

Sygn. akt I C 173/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2022 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący SSO Jerzy Habaj**

**Protokolant Sylwia Jurkowska**

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2022 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. W., E. R., E. D., R. P. (1), R. R., J. G. i A. G.**

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

**o uchylenie uchwały**

uchyla uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Księcia B. (...) z dnia 27 czerwca 2019 roku.

Sygn. akt IC 173/21

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. W., E. R., E. D., R. P. (2), R. R., J. G. i A. G. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ś. o uchylenie uchwały nr (...) czerwca 2019r.

Powódka Z. W. wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego w kwocie 1400 zł wraz z kosztami opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w Ś. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W nieruchomości przy ulicy (...) w Ś. znajduje się 13 lokali. Uprawnionych do głosowania nad podjęciem uchwały jest 15 właścicieli, z sumą udziałów we wspólnocie równej 100.

Bezsporne.

Powódka Z. W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością w wysokości 6,300. Powódka E. R. lokalu nr (...), z udziałem 4,850; E. D. lokalu nr (...) z udziałem 4,700; R. P. (2) - lokalu nr (...), z udziałem 5,960, R. R. lokalu nr (...) z udziałem 4,700; J. G. właścicielką lokalu nr (...) z udziałem 7,840, a A. G. - lokalu nr (...), z udziałem w nieruchomości wspólnej związanym z własnością w wysokości 5,360.

dowód: odpis zwykły księgi wieczystej - k. 23-28,

Właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) - D. i A. C. podczas wykonywania prac remontowych w zakresie ich własnego mieszkania (adaptacji strychu), stwierdzili konieczność renowacji / naprawy belki stropowej oraz belki więźby dachowej, które wyglądały na zgniłe, zgrzybiałe i spróchniałe. Uznali, że jest konieczne zawiadomienie o tym wspólnoty.

dowód: zeznania świadka A. C. - k. 212-213,

zeznania świadka M. K. - k. 226-227,

Przed głosowaniem ustalono ustnie, że zakres prac, których koszt zostanie poniesiony przez pozwaną wspólnotę obejmie wymianę części belek stropowych. Nie przeprowadzono żadnej ekspertyzy, nie sporządzono kosztorysu przed przystąpieniem do prac. .

dowód: przesłuchanie powódki J. G. - k. 240,

przesłuchanie powoda Z. W. - k. 241,

przesłuchanie powoda R. P. (1) - k. 241,

przesłuchanie powoda A. G. - k. 241,

D. i A. C. informowali właścicieli, że remont jest konieczny, ponieważ stan dachu zagraża bezpieczeństwu mieszkańców. Zamierzali przeprowadzić te prace jak najszybciej, dopóki mogą skorzystać z pracującego w ich lokalu wykonawcy.

dowód: zeznania świadka A. C. - k. 212-213,

W dniu 27 czerwca 2019r. w trybie indywidualnego zbierania głosów głosowano nad uchwałą nr (...). W głosowaniu wzięło udział 11 właścicieli lokali, reprezentujący 78,20 % udziałów. Zagłosowali oni za podjęciem uchwały w sprawie remontu konstrukcji dachu. Zgodnie z jej treścią, strona pozwana postanowiła wyremontować elementy konstrukcyjne strychu i dachu wraz z robotami dodatkowymi zgodnie z załączonym kosztorysem. Ustalono, że koszty prac w wysokości 19.000 zł będą odpłatne w ratach w wysokości 1000 zł miesięcznie. Kosztorys zawierał wymienienie łącznie 22 prac, które miały zostać wykonane: rozebranie elementów więźb dachowych, wymiana belek stropowych, krokwi, deskiowania, osadzenie okien w połaci dachowej, wymiana desek czołowych, impregnacja desek i płyt, rozebranie gontów, pokrycie dachów papą i dachówką bitumiczną, uzupełnienie tynków zewnętrznych, wymiana elementów podłóg białych, izolacje z wełny mineralizowanej, izolacje z folii, wywiezienie i składowanie gruzu.

dowód: uchwała nr (...) z załącznikami - k. 6-15,

zawiadomienie o treści uchwały - k. 16-17

Jeszcze przed podjęciem uchwały, tj. 26 czerwca 2019r. przystąpiono do wykonywania części prac, pod pretekstem konieczności niezwłocznego działania, w wyniku zagrożenia, jakie niesie stan belek dachu.

W efekcie, na koszt wspólnoty przeprowadzono remont całego dachu, w tym osadzono nowe (zakupione przez C.) okna połaciowe i deski podłogowe; wymieniono belki w podłodze w części, w jakiej ich stan tego wymagał. Wymieniono też belki ukośne / krokwie w całości, ponieważ jeden z pracowników budowlanych stwierdził, że nie jest możliwe wymienienie tylko ich części. Dodatkowo, umieszczono na podłodze wełnę, zamiast użytej przy budowie nieruchomości gliny.

dowód: dokumentacja fotograficzna - k. 22, 149-168,

zeznania świadka A. C. - k. 212-213,

zeznania członka zarządu R. L. - k. 241-242,

Po wykonaniu remontu, doszło do spotkania właścicieli lokali, podczas którego A. C. przedstawił członkom wspólnoty jakie prace zostały wykonane.

dowód: zeznania świadka A. C. - k. 212-213,

Pismem z dnia 17 lipca 2019r. wystosowano do zarządu pozwanej pismo z prośbą o wyjaśnienie między innymi dlaczego nie została sporządzona ekspertyza przed rozpoczęciem prac, dlaczego zostały usunięte zabytkowe okiennice.

dowód: pismo z 17.07.2019r. - k. 19,

W piśmie z dnia 25 lipca 2019. zarządca wspólnoty, I. W. wyjaśniła, że nie została wykonana ekspertyza oraz inwentaryzacja, ponieważ nie było takiego zlecenia od wspólnoty mieszkaniowej, zabytkowe okiennice zostały natomiast usunięte przez właścicieli lokalu nr (...). Dodała ponadto, że prace remontowe dachu nie były planowane, dach został rozebrany bez wiedzy administratora i wspólnoty, ponieważ wymienieni właściciele przeprowadzali remont w trybie awaryjnym.

dowód: pismo z 25.07.2019r. - k. 21,

Sąd pominął dowód z zeznań świadka B. W. z uwagi na jego niestawiennictwo na wyznaczony termin rozprawy i niewypełnienie przez powodów obowiązku wynikającego z 242[1] kpc, według którego strona, wnosząca o wezwanie na rozprawę świadka powinna dołożyć starań, by osoba ta stawiała się w wyznaczonym czasie i miejscu, w szczególności zawiadomić ją o obowiązku, czasie i miejscu stawiennictwa. Pominęto również przesłuchanie powódki E. R., ponieważ nie widziała stanu strychu przed podjęciem prac przez właścicieli lokalu nr (...), nie był jej też znany stan dachu ani strychu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. 2020, poz. 1910), w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2020r., jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje więcej niż trzy lokale, zatem do zarządu nieruchomością stosować należy przepisy ustawy o własności lokali.

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

Zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powodowie w niniejszej sprawie wykazali, że zachowali 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały. Bezsporne jest, że nad uchwałą głosowano dnia 27 czerwca 2019r. w drodze indywidualnego zbierania głosów, a powództwo wytoczono przed upływem 6 tygodni.

Powodowie podnosili w toku procesu, że uchwała została podjęta mimo bez uzyskania zgody od konserwatora zabytków na wykonanie stosownych prac remontowych. Dodatkowo nie poprzedzono ich ekspertyzą, czy oceną

techniczną dotyczącą stanu belek stropowych i desek podłogowych, brak projektu budowlanego dotyczącego zmian konstrukcji dachowej oraz podłóg. Poza tym, podnosili, że spróchniałe belki nie należą do części wspólnej i powinny zostać wymienione przez właścicieli lokalu, a nie na koszt wspólnoty; izolacja dachowa nie wymaga natomiast użycia wełny mineralnej a jedynie folii paraizolacyjnej. Wspólnotę obciążano kosztem wymiany dwóch okien połaciowych i wymianą desek podłogowych. Dodatkowo, pozwana wspólnota nie miała wglądu w proces wyboru wykonawcy. Również gruz wymieniony w uchwale nie został wywieziony i zagraża bezpieczeństwu mieszkańców.

Zdaniem Sądu, uchwała nie została podjęta w prawidłowy sposób.

Powołany przepis art. 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania.

Stosownie do art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei ust. 2 stanowi, że 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.

Co istotne, przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, nie przewidują także określonego quorum, w związku z czym w świetle przepisu art. 23 ust. 2 powołanej ustawy decydujące znaczenie ma wyłącznie fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej a nie tylko większość głosujących, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów (por. wyrok SA w Szczecinie w wyroku z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie I ACa 148/16, wyrok SA w Łodzi z 7 listopada 2017 r., I ACa 340/17).

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy, należy zauważyć, że bezspornym było, iż nad zaskarżoną przez powodów uchwałą głosowano w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwał głosy oddało 15 właścicieli lokali posiadający łącznie ponad połowę udziałów, a dokładnie – 78,20% udziałów.

Sąd w niniejszym składzie podgląd wyrażany w orzecznictwie, zgodnie z którym brzmienie art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali nakazuje przyjąć, że uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów.

Nie mają ponadto racji powodowie, że przed podjęciem uchwały z 2019r. konieczne było wystąpienie o pozwolenie konserwatora zabytków.

Przepis art. 29 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 tekst jednolity ze zm.) stanowi, że pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a zatem wszelkie remonty zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków wymagają pozwolenia

administracji budowlanej, przy czym procedura uzyskania zgody na budowę jest taka sama jak w przypadku uzyskania zgody na wyburzenie (rozbiórkę) budynku. Natomiast z przepisu art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 tekst jednolity z późn. zm.) wynika, że pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, jak również podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru (art. 36 ust. 1 pkt 11 cyt. ustawy). Dla dokonania wyburzenia obiektu budowlanego lub poszczególnych jego elementów konieczna jest decyzja administracyjna (zarówno pozwolenie konserwatorskie jak i pozwolenie budowlane) w postaci zgody na wyburzenie, a podstawą do wystąpienia do organu administracyjnego jest w pierwszej kolejności udzielenie zgody przez Wspólnotę Mieszkaniową na wyburzenie/prace budowlane wyrażone w postaci uchwały. Uchwała jest więc jedynie początkiem procesu inwestycyjno-budowlanego - wyrazem podjęcia pewnych kroków ze strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, mających na celu uzyskanie zgody administracyjnej na remont i dlatego nie można przyjąć, by podjęcie uchwały przed uzyskaniem zgody konserwatora zabytków stanowiło naruszenie interesów członków wspólnoty lub/i działanie sprzeczne z przepisami prawa. Zapisy w uchwale dotyczące konieczności wywiezienia gruzu, nie mają znaczenia dla oceny prawidłowości podjęcia uchwały, ponieważ dotycząc kwestii spoza daty jej uchwalenia.

Mimo to, Sąd uznał, że uchwała nr (...) podlega uchyleniu w całości.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, właściciele lokalu nr (...) rozpoczęli prace remontowe w celu adaptacji stanowiącego ich własność części lokalu / pomieszczenia strychowego. W trakcie tych prac, zauważyli, że belki stropowej oraz belki więźby dachowej są zgniłe, zgrzybiałe i spróchniałe. Rozpoczęli wówczas, bez uzyskania zgody w drodze uchwały dalsze prace w celu usunięcia powyższych zniszczonych części nieruchomości. Zgłosili pozostałym właścicielom lokali, że stan dachu stanowi zagrożenie ich bezpieczeństwa i konieczna jest między innymi wymiana tych elementów. Dnia 27 czerwca 2019r. podjęto uchwałę, zgodnie z którą pozwana wspólnota wyraziła zgodę na pokrycie kosztów prac wymienionych w kosztorysie. Z analizy tego wyliczenia wynika natomiast, że koszt osadzenia okien czy wymiana desek podłogowych, został przerzucony na pozwaną wspólnotę, w sytuacji, gdy zarówno osadzenie okien, jak i wymiana desek podłogowych należy do właściciela konkretnego lokalu i nie stanowi koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości. Co do zasady, za konieczne do wykonania na koszt wspólnoty mieszkaniowej należało uznać wymienienie części belek podłogowych, wymiana całości krokwi oraz umieszczenie w podłodze wymienionej w kosztorysie wełny. Zaplanowane prace naprawcze - ich koszt i zakres powinny natomiast zostać wcześniej skonsultowane ze specjalistą z tego zakresu i członkami wspólnoty. Tymczasem, prace te nie były wcześniej z nikim uzgadniane, nie przedstawiono ekspertyzy, ani nie porównano ofert w celu wybrania najkorzystniejszej możliwości.

Dodatkowo, właściciele lokali zostali wprowadzeni w błąd - stan dachu nie wymagał tak niezwłocznych działań, aby pomijać wymagane prawem procedury związane z procesem wyboru najkorzystniejszej oferty - pośpiech D. i A. C. wynikał z faktu, że przeprowadzali aktualnie remont / adaptację poddasza, korzystali z pomocy wykonawców i zależało im, aby ukończyć remont jak najszybciej, konieczne było zatem bezzwłoczne przeprowadzanie wymienionych w kosztorysie uchwały prac.

W świetle powyższego, uznać należało, że uchwała nr(...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez niejasne kryteria w sposobie ustalania zakresu prac i niezbędnych wydatków, a także poprzez zobowiązanie członków wspólnoty mieszkaniowej do pokrycia kosztów takich jak osadzenie okien czy wymiana desek podłogowych, które to prace były przeprowadzane nie w części wspólnej nieruchomości, a dotyczyły lokalu stanowiącego wyłączną własność D. i A. C..

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. Skoro bowiem strona pozwana przegrała proces, to powinna zwrócić powódce Z. W. poniesione koszty. Wniosła w toku procesu o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego w kwocie 1400 zł wraz z kosztami opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Do wniosku dołączyła paragon fiskalny, z którego wynika, że pełnomocnik powódki otrzymał wynagrodzenie w wysokości 1400 zł.

Zgodnie z § 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych wniosek o zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego może zawierać oświadczenie o wysokości kosztów obciążających stronę z tytułu wynagrodzenia radcy prawnego. W braku takiego oświadczenia, opłatę ustala się w wysokości odpowiadającej stawce minimalnej, chyba że okoliczności określone w § 15 ust. 3 przemawiają za innym jej ustaleniem. Według § 15 ust. 3 Rozporządzenia, opłatę w sprawach wymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości przewyższającej stawkę minimalną, która nie może przekroczyć sześciokrotności tej stawki, ani wartości przedmiotu sprawy, jeśli uzasadnia to:

1) niezbędny nakład pracy radcy prawnego, w szczególności poświęcony czas na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczba stawiennictw w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjęte w sprawie, w tym czynności podjęte w celu polubownego rozwiązania sporu, również przed wniesieniem pozwu;

2) wartość przedmiotu sprawy;

3) wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie;

4) rodzaj i zawilość sprawy, w szczególności tryb i czas prowadzenia sprawy, obszerność zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego lub biegłych sądowych, dowodu z zeznań świadków, dowodu z dokumentów, o znacznym stopniu skomplikowania i obszerności.

Biorąc pod uwagę powyższe kryteria, Sąd uznał, że wynagrodzenie pełnomocnika powódki za udział w niniejszym postępowaniu, a więc między innymi niezbędny nakład pracy radcy prawnego, w szczególności poświęcony czas na przygotowanie się do prowadzenia sprawy i liczbę stawiennictw w sądzie uzasadniają przyznanie mu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego obejmującego dwukrotność stawki minimalnej za sprawy tego rodzaju, tj. 720 zł oraz zwrot kosztów postępowania tj. 200 zł opłaty od pozwu oraz 17 zł tytułem zwrotu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.