynku. Uzgodnienia stron umowy odnośnie robót zamiennych/dodatkových w obrębie klatki schodowej także miały wpływ na przedłużenie terminu wykonania umowy. Należało też uwzględnić konieczność uzyskania dodatkowych pozwoleń dotyczących przyłącza gazowego. Dodać należy, że prace dodatkowe wykonane przez wykonawcę, za które Wspólnota nie została obciążona wyniosły około 20.000 zł – 25.000 zł. W tej sytuacji, nie budziło wątpliwości Sądu, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Tym się kierując orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

W punkcie drugim sentencji, Sąd stosownie do wyrażonej w art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł. Strona pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł ustalone w oparciu o §8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265 – jednolity tekst), strona pozwana uiściła również 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.