

Sygnatura akt XII C 1982/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 9 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: Stażysta M. S.

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **A. Z. i A. N.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)/(...)**

o uchylenie uchwały

1. Uchyła uchwałę nr (...) z dnia 21 maja 2014 roku podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...)/(...) w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie wyrażenia zgody na doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej do adaptowanego poddasza przez klatkę schodową główną ul. (...) w budynku przy ul. (...)/(...).
2. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda A. Z. kwotę 397zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.
3. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda A. N. kwotę 197zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSO Anna Łosik

Sygn. akt: XII C 1982/14

## UZASADNIENIE

W dniu 20.08.2014 r. A. Z. i J. H. wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)/(...) w P., wnosząc o uchylenie Uchwały nr (...) z dnia 21.05.2014 r. ws. wyrażenia zgody na doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej do adaptowanego poddasza przez klatkę główną oraz częściowo przez przewód kominowy w budynku przy ul. (...)/(...) w P. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Nadto powodowie wnieśli o wstrzymanie wykonania uchwały na czas trwania postępowania tytułem zabezpieczenia.

Powodowie podali, że są właścicielami lokali mieszkalnych nr (...) położonych przy ul. (...) w P. oraz są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwana podjęła uchwałę nr (...) datowaną na dzień 21.05.2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej do adaptowanego poddasza przez klatkę główną w budynku przy ul. (...)/(...) w P.. Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zawiadomił powodów o podjęciu uchwały, doręczając im protokół z głosowania z widniejącą na nim datą 17.07.2014 r. Zaskarżona uchwała dotyczyła prowadzenia inwestycji polegającej na przeprowadzeniu instalacji kanalizacyjnej do adaptowanego poddasza przez klatkę schodową główną oraz przez przewód kominowy ul. (...) budynku przy ul. (...)/(...) zgodnie z opisem stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. W ocenie powodów zgoda winna była poprzedzać realizację inwestycji, bowiem przed ewentualnym wyrażeniem zgody współwłaściciel powinien mieć możliwość zapoznania się z zakresem planowanej inwestycji oraz proponowanymi rozwiązaniami technicznymi. Rozwiązania techniczne winno się przewidzieć na etapie projektu technicznego i taki projekt przedstawić współwłaścicielom, by mieli pełną wiedzę czego uchwała dotyczy. Podejmowanie uchwał w zakresie

remontów i inwestycji w ich trakcie w istocie swej ogranicza możliwości obrony praw współwłaścicieli. Nadto powodowie zarzucili, że inwestor w pierwszej kolejności winien rozważyć przeprowadzenie inwestycji na własnym terenie (wraz z matką inwestor posiada większość lokali w pionie, w którym wykonuje się adaptację strychu pod cztery mieszkania). Realizacja inwestycji w jej planowanej formie była w opinii powodów nie do zaakceptowania dla właścicieli nieruchomości wspólnej ze względu na estetykę przyjętego rozwiązania (przeprowadzenie rur kanalizacyjnych wewnątrz klatki burzy ład przestrzenny i wprowadza niepokój obserwatorów), a nadto projekt inwestycji nie został zatwierdzony przez organ administracji architektoniczno-budowlanej (nie ma pewności co do zastosowanych metod i rozwiązań technicznych).

Postanowieniem z dnia 08.09.2014 r. Sąd udzielił powodom zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 21.05.2014 r. Strona pozwana wniosła zażalenie na powyższe postanowienie Sądu, które postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13.11.2014 r. zostało oddalone.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zaprzeczyła wszelkim twierdzeniom zawartym w uzasadnieniu pozwu, za wyjątkiem tych wyraźnie przyznanych. Pozwana wskazała, że dopuszczalne jest podejmowanie uchwał aprobujących nie tylko przed, ale również po dokonanej czynności (ex post), tak więc przedmiotowa uchwała mogła zostać podjęta również w trakcie remontu. Jednocześnie podniosła, że pozostali członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej znajdujący się w takich samych okolicznościach wiedzieli, jakie znaczenie uchwale zostało nadane przez zarząd – rozumieli w sposób precyzyjny zakres czynności, których dotyczyła uchwała. Współwłaściciele w momencie podejmowania uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd mieli kompletną wiedzę o zakresie przeprowadzonej infrastruktury wewnętrznej. Paragraf 1 zaskarżonej uchwały zawiera informację, iż uchwała dotyczy doprowadzenia instalacji kanalizacyjnej do adaptowanego poddasza przez klatkę główną oraz częściowo przez przewód kominowy ul. (...) w budynku przy ul. (...)/(...) w P.. Dodatkowo szczegółowy opis instalacji zawierał załącznik nr 1 do uchwały, to jest wniosek o wywołanie uchwały z dnia 10.05.2014 r., z którego jednoznacznie wynikało, jaki jest zakres przedmiotowy czynności, na wykonanie których Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę. Pozwana podkreśliła, że przeprowadzenie infrastruktury dotyczyło podłączenia instalacji sanitarnej do już istniejącego pionu instalacji powstałych z inicjatywy powódki – J. H., i tym bardziej - zdaniem pozwanej- dziwił zarzut powodów, że akceptacja instalacji w obecnej formie jest nie do przyjęcia ze względów estetycznych i wpływa ona na możliwość wynajęcia lub sprzedaży nieruchomości.

W replice na odpowiedź na pozew, powodowie wskazali, że w dacie wystąpienia z pozwem nie mieli wiedzy o zakresie przeprowadzanej inwestycji oceniając, że inwestycja polegająca na zainstalowaniu rury w częściach wspólnych jest wynikiem samowoli budowlanej, wobec czego zwrócili się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta P. o przeprowadzenie kontroli tej inwestycji. Powołując się na pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta P. z dnia 01.10.2014 r. wskazali, że zgodnie z jego treścią, prace budowlane w budynku poł. w P. przy ul. (...)/(...) polegające na adaptacji strychu budynku prowadzone są na podstawie decyzji w sprawie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych nr (...) z dnia 30.01.2014 r. sygn. UA-VI-A04.6740. (...).2013. Wobec powyższego, w ocenie powodów, instalacja spornej rury kanalizacyjnej była elementem większego zamierzenia budowlanego, objętego pozwoleniem na budowę, a już po wydaniu decyzji w sprawie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych została podjęta zaskarżona uchwała. Odnosząc się do stanowiska pozwanej w zakresie dopuszczalności podejmowania uchwał aprobujących nie tylko przed, ale również po dokonanej czynności wskazali, że teza pozwanej, choć z dużymi wątpliwościami mogłaby się ostać w przypadku podejmowania tak zwanych czynności zachowawczych, zmierzających do zachowania wspólnej rzeczy lub prawa, na przykład w przypadku nagłej awarii czy też katastrofy budowlanej, jednakże nie może ona znaleźć zastosowania w przypadku działań planowanych. Powołując się na art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane powodowie wskazali, że nie ma możliwości udzielenia pozwolenia na wykonanie robót budowlanych podmiotowi niedysponującemu w dacie wnoszenia wniosku tytułem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Przedmiotowa uchwała została podjęta w pół roku po wydaniu decyzji w przedmiocie udzielenia pozwolenia na wykonanie robót budowlanych. Uchwała powinna ona być tak sformułowana, by była zrozumiała dla wszystkich właścicieli.

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2015r. powódka J. H. została zwolniona od udziału w sprawie, a to na podstawie art.192pkt3kpc, wobec wstąpienia w jej miejsce A. N. nabywcy przysługujących jej dotąd praw, za zgodą stron.

**Sąd ustalił co następuje:**

J. H. i A. Z., w momencie składania pozwu, byli właścicielami odrębnych lokali – odpowiednio – oznaczonych numerami 6 i 8, położonych w P. w budynku przy ul. (...)/(...). W toku postępowania tj. dniu 23.10.2014 r. J. H. sprzedała A. N. prawo odrębnej własności lokalu nr (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej.

(dowód: wydruki z bazy danych ksiąg wieczystych k.9-27, akt notarialny sprzedaży k.273-277)

Właściciele lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...)/(...) w P.. Zarządcą nieruchomości jest (...) sp. z o.o. Faktyczne czynności w imieniu administratora wykonuje świadek M. Ł.. Członkami zarządu Wspólnoty są I. A. i A. P..

(dowód: wydruki z bazy danych ksiąg wieczystych k.9-27, zeznania świadka M. Ł. k.141, uchwała nr 4 z dnia 01.12.2006r. k.59)

W dniu 30.01.2014 r. Prezydent Miasta P. wydał decyzję o udzieleniu pozwolenia na wykonanie robót budowlanych obejmujących przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na trzy lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym przy ul. (...)/(...) w P..

(dowód: decyzja nr (...) k.162-165)

W związku z powyższym zezwoleniem pismem z dnia 10 maja 2014r. A. A. – inwestor, zwrócił do administratora (...) o wywołanie uchwały w sprawie przeprowadzenia infrastruktury wewnętrznej przez części wspólne (klatkę schodową) i jej podłączenie do już istniejącej. We wniosku określono, że infrastruktura dotyczy podłączenia instalacji sanitarnej do rurociągu istniejącego na klatce schodowej od strony ulicy (...), podłączenia instalacji centralnego ogrzewania do istniejącego pionu na klatce schodowej w oficynie (wejście od strony ul. (...)), wykonania wkładu stalowego w kanale kominowym dymowym dla wykonania wentylacji grawitacyjnej dla pomieszczenia łazienki lokalu użytkowanego jako kancelaria notarialna. Dalej we wniosku wskazano, że proponowane rozwiązania są optymalne dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury wewnętrznej budynku i adaptowanej powierzchni strychu. Inwestor informował też, że poniesie wszystkie koszty związane z naprawą części wspólnych. Na dokumencie widniały adnotacje członków zarządu pozwanej Wspólnoty, w tym matki inwestora I. A., akceptujące powyższy wniosek.

(dowód: wniosek o wywołanie uchwały k.60, M. Ł. k.141, zeznania świadka A. A. k.315, zeznania pozwanej k.316 )

W dniu 21.05.2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w P. przy ul. (...)/(...) w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej do adaptowanego poddasza przez klatkę główną ul. (...) w budynku przy ul. (...)/(...) w P.. Powodowie J. H. i A. Z. zostali poinformowani o podjęciu uchwały pismem Zarządcy z dnia 17.07.2014 r. Integralną częścią uchwały był załącznik nr 1, stanowiący wyżej opisany wniosek A. A. – inwestora - o wywołanie uchwały.

(dowód: uchwała nr 6/2014 k.7, protokół głosowania nad uchwałą k.6, pismo informujące o podjęciu uchwały k.5, M. Ł. k.141, zeznania powoda A. Z. k.315v)

Instalacja infrastruktury sanitarnej została wykonana w ten sposób, że wzdłuż ścian wewnątrz klatki głównej budynku poł. w P. przy ul. (...)/(...) położono rury kanalizacyjne.

(dowód: dokumentacja fotograficzna k.28-32, k.133-139)

Prace remontowe polegające na montażu instalacji kanalizacyjnej do adaptowanego poddasza rozpoczęły się przed podjęciem zaskarżonej uchwały.

( twierdzenia powodów zawarte w uzasadnieniu pozwu przyznane przez pozwaną w odpowiedzi na pozew )

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. Kopie dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszego postępowania, uznano za wiarygodne w całości albowiem strony nie kwestionowały, że kopie te wiernie odzwierciedlają treść oryginałów. Ponadto żadna ze stron nie podważała prawdziwości dokumentów, których kopie znajdują się w aktach sprawy, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu, stąd stały się podstawą powyższych ustaleń.

Podkreślić należy, iż sama treść zasadniczych dla sprawy dokumentów w postaci uchwały i załącznika nr 1 do niej były niekwestionowane. Odmianą natomiast okolicznością jest, że na ich podstawie nie można było ustalić zakresu przeprowadzanych prac, rzetelnie ocenić jaki będzie stopień ingerencji inwestora w części wspólne budynku, czy proponowane rozwiązanie jest rozwiązaniem optymalnym, czy istnieje możliwość innego przeprowadzenia instalacji w szczególności w sposób wskazany przez powodów w odpowiedzi na pozew. Z dokumentów tych nie wynika, że członkowie Wspólnoty mieli realną możliwość sprawdzenia rozwiązań zawartych w projekcie budowlanym. Okoliczności tej nie dowodzą w szczególności zeznania świadka M. Ł., która de facto nie miała wiedzy ani na temat zakresu przeprowadzanych prac, a nawet tego, czy rozpoczęły się one przed, czy po podjęciu uchwały. Znaczenie zatem zeznań świadka dla sprawy niniejszej jest ograniczone.

Z dużą ostrożnością Sąd podszedł do zeznań świadka A. A. albowiem jako inwestor był on szczególnie zainteresowany w korzystnym rozstrzygnięciu niniejszej sprawy na rzecz Wspólnoty. Trudno też przyjąć, iż pełniąc tę rolę i dodatkowo będąc synem członka zarządu Wspólnoty, nie miał on wiedzy na temat niniejszego sporu. Z tych względów okoliczności faktyczne sprawy starał się przedstawić w świetle korzystnym dla pozwanej. Dlatego moc dowodowa zeznań świadka, poza okolicznościami pomiędzy stronami bezspornymi, jest znikoma. Podobne argumenty odnieść należy do zeznań I. A. wysłuchanej w charakterze strony. W tym miejscu wskazać trzeba, iż Sąd nie dał wiary, iż prace zostały podjęte dopiero po podjęciu uchwały przez Wspólnotę albowiem twierdzenia przeciwne powodów zawarte w pozwie zostały potwierdzone przez pozwaną w odpowiedzi na pozew (w której znajduje się szeroki wywód na temat dopuszczalności podejmowania uchwał aprobujących czynność po jej dokonaniu). Zważyć trzeba, że pozew w sprawie wpłynął w 2014r. w terminie przewidzianym dla zaskarżenia uchwały. Niewątpliwie spostrzeżenia stron w tym okresie były bardziej pewne co do zgodności z rzeczywistością niż po upływie prawie 2 lat od omawianych zdarzeń.

Należy zwrócić też uwagę na okoliczność, że pozwana w odpowiedzi na pozew wyraziła stanowisko, iż pozostali członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej doskonale rozumieli treść uchwały. Widząc jednak konieczność dokonania wykładni oświadczenia woli zawartego w uchwale pozwana wniosła o przesłuchanie na tę okoliczność samego inwestora oraz jego matki i zarazem członka zarządu. Oczywistym jest, że osoby te osobiście bezpośrednio zainteresowane oddaleniem powództwa wyrażały przekonanie o jednoznacznej treści podjętej uchwały. Znamienne jest, że strona pozwana nie domagała się zrekonstruowania oświadczenia woli poprzez wysłuchanie pozostałych członków Wspólnoty zwłaszcza wobec faktu, iż stanowisko co do zbyt ogólnej treści samej uchwały Sąd wyraził w uzasadnieniu postanowienia o zabezpieczeniu powództwa, a pogląd ten został podzielony przez Sąd II instancji.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie w charakterze strony pozwanej także członka zarządu A. P.. Zważyć bowiem trzeba, iż A. P. był osobiście obecny na rozprawie w dniu 6 listopada 2015r., która została odroczona m.in. w celu przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron, Wspólnota jest reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, a zatem Sąd nie był zobligowany pouczać o skutkach niestawiennictwa strony. Na rozprawę wyznaczoną na dzień 24 lutego A. P. nie stawił się bez usprawiedliwienia. Niezależnie od powyższego, jak wynika z treści art. 300par.1 kpc Sąd nie miał obowiązku przesłuchiwać także innych członków zarządu.

### **Sąd zważył co następuje:**

Żądanie powodów zasługuje na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994r. ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie powodowie zachowali termin do zaskarżenia uchwały określony w powołanym przepisie. O podjęciu uchwały powódka zostali poinformowani pismem z dnia 17 lipca 2014r., a pozew został wniesiony w dniu 20 sierpnia 2014r.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że art. 23 ustawy o własności lokali stanowi, 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. 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. Nadto, o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

- **uchwała nie jest zgodna z prawem;**
- uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- **uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.**

**Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych.** Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385).

**Takim uchybieniem, które może skutkować uchyleniem uchwały, jest np. to, że właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały wspólnoty** (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 11 września 2008 r., VI ACa 187/08, Apel.-W-wa 2009, nr 2, poz. 19).

Strona powodowa domagała się uchylenia zaskarżonej uchwały ostatecznie z uwagi na dwie okoliczności. Po pierwsze z uwagi na fakt, że uchwała była spóźniona, tj. zgoda wyrażona uchwałą na podjęcie prac polegających na instalacji infrastruktury kanalizacyjnej do adaptowanego poddasza przez klatkę główną w budynku przy ul. (...)/(...) została wydana już po rozpoczęciu tych prac. Ponadto powodowie wskazali na brak możliwości zapoznania się członków Wspólnoty Mieszkaniowej z szczegółowym zakresem planowanej inwestycji oraz proponowanymi rozwiązaniami technicznymi.

Art. 22 ust. 2 u.w.l. zakłada, że do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. **Zgoda ta zaś powinna odnosić się do ściśle określonej czynności.**

Poddając kontroli zaskarżoną uchwałę nr (...) z dnia 21.05.2014 r. ws. wyrażenia zgody na doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej do adaptowanego poddasza przez klatkę główną oraz częściowo przez przewód kominowy w budynku przy ul. (...)/ (...)w P., jak również stanowiący jej integralną część załącznik nr 1 – wniosek inwestora A. A. o wywołanie uchwały – Sąd doszedł do wniosku, że nawet jeżeli dokumenty te wskazywały na określony zakres prac remontowych, to nie można było na podstawie treści zawartych w tych dokumentach stwierdzić, jaki miał być sposób ich przeprowadzenia, na czym konkretnie miały polegać prace. Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność pełnego i rzetelnego poinformowania członków Wspólnoty o sposobie przeprowadzenia prac remontowych. Co znamienne do końca niniejszego postępowania nie przedstawiono jakiegokolwiek dowodu, który pozwoliłby Sądowi na ustalenie, jakie konkretnie prace miały zostać wykonane na podstawie zaskarżonej uchwały. Tym bardziej nie sposób podzielić poglądu strony pozwanej, że członkowie Wspólnoty mieli taką możliwość w czasie oddawania głosów w przedmiocie uchwały zbieranych indywidualnie. Podkreślić należy, iż przeciwnej okoliczności nie dowodzą żadne dowody zaoferowane w niniejszej sprawie, w szczególności zaś zeznania świadka M. Ł.. Powyższej oceny nie zmienia bezsporny fakt, iż instalacja miała być podłączona do już istniejącej, co wielokrotnie podkreślał pełnomocnik pozwanej.

Nie ulega wątpliwości, że brak możliwości należytego zapoznania się z zakresem oraz przede wszystkim ze sposobem wykonania prac remontowych spowodował, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie mogli w sposób rzetelny dokonać oceny sytuacji przed podjęciem uchwały w sprawie. Stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Opierając się na systemowej wykładni tego sformułowania za oczywistą musi uchodzić ta okoliczność, że zgoda powinna się odnosić do ściśle określonej czynności. Jedynie zakres przedmiotowy czynności uwidoczniiony w treści uchwały pozwala stwierdzić w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została udzielona i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej należy się wywiązuje. Z kolei niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody członków wspólnoty podejmujących uchwałę staje się jedynie iluzoryczna. **Na płaszczyźnie oceny przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. już sama abstrakcyjna możliwość nadużycia polegającego na naruszeniu zasad prawidłowego zarządu wspólnotą i interesów powodów jest wystarczająca do jej uchylecia.** (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 06.03.2013 r. I ACa 860/12, Lex nr 1344236).

Zaskarżona uchwała zdaniem Sądu nie określała bliżej czynności, które miały być dokonane w celu doprowadzenia instalacji kanalizacyjnej, zaś treść samej uchwały, jak również załącznika nr 1 do uchwały, była bardzo ogólna. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, że członkowie Wspólnoty mieli realną możliwość ustalenia jaki jest zakres podejmowanych czynności. Z zeznań świadka M. Ł. wynika co prawda, że cały projekt adaptacji znajdował się u inspektora nadzoru, ale informacja tej treści nie znalazła się w żadnym dokumencie przekazywanym właścicielom lokali w związku z podejmowaniem uchwały.

Nie ulega też wątpliwości Sądu, że uchwała została podjęta już w czasie trwania prac, o czym była mowa powyżej. Nie negując całkowicie stanowiska pozwanej, iż co do zasady zgoda wspólnoty może być wyrażona ex post (zatwierdzać daną czynność) stwierdzić trzeba, że w takich okolicznościach jak w sprawie niniejszej jest to praktyka wysoce niepożądana. Po pierwsze podejmowanie czynności przed wyrażeniem zgody przez wspólnotę stanowi wyraz braku poszanowania dla samostanowienia wspólnoty. Po wtóre członkowie wspólnoty podejmując uchwałę w takich warunkach muszą dodatkowo uwzględniać konsekwencje odmowy zatwierdzenia czynności, co stawia ich w pewnej sytuacji przymusowej.

Ponadto nie bez znaczenia pozostaje okoliczność skutków estetycznych prac remontowych polegających na instalacji infrastruktury kanalizacyjnej biegnącej po ścianach zabytkowej kamienicy. Sąd podzielił stanowisko powodów, że skutki estetyczne, jakie niesie za sobą wykonanie prac polegających na wykonaniu instalacji infrastruktury kanalizacyjnej, nie pozostają bez wpływu na wartość lokali będących własnością członków wspólnoty mieszkaniowej. Nie ulega wątpliwości, że obniżenie wartości lokali czy to w obliczu ewentualnego najmu czy też sprzedaży, w sposób znaczący narusza interesy właścicieli lokali.

Mając na uwadze powyższe przepisy i argumenty orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.. Jeśli chodzi o koszty poniesione przez powodowa A. Z. to na ich globalną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o treść par.10ust.1pkt1 w zw. z par.5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w łącznej kwocie 197zł oraz opłata od pozwu w kwocie 200zł (jak wynika z dokumentu przelewu opłatę tę uiścił A. Z. k.33). Na koszty poniesione przez powoda A. N. składa się wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłata od pełnomocnictwa.

SSO Anna Łosik