

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2015 roku w sprawie z powództwa A. P. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). (...) o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). (...) na rzecz A. P. kwotę 2.772,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2011 roku do dnia zapłaty; umarzył postępowanie w zakresie kwoty 3638,64 zł (trzy tysiące sześćset trzydzieści osiem złotych sześćdziesiąt cztery grosze); oddalając powództwo w pozostałej części. Ponadto zasądził od A. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). (...) kwotę 726,46 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał pobrać od A. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 2730,15 zł tytułem nie uiszczonych kosztów opinii biegłego, zaś od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 1198,12 zł tytułem nie uiszczonych kosztów opinii biegłego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w zakresie pkt. 1 oraz związane z nim rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez:

a) niezasadne uznanie, że brak zgody pozwanej wspólnoty na przeprowadzenie prac przez powoda sprzeciwia się ustawie bo wspólnota nie wykonała ciążącego na nie obowiązku naprawy kanalizacji, podczas gdy pozwana wspólnota nie dokonywała remontu instalacji kanalizacyjnej jedynie wskutek braku środków spowodowanych zaległościami powoda z tytułu niepłacenia zaliczek na koszty zarządu, a tym samym wola pozwanej nie sprzeciwiała się ustawie i zasadom współżycia społecznego;

b) niezasadne nieuwzględnienie okoliczności, że zachowanie powoda uporczywie przez lata nie płacącego zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i przeprowadzającego roboty budowlane bez zgody wspólnoty oraz bez pozwoleń wymaganych przepisami prawa budowlanego stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. i zmierza do obejścia przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów prawa budowlanego;

c) niezasadne uznanie, że pozwana wspólnota odniosła korzyść, bo korzystała z instalacji wykonanej przez powoda przez 7 lat, podczas gdy wykonana przez powoda część instalacji nie usunęła wad poprzedniej kanalizacji, a nadto z opinii obu biegłych opiniujących w sprawie wynika, że prace powoda były wykonane wyjątkowo nieostrożnie i stanowiły samowolę budowlaną, a prawidłowo wykonana instalacja miałaby trwałość co najmniej 40 lat;

d) niezasadne pominięcie okoliczności podniesionej przez biegłego H. K., który stwierdził, że wykonane przez powoda prace nie mogą stanowić podstawy jakichkolwiek roszczeń finansowych i jako samowola budowlana mają wartość ujemną;

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) niezasadne zastosowanie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, w tym art. 754 k.c. w sytuacji, gdy sprzeciw wspólnoty dotyczący wykonania prac przez powoda był stanowczy, wyrażony na piśmie, a nadto nie sprzeciwiał się ustawie i zasadom współżycia społecznego;

b) niezasadne niezastosowanie art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, które to przepisy jednoznacznie wskazują, że jedynie zarząd wspólnoty jest uprawniony do kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej i prowadzenia spraw zwykłego zarządu;

c) niezasadne niezastosowanie art. 5 k.c. do oceny zachowania pozwanego, które jest sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego i nie może podlegać ochronie prawnej.

W konkluzji wskazanych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Na terminie rozprawy apelacyjnej pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko procesowe, zaś powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia i oddaleniem powództwa.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji stanowiły podstawę do orzekania w postępowaniu apelacyjnym. Efektem kontroli instancyjnej jest zmiana wynikająca z odmiennej oceny prawnej zdarzeń faktycznych, które zostały jednak precyzyjnie opisane, a stan faktyczny rzetelnie zrekonstruowany w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia.

Zarzut apelacji strony pozwanej dotyczący błędu w ustaleniach faktycznych odnośnie nieuzasadnionego w ocenie apelującego uznania, że brak zgody pozwanej wspólnoty na przeprowadzenie prac przez powoda sprzeciwia się ustawie i zasadom współżycia społecznego, a przy tym, że pozwana z tytułu wykonanych prac odniosła korzyść, czy też nieuwzględnienie, że to zachowanie powoda stanowi nadużycie prawa jest w istocie zarzutem prawa materialnego, dotyczącym prawidłowości subsumpcji w płaszczyźnie art. 754 k.c., art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz art. 5 k.c., nie zaś zarzutem dotyczącym ustaleń faktycznych, dlatego też kwestie w tym zakresie zostaną szczegółowo omówione w dalszym toku rozważań prawnych.

Co zaś się tyczy zarzutu dotyczącego niezasadnego pominięcia okoliczności podniesionej przez biegłego H. K., który stwierdził, że wykonane przez powoda prace nie mogą stanowić podstawy jakichkolwiek roszczeń finansowych i jako samowola budowlana mają wartość ujemną, wskazać należy, że wnioski biegłego w tym zakresie nie mogły być uwzględnione przez Sąd I instancji, jako, że prace podejmowane przez powoda w warunkach samowoli budowlanej to w istocie określona sytuacja faktyczna i o ich kwalifikacji prawnej, jak również ocenie zasadności zgłoszonego roszczenia decyduje Sąd.

Z ustalonego stanu faktycznego i oceny prawnej Sądu I instancji wynika, że powód dokonał pewnych czynności faktycznych (prac modernizacyjnych w tym wymiany instalacji kanalizacyjnej) w interesie Wspólnoty polegającym na realizacji jej obowiązków wynikających z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409), z korzyścią dla niej i na jej rachunek, choć nie na jej zlecenie i bez porozumienia z jej zarządem w tym zakresie – co odpowiada pojęciu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia w rozumieniu art. 752 i n. k.c. Przy dokonywaniu takich czynności może dojść (i tak się dzieje najczęściej) do poczynienia nakładów i wydatków pomimo braku do tego istniejącej wcześniej podstawy prawnej, a zasady ich zwrotu przez osobę, której sprawy są prowadzone, unormowane są w art. 753 § 2 zd. II k.c. oraz w art. 754 k.c. i 755 k.c. Unormowania te jak wskazał Sąd I instancji – jako mające charakter *lex specialis* – wyłączają stosowanie w takiej sytuacji przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przepisy te stwierdzają, że jeśli *negotiorum gestor* działał zgodnie ze swymi obowiązkami (a więc – biorąc pod uwagę treść art. 752 k.c. – nie tylko z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, ale także zgodnie z jej prawdopodobną wolą), może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków wraz z ustawowymi odsetkami; traci natomiast to uprawnienie, jeżeli działał wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadził, chyba że jej wola sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego.

Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że przedmiotowych wydatków powód dokonał mimo wiadomego mu braku zgody zarządu Wspólnoty, samowolnie decydując się na podjęcie prac modernizacyjnych. Co do zasady wyłącza to możliwość

powstania po jego stronie roszczenia o zwrot związanych z tym wydatków, z wyjątkiem sytuacji, w której sprzeciw Wspólnoty można by ocenić jako sprzeczny z prawem lub zasadami współżycia społecznego.

W ocenie Sądu Okręgowego wbrew stanowisku Sądu I instancji w realiach niniejszej sprawy nie zachodzi przewidziany w art. 754 k.c. in fine przypadek sprzeczności działania pozwanej z ustawą lub zasadami współżycia społecznego i z tego względu przepis ten nie miał zastosowania. Dokonując oceny zaistnienia przesłanek stypizowanych w przepisie art. 754 k.c., z jednej strony stwierdzić należy, że decyzja pozwanej, która nie zgadzała się na wykonanie prac modernizacyjnych instalacji kanalizacyjnej do właściwego stanu technicznego, zmierzała do zachowania stanu rzeczy pozostającego w niezgodzie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 409 ze zm.) i skutkującego obniżeniem wartości użytkowej tych lokali dla osób je zamieszkujących. Z drugiej jednak strony trzeba zauważyć, że sprzeciw ten w oczywisty sposób umotywowany był chęcią przeciwstawienia się samowolnym działaniom A. P. zmierzającym do obejścia przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 ze zm.). Jak wynika z tych unormowań, wspólnota podejmuje decyzje w przedmiocie zarządu nieruchomością albo poprzez działania ustanowionego zarządu czy zarządcy albo też w drodze podejmowania kolegialnych uchwał. Z oczywistych przyczyn za niedopuszczalną należy uznać sytuację, kiedy prawa te uzurpuje sobie jeden z jej członków – mimo wiadomego mu sprzeciwu organu Wspólnoty – i drogą faktów dokonanych, bez uzyskania zgody innych właścicieli wyodrębnionych lokali wyrażonej w sposób prawem przewidziany, podejmuje czynności zarządcze, do których upoważniony nie został. Podkreślić należy, że jeśli A. P. był zdania, że takie działania winny zostać podjęte i zrealizowane z funduszu remontowego Wspólnoty, nic nie stało na przeszkodzie, aby na zebraniu jej członków skorzystał ze swoich uprawnień wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 ze zm.) i postawił wniosek o podjęcie stosownej uchwały w tym przedmiocie i uwzględnienia przedmiotowych prac w planie wydatków; wiadomo jednak, że powód takich prób nie podejmował, a wręcz nie był nawet zainteresowany uczestniczeniem w takich zebraniach. Nie korzystał także z możliwości zakwestionowania treści uchwał Wspólnoty, z którymi się nie zgadzał i które ewentualnie w jego ocenie naruszały zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, w drodze zaskarżenia ich do Sądu w trybie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 ze zm.).

W ocenie Sądu odwoławczego w powyższych okolicznościach nie sposób uznać decyzji Wspólnoty odmawiającej zatwierdzenia samowolnych projektów pozwanego za sprzeczną z prawem czy zasadami współżycia społecznego. Stwierdzić należy, że zamiarem ustawodawcy, który unormował sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, było umożliwienie wszystkim członkom wspólnoty współuczestniczenia w podejmowaniu decyzji co do tego, na jakie konkretnie wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zostaną przeznaczone środki, jakimi wspólnota dysponuje. W realiach sprawy niniejszej nie sposób uczynić pozwanej zarzutu, że przeciwstawiała się działaniom zmierzającym do pozbawienia jej członków tych właśnie, zagwarantowanych przez ustawę, uprawnień. Wszystkie prace wskazane przez powoda odbywały się bez zgody i akceptacji zarządu wspólnoty, który ma wyłączną legitymację do zlecania prac remontowych dotyczących nieruchomości wspólnej. Powód nie miał zatem prawa podejmować, poza wspólnotą mieszkaniową samodzielnie decyzji jakich remontów i prac dokona na nieruchomości, a następnie żądać zwrotu kosztów poniesionych prac. Skoro zatem powód samowolnie wykonał określone prace, to wyłącznie jego obciążają koszty tych prac. Wynika stąd, że nie zachodzi tu przewidziany w art. 754 in fine k.c. przypadek sprzeczności z ustawą lub zasadami współżycia społecznego braku zgody osoby zainteresowanej odnośnie prowadzenia jej spraw bez zlecenia. Uwadze Sądu I instancji umknął przy tym fakt, iż choć biegły wskazał, że modernizacja instalacji kanalizacyjnej była niezbędna i wspólnota korzystała z niej przez siedem lat, to z opinii biegłych wynika również, że prace te zostały wykonane w sposób sprzeczny z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi normami i standardami z naruszeniem przepisów prawa budowlanego, bowiem prace to wykonane zostały wyłącznie na parterze budynku, a zatem powód nie wykonał wymaganego przepisami odpowietrzenia rur kanalizacyjnych, co związane byłoby z przeprowadzeniem robót na poddaszu i nad dachem budynku. Biegły wskazał także, że wykonany przez powoda nowy nieodpowietrzony pion kanalizacji przy niestarannym montażu pogorszył działanie systemu kanalizacji na pierwszym piętrze. Wykonane przez powoda połączenia rur były nieszczelne, co spowodowało pojawieniem się na podwieszanym stropie zacieków. Jak wskazał również biegły sądowy H. K. trwałość

instalacji kanalizacyjnej w budynku wynosi 25-40 lat. Skoro zatem już po 7 latach przeprowadzone przez powoda prace instalacyjne wymagały wymiany, to niewątpliwie świadczy to o wyjątkowo niestarannym ich wykonaniu, a tym samym trudno uznać, by wspólnota z tytułu przeprowadzonych prac odniosła korzyści. W konsekwencji – treść art. 754 k.c. wskazuje na nieistnienie po stronie A. P. roszczenia o zwrot poczynionych wydatków.

Stwierdzić także należy, że nawet gdyby stanąć na stanowisku, że zaistniały tu przesłanki negatywne wymienione w art. 754 k.c. – a tym samym powodowi przysługuje jednak przedmiotowe roszczenie - to w okolicznościach niniejszej sprawy konieczne byłoby przyjęcie, iż powód czyni ze swego prawa użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, a tym samym działanie to nie zasługuje na ochronę prawną ze względu na treść art. 5 k.c. Zauważyć należy, że istnienie potrzeby dokonania przedmiotowych prac modernizacyjnych i poczynienia związanych z nimi wydatków miało swoją przyczynę

w znacznej mierze w bezprawnym i sprzecznym z zasadami współżycia społecznego postępowaniu samego powoda. A. P. nie uiszczał bowiem swoich zobowiązań na rzecz Wspólnoty m. in. z tytułu opłat na fundusz remontowy i z tego względu pozwana Wspólnota dwukrotnie występowała z pozwem przeciwko powodowi o uiszczenie opłat na poczet funduszu remontowego. Obowiązek taki obciążał go, stosownie do art. 13 ust. 1 w związku z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 ze zm.), zgodnie z którym właściciel w stosunku do swojego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z jej utrzymaniem. Powód ewidentnie postępował wbrew tym unormowaniom, co powodowało radykalne zmniejszenie dochodów wspólnoty, z których mogłyby zostać pokryte niezbędne wydatki związane z zarządem. Ograniczona w ten sposób ilość środków pieniężnych, jakimi wspólnota dysponowała, nie mogła posłużyć wszystkim zaistniałym potrzebom i konieczne było podjęcie decyzji o wykonaniu prac remontowych najbardziej pilnych, tj. związanych ze stropem, ze względu na potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa lokatorom - w takim ich tempie i zakresie, na jaki pozwalały posiadane możliwości. W planie tym nie udało się zawrzeć robót wykonanych później samowolnie przez powoda. W tym stanie rzeczy należało uznać, że A. P. wskutek niewypełniania swoich obowiązków ustawowych na rzecz pozwanej Wspólnoty – i przerzucając ciężar pokrycia jej zobowiązań finansowych na pozostałych jej członków - przyczynił się w znacznej mierze do niemożności podolania przez nią w pełnym zakresie obowiązkowi prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, następnie samowolnie i z pominięciem ustawowych zasad podejmowania decyzji w tym przedmiocie podjął działania z zakresu zarządu, do których uprawniony nie był – pozbawiając pozostałych właścicieli lokali należnych im uprawnień do rozstrzygnięcia w tej kwestii - a ostatecznie wywodzi z powyższych okoliczności – polegających na postępowaniu sprzecznym z prawem i zasadami współżycia społecznego - roszczenia wobec Wspólnoty.

W ocenie Sądu odwoławczego takie postępowanie trzeba ocenić negatywnie. Skutkuje to uznaniem, że wykonywanie przez powoda swojego prawa podmiotowego nie zasługuje na ochronę prawną. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

Zmiana wyroku w zakresie roszczenia głównego skutkować musiała również zmianą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji. O kosztach tych należało orzec w oparciu o art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.217 zł. Na kwotę tę złożyła się kwota 1000 złotych tytułem zaliczki na wynagrodzenie biegłego oraz kwota 1.217 złotych tytułem wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone w oparciu o § 6 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 ze zm.).

Uwzględniając wynik niniejszego postępowania, Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. nakazał pobrać od powoda kwotę 3.928,27 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 439 zł. Na kwotę tą złożyła się kwota 139 zł tytułem opłaty od apelacji oraz kwota 300 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt 3

w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461).