

Sygn. akt: I ACa 919/14

I ACz 870/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Stanek
Sędziowie:	SA Alicja Myszkowska (spr.) SA Krystyna Golinowska
Protokolant:	stażysta Agnieszka Kralczyńska

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. P.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 28 marca 2014 r., sygn. akt II C 577/12

oraz zażalenia strony pozwanej na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 2 zaskarżonego wyroku

1. oddała apelację i zażalenie;

2. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 919/14

I ACz 870/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 28 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo J. P. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. o uchylenie uchwały i nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania.

Wyrok ten zapadł na podstawie ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

Powód wraz z żoną są właścicielami lokalu znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Z.. Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej. Wskazana nieruchomość składa się pięciu klatek, pięciu kondygnacji, znajdują się w niej 64 lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe zlokalizowane z części parterowej budynku.

Część członków Wspólnoty w związku zalaniem ich mieszkań wodą i nieczystościami z muszli klozetowej zgłaszała do administracji pozwanej awarie i wnioski o wymianę instalacji wodnej oraz kanalizacyjnej. W lokalach na parterze, I, II i III piętrze miały miejsce awarie związane z rurami kanalizacyjnymi, które zapychały się i nieczystości wybijały w kuchniach oraz łazienkach, zapchane były sedesy i zlewy. Zdarzyło się, że fekalia i woda wylewały się do piwnicy. Lokale były również zalewane przez wodę spływającą z piętra wyżej. W części mieszkań natomiast instalacja kanalizacyjna działa prawidłowo od kilkudziesięciu lat. Piony kanalizacyjne znajdujące się w ścianach większości mieszkań są zabudowane kafelkami.

1 kwietnia 2010 r. Bank (...) przyznał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z. premię termomodernizacyjną w wysokości 63.345,28 zł.

31 stycznia 2012 r. pozwana zawarła z bankiem (...) S.A. umowę na kredytowanie inwestycji dotyczącej ciepłej wody. Termin realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego został przesunięty na koniec grudnia 2012 roku. Kredyt miał być spłacany z funduszu remontowego i wystarczyć na dodatkową wymianę pionów kanalizacyjnych i pionów z zimną wodą. Na okres spłacania kredytu Wspólnota nie miała prawa podnosić stawek na fundusz remontowy. Remont ten miał zostać sfinansowany ze zgromadzonych już zaliczek.

Pismem z 5 marca 2012 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zaprosił członków na zebranie, które miało się odbyć 19 marca 2012 r.

Proponowany porządek zebrania był następujący:

- 1) Otwarcie zebrania i stwierdzenie jego prawomocności,
- 2) Wybór przewodniczącego i sekretarza,
- 3) Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2011 rok,
- 4) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wyniku finansowego Wspólnoty i udzielenie absolutorium Zarządowi za 2011 rok,
- 5) Przedstawienie planu gospodarczego na rok 2012,
- 6) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2012 (przyjęcie stawek na Koszty Zarządu i Fundusz (...)),
- 7) Podjęcie uchwały w sprawie przeniesienia wyniku finansowego o kosztach zarządu za 2011 rok na konto Funduszu Remontowego do wykorzystania w 2012 roku,
- 8) Sprawy różne.
- 9) Zakończenie zebrania.

Z protokołu wynika, że na zebraniu 19 marca 2012 r. obecni byli właściciele lokali, posiadający ogółem (...) udziałów.

Wybrano przewodniczącego i protokolanta. Następnie przyjęto zaproponowany porządek zebrania a w dalszej kolejności omówiono sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2011 i przedstawiono wykonanie planu gospodarczego i rachunek wyników za 2011 rok.

Przeprowadzono głosowanie nad następującymi uchwałami:

- uchwała nr 1/2912 w sprawie przyjęcia wyniku finansowego wspólnoty, udzielono absolutorium Zarządowi za 2011 rok. Za przyjęciem, uchwały głosowało (...) udziałów.

Przewodnicząca przedstawiała propozycję planu gospodarczego na 2012 rok i omówiła kolejno każdą propozycję:

- wymianę instalacji zimnej wody i kanalizacji,
- montaż ciepłej wody i demontaż term gazowych.

Uchwałą nr 2/2012 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2012 rok i ustalania wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomości wspólną oraz funduszu remontowanego na 2012 rok:

- 1) zatwierdzono plan gospodarczy na 2012 rok,
- 2) ustalono zaliczkę na pokrycie funduszu remontowego w wysokości 2 zł/m²/mc, która miały obowiązywać od 1 kwietnia 2012 roku.

Za przyjęciem w/w uchwały głosowało (...), przeciw (...).

Za przyjęciem uchwały nr 3 w sprawie przeniesienia wyniku finansowego na kosztach zarządu za 2011 rok na konto funduszu remontowego do wykonania w 2012 roku głosowało 203, (...) udziałów.

W trakcie zebrania przedyskutowano sprawę wymiany instalacji zimnej wody i kanalizacji – treść dopisano 3 kwietnia 2012 r.

Podczas zebrania 19 marca 2012 r. panował chaos. Głosowanie odbywało się przez podniesienie ręki. Na koniec zebrania członkowie wspólnoty podpisywali się przy swoich nazwiskach zamieszczonych na listach, na których wskazane były nagłówki, czego one dotyczą. Do listy dołączone były uchwały, w sprawie których uczestnicy zebrania mieli się wypowiedzieć „za” lub „przeciw”. Temat wymiany rur kanalizacyjnych poruszany był przed podjęciem uchwały nr 2 i po głosowaniu w sprawie montażu ciepłej wody.

Od członków Wspólnoty nieobecnych na zebraniu podpisy były zbierane w trybie obiegowym poprzez dostarczenie list, do który dołączone były uchwały.

W oparciu o umowę z 22 marca 2012 r. Zakład (...) z siedzibą w Ł. zobowiązał się na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania budowy instalacji centralnie ciepłej wody użytkowej z jednoczesną likwidacją indywidualnych podgrzewaczy gazowych. Termin rozpoczęcia prac został ustalony na 22 marca 2012 r., a termin zakończenia na 20 listopada 2012 r. Aneks do w/w umowy sporządzonym 2 kwietnia 2012 r. Zakład (...) zobowiązał się dodatkowo wykonać w ramach prac objętych umową wymianę instalacji zimnej wody i kanalizacji w części wspólnej nieruchomości. Wykonawca zobowiązał się do wykonania prac w taki sposób, aby wyłączenie instalacji wodnej i kanalizacyjnej w poszczególnych lokalach nie przekraczało 24 godzin. Umowa przewidywała płatność w dwóch ratach, przy czym pierwsza mieściła się w kwocie wskazanej w planie gospodarczym za 2012 rok i była to kwota z pozostałej części kredytu, którą wspólnota mogła wykorzystać. Druga rata miała być natomiast wypłacona z funduszy remontowych.

Decyzją nr (...) z 31 maja 2012 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, obejmującego opisane wyżej roboty budowlane objęte umową z Zakładem (...).

Stan techniczny instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynku przy ulicy (...) w Z. wskazuje, że po około 40 latach użytkowania orurowanie instalacji wody zimnej, jak i kanalizacji sanitarnej jest wyeksploatowane adekwatnie do wieku. Piony kanalizacyjne, jak i wodociągowe w większości są ukryte w przegrodach budowlanych, co jest powodem przyspieszonego procesu samodegradacji oraz korozji powierzchniowej i wgłębnej. Przecieki w miejscach przejścia pionów przez stropy świadczą o licznych ogniskach korozji i rozszczelnieniach, zwłaszcza w pomieszczeniach usługowych na parterze oraz prowadzone po powierzchni ścian pionów kanalizacji sanitarnej w podpiwniczeniu licznymi zmianami korozyjnymi. Jeżeli zdarzyły się trzy udokumentowane awarie i kilka sygnalizowanych to oznacza, że awarie w budynku mają miejsce. W wyniku tych awarii nastąpiło zacieknienie ścian, przegród budowlanych na skutek rozszczelnienia przewodów kanalizacyjnych lub ich zatkania, bądź pęknięcia. Były usuwane skutki awarii, ale nie ich przyczyna. Jeżeli awarie mają miejsce to mogą się one powtarzać i następować w systemie lawinowym. W budynku widoczne są ślady uszkodzeń awarii kanalizacyjnej. Przyczyny zatkania przewodów kanalizacyjnych są różne. Powody wycieku z kanalizacji są także różne: może nastąpić rozszczelnienie połączenia kielichowego, zatkanie przewodu, tzw. cofka, kiedy następuje cofnięcie się ścieków, nieprawidłowe podłączenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Wprawdzie rury żeliwne zamontowane w budynku są w stanie wytrzymać ponad 100 lat, jednak mogą one ulec wcześniejszemu zniszczeniu. Te rury, które były zakładane w okresie powojennym, są zdecydowanie gorsze i w granicach 50 lat zaczynają się z nimi poważne problemy. Jakby rury nie miały uszkodzeń to znaczy, że są dobre, a jeżeli są uszkodzone to oznacza, że proces zużycia tych rur trwa.

Wykorzystanie modernizacji instalacji wody ciepłej do jednoczesnej wymiany pionów wody i kanalizacji jest w pełni uzasadnione zarówno pod względem technicznym, jak i kosztowym. Częściowe naprawy nie rozwiążą problemu, tylko go odsuną w czasie. Można łączyć nowe elementy ze starymi, jednakże lepsza jest wymiana wszystkich elementów na nowe. Każda wymiana kanalizacji na nową jest korzystna. Natomiast nieuzasadnione są propozycje powoda, aby dokonać jedynie punktowych wymian rurociągów w miejscach ewidentnych uszkodzeń. Koszty takich napraw będą wysokie, a roboty i tak spowodują uciążliwość dla lokatorów. Stanowisko powoda opiera się na nienaruszalności jego i kilku innych lokali.

Wymiana pionów w całym wieloklatkowym budynku przyniesie wymierne efekty dla wszystkich mieszkańców przy znacznej minimalizacji kosztów (fundusz remontowy). Sugeruje się przeanalizowanie prowadzenia nowych pionów wody zimnej i kanalizacji po ścianach z pozostawieniem starego orurowania w strukturze budynku. Zmniejszy to zakres prac budowlanych oraz zapewni użytkowanie tych instalacji w trakcie prac modernizacyjnych. Można rozpatrzyć obudowanie nowego orurowania np. płytami karton – gips. W ramach wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych należy zwrócić uwagę na stan podejść pod przybory sanitarne uwagi na ich stan i doraźne naprawy. Pozostaje do rozpatrzenia kwestia uszkodzonych w trakcie prac istniejących obudów (glazura) w łazienkach niektórych lokali.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Odwołując się do art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903 – dalej: „u.w.l.”) wskazał, że podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga uchwały właścicieli lokali wyrażających zgodę na dokonanie tej czynności. Za taką czynność potraktował np. zaciągnięcie kredytu znacznej wartości na remont nieruchomości wspólnej oraz przeprowadzanie poważniejszych remontów i modernizacji budynku. Taka uchwała może być następnie zaskarżona do sądu. Według Sądu I instancji powództwo wytoczone przez powoda znajduje swoje normatywne oparcie w art. 25 ust. 1 u.w.l., który stanowi, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy nie dopatrzyl się w zaskarżonej uchwale jej sprzeczności z prawem, naruszenia zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie uznał jej za godzącą w interesy współwłaścicieli lokali.

Wprawdzie w zawiadomieniu o zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w proponowanym porządku obrad nie było podanych informacji na temat propozycji wymiany instalacji zimnej wody i kanalizacji, niemniej jednak w orzecznictwie dominuje stanowisko, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Naruszenie procedury poprzedzającej podejmowanie uchwał może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały tylko wtedy, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji uznał, iż wprawdzie w zawiadomieniu o zebraniu wspólnoty nie było informacji, iż będą na nim poruszane kwestie związane z wymianą instalacji zimnej wody oraz kanalizacji, jednakże temat ten był omawiany przed podjęciem w tej sprawie uchwały nr 2/2012. Właściciele lokali nie byli związani treścią porządku obrad wskazanym w zawiadomieniu, mogli do niego wprowadzić zmiany i podejmować uchwały niewymienione w porządku obrad.

Według Sądu Okręgowego, chaos, który panował na zebraniu 19 marca 2012 r., również może stanowić podstawy do uznania, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem lub w ogóle nie została podjęta. Pomimo nerwowej atmosfery, jaka panowała podczas zebrania, członkowie wspólnoty świadomie oddawali swoje głosy „za” lub „przeciw” uchwałom. Temat wymiany rur kanalizacyjnych poruszany był przed podjęciem zaskarżonej uchwały i po głosowaniu w sprawie montażu ciepłej wody. Ostatecznie za przyjęciem uchwały nr 2/2012 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2012 i ustalania wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz funduszu remontowanego na 2012 rok głosowało (...) udziałów, a przeciwnych było (...) udziałów.

Zdaniem Sądu I instancji zarzut powoda naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jego interesów również nie zasługuje na uwzględnienie. O takim naruszeniu możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Możliwość zaskarżenia uchwały, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp.

Sąd Okręgowy w ślad za opinią biegłego sądowego z zakresu instalacji sanitarnych przyjął, że stan techniczny instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynku po 40 latach od jej zamontowania wskazuje na jej wyeksploatowanie adekwatne do wieku. Piony kanalizacyjne, jak i wodociągowe w większości są ukryte w przegrodach budowlanych, co jest powodem przyspieszonego procesu samodegradacji oraz korozji powierzchniowej i wgłębnej. W części lokali dochodziło do awarii kanalizacji co wskazuje, że mogą się one powtarzać i następować w większym zakresie. Tym samym uznać należy, że stan techniczny instalacji wodo – kanalizacyjnych w pełni uzasadnia wyminę pionów tejże instalacji. Taka wymiana jednocześnie z modernizacją instalacji wody ciepłej jest w pełni uzasadniona zarówno pod względem technicznym, jak i ekonomicznym. Natomiast częściowe naprawy rur nie rozwiążą bowiem problemu, tylko odsuną

go w czasie. Ponadto usuwanie awarii niesprawnej instalacji oraz powstałych z tego powodu szkód związane jest także z wydatkami, które ponosić musi pozwana wspólnota.

Sąd I instancji podniósł, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Nie może być przyczyną uchylecia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty. Zdaniem Sądu Okręgowego wymiana pionów w całym wieloklatkowym budynku przyniesie wymierne efekty dla wszystkich mieszkańców przy znacznej minimalizacji kosztów i bez nadmiernej uciążliwości jego przeprowadzenia. Remont ten miał zostać wykonany ze zgromadzonych już zaliczek i zaciągniętego przez stronę pozwaną w 2010 roku kredytu na wykonie remontu. Natomiast spłacenie kredytu nie wiązało się z podniesieniem przez wspólnotę zaliczek na fundusz remontowy. Dokonanie jedynie punktowych wymian rurociągów w miejscach ewidentnych uszkodzeń jest nieuzasadnione pod względem ekonomicznym i technicznym. Zdaniem Sądu Okręgowego niechęć powoda i niektórych mieszkańców budynku do wymiany rur kanalizacyjnych nie może sankcjonować takiego stanu rzeczy, że członkowie wspólnoty, w mieszkaniach których dochodzi do awarii kanalizacyjnych, będą w dalszym ciągu obawiać się powtórnych zalań, zapychania się zlewów, sedesów, wybijania wody w kuchniach, łazienkach. Wprawdzie w większości mieszkań piony kanalizacyjne są zabudowane w łazienkach, jednakże w przypadku awarii kanalizacji w innych lokach powinni się oni liczyć z uszkodzeniem w trakcie remontu obudów w łazienkach.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że podjęcie zaskarżonej uchwały obiektywnie nie godzi w zasadę dobrego zarządzania nieruchomością, ani w uzasadniony interes powoda. Wobec braku spełnienia przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali oddalił powództwo. Na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania, mając przede wszystkim na uwadze jego trudną sytuację materialną oraz charakter sprawy.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1) obrazą prawa materialnego, polegającą na błędnej jego wykładni i niewłaściwym odniesieniu do stanu rzeczywistego w poszczególnych aspektach sprawy przepisów ustawy o własności lokali w szczególności art. 25 ust. 1, przez zignorowanie wbrew przedłożonym dokumentom oraz opracowaniom Instytutów Państwowych i (...) (w aktach sprawy), dotyczących właściwości eksploatacyjnych pionów kanalizacyjnych wykonanych z żeliwa sferoidalnego, a zimnej wody z rur stalowych ciągnionych, ocynkowanych metodą ogniową dwu plusowym cynkiem (Zn++) i mimo, że instalacje te wykonane z podanych wyżej materiałów w świetle opinii powołanych ww. Instytutów, są gwarancją trwałości inwestycji i ich bezawaryjnej eksploatacji przez 100 lat i dłużej, co potwierdza także fakt, że jak dotychczas pracowały one w budynku Wspólnoty w zasadzie bezawaryjnie, natomiast Sąd uznał, że zamiar zarządu w zakresie wymiany tych pionów nie narusza prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza interesy właścicieli. Z dokumentacji w tym zakresie przedłożonej do sprawy przez pozwaną Wspólnotę wynika, że w zakresie działania tych instalacji miały miejsce tylko 3 naprawy i to tylko kanalizacji, w tym tylko jedna dotyczyła pionu kanalizacyjnego i 2 dotyczyły urządzeń przyłączonych do pionu (ubikacja, zlew, umywalka/wanna). Zatem nie do przyjęcia jest zamiar zarządu wymiany istniejącej instalacji kanalizacyjnej wykonanej z rur, których okres eksploatacji i to bezawaryjnej, określony jest na 100 - 150 lat, na rury, które przeznaczone są do transportu cieczy w zakresie temp. 0-20 st. C, a z charakterystyki rur z (...) wynika, że nie powinny być stosowane do transportu mediów, w tym ścieków o temperaturze powyżej 40 st. C., a przy transporcie ścieków, czy innego czynnika o temperaturze powyżej 60 st. C. (pralki zlewozmywaki, zmywarki), okres eksploatacji rur z (...) ulega skróceniu do ok. 20 lat, a jednocześnie dokonuje się ich stopniowe karbowacenie do środka rury (patrz opracowania m.in. Instytutów Politechniki (...)) w dokumentacji sprawy). Z powyższego wynika, że działanie i zamiar zarządu w tym zakresie jest działaniem wysoce nieracjonalnym i że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l.;

2) obrazą prawa materialnego polegającego na błędnej jego wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. i uznanie, że Zarząd pozwanej Wspólnoty powiadomił właścicieli o treści uchwały w sprawie wymiany instalacji pionów kanalizacyjnych i zimnej wody, w sytuacji gdy ani w zawiadomieniu o zebraniu wraz z porządkiem obrad,

jak również w Planie gospodarczym na 2012 rok, brak było tych pozycji. Również w Protokole z zebrania nie było informacji, że sprawa wymiany pionów kanalizacyjnych wody była przedmiotem obrad, a odrębny zapis został dokonany dopiero w mojej obecności 3 kwietnia 2012 r. przez administratora Wspólnoty, podczas sporządzania przez powoda odpisów dokumentów dla potrzeb pozwu. Brak jest także w tej sprawie wyraźnej uchwały w tym zakresie;

3) naruszenie przepisów art. 23 ust. 2 u.w.l. przez uznanie, że ewentualna uchwała w zakresie wymiany pionów kanalizacyjnych i zimnej wody przegłosowana została większością udziałów w sytuacji, gdy sprawa wymiany tych instalacji nie była rozpatrywana i nie była przedmiotem głosowania. Nawet gdyby przyjąć, że w sposób socjotechniczny taką uchwałę sporządzono, to uwzględniając oświadczenia części właścicieli (15 osób), którzy złożyli stosowne oświadczenia i zeznania, że na zebraniu nie było w ogóle sprawy wymiany pionów kanalizacyjnych i zimnej wody i że są przeciwni wymianie tych instalacji, gdyż instalacje działają jak dotychczas bezawaryjnie, uwzględniając powyższe oświadczenia, uchwała uzyskałaby tylko 39% głosów za i nie uzyskałaby większości;

4) obrazę przepisów prawa procesowego, tj. art. 227 k.c. przez nieuwzględnienie zeznań świadków dotyczących nieprawidłowości przy przeprowadzeniu zebrania grupowego głosowania i przeprowadzenie oceny wiarygodności dowodów na zasadzie dobrowolności a przy wykorzystaniu zasad logiki, po wszechstronnym rozważeniu wszystkich zebranych w sprawie dowodów i wszystkich okoliczności w tym opracowań i badań Instytutów Państwowych i (...), norm technicznych oraz opinii i literatury technicznej i producentów w właściwości mechanicznych i eksploatacyjnych materiałów, z których zbudowane są przedmiotowe pionki kanalizacyjne i zimnej wody w budynku Wspólnoty.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku w całości poprzez uchylenie przedmiotowej uchwały lub ustalenie nieistnienia zaskarżonej uchwały oraz zasądzenie kosztów.

Zażalenie wniosła pozwanej, zaskarżając zawarte w pkt 3 wyroku postanowienie, zarzucając naruszenie:

a) art. 102 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż brak jest podstaw do obciążenia powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej;

b) art. 98 § 1 k.p.c. przez niezastosowanie przepisu i nie obciążenie powoda jako strony przegrywającej sprawę w całości obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy;

c) art. 328 § 2 w zw. z art. 361 k.p.c. przez brak wskazania w uzasadnieniu konkretnych przesłanek zastosowania przez Sąd przepisu art. 102 k.p.c.;

d) art. 80 ust. 1 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przez niezastosowanie przepisu i nie orzeczenie zwrotu niewykorzystanej części zaliczki uiszczonej przez pozwaną na poczet wynagrodzenia biegłego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie na jego rzecz od powoda kwoty 885,43 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania, orzeczenie zwrotu kwoty 1.886,57 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na opinię biegłego, nadto zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, które mają oparcie w przeprowadzonych dowodach. Zarzuty zmierzające do wykazania, że ustalenia te są wadliwe lub niepełne, nie zasługują na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności rozważyć należy zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 227 k.p.c. Wbrew twierdzeniom powoda, Sąd I instancji nie uchybił normie wyrażonej w tym przepisie, zgodnie z którą przedmiotem dowodu są

okoliczności mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Podstawą żądania uchylenia zaskarżonej uchwały było m.in. twierdzenie powoda, że wymiana starych pionów kanalizacyjnych jest niepotrzebna i nieuzasadniona z uwagi na materiał, z którego zostały wykonane rury kanalizacyjne i przewidywany czas ich użytkowania wynoszący, według powoda, nawet 100-150 lat. W tym zakresie konieczne było zatem odwołanie do wiadomości specjalnych, czyli do dowodu z art. 278 k.p.c. Dowód z opinii biegłego z uwagi na składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, że nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową np. przesłuchaniem świadka. W takim wypadku sąd winien dojść do wiadomości specjalnych wyłącznie przez skorzystanie z pomocy biegłego (por. wyrok SN z 7 marca 2013 r., II CSK 422/12, LEX nr 1314390 i z 15 listopada 2012 r., V CSK 525/11, LEX nr 1276234).

Z tej przyczyny za prawidłowe uznać należy stanowisko Sądu I instancji, który czyniąc ustalenia w tym przedmiocie oparł się na opinii biegłego z zakresu instalacji sanitarnych Z. M. (1). Wprawdzie powód miał wiele zastrzeżeń pod adresem tej opinii, niemniej jednak Sąd I instancji dokonując oceny dowodów trafnie podniósł, że zastrzeżenia te zostały wyjaśnione przez biegłego ustnie na rozprawie 11 października 2013 r. Jeśli wyjaśnienia te były dla powoda nadal niepełne i niewystarczające, mógł złożyć wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na tę samą okoliczność, zwłaszcza że był w tym czasie reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata. Takiej inicjatywy nie można było wymagać od strony pozwanej (na wniosek której został przeprowadzony dowód z pisemnej opinii biegłego Z. M.), bowiem ciężar dowodu w rozumieniu art. 6 k.c. spoczywał na powodzie, bo on z faktu, przede wszystkim naruszenia zaskarżoną uchwałą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, wywodził podstawę do uchylenia zaskarżonej uchwały w oparciu o treść art. 25 ust. 1 u.w.ł.

Sąd Apelacyjny generalnie podziela ocenę dowodu z opinii biegłego sądowego dokonaną przez Sąd I instancji. Dowód z opinii biegłego podlega ocenie tak jak inne dowody, ale z uwagi na wiadomości specjalne biegłego, z punktu widzenia szczególnych kryteriów. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez sąd do tych kryteriów oceny stanowi więc wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za nieprzekonującą (wyrok SA w Lublinie z 3 kwietnia 2013 r., III AUa 153/13, LEX nr 1298960).

Sąd I instancji przy odwołaniu się do tych kryteriów prześledził tok rozumowania biegłego i konkluzję opinii trafnie uznał za wiarygodną. Nie można poszukiwać przesłanek dla podważenia opinii biegłego tylko na tej podstawie, iż nie był on w stanie podać żadnego konkretnego źródła (literatury przedmiotu), z którego czerpał on swą wiedzę. Biegły w ustnej uzupełniającej opinii wskazał, że wnioski opiera przede wszystkim na swojej wiedzy empirycznej i praktyce, nie zaś wiedzy teoretycznej. Na tej podstawie ocenił, iż wprawdzie rury żeliwne są w stanie wytrzymać 100 a nawet i więcej lat, tym niemniej ze swojej praktyki z oględzin obiektu oraz stwierdzeniu 3 udokumentowanych awarii kanalizacji w budynku skonstatował, iż w tym konkretnym wypadku nie są to tak znakomite rury i mogą one ulec wcześniejszemu zniszczeniu.

Tym samym przywołana przez skarżącego literatura naukowa była niewystarczająca do podważenia dowodu z opinii biegłego Z. M., który to dowód mógł być zastąpiony jedynie przez opinię innego biegłego sądowego albo opinię instytutu (art. 290 k.p.c.).

Z tych samych powodów niewystarczające było twierdzenie powoda odwołujące się do opracowań naukowych, co do relatywnie krótkiego okresu eksploatacji rur z (...) i wad tego materiału jako nośnika mediów zawierających ścieki. W tym także zakresie konieczne było wyjaśnienie kwestii ponoszonych przez powoda za pomocą dowodu z opinii biegłego sądowego, nawet jeśli tymi wiadomościami specjalnymi dysponuje sam powód z racji zainteresowań, wykształcenia, praktyki.

Zaskarżony wyrok nie jest także dotknięty naruszeniem prawa materialnego. Sąd Okręgowy prawidłowo zinterpretował w tym zakresie przepisy ustawy o własności lokali i uznał, że nie zachodzi którakolwiek z podstaw uchylenia uchwały w oparciu o przepis art. 25 ust. 1 u.w.ł. Sąd I instancji przyjął, że stan techniczny instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynku wskazuje na jej wyeksploatowanie adekwatne do wieku, co uzasadnia jej całkowitą

wymianę, co jest bardziej korzystne i mniej uciążliwe, niż częściowa (punktowa) wymiana jej elementów. Zestawiając interesy tych mieszkańców, których nie dotyczą sytuacje zalania z niesprawnej kanalizacji z tymi, których lokale bywały zalewane, w ostateczności dał prymat tym ostatnim. Stwierdził, że wymiana pionów kanalizacyjnych i tak jest kwestią czasu, zaś wymiana całej kanalizacji jest rozwiązaniem najbardziej korzystnym zarówno z punktu widzenia ekonomicznego jak i organizacyjnego.

Jak wcześniej podniesiono, powód nie wykazał, że dotychczasowe awarie polegające na zalaniu poszczególnych lokali i ich części nie wynikały ze złego stanu pionów kanalizacyjnych jako części wspólnych budynku, ale stanu indywidualnych przyłączy do mieszkań i zainstalowanych urządzeń. Tej okoliczności nie stwierdził biegły sądowy, a jego opinia jest w okolicznościach sprawy przesądzająca wobec braku innych dowodów naświetlających okoliczności sprawy w sposób odmienny.

Wreszcie nietrafne są te zarzuty apelacji, które nakierowane zostały na wykazanie, że zachodzi podstawa do stwierdzenia nieistnienia zaskarżonej uchwały. Takie alternatywne żądanie można wywieść z treści pism procesowych powoda z 25 marca 2013 r. i 10 stycznia 2014 r. Warunkiem uwzględnienia tak sformułowanego powództwa byłoby wykazanie, że zaskarżona uchwała z uwagi na rangę naruszenia procedury jej podejmowania w istocie w ogóle nie została podjęta. Podzielić należy stanowisko Sądu I instancji utrwalone w orzecznictwie sądów powszechnych, że naruszenie procedury poprzedzającej podejmowanie uchwał może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały tylko wtedy, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. Tego związku skarżący nie wykazał. W drodze odpowiednio postawionych zarzutów naruszenia prawa procesowego nie zakwestionował ustalenia Sądu Okręgowego, że temat wymiany pionów kanalizacyjnych był omawiany przed podjęciem uchwały nr 2/2012. W aktach znajduje się także odpis dokumentu zawierający treść zaskarżonej uchwały wraz z podpisami przewodniczącego i sekretarza oraz wskazaniem, ile głosów było za jej podjęciem a ile przeciw a także protokół z zebrania właścicieli, w którym wskazano, że przedmiotowa uchwała została przyjęta. Tym samym zaskarżona uchwała ma swój materialny byt, została przyjęta, a zatem nie można stwierdzić jej nieistnienia.

Niezależnie już od tego należy wskazać, że przyjęcie zaskarżonej uchwały, jak się wydaje, nie przesądza ostatecznie, że członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zdecydowali konkretnie co do wymiany rur kanalizacyjnych w budynku (w całości) na nowe i to na rury (...). Uchwała w tym zakresie jest zbyt lakoniczna i w istocie odnosi się do zatwierdzenia planu gospodarczego na 2012 rok oraz ustalenia zaliczki na pokrycie funduszu remontowego w nowej wysokości. Całkowita wymiana sieci kanalizacyjnej w budynku jako remont o szerokim zakresie i stopniu skomplikowania, niewątpliwie wchodzi w zakres czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i bezsprzecznie wymaga uchwały właścicieli lokali wyrażających zgodę na dokonanie tej konkretnej czynności. W przypadku tego typu remontu, który w dodatku może mieć wiele różnych wariantów, zgoda właścicieli nie może być zastąpiona zwykłą uchwałą w przedmiocie planu gospodarczego oraz ustalenia nowej wysokości zaliczki na fundusz remontowy, nawet jeśli powodem podjęcia takich działań jest zamiar wymiany kanalizacji.

Do tego problemu odniósł się SA w S. w wyroku z 6 marca 2013 r., I ACa 860/12, (LEX nr 1344236), wskazując, że stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Opierając się na systemowej wykładni tego sformułowania za oczywistą musi uchodzić ta okoliczność, że zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Jedynie zakres przedmiotowy czynności uwidoczniiony w treści uchwały pozwala stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej się należy wywiązuje. Niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna. Niedookreślone działanie wymyka się wszelkiej kontroli członków wspólnoty, którzy nie mogą powołać się na niezgodność prac zarządu ze zgodą jaką wyrazili. Ochrona samostanowienia członków wspólnoty nie może doznawać ograniczeń z powodu kosztów czynności wstępnych poprzedzających przyjęcie uchwały zawierającej zgodę na dokonanie prac remontowych.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł o oddaleniu apelacji, na podstawie art. 385 k.p.c. oraz o odstąpieniu na zasadzie art. 102 k.p.c. od obciążenia powoda kosztami postępowania. Za takim rozstrzygnięciem co do kosztów

przemawiał charakter sporu, podyktowany autentyczną troską powoda o stan pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, której jest członkiem, zaś niektóre jego argumenty podnoszone pod adresem zaskarżonej uchwały były racjonalne i usprawiedliwione. W tej sprawie należy podnieść, że powództwo jak i apelacja nie zostały wniesione przez powoda pochopnie, bez należytego rozważenia szans na uzyskanie ochrony prawnej.

Oddaleniu podlega także zażalenie strony pozwanej. Funkcjonujące na gruncie art. 102 k.p.c. pojęcie „wypadków szczególnie uzasadnionych” obejmuje swym zakresem zarówno okoliczności związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, prekluzja. Drugie wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika. Całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku powinny być ocenione z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 r., I CZ 26/11, LEX nr 1101325).

Biorąc pod uwagę wszystkie należyście rozważone okoliczności rozpoznawanej sprawy należy uznać, że zaistniał wypadek szczególnie uzasadniony, łączący się z charakterem dochodzonego roszczenia i przebiegiem procesu, a także trudną sytuacją powoda (osoba starsza), przemawiający za nieobciążaniem go kosztami procesu, zgodnie z art. 102 k.p.c.

Co do zaś wniosku zawartego w zażaleniu w przedmiocie zwrotu kwoty 1.886,57 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na opinię biegłego należy podnieść, że zgodnie z art. 84 ust. 1 u.k.s.c. sąd z urzędu zwraca stronie wszelkie należności z tytułu wydatków, stanowiące różnicę między kosztami pobranymi od strony a kosztami należnymi. Przepisy art. 80-82 stosuje się odpowiednio do zwrotu zaliczki (ust. 2). Przepis art. 5 ust. 3 stosuje się odpowiednio (ust. 3). Tym samym nierozstrzygnięcie przez Sąd I instancji w tym zakresie w wyroku kończącym postępowanie w sprawie nie podlega zaskarżeniu zażaleniem, a o zwrot zaliczki pełnomocnik pozwanego winien ubiegać się w odpowiednim trybie.

Z tych względów zażalenie podlegało oddaleniu (art. 385 w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.).