

UZASADNIENIE

Powód M. W. (1) w złożonym w dniu 30 kwietnia 2018 roku pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w Ł. wniósł o uchylenie następujących uchwał właścicieli lokali znajdujących się na wyżej opisanej nieruchomości:

- uchwały nr (...) z 2018 roku „w sprawie planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia w wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną”, w zakresie dotyczącym punktu 2 uchwały określonego jako „przyjęcie do realizacji przedstawionego projektu planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na rok 2018”, w części, w jakiej w tym punkcie uchwały właściciele lokali zaakceptowali punkt 14 przygotowanego przez zarząd wspólnoty planu wydatków wspólnoty na 2018 rok określony jako „punkt 14 – remonty: wymiana pionów kanalizacyjnych i zimnej wody+,”

- uchwały nr (...) z 2018 roku podjętej „w sprawie rozliczania nowych sedesów montowanych w ramach remontu – wymiany pionów kanalizacyjnych”.

Uzasadniając pozew powód wskazał, iż skarżone przez niego uchwały są niezgodne z przepisami ustawy o własności lokali oraz sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu, gdyż remont polegający na wymianie pionów kanalizacyjnych i wodociągowych stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Powód podniósł, iż zarząd zaniechał przed zebraniem właścicieli lokali przedstawienia właścicielom projektu uchwały, która miała być przedmiotem głosowania na zebraniu, jak również zaniechał okazania na zebraniu właścicieli lokali dokumentów związanych z planowanym remontem. Powód zarzucił także, że podjęcie zaskarżonych uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów uniemożliwiło powodowi i części spośród pozostałych właścicieli lokali oddanie głosu, gdyż zbieranie głosów ograniczyło się do tych właścicieli lokali, którzy głosowali za przyjęciem uchwał. W odniesieniu do uchwały nr (...) z 2018 roku powód podniósł ponadto, że dotyczy ona pokrycia przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową wydatków, które nie dotyczą nieruchomości wspólnej, lecz odrębnych lokali.

(pozew - k. 3-14)

Powód w tym samym pozwie zażądał ponadto ustalenia nieistnienia między pozwaną wspólnotą mieszkaniową a (...) spółki jawnej (...) umowy z dnia 6 listopada 2017 roku na wykonanie poziomów zimnej wody oraz na wymianę pionów kanalizacyjnych i zimnej wody (punkt 2 pozwu) oraz zobowiązania pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do „uzupełnienia w aktach sprawy danych osobowych członków zarządu o numery PESEL” (punkt 3 pozwu).

Zarządzeniem z dnia 6 czerwca 2018 roku dokonano zwrotu pozwu w zakresie dotyczącym wyżej opisanych żądań powoda – zarządzenie to nie zostało zaskarżone przez powoda.

(zarządzenie k. 99)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) oraz ul. (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu tego stanowiska wskazano, że zaskarżone uchwały nr (...) są prawidłowe tak pod względem formalnym jak i materialnym, nie są niezgodne z przepisami ustawowymi oraz zostały podjęte w granicach zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i w interesie wszystkich właścicieli.

(pismo procesowe strony pozwanej - k. 144-152)

Na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2018 roku powód sprecyzował, iż roszczenie z pkt. 1 pozwu dotyczy uchylenia uchwały nr 2 z 2018 roku jedynie w zakresie dotyczącym przyjęcia do realizacji planu gospodarczego zarządu nieruchomością

wspólną, w części dotyczącej pkt. 14 planu wydatków na koszty zarządu tą nieruchomością, tj. w zakresie dotyczącym wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych.

(oświadczenie powoda złożone na rozprawie – k. 199, protokół rozprawy z dnia 27 sierpnia 2018 roku, 1-2 minuta)

Na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2018 roku powód oświadczył ponadto, że nie wie, czy remont instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku położonym na nieruchomości wspólnej jest zasadny oraz że nie twierdzi, iż remont ten jest niezasadny. Oświadczył także, że nie wie, czy koszt remontu wynikający z uchwał pozwanej wspólnoty jest zawyżony. Następnie powód oświadczył, że nie kwestionuje zasadności wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych na nowe.

(wyjaśnienia powoda – protokół rozprawy z dnia 27 sierpnia 2018 roku, 38-40 minuta oraz 2 godzina 34 minuta)

Na rozprawie w dniu 22 marca 2019 roku powód oświadczył, że nie kwestionuje tego, iż w ramach wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej celowe jest także dokonanie wymiany tzw. podejść stropowych.

(oświadczenie strony powodowej – protokół rozprawy z dnia 22 marca 2019 roku, 17 minuta)

Na wniosek powoda, zarządzeniem z dnia 14 marca 2019 roku połączono ze sprawą niniejszą sprawę z powództwa M. W. (1) przeciwko wyżej wskazanej wspólnotie mieszkaniowej (sygn. akt II C 331/19) o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 4 grudnia 2018 roku podjętej w sprawie uregulowania kwestii prawnych związanych z wymianą pionów zimnej wody i kanalizacyjnych wraz z likwidacją podejść stropowych, w zakresie dotyczącym punktu 2 uchwały określonego w sposób następujący: „zaakceptować umowę z dnia 06.11.2017 r. zawartą z wybranym wykonawcą firmą (...) a Wspólnotą Mieszkaniową reprezentowaną przez Zarząd, w imieniu którego działał administrator firma (...) i podpisaną przez przedstawicieli firmy (...) na podstawie aneksu nr (...) do umowy o administrowanie”. Powód zarzucił, że wyżej opisana uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali.

(akta sprawy II C 331/19: pozew – k. 4-8, wniosek – k. 9-10, zarządzenie – k.16)

W odpowiedzi na wyżej opisany pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) oraz ul. (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa.

(odpowiedz na pozew - k. 333-336)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. W. (1) jest współwłaścicielem z udziałem wynoszącym 1/3 lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...)w Ł., dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

(wydruk treści księgi wieczystej - k. 17-23; okoliczność niesporna)

W dniu 25 lutego 2013 roku zarząd pozwanej wspólnoty, zawarł ze S. S., B. P., M. W. (2) i R. N., prowadzącymi działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej (...), umowę o administrowanie budynkiem należącym do Wspólnoty. W §3 pkt. 5 umowy określono, że do obowiązków administratora należy w szczególności obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym zawiadomienie właścicieli lokali na piśmie o terminie, miejscu i porządku zebrania, co najmniej na tydzień przed planowanym terminem, a w przypadku zlecenia przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej także zbieranie podpisów na uchwałach podejmowanych w trybie mieszanym oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, jak również powiadamianie właścicieli lokali o treści uchwał podjętych w tym trybie.

Aneksem nr (...) z dnia 25 marca 2013 roku wyżej opisana umowa o administrowanie została przedłużona na czas nieoznaczony.

(kopia umowy – k. 26-30; kopia aneksu do umowy - k. 31)

W aneksie nr (...) do wyżej opisanej umowy przewidziano, że administrator jest upoważniony do zawierania umów w imieniu wspólnoty mieszkaniowej.

(kopia aneksu k. 351)

Instalacja kanalizacyjna w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy Al. (...) i ul. (...) w Ł., tj. tzw. pionów wodno-kanalizacyjnych, z uwagi na zły stan techniczny wymaga wymiany – instalacja ta istnieje w niezmiennym stanie od daty powstania budynku (tj. od lat 50-tych XX wieku).

(okoliczność niesporna, przyznana przez powoda – protokół rozprawy z dnia 27 sierpnia 2018 roku, 38-40 minuta oraz 2 godzina 34 minuta)

W ramach wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych celowa jest likwidacja tzw. podejść stropowych tj. elementów instalacji kanalizacyjnej łączących sedesy w lokalach mieszkalnych z pionami kanalizacyjnymi.

(okoliczność niesporna, przyznana przez powoda – protokół rozprawy z dnia 22 marca 2019 roku, 17 – 18 minuta)

Powód otrzymał zaproszenie na zebranie właścicieli w dniu 28 marca 2017 r. W porządku zebrania przewidziano m.in. przedstawienie projektu planu gospodarczego na 2017 r. i uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną.

(zaproszenie – k. 32)

Załącznikiem do zaproszenia był plan wydatków na 2017 rok, w którego punkcie 14 przewidziano wydatek w kwocie 119.000 zł na pokrycie wymiany tzw. pionów wodnokanalizacyjnych (I etap).

(plan wydatków k. 34)

W protokole zebrania wspólnoty z dnia 28 marca 2017 roku podano, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej na zebraniu reprezentowali Z. C., M. K. i E. T., jak również była obecna administrator nieruchomości wspólnej - R. N.. Omówiono plan gospodarczy na 2017r. oraz plan remontów. W planie remontów ujęto wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych, przy czym R. N. poinformowała, że wymiana pionów będzie się odbywać etapami, rozpocznie się od tych klatek schodowych, w których stan instalacji jest najgorszy. Po odczytaniu treści uchwał nr 1-3 i głosowaniu nad nimi stwierdzono, iż nie uchwał nie podjęto a głosy za ich przyjęciem będą w dalszej kolejności zbierane w drodze indywidualnego zbierania głosów.

(protokół zebrania z dnia 28 marca 2017 roku –k. 40)

Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) i (...) w Ł. z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną obejmowała w szczególności w punkcie 2 przyjęcie do realizacji przedstawionego przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej projektu planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na rok 2017 (załącznikiem do niego był wyżej przywołany plan wydatków). Uchwała została podjęta większością udziałów w proporcji 567/1000 a 29/1000 wstrzymało się.

(uchwała nr 2 z 2017 roku – k. 37-38, plan wydatków k. 34)

Zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w protokole nr (...) z dnia 22 sierpnia 2017 roku dokonał wyboru wykonawcy robót w postaci wymiany pionów kanalizacyjnych i zimnej wody oraz wymiany tzw. poziomów przy ul. (...) i ul. (...). Jako przedsiębiorcę mającego wykonać remont wybrano Usługi (...) s.c.” a wartość oferty określono na kwotę 329.400 zł - z dopiskiem „wymiana poziomów i pionów z piwnicy”.

(protokół – k. 41 , oferta – k. 42-43)

W dniu 6 listopada 2017 roku w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej R. N. zawarła z wybranym przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej podmiotem umowę o roboty remontowe - wymianę poziomów zimnej wody wraz z zaworami odcinającymi oraz wymianę pionów kanalizacyjnych i zimnej wody w budynku przy Al. (...) i ul. (...).

(umowa – k. 46-47)

Administrator nieruchomości wspólnej R. N. skierowała do właścicieli lokali zaproszenie na zebranie właścicieli lokali Wspólnoty mieszkaniowej Al. (...) i ul (...), które miało odbyć się w dniu 1 marca 2018 r. o godz. 18.00. Opisany w zaproszeniu porządek zebrania przewidywał m.in. omówienie prowadzonych prac remontowych polegających na wymianie pionów kanalizacyjnych i zimnej wody oraz podjęcie uchwały w sprawie rozliczenia montowanych toalet (punkt 5) oraz uchwalenie projektu planu gospodarczego na 2018 r. (punkt 7).

(zaproszenie – k. 48)

Przygotowany przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej plan wydatków na koszty zarządu nieruchomością wspólną na 2018 roku przewidywał w szczególności w punkcie 14 wymianę pionów kanalizacyjnych i zimnej wody za kwotę 252.000 złotych.

(plan – k. 50)

W protokole zebrania właścicieli lokali z dnia 1 marca 2018 r. podano, że R. N. poinformowała zebranych o tym, iż w 2017 r. została podjęta większością głosów uchwała w sprawie wymiany pionów kanalizacyjnych i zimnej wody, na podstawie uchwały zostały zebrane oferty a zarząd wspólnoty dokonał wyboru wykonawcy robót. Wskazano, iż wybrany wykonawca złożył ofertę w dwóch wariantach: pierwsza dotyczyła wykonywania prac sukcesywnie w miarę posiadanych środków a druga obejmowała wykonanie kompleksowe przy zawarciu 3-letniej umowy. W drugim przypadku wykonawca udzielił wspólnocie rabatu i dlatego zarząd wspólnoty wybrał drugi wariant jako bardziej korzystny dla wspólnoty wariant. Zaproszony na zebranie wykonawca robót omówił zakres remontu oraz odpowiadał na zadawane pytania. W zakresie przywrócenia łazienek do stanu pierwotnego odpowiedzi udzielił zarząd wspólnoty.

Omówiono plan gospodarczy na 2018 r. Kwoty planowane na eksploatację pozostały na poziomie z 2017 r. a w planie remontów ujęto kontynuację wymiany pionów kanalizacyjnych i zimnej wody. Odczytano uchwałę nr 2 w sprawie planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia wysokości zaliczki na poczet kosztów zarządu, zarządzono głosowania. W rubryce "Wyniki głosowania" wpisano 420/1000 za, 95/1000 - przeciw i 34/1000 wstrzymujących się. Stwierdzono, że uchwała nr 2 nie została podjęta a dalsze głosy zostaną zebrane w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W dalszej części zebrania przedstawiono sprawę wymiany sedesów, gdyż planowany remont pionów spowodował konieczność wymiany misek sedesowych, których koszt zostałyby ujęte w ramach remontu. Poinformowano o tym, że remont będzie obejmował także tzw. likwidację podejść stropowych. Odczytano projekt uchwały nr 3 w sprawie rozliczenia nowych sedesów montowanych w ramach remontu - wymiany pionów kanalizacyjnych. W rubryce "Wyniki głosowania" wpisano za 455/1000, przeciw 84/1000, wstrzymało się - 19/1000.. Stwierdzono, że uchwała nr (...) nie została podjęta i dalsze głosy będą zbierane w drodze indywidualnego zbierania głosów.

(protokół – k. 65-66; lista obecności – k. 79-80)

Na skutek indywidualnego zbierania głosów uchwała nr (...) z 2018 roku (dotycząca w szczególności zatwierdzenia planu wydatków na koszty zarządu nieruchomością w 2018 roku) oraz uchwała nr (...) z 2018 roku zostały przyjęte większością głosów właścicieli lokali. W rubryce "Wyniki głosowania" przy uchwale nr (...) wpisano 629/1000 za, 114/1000 - przeciw i 59/1000 wstrzymujących się, natomiast przy uchwale nr (...) wpisano 670/1000 za, 103/1000 - przeciw i 29/1000 wstrzymujących się.

Uchwała nr (...) z 2018 roku w punkcie 2 dotyczyła przyjęcia do realizacji projektu planu gospodarczego na 2018 rok (w tym remonty na kwotę 252.000 zł).

Z kolei uchwała nr (...) z 2018 roku dotyczyła pokrycia ze środków wspólnoty mieszkaniowej kosztu montażu nowych misek sedesowych w lokalach mieszkalnych – „z uwagi na konieczność likwidacji podejść stropowych”.

(wyniki głosowania – k. 77-78, k. 172-173, k. 175-176; teksty uchwał nr 2 i 3 – k. 82-83 oraz k. 85)

A. i K. S. (1), będący właścicielami lokalu nr (...) przy Al. (...) w Ł. w lutym i marcu 2018 roku przebywali poza tym lokalem, przy czym A. S. ostatnio mieszkał tam w 2015 roku. K. S. (2) w rozmowie telefonicznej z R. N. wyraziła zgodę na remont instalacji kanalizacyjnej.

(zeznania świadka K. S. (2) – protokół rozprawy z dnia 28 września 2018 roku, 9 – 12 minuta; zeznania świadka A. S. – protokół rozprawy z dnia 28 września 2018 roku, 20-21 minuta)

K., W. i M. P. (1) są współwłaścicielami lokalu numer (...) przy Al. (...) w Ł., jednakże w lokalu tym zamieszkuje wyłącznie M. P. (1).

(zeznania świadka K. P. – protokół rozprawy z dnia 28 września 2018 roku, 26 – 28 minuta)

B. G. jest właścicielką lokalu przy ul. (...) w Ł., jednakże nie przebywa w tym lokalu.

(zeznania świadka B. G. – protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2018 roku, 1 godzina 25 minuta)

K. M. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) przy Alei (...) w Ł. – nie rozmawiał z nikim występującym w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w sprawie oddania głosu w głosowaniu nad uchwałami zaskarżonymi w niniejszej sprawie. Nikt z administracji nieruchomości wspólnej nie telefonował do niego w tej sprawie.

(zeznania świadka K. M. – protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2018 roku, 21 i 31 minuta)

Małżonkowie A. i L. W. są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). L. W. od 10 lat przebywa w Wielkiej Brytanii. W trakcie indywidualnego zbierania głosów nad zaskarżonymi przez powoda uchwałami A. W. nie była obecna w mieszkaniu. R. N. rozmawiała telefonicznie z A. W. informując o możliwości oddania głosu w jej biurze.

(zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2018 roku, 40-45 minuta)

A. A. jest współwłaścicielką (wraz z powodem) lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy Alei (...) w Ł.. Osoba występująca w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej kontaktowała się telefonicznie z A. A. informując o planie remontu instalacji kanalizacyjnej – prosiła o spotkanie. A. A. odesłała ją w tej sprawie do M. W. (1).

(zeznania świadka A. A. – protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2018 roku, 52-53 i 55 minuta)

J. O. jest właścicielką lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł.. Była obecna na zebraniu właścicieli lokali w marcu 2018 roku – wstrzymała się od głosowania nad zaskarżonymi przez powoda uchwałami. Po zebraniu J. O. odwiedzili R. N. i członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej pytając ją o to, czy „podpisuje uchwałę na tak czy na nie” – J. O. powiedziała im, że wstrzymuje się od oddania głosu.

(zeznania świadka J. O. – protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2018 roku, od 1 godziny 8 minuty do 1 godziny 18 minuty)

B. L. (1) z domu K. jest właścicielką lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł., jednakże od ponad 10 lat nie przebywa w tym lokalu.

(zeznania świadka B. L. (2) – protokół rozprawy z dnia 22 marca 2019 roku, 28 minuta)

L. M. w 2014 roku dokonywał przeglądu pięcioletniego stanu technicznego budynku posadowionego na wyżej opisanej nieruchomości. Budynek ten wzniesiono w latach 50. XX wieku – w sporządzonym przez siebie protokole przeglądu technicznego oszacował zużycie instalacji wodociągowej na 80% i zalecił wymianę całej instalacji, jak również zalecił usuwanie usterek instalacji kanalizacyjnej – w przypadku pojawiania się awarii zalecił wymienić całą instalację.

(zeznania świadka L. M. – protokół rozprawy z dnia 22 marca 2019 roku, 35, 38-40, 54-55 minuta; poświadczona za zgodność z oryginałem kopia protokołu z przeglądu technicznego k. 160-165)

R. N. na zlecenie zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej administruje wyżej opisaną nieruchomością wspólną. Skierowała do wszystkich właścicieli lokali pisemne zaproszenia na zebranie właścicieli lokali wyznaczone na dzień 1 marca 2018 roku. Do zaproszeń załączono m.in. projekt planu gospodarczego na 2018 rok wraz z planem wydatków.

Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 1 marca 2018 roku była omawiana kwestia remontu polegającego na wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej. Na zebraniu tym był obecny przedstawiciel przedsiębiorstwa wybranego przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej do realizacji wyżej opisanego remontu (tj. wspólników spółki cywilnej (...)) i przedstawił w sposób szczegółowy sposób przeprowadzenia prac remontowych, w tym także o konieczności likwidacji tzw. podejść stropowych.

Na zebraniach właścicieli lokali w 2017 i 2018 roku właściciele lokali byli informowani o tym, że wymiana pionów kanalizacyjnych oznacza likwidację tzw. podejść stropowych, tj. poziomych połączeń sedesów w lokalach mieszkalnych z pionami wodnokanalizacyjnymi (połączenie dla danego lokalu przebiega pod sufitem w lokalu położonym poniżej).

Na zebraniu właścicieli lokali w 2017 roku R. N. informowała o tym, że konieczny jest całościowy remont pionów wodnokanalizacyjnych polegający na ich wymianie na nowe, jednakże z uwagi na brak środków finansowych na rachunku wspólnoty mieszkaniowej remont będzie realizowany etapami.

Następnie, po zebraniu właścicieli lokali, w dniach 8 i 9 marca 2018 roku R. N. wraz z członkami zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej obchodziła lokale mieszkalne należące do tych właścicieli, którzy nie brali udziału w zebraniu – zwracając się do nich o oddanie głosu w trybie indywidualnego zbierania głosów. W budynku przy Alei (...) udało się w ten sposób odbyć rozmowy z ok. 10-15 właścicielami lokali, w budynku przy ul. (...) z około 10 osobami. Z pozostałymi właścicielami lokali R. N., o ile posiadała numer telefonu lub adres poczty elektronicznej, próbowała się skontaktować na te sposoby – informowała wówczas o możliwości oddania głosu w jej biurze. W szczególności w dniu 15 marca 2019 roku R. N. za pomocą poczty elektronicznej przekazała tego rodzaju informację powodowi.

Z uwagi na to, że do dnia 19 marca 2018 roku żaden z właścicieli lokali, którzy do tej pory nie oddali głosu, nie zgłosił R. N. gotowość do oddania głosu w jej biurze, w tym dniu zakończyła ona zbieranie głosów i podsumowała wyniki głosowania, które następnie przedstawiła zarządowi pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

(zeznania świadka R. N. – protokół rozprawy z dnia 28 września 2018 roku, 34, 36-37, 40-42, 45-55 minuta, 58 minuta – 1 godzina 21 minuta, 1 godzina 27 minuta, 1 godzina 57 minuta – 2 godzina, 2 godzina 45 minuta – 2 godzina 47 minuta; kopia zaproszenia k. 48, kopia planu wydatków na 2018 rok k. 50; przesłuchanie M. K. w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej – protokół rozprawy z dnia 14 maja 2019 roku, 57 minuta w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami M. K. – protokół rozprawy z dnia 27 sierpnia 2018 roku, 1 godzina 19 minuta, od 1 godziny 28 minuty do 1 godziny 38 minuty, 2 godzina 40 minuta – 2 godzina 42 minuta; przesłuchanie E. T. w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej – protokół rozprawy z dnia 14 maja 2019 roku, 1 godzina 19 minuta – 1 godzina 21 minuta oraz 1 godzina 35 minuta)

Zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podjął decyzję o przeprowadzeniu remontu instalacji wodnokanalizacyjnej z uwagi na dużą liczbę awarii tej instalacji skutkujących zalewaniem lokali – awarie te dotyczyły także tzw. podejść stropowych (podejścia te były najbardziej „awaryjne”). Tego rodzaju awarie podlegały tzw. naprawom punktowym

finansowanym ze środków wspólnoty mieszkaniowej. Do chwili złożenia pozwu w sprawie niniejszej przez powoda nikt z właścicieli lokali nie kwestionował tego, że tzw. podejścia stropowe stanowią części wspólne nieruchomości.

Tzw. podejścia stropowe do sedesów polegają na tym, że dla każdego lokalu mieszkalnego rura odpływowa sedesu znajduje się pod sufitem lokalu położonego poniżej. Wybrany przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonawca robót remontowych poinformował pozwaną wspólnotę o tym, że zachowanie podejść stropowych przy jednoczesnej wymianie pionów wodnokanalizacyjnych może skutkować pękaniem podejść stropowych.

Przesłanką dla zarządu wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia decyzji o wymianie instalacji wodnokanalizacyjnej był także protokół z przeglądu technicznego budynku z 2014 roku.

(przesłuchanie M. K. – protokół rozprawy z dnia 14 maja 2019 roku, 57 minuta w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami – protokół rozprawy z dnia 27 sierpnia 2018 roku, 1 godzina 13 minuta, 1 godzina 16 minuta, 1 godzina 41 minuta – 1 godzina 45 minuta; przesłuchanie E. T. – protokół rozprawy z dnia 14 maja 2019 roku, 1 godzina 22 minuta – 1 godzina 23 minuta, 1 godzina 29 minuta; zeznania świadka R. N. – protokół rozprawy z dnia 28 września 2018 roku, 1 godzina 56 minuta – 1 godzina 59 minuta, 2 godzina 18 minuta)

W okresie pomiędzy 14 marca 2018 roku a 12 kwietnia 2018 roku powód prowadził z administratorem nieruchomości (R. N.) korespondencję poprzez pocztę elektroniczną.

W dniu 15 marca 2018 roku powód otrzymał od R. N. wiadomość przesłaną pocztą elektroniczną, w której poinformowała ona powoda o tym, że zbiera podpisy pod uchwałą „m.in. w sprawie wymiany pionów” – do wiadomości załączono tekst projektów uchwał. Administrator nieruchomości wspólnej powiadomiła powoda o tym, że podpisy pod uchwałami nadal są zbierane, a wszystkie dokumenty są do wglądu w siedzibie administracji.

W skierowanym do powoda piśmie datowanym na 19 marca 2018 roku pozwana wspólnota mieszkaniowa powiadomiła powoda o wynikach głosowania i przyjęciu uchwał nr 2 i 3 z 2018 roku.

(wydruk treści wiadomości przesłanej pocztą elektroniczną powodowi: k. 56 i 57, kopia pisma k. 63)

Właściciele lokali otrzymali od administratora nieruchomości wspólnej zaproszenie na zebranie właścicieli lokali Wspólnoty mieszkaniowej Al. (...) i ul. (...), które miało odbyć się w dniu 4 grudnia 2018 r. o godz. 18.00. Porządek zebrania przewidywał m.in. podjęcie uchwał związanych z uregulowaniem kwestii prawnych związanych z inwestycją wymiany pionów zimnej wody i kanalizacyjnych wraz, z likwidacją podejść stropowych.

(zaproszenie – k. 315)

W protokole zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) i ul. (...) z dnia 4 grudnia 2018 r. wynika, że zarząd wysunęło propozycję podjęcia uchwały nr 4 w sprawie uregulowania kwestii prawnych związanych z wymianą pionów zimnej wody i kanalizacyjnych wraz z likwidacją podejść stropowych. Na mocy tej uchwały właściciele mieli by zaakceptować wybór wykonawcy robót oraz zawartą z nim umowę. Wyniki głosowania na zebraniu właścicieli przedstawiały się następująco: za – 0,3564, przeciw - 0,078, wstrzymało się – 0,012. Stwierdzono, że uchwała nr (...) nie została podjęta a podpisy będą w dalszej kolejności zbierane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Złożenia podpisów na liście głosowania odmówił m.in. M. W. (1).

(protokół – k. 301-306)

Uchwałą nr (...) z dnia 4 grudnia 2018 roku podjętą na wyżej opisanym zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 7, 27 grudnia 2018 roku i 7-14 stycznia 2019 roku, postanowiono:

- w pkt. 1 zaakceptować wybór wykonawcy na wymianę pionów zimnej wody i kanalizacyjnych wraz z likwidacją podejść stropowych dokonany przez zarząd wspólnoty w dniu 22 sierpnia 2017 r.,

- w punkcie 2 zaakceptować umowę z dnia 6 listopada 2017r. zawartą z wybranym wykonawcą, tj. przedsiębiorstwem (...),

- w punkcie w 3 udzielić zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów z wykonawcami i innymi osobami w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd, zatwierdzonych uchwałą wspólnoty.

(uchwała nr 4/2018 – k. 13 akt sprawy II C 331/19, wynik głosowania – k. 290-292, tekst uchwały k. 289)

Powód cofnął zgłoszone przez siebie uprzednio wnioski o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków: M. P. (2) (k. 219), I. N. i J. S. (protokół rozprawy k. 271), L. W. (k. 272), A. M., M. P. (3), I. Z., M. O. (k. 275), K. K. (2), M. D., A. K., J. i E. G., A. J., A. Ł., I. S. i H. S. (k. 231),

Z kolei pozwany na rozprawie w dniu 22 marca 2019 roku cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, natomiast na rozprawie w dniu 14 maja 2019 roku cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka J. G..

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 22 marca 2019 roku (k. 323):

- oddalono wnioski powoda o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków wymienionych na stronach 12 i 13 pozwu co do sposobu procedowania uchwały nr (...) oraz zakresu planowanych prac remontowych,

- oddalono wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu zeznań świadka oznaczonego w pozwie jako Fundacja (...) (strona 15 pozwu) – z uwagi na niemożność przesłuchania w charakterze świadka osoby prawnej,

- oddalono wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków zgłoszonych w punkcie 3 pisma strony pozwanej datowanego na 31 lipca 2018 roku (k. 145-146: świadkowie zgłoszeni na okoliczność „przyczyn podejmowania skarżonych uchwał, okoliczności ich podjęcia, przebiegu zebrania z dnia 1 marca 2018 roku, działań zarządu wspólnoty odnoszących się do powiadomienia członków pozwanej wspólnoty w zakresie planowanych remontów, stanu technicznego nieruchomości).

Wskazać należy, że prowadzenie postępowania dowodowego co do stanu technicznego wyżej opisanej nieruchomości wspólnej oraz zakresu planowanych przez pozwaną wspólnotę prac remontowych było zbędne, skoro powód przyznał w toku postępowania, że nie kwestionuje technicznej celowości przeprowadzenia prac, których dotyczyły zaskarżone uchwały wspólnoty mieszkaniowej ani kosztów tych robót. Co więcej, żadna z zaskarżonych przez powoda uchwał (poza uchwałą nr (...) dotyczącą wymiany sedesów) nie określa dokładnego zakresu prac remontowych, wobec czego trudno wyjaśnić, dlaczego postępowanie w sprawie niniejszej miałoby zmierzać do dokonywania ustaleń w tym zakresie. Z kolei przebieg zebrania właścicieli lokali z dnia 1 marca 2018 roku wynika w sposób wiarygodny z protokołu tego zebrania. „Sposób procedowania” uchwał nr (...) z 2018 roku jest zresztą w istocie niesporny między stronami postępowania – niesporne było bowiem to, że wraz z zaproszeniami na zebranie właściciele lokali otrzymali jedynie projekt planu wydatków na 2018 rok, a bardziej szczegółowych informacji udzielono im dopiero na zebraniu. Co więcej – jak zostanie to omówione szerzej w dalszej części uzasadnienia – powód w żaden sposób nie udowodnił tego, że przedstawienie właścicielom lokali, którzy głosowali w większości za przyjęciem zaskarżonych uchwał, jeszcze bardziej szczegółowych danych dotyczących przedmiotu i treści tych uchwał miałoby wpłynąć na to, że ci właściciele lokali, którzy głosowali za przyjęciem tych uchwał, zmieniliby zdanie i głosowaliby przeciwko ich przyjęciu lub wstrzymaliby się od głosu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka R. N. co do tego, że po zebraniu właścicieli lokali z marca 2018 roku świadek (będący administratorem wyżej opisanej nieruchomości) wraz z jednym z członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej obchodziła lokale mieszkalne należące do tych właścicieli, którzy nie byli obecni na zebraniu – celem umożliwienia im oddania głosu w drodze indywidualnego ich zbierania (następnie ta sama osoba podejmowała próby skontaktowania się telefonicznego z pozostałymi właścicielami lokali - tak, aby oddali oni głosy w jej biurze).

Zaznaczyć należy, że spośród przesłuchanych w sprawie świadków będących właścicielami lokali (tj. świadków zgłoszonych przez powoda na okoliczność sposobu indywidualnego zbierania głosów od członków wspólnoty mieszkaniowej) część potwierdziła, że byli poinformowani o takim trybie zbierania głosów (J. O., A. W.), natomiast część nie pamiętała, czy w ich lokalu pojawił się ktoś w celu odebrania głosu, albo przyznała, że w okresie zbierania głosów (marzec 2018 roku) nie przebywała w lokalu położonym na nieruchomości (B. G., A. i K. S. (1), K. P., B. L. (1) z domu K.). Z. B. twierdził, że przebywa w należącym do niego lokalu oraz utrzymywał, że nikt w imieniu pozwanej wspólnoty nie kontaktował się z nim w celu oddania głosu, jednakże zarazem przyznał, że nie interesuje się sprawami wspólnoty mieszkaniowej i remontów nieruchomości wspólnej (protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2018 roku, 1 godzina 5 minuta). Z kolei E. B. zeznała, że „jakaś lokatorka chodziła w sprawie zbierania głosów” (protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2018 roku, 15-16 minuta). K. M. twierdził natomiast, że nikt nie zgłosił się do niego w celu indywidualnego oddania głosu. Stwierdzić jednak należy, że okoliczność, iż jeden z właścicieli lokali twierdzi, że nikt z pozwanej wspólnoty nie kontaktował się z nim w sprawie oddania głosu (w szczególności nie był w tej sprawie w jego lokalu) o tyle nie podważa wiarygodności zeznań świadka R. N. w omawianej kwestii, że nie sposób wykluczyć tego, iż właściciel lokalu nie był w nim obecnym w dniu indywidualnego zbierania głosów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 716) 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. Z kolei art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi o tym, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Art. 23 tej samej ustawy stanowi o tym, że 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 (ust. 1). 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.(art. 23 ust. 2).

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że powód jako współwłaściciel wyżej opisanego lokalu położonego przy Alei (...) w Ł. był uprawniony do samodzielnego wystąpienia z powództwem w sprawie niniejszej. Każdy ze współwłaścicieli lokalu jest bowiem uprawniony do podjęcia tego rodzaju czynności z mocy art. 209 k.c. (czynność taką należy uznać za zmierzającą do zachowania wspólnych praw współwłaścicieli danego lokalu). Legitymacja procesowa czynna po stronie powoda nie była zresztą kwestionowana przez stronę pozwaną.

Strona pozwana nie kwestionowała także i tego, że powód wytoczył powództwa w obydwu połączonych w niniejszym postępowaniu sprawach z zachowaniem terminu ustawowego wynikającego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, tj. terminu 6 tygodni od dnia powiadomienia powoda o treści zaskarżonych uchwał. W szczególności, skoro powód o treści uchwał nr 2 i 3 z 2018 roku został powiadomiony najwcześniej w dniu 19 marca 2018 roku, to wyżej przywołany termin 6-tygodniowy nie mógł upłynąć wcześniej niż z końcem dnia 30 kwietnia 2018 roku, a w tym właśnie dniu powód złożył swój pozew.

Powództwo M. W. (1) podlega uwzględnieniu w zakresie zgłoszonego przez niego żądania uchylenia wyżej opisanej uchwały właścicieli lokali nr (...) z 2018 roku – uchwała ta musi zostać uznana za sprzeczną z przepisami ustawy o własności lokali. Z przepisów tej ustawy, w szczególności z art. 18 i 22 ustawy o własności lokali, wynika w sposób oczywisty i niewątpliwy to, że wspólnota mieszkaniowa zarządza nieruchomością wspólną (obejmującą grunt i wspólne części budynku) a nie poszczególnymi samodzielnymi lokalami położonymi na nieruchomości. Z całą pewnością ogół właścicieli lokali jako swego rodzaju organ wspólnoty mieszkaniowej nie jest uprawniony do podejmowania uchwał dotyczących wymiany wyposażenia poszczególnych samodzielnych lokali i finansowania kosztów tego rodzaju prac. Uchwały właścicieli lokali mają dotyczyć zarządu nieruchomością wspólną a nie zarządu poszczególnymi samodzielnymi lokalami mieszkalnymi – sedes w lokalu mieszkalnym z pewnością stanowi jego wyposażenie (tj. element danego lokalu) a nie część nieruchomości wspólnej. Wspólnota mieszkaniowa nie jest

uprawniona do tego, aby ze środków pochodzących z zaliczek właścicieli lokali przeznaczonych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną pokrywać koszty wymiany wyposażenia poszczególnych lokali (choćby nawet konieczność lub celowość takiej wymiany wynikała z remontu części wspólnych nieruchomości). Skoro zaskarżona uchwała nr 3 z 2018 roku dotyczy kosztów adaptacji samodzielnych lokali a nie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, to jej treść narusza w szczególności art. 14 w związku z art. 15 i art. 22 ust. 3 pkt. 3 ustawy o własności lokali (wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do gromadzenia środków pieniężnych pochodzących z zaliczek od właścicieli lokali w celu pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną a nie na wydatki dotyczące poszczególnych lokali) – co skutkuje koniecznością uchylenia tej uchwały jako sprzecznej z prawem.

W pozostałym zakresie powództwo M. W. (1) podlega oddaleniu. W zakresie dotyczącym zaskarżonej uchwały właścicieli lokali nr (...) z 2018 roku (w zakresie punktu 2 tej uchwały i to wyłącznie co do punktu 14 zatwierdzonego tą uchwałą planu wydatków na 2018 rok, gdyż tylko w tej części uchwała ta została zaskarżona) stwierdzić należy, co następuje.

Po pierwsze, brak jest podstaw do przyjęcia, że omawiana uchwała narusza jakikolwiek przepis ustawowy. Podstawę prawną przyjęcia zaskarżonej uchwały stanowi art. 22 ust. 3 pkt 2) ustawy o własności lokali i zaskarżona uchwała tego przepisu w żaden sposób nie narusza. Plan gospodarczy działań wspólnoty mieszkaniowej na dany rok powinien obejmować w szczególności wydatki wspólnoty planowane na ten rok. To, że w okolicznościach niniejszej sprawy zaplanowano wydatki na podjęcie robót, co do których nie podjęto odrębnej uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na ich przeprowadzenie, nie narusza żadnego przepisu ustawy. Brak jest podstaw do uznania za sprzeczną z prawem sytuacji, w której w planie gospodarczym wspólnoty mieszkaniowej umieszcza się wydatki na cele remontowe planowane przez wspólnotę, a dopiero później właściciele lokali podejmują uchwałę akceptującą konkretny zakres prac remontowych (to ostatnie niewątpliwie powinno mieć miejsce). W niniejszej sprawie miała miejsce - co jest niesporne – sytuacja odmienna: pozwana wspólnota mieszkaniowa w 2017 i 2018 roku podejmowała większością głosów właścicieli lokali uchwały określające wysokość planowanych w tych latach wydatków na remont (wymianę) instalacji wodnokanalizacyjnej, natomiast nie została podjęta uchwała właścicieli lokali wprost wyrażająca zgodę na podjęcie określonych prac i zawarcie umowy z ich wykonawcą (choćby niewątpliwie tego rodzaju kompleksowa wymiana instalacji stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną) – mimo to zarząd wspólnoty mieszkaniowej jesienią 2017 roku dokonał wyboru wykonawcy robót i zawarł z nim umowę. Stwierdzić jednak w tym miejscu należy, że nie stanowi przedmiotu rozpoznania w sprawie niniejszej tego rodzaju postępowanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej (tj. wybór wykonawcy robót i zawarcie z nim umowy mimo braku stosownej uchwały właścicieli lokali), gdyż treść zaskarżonego punktu 2 uchwały nr (...) z 2018 roku nie dotyczy tych właśnie działań, a jedynie zaplanowania wydatków na remont instalacji wodnokanalizacyjnej (bez przesądzenia jakie konkretnie prace i przez kogo zostaną wykonane). Samo zaplanowanie w uchwale właścicieli lokali określonych wydatków przez wspólnotę mieszkaniową nie jest działaniem sprzecznym z prawem i nie obejmuje uprawnień do podjęcia działań dalej idących przez zarząd wspólnoty (np. do zawarcia umowy z wykonawcą robót), a jedynie do tego, aby w ramach zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólnej zbierać środki pieniężne na planowany w przyszłości remont. Z kolei działania zarządu wspólnoty mieszkaniowej niemające podstaw w uchwale właścicieli lokali (np. wybór wykonawcy określonych robót i zawarcie z nim umowy na prace przekraczające zakres zarządu nieruchomością wspólną) nie rodzą podstaw do uchylenia wyżej opisanej uchwały właścicieli lokali (skoro były to właśnie działania podjęte bez wymaganej prawem dodatkowej uchwały właścicieli), a jedynie mogą być (przy spełnieniu dodatkowych określonych prawem przesłanek) przedmiotem innych środków ochrony prawnej, takich jak np. wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego (art. 26 ustawy o własności lokali) lub powództwo o ustalenie bezskuteczności prawnej określonych działań zarządu wspólnoty (art. 189 k.p.c.).

Jeszcze raz zatem podkreślić należy, że żaden przepis ustawowy nie zabrania wspólnocie mieszkaniowej planowania wydatków na określony cel, wobec czego nie sposób uznać treści zaskarżonej uchwały 2 z 2018 roku (w zakresie punktu 2 w związku z punktem 14 zatwierdzonego tą uchwałą planu wydatków) za sprzeczną z prawem. Całkowicie odrębną kwestią jest to, że – niezależnie od planowania wydatków na określony dość ogólnie cel remontowy (wymiana instalacji wodnokanalizacyjnej) i ustalenia ich szacunkowej kwoty – późniejsza realizacja tych wydatków powinna być

poprzedzona uchwałą właścicieli lokali akceptującą skonkretyzowany już zakres prac remontowych oraz zezwalającą zarządowi wspólnoty na zawarcie umowy na wykonanie tych prac. Ponownie jednak podkreślić należy, że brak podjęcia tego rodzaju uchwał w okolicznościach niniejszej sprawy nie oznacza sprzeczności z prawem samej uchwały dotyczącej zaplanowania określonych wydatków w planie gospodarczym wspólnoty mieszkaniowej. Poziom precyzji tej ostatniej uchwały (tj. zaskarżonej uchwały nr 2 w zakresie jej punktu 2) jest wystarczający z punktu widzenia celu jej podjęcia (zatwierdzenie planu gospodarczego na 2018 rok), chociaż niewątpliwie podjęcie konkretnych prac remontowych powinno być poprzedzone dodatkową uchwałą właścicieli lokali wyrażającą zgodę na określony dokładniej zakres prac oraz na zawarcie umowy z ich wykonawcą.

Powód w odniesieniu do wyżej opisanej uchwały podniósł także pewne zarzuty proceduralne. Sąd rozpoznający sprawę niniejszą podziela pogląd, zgodnie z którym podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały właścicieli lokali z naruszeniem określonych ustawowo wymogów proceduralnych może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na przyjęcie uchwały określonej treści (por. wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005 nr 7-8, poz. 132). Należy jednak stwierdzić, że powód nie wykazał tego, aby w procesie podejmowania zaskarżonej uchwały nr (...) z 2018 roku doszło do jakichkolwiek istotnych uchybień proceduralnych.

Po pierwsze, żaden z przepisów ustawy o własności lokali nie nakłada na wspólnotę obowiązku doręczenia właścicielom lokali wraz z zawiadomieniem o terminie i miejscu zebrania także tekstu projektów uchwał, które mają być podjęte na tym zebraniu (art. 32 ustawy o własności lokali). Art. 32 ust. 2 ustawy wymaga jedynie umieszczenia w zawiadomieniu informacji o planowanym porządku obrad na zebraniu właścicieli, który to wymóg w niniejszej sprawie niesporne został zachowany. Co więcej, niesporne między stronami było także i to, że właściciele lokali wraz z zawiadomieniem o terminie, miejscu i porządku obrad zebrania właścicieli otrzymali także projektowany plan wydatków wspólnoty na 2018 rok (zawierający także kwestionowany przez powoda punkt 14 odnoszący się do remontu instalacji wodnokanalizacyjnej) – przyznał to sam powód zarówno w pozwie (k. 7) jak i na rozprawie (protokół rozprawy z dnia 27 sierpnia 2018 roku, 2 godzina 43 minuta).

Po drugie, powód twierdził wprawdzie w pozwie, że właściciele lokali zostali „wprowadzeni w błąd” (k. 7), jednakże nie wskazał na czym ten błąd miałby właściwie polegać oraz kto i w jaki sposób miałby właścicieli lokali doprowadzić do błędnych mniemań. Skoro powód nie sformułował twierdzeń w tym zakresie, nie mogły one być przedmiotem postępowania dowodowego. Powód twierdził ponadto, że właściciele lokali obecni na zebraniu nie mieli świadomości tego, nad czym (tj. nad uchwałą jakiej treści) głosują. Tymczasem nawet ze złożonego przez powoda wraz z pozwem na płycie DVD nagrania przebiegu zebrania właścicieli lokali z dnia 1 marca 2018 roku (m.in. 10-11 minuta nagrania) wynika, że już na początku zebrania właściciele lokali zostali powiadomieni przez wykonawcę robót, że będą one podlegały wymianie w całości - jak również, że będzie to wiązało się z wymianą tzw. podejść stropowych (17-18 minuta nagrania). Jak już wyżej wskazano, każdy z właścicieli lokali wraz z zawiadomieniem o zebraniu otrzymał także projekt planu wydatków, w którego punkcie 14 była mowa o wydatkach dotyczących remontu instalacji wodnokanalizacyjnej. W tych okolicznościach nie sposób twierdzić, że właściciele nie wiedzieli, czego dotyczy uchwała nr 2 w zakresie punktu 2 (tj. w zakresie zatwierdzenia planu wydatków na 2018 rok), w szczególności, że nie wiedzieli, że ich uchwał dotyczy planowania wydatków na wymianę tzw. pionów wodnokanalizacyjnych.

Po trzecie, powód twierdził, że doszło do uchybień na etapie indywidualnego zbierania głosów w ramach głosowania nad uchwałą nr 2 z 2018 roku, gdyż głosy zbierała osoba do tego nieupoważniona (administrator nieruchomości wspólnej), a ponadto nie podjęto działań w celu odebrania głosów od wszystkich właścicieli lokali. Co do pierwszego z tych zarzutów wskazać należy, że już z samej umowy o administrowanie wynika umocowanie administratora (w tym przypadku R. N.) do indywidualnego zbierania głosów, a ponadto w zbieraniu głosów uczestniczyli także członkowie zarządu wspólnoty. Odnośnie drugiego z zarzutów stwierdzić trzeba, że brak jest podstaw w zebranym materiale dowodowym do przyjęcia, iż w trakcie indywidualnego zbierania głosów celowo pominięto część właścicieli lokali. Jak wynika z dokonanych w toku postępowania ustaleń, w szczególności z zeznań R. N., bardzo wielu właścicieli lokalu nie przebywało w 2018 roku w należących do nich lokalach, co wyjaśnia, dlaczego nie oddali głosów w ramach indywidualnego ich zbierania. Brak jest podstaw do kwestionowania zeznań R. N. co do tego, że w miarę możliwości (tj. w przypadku posiadania numeru telefonicznego do właściciela lokalu) podejmowała ona próbę telefonicznego z

nim kontaktu, ewentualnie informowała poprzez pocztę elektroniczną o tym, że głosy są zbierane (co dotyczyło m.in. powoda, który taką informację uzyskał w wiadomości z dnia 15 marca 2018 roku). Chybiony jest także zarzut co do tego, że w głosowaniu pomijano osoby, które nie zgadzały się na podjęcie remontu, skoro np. świadek J. O. zeznała, że administrator była u niej w lokalu w celu odebrania głosu, jednakże świadek wstrzymała się od głosu.

Dodatkowo zaznaczyć należy, że powód nie wykazał w żaden sposób, iż ewentualnie zaistniałe uchybienia proceduralne miały w jakimkolwiek stopniu wpływ na treść przyjętej uchwały i na sam fakt jej przyjęcia większością głosów właścicieli lokali.

Powód twierdził także w pozwie (k. 8 odwrót), że podjęcie zaskarżonej uchwały było sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jednakże nie wyjaśnił w sposób przekonujący i spójny, na czym opiera tego rodzaju przekonanie. W pozwie powód twierdził, że „Zarząd nie wykazał konieczności wymiany pionów we wszystkich klatkach i nie przedstawił opinii technicznej to uzasadniającej” (k. 7 odwrót), jednakże następnie na rozprawie przyznał, że nie kwestionuje celowości wymiany pionów wodnokanalizacyjnych z uwagi na ich stan techniczny. Powód przyznał także, że nie twierdzi, iż koszt wymiany pionów określony w zaskarżonej uchwały (tj. planowane na ten cel w zaskarżonej uchwale wydatki) jest zawyżony – co czyni bezprzedmiotowymi zawarte w pozwie uwagi powoda co do podanej w punkcie 14 planu wydatków kwoty kosztów remontu. Zarzuty powoda co do tego, że nie wiadomo, czy podana w tym punkcie planu wydatków jest „sztywna, graniczna” (k. 8) są o tyle bezprzedmiotowe, że plan wydatków z istoty swojej określa planowaną wysokość wydatków, tj. ich wartość szacunkową, gdyż w żaden sposób nie wyklucza podejmowania w kolejnych latach uchwał o uzupełnieniu kwoty wydatków (tj. o podwyższeniu łącznej kwoty wydatków na określony cel). Wbrew stanowisku powoda brak jest podstaw do przyjęcia, że takie rozwiązanie narusza interesy właścicieli lokali, skoro każdorazowo wyrażają oni zgody na umieszczenie określonej kwoty w planie wydatków.

Już w toku rozprawy powód precyzował to, że zarzuca także, iż brak jest podstaw do objęcia remontem także wymiany tzw. podejść stropowych, gdyż nie są to elementy nieruchomości wspólnej lecz poszczególnych lokali – zarazem jednak przyznawał, że z zaskarżonej uchwały nr 2 w ogóle nie wynika, że podejścia te mają zostać wymienione, co w kontekście oceny prawnej tej uchwały oznacza, że tego rodzaju zarzut jest bezprzedmiotowy. Zarazem jednak stwierdzić należy, że z uwagi na ścisłe powiązanie funkcjonalne podejść stropowych z pionami kanalizacyjnymi należy uznać, że elementy te tworzą wspólnie jedną instalację obsługującą poszczególne lokale i z tego względu także tzw. podejścia stropowe stanowią część nieruchomości wspólnej (w przeciwnym przypadku należałoby uznać, że właściciel lokalu położonego na niższej kondygnacji jest właścicielem przebiegającego pod sufitem jego lokalu tzw. podejścia stropowego obsługującego lokal powyżej, co prowadzi do niedających się zaakceptować rezultatów – np. oznaczałoby, że właściciel lokalu położonego poniżej mógłby po prostu samowolnie zdemontować takie podejście stropowe uniemożliwiając tym samym sąsiadowi mieszkającemu nad nim korzystanie z kanalizacji).

Formułowane przez powoda w trakcie rozprawy zarzuty dotyczące tego, że remont będzie ingerował w łazienkę w jego lokalu oraz że oczekuje on przywrócenia łazienki do stanu sprzed remontu na koszt wspólnoty stanowią w istocie przedmiotową zmianę powództwa (poszerzają zakres zarzutów wobec zaskarżonej uchwały o okoliczności nieopisane w pozwie), a skoro powód nie dokonał w żadnym piśmie procesowym tego rodzaju zmiany podstawy faktycznej powództwa, to twierdzenia powoda podnoszone w tym zakresie ustnie na rozprawie nie powinny stanowić przedmiotu rozpoznania w sprawie niniejszej. Stwierdzić jednak należy, że powód nie wykazał, ani nawet nie zmierzał do wykazania, że możliwy jest remont instalacji wodnokanalizacyjnej (którego celowość i potrzebę przyznał) bez ingerencji w łazienki w poszczególnych lokalach oraz nie twierdził, że łazienki te są częścią nieruchomości wspólnej, wobec czego trudno wyjaśnić, dlaczego powód oczekuje, że wspólnota mieszkaniowa pokryje wydatki, które nie dotyczą nieruchomości wspólnej lecz poszczególnych lokali mieszkalnych.

Z omówionych powyżej względów powództwo podlegało oddaleniu co do uchwały nr 2 z 2018 roku.

Brak było również podstaw do uwzględnienia powództwa w zakresie dotyczącym uchwały nr 4 z 2018 roku – powód zresztą nie wskazał, jaki właściwie przepis ustawy o własności lokali uchwała ta miałaby naruszać. Żaden przepis

ustawowy nie zakazuje właścicielom lokali podjęcia uchwały o „zatwierdzeniu” lub akceptacji działań już podjętych przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej – odrębną kwestią pozostaje ocena skutków tego rodzaju uchwały. Powód kwestionował wyłącznie punkt 2 wyżej przywołanej uchwały dotyczący „zaakceptowania” przez zebranie właścicieli lokali umowy zawartej w dniu 6 listopada 2017 roku przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej z wykonawcą wyżej opisanych prac remontowych – powód twierdził, że ten punkt uchwały ma na celu „obejście prawa”, ponownie nie wskazując, na czym to obejście miałyby konkretnie polegać. Stwierdzić ponownie należy, że wyżej przywołana uchwała w zakresie punktu 2 nie narusza żadnego przepisu ustawowego – ustawa o własności lokali nie zakazuje zebraniu właścicieli lokali podejmowania tego rodzaju uchwał. Uchwała ta wyraża zgodę zebrania właścicieli lokali na zawarcie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej umowy określonej treści. Podkreślić należy, że w płaszczyźnie stosunków prawnych wspólnoty mieszkaniowej z podmiotem trzecim, jakim jest wykonawca robót, tego rodzaju uchwała nie mogła konwalidować umowy z dnia 6 listopada 2017 roku zawartej bez uprzedniej zgody zebrania właścicieli lokali wyrażonej w ich uchwale (jak wyżej wskazano, umowa ta dotyczyła kwestii przekraczający zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a zatem powinna ją poprzedzać uchwała właścicieli lokali o zezwoleniu zarządowi na zawarcie takiej umowy – w tym przypadku art. 103 k.c. ani art. 63 § 1 k.c. nie mają zastosowania). Zarazem jednak „akceptacja” przez właścicieli lokali w drodze uchwały treści umowy zawartej z wykonawcą robót w dniu 6 listopada 2017 roku oznacza, że w świetle treści przepisów ustawy o własności lokali zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest od chwili podjęcia tej uchwały uprawniony do zawarcia kolejnej umowy z tym samym wykonawcą robót o tej samej treści, co zawarta bez wyrażonej w formie uchwały zgody właścicieli lokali umowa z listopada 2017 roku. Brak jest podstaw do przyjęcia, że tak rozumiana uchwała właścicieli lokali jest sprzeczna z prawem.

Ostatecznie zatem powództwo M. W. (1) podlegało uwzględnieniu wyłącznie w zakresie dotyczącym uchylenia uchwały nr (...) z 2018 roku (w tym zakresie brak było podstaw do przyjęcia, że żądanie powoda w okolicznościach sprawy było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowiło nadużycie prawa podmiotowego) – w pozostałym zakresie powództwa w połączonych sprawach podlegały oddaleniu.

W zakresie pierwotnie wytoczonego powództwa o uchylenie uchwał nr (...) z 2018 roku przyjąć należy, że każda ze stron procesu wygrała sprawę w części, co skutkuje wzajemnym zniesieniem kosztów procesu (art. 100 k.p.c.). Z kolei w zakresie powództwa M. W. (1) o uchylenie punktu 2 uchwały wspólnoty nr (...) z 2018 roku (sprawa pierwotnie zarejestrowana pod sygn. II C 331/19) powód jest stroną przegrywającą w całości, wobec czego powinien zwrócić pozwanej wspólnocie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 377 zł (opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego będącego adwokatem 360 zł – ustalone na podstawie stosowanego w drodze analogii §8 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie).