

Sygnatura akt XVIII C 1674/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 3 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Józkowiak

Protokolant: st. prot. sąd. Anita Kubale - Bacha

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2017 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w P.

o uchylenie uchwał

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 587 zł (pięćset osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 134,40 zł (sto trzydzieści cztery złote i czterdzieści groszy).

/-/ SSO Tomasz Józkowiak

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tutejszego sądu w dniu 7 listopada 2016 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w P., powódka A. Z. domagała się uchylenia następujących uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej:

- 1) uchwały nr 17/2016 z dnia 30 lipca 2016 r. podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, o podjęciu której powódka dowiedziała się dopiero w dniu 26 września 2016 r. po odbyciu zebrania członków wspólnoty,
- 2) uchwały nr 18/2016 z dnia 3 sierpnia 2016 r. podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, o podjęciu której powódka dowiedziała się dopiero w dniu 26 września 2016 r. po odbyciu zebrania członków wspólnoty,
- 3) uchwały nr 21/2016 z dnia 26 września 2016 r. w sprawie wyboru nowego zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w P., podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, o podjęciu której powódka dowiedziała się dopiero w dniu 4 listopada 2016 r. odbierając korespondencję,
- 4) uchwały nr 22/2016 z dnia 26 września 2016 r. w sprawie wyboru nowego zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w P., podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, o podjęciu której powódka dowiedziała się dopiero w dniu 4 listopada 2016 r. odbierając korespondencję,
- 5) uchwały nr 23/2016 z dnia 26 września 2016 r. w sprawie przedłużenia czasu zbierania ofert na funkcję administratora nieruchomości przy ul. (...) w P.,

6) uchwały nr 24/2016 z dnia 26 września 2016 r. w sprawie odrzucenia oferty Administrator W. z uwagi na brak podpisu na ofercie,

7) uchwały nr 25/2016 z dnia 26 września 2016 r. w sprawie głosowania na wnioskami Z. Z. (pełnomocnika powódki) - pkt 7 protokołu zebrania z dnia 26 września 2016 r.

Powódka wniosła również o zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego powódki według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka zarzuciła zarządowi pozwanej w osobie P. J., że tak prowadzi sprawy wspólnoty mieszkaniowej, aby realizować własne interesy, a nie interesy całej wspólnoty. Dalej powódka podała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w P. i posiada udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 4,89%. Powódka wyjaśniła, że uchwała nr 17/2016 z 30 lipca 2016 r. dotyczy zgody na remont stropu drewnianego między lokalami nr 7a i 10a według ekspertyzy technicznej z lipca 2016 r. Powódka podniosła, że nie posiada informacji czy remont ten jest konieczny, a nadto jej zdaniem na fakt, iż remont ten nie jest konieczny wskazuje okoliczność, że na dzień zebrania projekt koncepcyjny nie zawierał nawet przybliżonej wartości wykonania inwestycji, a wysokie koszty realizacji tego projektu nie są uzasadnione potrzebami wspólnoty mieszkaniowej. Dalej powódka wyjaśniła, że uchwała nr 18/2016 dotyczy przekroczenia kosztów prac remontowych podwórza i piwnic, które to prace zdaniem powódki są przeprowadzane zgodnie z interesem indywidualnym P. J. i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, a nie w zgodzie z dobrem całej wspólnoty mieszkaniowej. Powódka wyjaśniła także, że o podjęciu uchwały nr 17/2016 z dnia 30 lipca 2016 r. oraz nr 18/2016 z dnia 3 sierpnia 2016 r. dowiedziała się w dniu 26 września 2016 r. W sprawie uchwały nr 21/2016 z dnia 26 września 2016 r. dotyczącej wyboru nowego zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w P., powódka podniosła, że administratorem nieruchomości została firma (...) Sp. z o.o. mimo iż na ofercie tej firmy przedstawionej na zebraniu nie widniał nawet podpis, a nadto oferta tej firmy opiewała na 0,60 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w skali jednego miesiąca. Powódka podniosła, że oferta konkurencyjnej firmy opiewała na taką samą kwotę, ale z możliwością negocjacji (co zdaniem powódki oznacza, że kwota ta po negocjacjach byłaby obniżona). Powódka podniosła też, że na zebraniu Wspólnoty zablokowano możliwość podjęcia uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów, a mimo to zarząd zebrał indywidualne głosy członków wspólnoty mieszkaniowej nieobecnych na zebraniu. Co do uchwały nr 22/2016 powódka podniosła, że nieprzyjęcie tej uchwały, a przyjęcie uchwały nr 21/2016 stoi w sprzeczności z dobrem wspólnoty mieszkaniowej, gdyż zdaniem powódki to oferta firmy Administracja i Zarząd (...) Sp. z o.o. sp.k. była bardziej korzystna niż oferta firmy (...) Sp. z o.o. Co do uchwały nr 23/2016 powódka podniosła, że nieprzedłużenie czasu zbierania ofert pozostaje w sprzeczności z dobrem wspólnoty mieszkaniowej. Odnośnie uchwały nr 24/2016 powódka podniosła, że nieodrzućenie niepodpisanej oferty firmy (...) Sp. z o.o., a następnie wybór tej firmy na administratora nieruchomości należy uznać za nieuzasadnione. Dalej powódka wyjaśniła, że pismem z dnia 20 października 2016 r. została poinformowana, że uchwały nr 21/2016 i 22/2016 podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zdaniem powódki pozostaje to w sprzeczności z treścią uchwały nr 25/2016, gdyż podejmowanie uchwał, a następnie działanie wbrew ich treści obnaża całkowitą niezdolność do pracy prezesa zarządu i administracji nieruchomości do prowadzenia spraw wspólnoty w sposób rzetelny i zgodny z prawem (k. 2-10)

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 grudnia 2016 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Pozwana zaprzeczyła, by zaskarżone uchwały naruszały interes wspólnoty mieszkaniowej lub samej powódki. Odnośnie uchwały nr 17/2016 oraz 18/2016 pozwana podtrzymała argumentację podniesioną w zażaleniu na postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia. Nadto pozwana podniosła, że konieczność przeprowadzenia dodatkowych robót w inwestycji polegającej na remoncie podwórza i piwnic ujawniła się w trakcie wykonywania tej inwestycji już w grudniu 2015 r., ale z uwagi na okres zimowy prace rozpoczęły się dopiero wiosną, a skończyły na przełomie listopada i grudnia 2016 r. Odnośnie uchwały nr 21/2016 r. pozwana podniosła, że sam brak

formalny dotyczący podpisu na ofercie, w sytuacji kiedy ta oferta została złożona wobec wspólnoty mieszkaniowej w określonym terminie oznacza wolę przystąpienia do negocjacji. Pozwana podniosła, że cena jest jedynie jednym z wykładników atrakcyjności oferty i nie może przesądzać o jej wyborze, a sama możliwość negocjacji ceny nie oznacza, że negocjacje te zakończyłyby się obniżeniem ceny i dlatego brak jest podstaw do przyjęcia, że oferta firmy Administracja i Zarząd (...) Sp. z o.o. sp.k. była bardziej korzystna. Zdaniem pozwanej z tych samych względów brak jest również podstaw do uchylenia uchwały nr 24/2016 w przedmiocie odrzucenia oferty (...) Sp. z o.o. Odnośnie tego, że z uwagi na stanowisko pełnomocnika powódki została zablokowana możliwość podjęcia uchwały w zakresie wyboru firmy administrującej nieruchomością, pozwana podniosła, iż większość współwłaścicieli nie wyraziła zgody na tę propozycję kierując się interesem wspólnoty wymagającym szybkiego zawarcia umowy z nowym administratorem oraz sprawnego przekazania mu całej dokumentacji. Tę samą argumentację pozwana podtrzymała odnośnie uchwały nr 23/2016. (k. 93-94)

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka A. Z. jest właścicielką lokalu nr (...), położonego w P. przy ul. (...). Prawo własności tego lokalu stanowi majątek osobisty powódki. W związku z własnością tego lokalu powódce przysługuje wynoszący 4,89% udział we własności nieruchomości wspólnej. W przedmiotowym lokalu zamieszkuje matka powódki.

dowód:

- zeznania świadka Z. Z.,
- zeznania powódki

Pozwana wspólnota mieszkaniowa od 2015 r. prowadziła remont piwnic należących do właścicieli lokali znajdujących się na nieruchomości. Remont ten był planowany od 2010 r., kiedy to pozwana zamówiła pierwsze ekspertyzy dotyczące planowanych prac. Remontowane piwnice są umiejscowione pod podwórzem nieruchomości. Remont został podjęty z uwagi na bardzo zły stan techniczny piwnic, wynikający w szczególności ze znacznego zawilgocenia. U podstaw remontu leżała również obawa, że może dojść do zawalenia się konstrukcji budynku.

W trakcie remontu piwnic, jesienią 2015 r., okazało się, że ściana murowana dzieląca posesję przy ul. (...) od posesji przy ul. (...) jest w bardzo złym stanie technicznym i konieczna jest albo jej rozbiórka, albo wzmocnienie. Inwestor oraz wykonawcy prac remontowych uznali, że zachodzi poważne zagrożenie życia i zdrowia pracowników wykonujących przebudowę, a prace związane z zabudową nowej ściany przy osi działki umożliwią jej wykonanie w wykopie otwartym. Zaplanowano, iż po zabudowie ściany powstały wykop będzie zasypywany, nawierzchnia zostanie odtworzona i nastąpi ponowna zabudowa parkanu. Konieczności wykonania tych dodatkowych prac nie można było przewidzieć wcześniej, ich potrzeba ujawniła się dopiero po odsłonięciu elementów konstrukcyjnych.

W związku z powstaniem potrzeby poszerzenia zakresu remontu, pozwana wspólnota mieszkaniowa rozważała zminimalizowanie jego kosztów poprzez pozyskanie od właścicieli lokali części ich piwnic. W tym celu pełniąca wówczas funkcję zarządcy K. L. zwróciła się do właściciela lokalu nr 10a S. K. o ustalenie warunków ewentualnego odstąpienia metra kwadratowego piwnicy przynależnej do jego lokalu mieszkalnego. S. K. oświadczył, że gotów jest wyrazić na tę propozycję zgodę w zamian za czasowe zwolnienie go z opłat na fundusz remontowy. Pozwana ostatecznie nie przystała na tę propozycję. Uznała bowiem, że odstąpienie części piwnicy przez S. K. jest niewystarczające dla prawidłowego przeprowadzenia remontu, albowiem zachodziłaby potrzeba odstąpienia części piwnic również przez niektórych spośród pozostałych właścicieli lokali. To zaś byłoby skomplikowane pod względem prawnym, albowiem część z lokali ma nieregulowany stan prawny.

Wobec powyższego jedynym sposobem rozwiązania zaistniałego problemu okazało się wybudowanie ściany między posesjami, co jednak wiąże się ze zwiększeniem kosztów remontu.

Remont piwnic nie został jako dotąd zakończony.

Podwórze znajdujące się nad piwnicami ma być przeznaczone na potrzeby mieszkańców kamienicy, planowanym jest umieszczenie na nim ławek, koszy na śmieci i roślinności.

dowód:

- protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej - k. 19-23,
- zestawienie kosztów - k. 90,
- potwierdzenie przelewu - k. 91,
- notatka służbowa z 19 listopada 2015 r. - k. 96,
- notatka służbowa z 2 grudnia 2015 r. - k. 97,
- zeznania świadek K. L.,
- zeznania świadka Z. Z.,
- zeznania świadka N. S.,
- zeznania świadka W. W.,
- zeznania świadka R. S.,
- zeznania świadka S. K.,
- zeznania stron

W 2016 r. w kamienicy przy ul. (...) prowadzony był także remont stropu między lokalami nr 7a i 10a. Konieczność wykonania tego remontu ujawniła się przy okazji remontu przeprowadzanego w lokalu nr 7a. W trakcie remontu w tym lokalu okazało się, że drewniane belki sufitowe są przegniłe i wymagają wymiany, gdyż jej zaniechanie stwarza ryzyko zawalenia się sufitu (będącego jednocześnie podłogą w drugim z lokali).

Właściciel lokalu nr 7a, zgodnie z przyjętą we wspólnocie mieszkaniowej praktyką, zwrócił się wówczas do pozwanej o wymianę belek sufitowych. Pozwana podjęła się remontu polegającego na ich wymianie. Przed przystąpieniem do tego remontu sporządzono ekspertyzę techniczną z której wynikało, że stan stropu jest zły, analiza statyczna ustaliła konieczność zastosowania wzmocnień belek stropowych.

I ten remont jak dotąd nie został zakończony.

dowód:

- ekspertyza techniczna - k. 82-89,
- zeznania świadek K. L.,
- zeznania świadka Z. Z.,
- zeznania świadek R. Z.,
- zeznania świadka N. S.,
- zeznania świadka W. W.,
- zeznania świadka R. S.,

- zeznania świadka S. K.,
- zeznania stron

W czerwcu 2016 r. pełniąca funkcję zarządcy (administratora) nieruchomości przy ul. (...) w P. K. L. wypowiedziała umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W związku z powyższym, zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w osobie P. J. poprosił K. L., by zwołała zebranie właścicieli lokali, na którym zostanie wybrany nowy zarządca. K. L. zwołała takie zebranie na 26 września 2016 r. Zawiadomienia o zebraniu zostały właścicielom lokali wysyłane listownie z odpowiednim wyprzedzeniem. Wraz z zawiadomieniem o terminie zebrania, właścicielom lokali przesłane zostało pismo dotyczące uzasadnienia przekroczenia kosztów prac remontowych podwórza i piwnic nieruchomości, przygotowane na podstawie opinii inspektora nadzoru inwestorskiego inż. W. W..

W dniu 26 września 2016 r. odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Powódkę reprezentował na tym zebraniu pełnomocnik - Z. Z..

Oferty potencjalnych nowych zarządców (administratorów) przedstawili dotychczasowy zarządca K. L. oraz P. J.. K. L. przedstawiła ofertę spółki Administracja i Zarząd (...) Sp. z o.o. sp.k., która zaproponowała wynagrodzenie za objęcie ofertą usługi w wysokości 0,60 zł netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie (w ofercie zaznaczono, że wynagrodzenie to podlega negocjacom). P. J. przedstawił natomiast ofertę firmy (...) Sp. z o.o., w której to ofercie za wymieniony w niej zakres usług również zaproponowano stawkę w wysokości 0,60 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w skali miesiąca. Oferta tej ostatniej firmy nie została podpisana.

Na początku zebrania Z. Z. zaproponował wydłużenie czasu zbierania ofert administratorów w celu pozyskania możliwie najatrakcyjniejszej oferty. Propozycja ta została poddana dyskusji, a następnie głosowaniu. Uchwałą nr 23/2016 wniosek pełnomocnika powódki został odrzucony.

Na omawianym zebraniu jego przewodniczący poinformował również o podjęciu przez wspólnotę mieszkaniową w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwały nr 17/2016 o wyrażeniu zgody na remont stropu drewnianego pomiędzy lokalami nr 7a i 10a (oficyna 1 piętro) w budynku przy ul. (...) w P. oraz o podjęciu uchwały nr 18/2016 w sprawie przekroczenia kosztów prac remontowych podwórza i piwnic nieruchomości Kwiatowa 10 w P.. W uchwale tej wskazano, że właściciel lokalu przyjmuje do wiadomości, iż koszty prac remontowych przewidzianych uchwałą nr 4 z dnia 19 marca 2015 r. obejmujące remont piwnic i podwórza na dzień 30 czerwca 2016 r. przekroczyły koszty planowane w/w uchwałą o kwotę około 70.000 zł. Jednocześnie w uchwale wskazano, że wspólnota mieszkaniowa przekroczenie kosztów zatwierdza i zobowiązuje się do ich pokrycia. Jednocześnie wspólnota mieszkaniowa postanowiła pokryć koszty prac remontowych niezbędnych do zakończenia w/w inwestycji w wysokości około 30.000 zł (uzasadnienie przekroczenia kosztów wskazano w załączniku do uchwały).

Na zebraniu w dniu 26 września 2016 r. członkowie pozwanej wspólnoty głosowali nad uchwałą nr 21/2016 w sprawie wyboru jako nowego zarządcy nieruchomości firmy (...) Sp. z o.o., jak również nad uchwałą nr 22/2016 w sprawie wyboru jako nowego zarządcy (...) Sp. z o.o. Sp. k. Uchwały te poddano również pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ostatecznie pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę o przyjęciu oferty pierwszej z powołanych spółek (uchwała nr 22/2016) i odrzuceniu oferty drugiej z nich (uchwała nr 23/2016).

O treści uchwał nr 21/2016 i 22/2016 głosowanych częściowo na zebraniu w dniu 26 września 2016 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów powódka dowiedziała się z pisma z dnia 20 października 2016 r., które odebrała w dniu 4 listopada 2016 r.

Na omawianym zebraniu wspólnota mieszkaniowa podjęła również uchwałę nr 23/2016 odmawiającą przedłużenia terminu zbierania ofert na administrowanie nieruchomością oraz uchwałę nr 24/2016 odmawiającą odrzucenia oferty pierwszej z powołanych wyżej spółek z uwagi na brak podpisu na tej ofercie.

Głosowaniu poddano także wniosek pełnomocnika powódki Z. Z. o umożliwienie właścicielom lokali wypowiedzenia się w przedmiocie ofert przedstawionych przez administratorów. Uchwałą nr 25/2016 wniosek ten został odrzucony.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa po rozwiązaniu umowy z K. L. zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością z firmą (...) Sp. z o.o.

dowód:

- pismo z dnia 3 sierpnia 2016 r. - k. 18,
- protokół z zebrania z dnia 26 września 2016 r. - k. 31-33,
- karta do głosowania nad uchwałą nr 17/2016 - k. 15 ,
- karta do głosowania nad uchwałą nr 18/2016 - k. 16,
- pismo z dnia 20 października 2016 r. wraz z kopertą - k. 24-26,
- oferta na administrowanie nieruchomością - k. 38a-41,
- oferta dla wspólnot mieszkaniowych - k. 35-40,
- uchwała nr 19/2016 - k. 42,
- karta do głosowania do uchwały nr 19/2016 - k. 43,
- uchwała nr 20/2016 - k. 44
- karta do głosowania uchwały nr 20/2016 - k. 45 ,
- pismo z dnia 20 października 2016 r. - 24-26,
- uchwała nr 21/2016 - k. 46,
- karta do głosowania do uchwały nr 21/2016 - k. 47
- uchwała nr 22/2016 - k. 48,
- karta do głosowania do uchwały nr 22/2016 - 49,
- uchwała nr 23/2016 - k. 50,
- karta do głosowania uchwały nr 23/2016 - k. 51,
- uchwała nr 24/2016 - k. 52,
- karta do głosowania do uchwały nr 24/2016 - k. 53,
- uchwała nr 25/2016 - k. 54,
- karta do głosowania do uchwały nr 25/2016 - k. 55,
- pismo z dnia 28 września 2016 r. - k. 27,
- lista obecności - k. 28,
- pełnomocnictwo - k. 29,

- pełnomocnictwo - k. 30,
- pismo z dnia 10 września 2016 r. - k. 57,
- zeznania świadek K. L.,
- zeznania świadka Z. Z.,
- zeznania stron

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów, które uznał za wiarygodne.

Na rozprawie w dniu 22 marca 2017 r. sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o określenie mu terminu na ustosunkowanie się do odpowiedzi na pozew oraz na zgłoszenie dalszych wniosków dowodowych (k. 144). W pierwszej kolejności wskazać należy, że pełnomocnik powódki sformułował ten wniosek, zdając się nie dostrzegać, że zgodnie z art. 217 § 1 k.p.c., strona może co do zasady aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. W tym celu nie jest zatem koniecznym uprzednie określenie przez sąd terminu, jak oczekiwał tego pełnomocnik powódki. Sąd może natomiast wyrazić zgodę na złożenie pisma przygotowawczego (art. 207 k.p.c.), ku czemu w rozpoznawanej sprawie i tak nie było podstaw (i o co pełnomocnik powódki nie wnosił). Sprawa niniejsza dotyczyła zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Jej wywiedzenie mocą ustawy ograniczone jest w czasie, a w konsekwencji uznać należy, że przed upływem terminu do zaskarżenia uchwał winny być również naprowadzone wszelkie twierdzenia i dowody, które uzasadniają żądanie ich uchylecia. Powódka, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, miała zatem obowiązek już w pozwie powołać wszelkie okoliczności i dowody, które pozwalałyby na ocenę prawidłowości i celowości podjętych przez pozwaną uchwał. Choćby z tego powodu zezwalanie pełnomocnikowi powódki na złożenie dalszego pisma przygotowawczego nie byłoby zasadne. Niezależnie od powyższego sąd zauważa, że samego ustosunkowania się do twierdzeń strony przeciwnej pełnomocnik powódki mógł dokonać ustnie na rozprawie, czego jednak zaniechał. Pełnomocnik powódki nie zgłosił też żadnych dalszych wniosków dowodowych niż te powołane w pozwie i to pomimo że pismo zawierające wyłącznie wnioski dowodowe może zostać złożone na każdym etapie postępowania. Na złożenie zaś takiego pisma nie jest potrzebna zgoda sądu. Co więcej, na posiedzeniu w dniu 29 maja 2017 r. pełnomocnik powódki oświadczył, że nie domaga się uzupełnienia postępowania dowodowego ponad dowody dotychczas przeprowadzone (k. 161).

Sąd nie prowadził postępowania dowodowego w szerszym zakresie, albowiem strony (fachowo reprezentowane) się tego nie domagały (por. oświadczenia pełnomocników stron na posiedzeniu w dniu 29 maja 2016 r. - k. 161), a i sąd nie znalazł podstaw, by postępowanie dowodowe uzupełnić z urzędu.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (ust. 1). Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (ust. 2).

W myśl zaś art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, powództwo o uchylenie uchwały 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. Mając na uwadze datę zebrania wspólnoty mieszkaniowej, na którym przyjęto część z zaskarżonych uchwał, jak również zadeklarowaną przez powódkę datę dowiedzenia się o treści uchwał podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów należało przyjąć, że pozew w niniejszej sprawie został złożony do sądu z zachowaniem powołanego wyżej terminu (pozew został złożony do sądu w dniu 7 listopada 2016 r.). Okoliczność złożenia przez powódkę do sądu

pozwu o uchylenie uchwał w wymaganym przez ustawę terminie nie była też kwestionowana przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową.

Choć część z zaskarżonych uchwał ma treść negatywną (uchwały nr 22/2016, 23/2016, 24/2016 i 25/2016), to jednak nie stało to na przeszkodzie ich zbadaniu w niniejszym postępowaniu. Uznać bowiem należy, że wspólnota mieszkaniowa każdą swą decyzję, zapadłą na skutek głosowania właścicieli lokali, podejmuje w formie uchwały. Przepis art. 25 ust. 1 ustawy nie ogranicza tymczasem prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r., I ACa 103/11; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00). Podkreślić jednak należy - co równie istotne - że nawet ewentualne uchylenie zaskarżonych uchwał negatywnie rozstrzygających pewien problem nie spowodowałoby automatycznie wyrażenia zgody na czynności wnioskowane przez powódkę (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 816/12).

Uchwałą numer 17/2016 pozwana wyraziła zgodę na remont stropu drewnianego między lokalami mieszkalnymi nr 7a i 10a według ekspertyzy technicznej z lipca 2016 r. Uchwałą nr 18/2016 pozwana zaakceptowała zaś przekroczenie kosztów prac remontowych podwórza i piwnic.

Co do pierwszej z powołanych uchwał powódka podnosiła, że nie posiada informacji czy remont, o jakim w niej mowa jest konieczny czy też prowadzony jest jedynie z uwagi na chęć i potrzeby P. J.. Wyraziła jednocześnie opinię, że remont ten nie jest niezbędny. Zeznający jako świadek pełnomocnik powódki Z. Z. wskazał, że uchwała ta nie powinna się ostać ze względu na różnice w kosztach przedstawionych przez administratora (14.700 zł) i wskazanej do wydatkowania w uchwale kwocie (16.000 zł). Podobne zarzuty wobec tej uchwały sformułowała w trakcie swoich zeznań powódka.

Sąd nie znalazł podstaw by uznać, że zaskarżona uchwała nr 17/2016 jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właścicieli lokali. W sprawie ustalono, że belki stropu w lokalu 7a (będące jednocześnie podłogą lokalu 10a) są przegniłe, mogą się zawalić i wymagają wymiany. Taki stan tego stropu uzasadnia konieczność tego remontu i poniesienia jego kosztów. Skoro remont obejmował strop dzielący dwa lokale, a więc dotyczył części nieruchomości wspólnej, to jego przeprowadzenie należy uznać za zasadne i konieczne dla ochrony interesów całej wspólnoty mieszkaniowej, a nie jedynie jednego z właścicieli. Remont ten bez wątpienia usunie ryzyko niebezpieczeństwa zawalenia się konstrukcji stropu i tym samym powstania jeszcze dalej idących kosztów. Podkreślić przy tym należy, że z zeznań P. J. wynika przy tym, że części wspólne nieruchomości podlegają często remontom przy okazji wykonywania autonomicznych remontów przez właścicieli lokali (dopiero wówczas bowiem częstokroć ujawniają się potrzeby w zakresie remontów części wspólnych budynku). Taka praktyka bez wątpienia zmniejsza ogólne koszty remontów części wspólnych, albowiem nie generują one dodatkowej ingerencji w lokale poszczególnych właścicieli. Jest więc działaniem racjonalnym i znajdującym gospodarze uzasadnienie. Twierdzenia powódki jakoby remont ten zaspokajał jedynie interes jednego z właścicieli lokali (P. J.) stanowią zatem wyłącznie jej subiektywną opinię, która nie znajduje potwierdzenia w faktach. Tę samą uwagę odnieść przy tym należy do wywodów powódki, iż na niecelowość remontu wskazywać ma fakt, że remontowany strop ma wykraczać swoją konstrukcją poza obręb budynku.

Należy jednocześnie wskazać, że to powódkę, jako domagającą się uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej obciążał obowiązek wykazania, że spełnione są ustawowe przesłanki, które takie żądanie czyniłyby zasadnym. Należy tymczasem skonstatować, że powódka - działająca od początku postępowania przez fachowego pełnomocnika - obowiązkowi temu nie sprostała. Powódka nie naprowadziła jakichkolwiek okoliczności, które jej zarzuty by potwierdzały. W szczególności pełnomocnik powódki nie zgłosił np. wniosku o dowód z opinii biegłego, który mógłby ewentualnie potwierdzić czy wspomniany remont jest konieczny i tym samym uwiarygodnić twierdzenia powódki w tym zakresie.

Uchwale nr 18/2016 w przedmiocie przekroczenia kosztów prac remontowych podwórza i piwnic na nieruchomości powódka zarzucała, że sanuje ona roboty, które są przeprowadzane wyłącznie w interesie P. J. i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, a nie w zgodzie z dobrem całej wspólnoty mieszkaniowej. Powódka podnosiła



również, że brak pozyskania części piwnicy od jednego z właścicieli lokali (S. K.) spowodował konieczność poniesienia dodatkowych, znacznych kosztów i zaciągnięcia kredytu.

W ocenie sądu brak było jakichkolwiek podstaw do uchylenia i tej uchwały. Jak ustalono w toku postępowania piwnice znajdujące się na nieruchomości były w bardzo złym stanie technicznym - były zawilgocone, unosił się w nich nieprzyjemny zapach, panował ogólny bałagan, a co więcej - istniały obawy, że konstrukcja może ulec zawaleniu. Do remontu piwnic pozwana wspólnota mieszkaniowa przymierzała się od 2010 r., kiedy to wykonano pierwsze ekspertyzy dotyczące stanu tychże piwnic. Sam remont, który rozpoczął się w 2015 r. poprzedzony został przygotowaniem stosownych opinii i oszacowaniem kosztów. Jako w pełni usprawiedliwione uznać przy tym należy twierdzenia pozwanej oraz przesłuchanego w charakterze członka jej zarządu, że rozpoczynając remont pozwana miała prawo nie wiedzieć, że pojawi się konieczność poszerzenia zakresu prac (w tym choćby wybudowania ściany między posesją przy ul. (...) posesją przy ul. (...)), co podniosło koszty całego przedsięwzięcia. Z zeznań świadek K. L. (byłej administrator) i P. J. oraz osób sporządzających projekt przebudowy tych piwnic R. Z. i N. S. wynika, że przed przystąpieniem do remontu nie można było stwierdzić, że konieczne jest wybudowanie ściany między wspomnianymi nieruchomościami, gdyż konieczność wykonania takich prac można było ustalić dopiero po rozpoczęciu remontu, kiedy pewne elementy konstrukcji zostały odsłonięte. Wyjaśnienia w tym zakresie bez wątpienia uznać należy za zgodne ze wskazaniami doświadczenia życiowego. Co istotne przy tym, za przekonujące należy uznać twierdzenia, że niewybudowanie tejże ściany zagraża konstrukcji budynku, a tym samym grozi niebezpieczeństwem dla życia i zdrowia ludzi. Konieczność poszerzenia zakresu prac, bez wątpienia wiąże się z dodatkowymi kosztami, co stanowi dodatkowe uzasadnienie uchwały nr 18/2016. W konsekwencji i ta uchwała nie jest sprzeczna z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani nie narusza interesów właścicieli lokali w inny sposób.

W ocenie sądu niepozyskanie przez wspólnotę mieszkaniową na potrzeby remontu części piwnicy od jednego z właścicieli także nie daje podstaw do uchylenia uchwały nr 18/2016. W ocenie sądu pozyskanie na potrzeby remontu części piwnicy od S. K. nie obniżyłoby kosztów tego remontu. Jak ustalono w oparciu o zeznania ówczesnego zarządcy nieruchomości przy ul. (...) K. L., dla przeprowadzenia tego remontu nie wystarczyłoby nabycie części piwnicy jedynie od S. K., lecz konieczne byłoby pozyskanie części piwnic przynależnych do lokali należących również do innych właścicieli, co byłoby skomplikowane (o ile w ogóle możliwe), gdyż część z tych lokali ma nieuregulowany stan prawny - nie jest wiadomym, kto nabył prawo własności tych lokali po dotychczasowych właścicielach. W kontekście tych wyjaśnień należy stwierdzić, że zarzut powódki jakoby wspólnota mieszkaniowa nie nabywając części piwnicy od S. K. na potrzeby remontu piwnic nie wykorzystwała możliwości obniżenia kosztów tego przedsięwzięcia również był niezasadny. Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z art. 47 § 1 k.c., część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Skoro zaś piwnica jest częścią przynależną do mieszkania, w ogóle nie może być odrębnym przedmiotem obrotu.

Dodatkowo wskazać należy, że koszty remontu w uchwałach wspólnoty mieszkaniowej zawsze określane są w sposób przybliżony. Doświadczenie uczy, że precyzyjne ich ustalenie z reguły nie jest możliwe. Powódka nie naprowadziła jakichkolwiek obiektywnych dowodów, które pozwalałyby z całą pewnością uznać, że wartość kosztów remontu w powołanej wyżej uchwale jest nieadekwatna do rzeczywistych wydatków z tego tytułu. I w tym przypadku fachowy pełnomocnik powódki wykazał się całkowitą niemal biernością, w szczególności nie zgłaszając wniosku o dowód z opinii biegłego. W tej sytuacji wywody jakoby sposób prowadzenia remontu odbiegał od zasad racjonalnej gospodarki są zupełnie gołosłowne.

Sąd nie znalazł także podstaw do uchylenia uchwały nr 21/2016 w sprawie wyboru na nowego zarządcę nieruchomości firmy (...) Sp. z o.o. oraz uchwały nr 22/2016 o odmowie wyboru na zarządcę (...) Sp. z o.o. Sp. k. Powódka zarzucała, że uchwały te zostały niesłusznie podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, gdyż możliwość głosowania nad tymi uchwałami w ten właśnie sposób została zablokowana na zebraniu w dniu 26 września 2016 r. Ponadto powódka zarzucała, że oferta pierwszej z powołanych wyżej spółek w ogóle nie powinna być rozpatrywana, gdyż nie

była podpisana. Powódka podnosiła wreszcie, że oferta firmy Administracja i Zarząd (...) Sp. z o.o. Sp. k. była dla wspólnoty mieszkaniowej korzystniejsza niż oferta drugiej firmy, gdyż przewidywała możliwość negocjacji stawek.

Poddając ocenie zarzuty powódki odnoszące się do powołanych wyżej uchwał należy wskazać, że są one chybione.

I tak po pierwsze, nie ma racji powódka, że na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej wyłączono możliwość podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nie potwierdza tego w szczególności protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Wobec brzmienia art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali nie sposób jest zresztą uznać, by uchwałą wspólnoty mieszkaniowej dopuszczalnym było wyłączenie możliwości podejmowania uchwał w ten właśnie sposób.

W dalszej kolejności sąd zauważa, że naprowadzone przez powódkę okoliczności, jak również zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalają na przyjęcie, by przedmiotowe uchwały były niezgodnie z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy właścicieli lokali. Powódka zwróciła uwagę, że uchwałą nr 21/2016 dokonano wyboru zarządcy, którego oferta nie zawierała podpisu. Domagając się w pozwie wstrzymania wykonania tej uchwały powódka pośrednio jednak przyznała, że wybrany tą uchwałą na zarządcę podmiot wyraził i wyraża gotowość pełnienia obowiązków takiego zarządcy. Również i w toku procesu nie było podnoszonym, ani tym bardziej nie zostało wykazaniem, aby wskazana spółka nie przystąpiła do świadczenia usług, w szczególności z uwagi na fakt, że nigdy nie złożyła oferty ich świadczenia. Oznacza to, że w istocie oferta sprawowania zarządu została przez nią złożona, zaś większość właścicieli lokali ją zaakceptowała. Brak podpisu na ofercie przybrał zatem formę uchybienia jedynie o formalnym charakterze, które nie rzutuje na treść uchwały. W kontekście tych ustaleń sąd uznał zatem, że nie zostały również spełnione przesłanki, które uzasadniałyby uchylenie uchwały nr 24/2016, którą odmówiono odrzucenia oferty (...) Sp. z o.o.

Nie sposób było również uznać, by zaproponowana w ofercie drugiej z firm, która chciała pełnić obowiązki zarządcy stawka wynagrodzenia została obniżona (jak to sugeruje powódka). Fachowy pełnomocnik powódki nie naprowadził jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność. W szczególności nie wniósł np. o przesłuchanie w charakterze świadków osób, które przygotowały ofertę tej firmy, by w ten sposób móc zweryfikować, na ile byliby oni skłonni do obniżenia proponowanej stawki wynagrodzenia. Skoro zaś obie firmy złożyły takie same oferty (na stawkę 0,60 zł za 1 m<sup>2</sup>), to nie sposób jest uznać, by zaskarżone uchwały nr 21/2016 i 22/2016 były niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy właścicieli lokali. Ubocznie sąd zauważa, że nie zawsze wybór nawet droższej oferty oznaczać będzie spełnienie powołanych wyżej przesłanek. Cena nie jest bowiem jedynym kryterium wyboru. Powódka w żaden sposób nie wykazała zaś, by oferta innej z firm była w tym zakresie korzystniejsza z innych przyczyn.

Nie można było przy tym tracić z pola widzenia, że pełniąca dotychczas funkcję zarządcy nieruchomości przy ul. (...) K. L. wypowiedziała umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływał z końcem września 2016 r. W tym stanie rzeczy, od października 2016 r. nieruchomość pozostawałaby bez administratora. Za usprawiedliwioną należy w tej sytuacji uznać wyrażoną w również zaskarżonej przez powódkę uchwale nr 23/2016 wolę bezzwłocznego wyboru nowego administratora, by zapewnić w ten sposób gwarancję sprawnego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Brak było więc podstaw do uchylenia i tej uchwały. Twierdzenia pełnomocnika powódki, jakoby nieprzedłużenie czasu na zbieranie ofert pozostawało w sprzeczności z dobrem wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na fakt, że uniemożliwiło pozyskanie korzystniejszych dla wspólnoty mieszkaniowej ofert również pozostawały gołosłowne. I na tę okoliczność pełnomocnik powódki nie naprowadził jakichkolwiek dowodów. Nie podjął nawet próby wyjaśnienia, na jakim poziomie utrzymane są na (...) rynku stawki za zarządzanie nieruchomościami, by móc zweryfikować, czy uzyskanie korzystniejszej oferty niż ta wybrana przez pozwaną w ogóle było prawdopodobne.

Brak było również podstaw, by móc uznać, że 15-dniowy termin na składanie ofert był zbyt krótki, a przez to godził w interes pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Termin ten uznać należy za optymalny, gdy zważyć na sytuację, w jakiej znalazła się pozwana, tj. zbliżający się koniec okresu administrowania przez dotychczasowego zarządcę.

Sąd zważył również, że właściciele lokali zostali powiadomieni o zebraniu listownie z odpowiednim wyprzedzeniem. W zawiadomieniu zawarto informację o zbieraniu ofert na administrowanie, co bez wątplenia umożliwiło właścicielom lokali (w tym powódce) przygotowanie się do zebrania i zweryfikowanie ofert na administrowanie nieruchomością wspólną także we własnym zakresie. W tej sytuacji nie były przekonujące twierdzenia powódki, jakoby wypełniała przesłanki z art. 25 ustawy o własności lokali podjęcie przez pozwaną uchwały nr 25/2016, którą odmówiono uwzględnienia wniosku powódki o umożliwienie innym właścicielom lokali wypowiedzenia się w przedmiocie ofert przedstawionych przez administratorów. Bez wątplenia właściwą i wystarczającą okazją do wypowiedzenia się w tym przedmiocie jest zebranie właścicieli lokali. Nie sposób jest zatem uznać, by powołana uchwała była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy właścicieli lokali. Twierdzenia zaś pełnomocnika powódki, jakoby mocą tej uchwały przyjęto, że niemożliwe jest podjęcie przedstawionych na zebraniu uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów są całkowicie nietrafne. Przedmiotowa uchwała w żadnym razie nie odnosi się do sposobu głosowania nad uchwałami, a jedynie odrzuca wniosek pełnomocnika powódki o udzielenie właścicielom lokali dodatkowego terminu na wypowiedzenie się w przedmiocie ofert przedstawionych przez administratorów. Nie stała zaś w żadnym razie na przeszkodzie dokonywaniu przez właścicieli lokali dalszych weryfikacji tychże ofert do czasu zagłosowania nad uchwałami nr 21/2016 i 22/2016.

Ubocznie natomiast sąd zauważa, że niewykazane pozostały również twierdzenia strony powodowej jakoby P. J. realizował wyłącznie własny interes, a nie interes całej wspólnoty mieszkaniowej i w taki sposób prowadził sprawę wspólnoty, aby zwiększyć dochody z własnej działalności, a nie zaspokajać potrzeby właścicieli lokali. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził powyższych zarzutów.

To mając na uwadze, w punkcie 1. wyroku, sąd powództwo oddalił jako pozbawione usprawiedliwionych podstaw.

O kosztach procesu, w punkcie 2. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, obciążając nimi w całości powódkę jako stronę przegrywającą proces.

Na koszty procesu poniesione przez pozwaną składały się: opłata sądowa od zażalenia w kwocie 30 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 540 zł (360 zł za postępowanie przed sądem I instancji + 180 zł za postępowanie zażaleniowe), co stanowiło łącznie 587 zł i tę właśnie kwotę sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej.

Zgodnie z § 20 powołanego wyżej rozporządzenia, wysokość stawek minimalnych w sprawach nieokreślonych w rozporządzeniu ustala się, przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju. Ponieważ rozporządzenie nie przewiduje odrębnej stawki w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej sąd uznał, że zasadnym jest przyjęcie, iż w takim przypadku stawka ta wynosi tyle, co w sprawie o uchylenie uchwały organu spółdzielni, tj. 360 zł. Mając natomiast na względzie pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r. (III CZP 40/09), który sąd w rozpoznawanej sprawie w pełni podziela, zasądzeniu na rzecz pozwanej podlegały koszty zastępstwa procesowego w wysokości odpowiadającej jednej stawce minimalnej i to pomimo że przedmiotem żądania pozwu objętych było kilka uchwał.

Dalej sąd wziął pod uwagę, że część z kosztów sądowych została tymczasowo wyłożona ze środków Skarbu Państwa. I tak, w toku postępowania przyznano świadkowi S. K. należność w kwocie 134,40 zł (postanowieniem z dnia 9 czerwca 2017 r.). Wskazać należy, że z uwagi na brzmienie przepisu art. 2 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, należność z powyższego tytułu stanowi wydatek będący częścią kosztów sądowych. To zaś oznacza, że podlegała ona rozliczeniu w wyroku. Mając na uwadze treść art. 98 k.p.c. oraz

okoliczność, że powództwo zostało oddalone w całości, sąd - w punkcie 3. wyroku - nakazał ściągnąć z tego tytułu na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 134,40 zł od powódki jako przegrywającej proces.

/-/ SSO Tomasz Józkiak