

Sygn. akt IC 1810/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2012 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSO Elżbieta Jęczmień

Protokolant Agnieszka Borejko

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2012 roku w Świdnicy

sprawy z powództwa A. P. i L. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 1810/12

UZASADNIENIE

Powodowie A.i L. P. wnieśli o uchylenie uchwał nr (...)i nr (...)z dnia 4 lipca 2012 roku podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...)w W.i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż są właścicielami, na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, mieszkania położonego w W.przy ul. (...). Zdaniem powodów uchwała nr (...)jest niegodna z prawem, z umową o zarządzanie nieruchomością, ponadto narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i godzi w słuszny interes powodów jako członków wspólnoty. Przedmiotem zaskarżonej uchwały jest zgoda Wspólnoty na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w banku dla realizacji zadania polegającego na dociepleniu budynku i remontu elewacji. Tekst uchwały w całości przygotował zarządca wspólnoty J. B., mimo iż żaden przepis umowy nie daje zarządcy prawa do przygotowywania projektów uchwał. Poza tym zarządca nie opracował dokumentacji technicznej budynku, z której wynikałaby konieczność przeprowadzenia docieplenia budynku i remontu elewacji. Pozwana Wspólnota nie wykazała, aby na skutek przeprowadzonego remontu miałyby poprawić się parametry cieplne. Pozwana Wspólnota nie zadbała również, aby koszt zadania inwestycyjnego był, jak najniższy, ponieważ nie poprowadziła w tym zakresie przetargu, ani nie zebrała konkurencyjnych ofert, tylko nie kierując się żadnymi racjonalnymi kryteriami wybrała wykonawcę. Sprzeczna z prawem jest również uchwała nr (...)na mocy której podniesiona została składka na fundusz remontowy, a co jest konsekwencją podjęcia zaskarżonej uchwały nr (...).

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. w imieniu której działa zarządca nieruchomości J. B. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, iż decyzje podejmowane są większością udziałów właścicieli w nieruchomości i nadrzędną wartością są: właściwa eksploatacja budynku, dbałość o podstawowe elementy konstrukcyjne, jak i właściwości termiczne obiektu. Strona pozwana podniosła, iż działanie powodów jest

odosobnione, nie ma żadnych podstaw merytorycznych do uchylecia uchwał, bowiem nie są one sprzeczne z interesem większości właścicieli i ich możliwościami finansowymi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. 31 grudnia 2008 roku zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z J. B. posiadającym licencję zarządcy nieruchomości nr (...) i prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w W.. W oparciu o tą umowę Zarządca (...) w ramach zwykłego zarządu został zobowiązany do reprezentowania ogółu właścicieli, w sprawach dotyczących wspólnoty przed sądami, wobec organów administracji rządowej i samorządowej, a także w stosunkach z członkami wspólnoty i osobami trzecimi. Zarządca został również uprawniony do przeprowadzenia remontu, lub modernizacji budynku wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego uchwałą właścicieli lokali, z wyjątkiem stanów wyższej konieczności.

Dowód: umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną zawarta w dniu 31 grudnia 2008 roku k. 7 – 9,

4 lipca 2012 roku odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na którym dyskutowano odnośnie remontu elewacji budynku wraz z dociepleniem, wykonawcy tego remontu, oraz banku w którym ma zostać zaciągnięty kredyt na powyższy remont.

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w W. podjęli na zebraniu wspólnoty w dniu 4 lipca 2012 roku i w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 9 lipca 2012 roku uchwałę nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu inwestorskiego NASZ REMONT w (...) S.A. Oddział I w W.. Właściciele lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową z uwagi na konieczności przeprowadzenia remontu elewacji budynku udzielili Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej J. B. zgody do zaciągnięcia i spłaty w imieniu powodowej Wspólnoty kredytu inwestorskiego Nasz Remont w Banku (...) P. S.A. Oddział w W. do kwoty 75.000 zł na okres kredytowania do dwudziestu lat, w celu sfinansowania kosztów remontu budynku polegającego na wykonaniu remontu elewacji budynku wraz z dociepleniem ścian, złożenia dokumentów wymaganych przy zaciągnięciu kredytu, zawarcia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umowy kredytowej, ustanowienie stosownych zabezpieczeń wymaganych przez bank. Źródłem spłaty kredytu remontowego zaciągniętego w (...) S.A. do kwoty 75.000 zł miały być środki finansowe wpływające na rachunek bankowy z tytułu wpłat członków Wspólnoty Mieszkaniowej na fundusz remontowy. Miesięczne wpłaty na fundusz remontowy określono w wysokości minimum na kwotę 2,35 zł/m² powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Za przyjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele posiadający 81,64% udziałów w nieruchomości wspólnej, natomiast przeciw przyjęciu uchwały byli właściciele posiadający 18,36% udziałów w nieruchomości wspólnej to jest powodowie A.i L. P., którzy głosowali w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W ramach korekty planu finansowego na rok 2012 powodowa Wspólnota Mieszkaniowa uwzględniła remont elewacji wraz z dociepleniem ścian za kwotę 68.488,45 zł. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała, iż remont elewacji budynku wraz z dociepleniem ścian wykona Przedsiębiorstwo (...) s.c. z siedzibą w W. za ogólną kwotę 68.488,45 zł brutto. Zarządca J. B. został upoważniony do zawarcia umowy z wybranym wykonawcą. 6 sierpnia 2012 roku pomiędzy pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową reprezentowaną przez J. B., a Przedsiębiorstwem (...) z siedzibą w W. została zawarta umowa o roboty budowlane na mocy której Przedsiębiorstwo (...) s.c. zobowiązało się wykonać remont elewacji budynku wraz z dociepleniem ścian zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i zakresem robót ujętych w kosztorysie ofertowym. Wartość robót określona została według kosztorysu ofertowego na kwotę ryczałtową 68.488,45 zł.

Na zebraniu 4 lipca 2012 roku i w trybie indywidualnego zbierania głosów 9 lipca 2012 roku strona pozwana podjęła również uchwałę nr (...) dotyczącą ustalenia wysokości składki miesięcznej na wyodrębniony fundusz remontowy. Miesięczna składka na wyodrębniony fundusz remontowy nieruchomości wspólnej od 1 lipca 2012 roku ustalono na kwotę 2,35 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali. Zmiana wysokości składki miesięcznej na fundusz remontowy wynikała z konieczności zaciągnięcia kredytu na cele budowlane – remont elewacji budynku wraz z dociepleniem ścian. Za przyjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele posiadający 81,64% udziałów w nieruchomości

wspólnej, natomiast przeciw przyjęciu uchwały byli właściciele posiadający 18,36% udziałów w nieruchomości wspólnej to jest powodowie A.i L. P., którzy głosowali w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Dowód: protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 4 lipca 2012 roku k. 61,

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k. 10 – 11,

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k. 35,

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k. 12 – 12 v,

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k. 36,

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k. 38,

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k. 39,

umowa z 6 sierpnia 2012 roku o roboty budowlane k. 45 – 45 v,

trzy fotografie k. 13,

umowa kredytu inwestorskiego NASZ REMONT k. 40 – 44,

Członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej: J. G., M. Ś., M. K. złożyły 10 sierpnia 2012 roku do Zarządcy (...) oświadczenie o wycofaniu swego poparcia dla uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczących docieplenia budynku i podwyższenia opłaty na fundusz remontowy. J. G. i M. K. w tym samym dniu to jest 10 sierpnia 2012 roku wycofały swoje oświadczenie o cofnięciu swego poparcia dla uchwał dotyczących docieplenia budynku i podwyższenia opłaty na fundusz remontowy

Dowód: oświadczenia z 10 sierpnia 2012 roku k. 14, k. 34.

Powodowie A.i L. P.w piśmie złożonym 13 sierpnia 2012 roku do Zarządcy (...)J. B.zobowiązali go, aby jako zarządca nieruchomości wspólnej zwołał zebranie właścicieli nieruchomości wspólnej na dzień 27 sierpnia 2012 roku, godzina 9⁰⁰ w lokalu zarządcy i aby zawiadomił o zebraniu wszystkich właścicieli nieruchomości wspólnej. Przedmiotem zebrania miało być podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o uchyleniu uchwały Wspólnoty nr (...) i nr (...).

Na zwołanym na 27 sierpnia 2012 roku zebraniu powodowej Wspólnoty byli właściciele posiadający łącznie 55,48% udziału w nieruchomości wspólnej, dyskutowano na nim odnośnie uchwał nr (...)i (...) z 2012 roku w sprawie remontu elewacji budynku, przygotowano uchwałę nr (...)w sprawie uchylenia uchwał nr (...)i (...)z 2012 roku. Jednakże uchwała nr (...)została przez powodową Wspólnotę odrzucona, bowiem głosowali za nią właściciele posiadający 29,38% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Dowód: wniosek powodów z 13 sierpnia 2012 roku o zwołanie zebrania właścicieli k. 31,

protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 27 sierpnia 2012 roku k. 32,

lista obecności właścicieli lokali nieruchomości wspólnej w dniu 27 sierpnia 2012 roku k. 61,

uchwała nr (...) z 27 sierpnia 2012 roku wraz z kartą do głosowania k. 33 – 33 v.

Sąd zważył:

Zdaniem Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie wnosili o uchylenie zaskarżonych uchwał z powodu ich niezgodności z prawem, umową o zarządzanie nieruchomością wspólną, oraz z uwagi na to, że naruszają w sposób rażący zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i godzą w słuszny interes powodów jako członków wspólnoty.

Zgodnie z artykułem 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali, oraz Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali.

Umowa właścicieli lokali to umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zakres czynności, które w imieniu wspólnoty mieszkaniowej może podejmować zarządca, jest pozostawiony swobodzie właścicieli.

Podstawą zaskarżenia uchwały wobec tego może być naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona - w formie zaskarżania uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym stanie. Temu celowi służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością i dyscyplinowanie właścicieli lokali, którzy zaniechali czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo wstrzymują się z ponoszeniem niezbędnych kosztów na wspólną nieruchomość.

W niniejszej sprawie strona pozwana podjęła uchwały o zaciągnięciu kredytu na sfinansowanie remontu elewacji budynku wraz z dociepleniem ścian, oraz o podwyższeniu miesięcznej składki na fundusz remontowy nieruchomości wspólnej. Zadaniem powodów zaskarżone uchwały są sprzeczne z art. 30 ust. 1 c ustawy o własności lokali. W myśl art. 30 ust. 1 zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany:

- 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy,
- 2) składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności,
- 3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

Natomiast w myśl ust. 1a w wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

Zgodnie z ust. 2 przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Wobec tego trudno odnieść się do zarzutu powodów, iż zarządca naruszył obowiązki z tego przepisu, ponieważ nie opracował dokumentacji technicznej budynku, z której miałyby wynikać konieczność przeprowadzenia zadania inwestycyjnego. Zdaniem Sądu nie było konieczności opracowywania dokumentacji technicznej z której wynikałyby

konieczność przeprowadzenia remontu wraz z dociepleniem ścian. Zgodnie z umową o zarządzanie nieruchomością wspólną, w ramach zwykłego zarządu zarządca został zobowiązany do przeprowadzenia lub modernizacji budynku tylko wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego uchwałą właścicieli lokali. Właściciele lokali należących do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli 4 lipca 2012 roku uchwałę nr (...) o wykonaniu remontu elewacji budynku wraz z dociepleniem ścian przyjmując ofertę Przedsiębiorstwa (...) s.c.w W.za ogólną kwotę 68.488,45 zł brutto. Uchwałą z tego samego dnia pozwani podjęli decyzję o korekcie planu finansowego pozwanej Wspólnoty na rok 2012 z uwzględnieniem remontu elewacji wraz z dociepleniem ścian. Wolą większości właścicieli lokali pozwanej wspólnoty było wykonanie remontu elewacji budynku wraz z dociepleniem ścian przez Przedsiębiorstwo (...) s.c.. Nie ma żadnego znaczenia fakt przygotowania tekstu tej uchwały, zresztą jak i pozostałych przez zarządcę J. B., skoro pozwana wspólnota większością głosów na zebraniu i drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwały takiej treści. Z ustawy o własności lokali nie wynika, aby pozwana Wspólnota musiała wskazywać na konieczność przeprowadzenia takiego remontu z uwagi na parametry cieplne, z ustawy nie wynika również konieczność przeprowadzenia przetargu odnośnie wyboru wykonawcy, czy też zbierania konkurencyjnych ofert.

Na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali 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. Z ust. 2 wynika, iż 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. O tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej (będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości). W niniejszej sprawie zaskarżone uchwały, jak również uchwały w której pozwana Wspólnota zdecydowała o konieczności remontu elewacji wraz z dociepleniem ścian i wyborze wykonawcy, oraz korekcie planu finansowego zostały podjęte głosami większości właścicieli pozwanej Wspólnoty. Sąd nie dopatrzył się w niniejszej sprawie, aby tryb podjęcia zaskarżonych uchwał był wadliwy. Powodowie twierdzili, iż uchwała nr (...) została podjęta przy 100% frekwencji na zebraniu, gdy w rzeczywistości na zebraniu w dniu 4 lipca 2012 roku nie byli obecni R. P., J. D. i M. K.. Należy podkreślić, iż z oryginału protokołu z zebrania Wspólnoty w dniu 4 lipca 2012 roku wynika, iż zebranie było władne podejmować prawomocne uchwały. W ocenie Sądu zarzut powodów jest bezzasadny, tym bardziej że jak wynika z cytowanego już wyżej art. 23 ust. 1 ustawy uchwały mogą być podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów, co miało miejsce przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał. Wobec tego też Sąd oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków : R. P., M. K., J. D..

Zaznaczyć należy, iż prawo właścicieli lokali do zaskarżania uchwał nie oznacza jednak, że mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota podjęła uchwałę określonej treści – taki pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, opubl. OSNC 2002, nr 12, poz. 157. W niniejszej sprawie powodowie, nie wskazując żadnych racjonalnych przyczyn, chcą uchylenia uchwał o podniesieniu o podniesieniu miesięcznej składki na fundusz remontowy i zaciągnięcie kredytu na przeprowadzenie remontu. Należy mieć na uwadze, co wyżej już zostało wskazane, iż ochrona - w formie zaskarżania uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości. Właściciele pozwanej Wspólnoty zdecydowali większością głosów o konieczności przeprowadzenia remontu elewacji budynku, docieplenia ścian i w związku z zdecydowali również o podwyższeniu składki na fundusz remontowy. Powodowie, z tym nie zgadzają się, z poparciem dla uchwał wycofała się również M. Ś., co nie oznacza iż tylko dlatego zaskarżone uchwały mają być uchylone.

Nie są uzasadnione również zarzuty powodów, iż zaskarżone przez nich uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Możliwość zaskarżenia uchwały, jak podnosi się w doktrynie – Komentarz do ustawy o własności lokali autorstwa E. K. – koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (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. W niniejszej sprawie pozwana Wspólnota podjętymi uchwałami z całą pewnością nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wręcz przeciwnie pozwana Wspólnota dąży do tego, aby ich nieruchomość została utrzymana w należyтым stanie technicznym, remont elewacji i docieplenie budynku z całą pewnością doprowadzą do poprawy stanu technicznego budynku. Wiadomym jest bowiem, iż z upływem czasu elewacja niszczy się, co miało miejsce w budynku pozwanej Wspólnoty, a co wynika z przedłożonych fotografii i remont elewacji i docieplenie poprawi stan techniczny tego budynku. Powodowie nie udowodnili, iż na skutek docieplenia może dojść do zwilgocenia budynku, w ocenie Sądu wręcz przeciwnie docieplenie poprawi parametry cieplne budynku wspólnoty, co pozwoli zaoszczędzić na ogrzewaniu budynku.

Z tych względów na podstawie powołanych wyżej okoliczności Sąd oddalił powództwo.