

*Sygn. akt I C 1992/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Jerzy Habaj**

**Protokolant: Katarzyna Drożdż**

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2017 r. w Świdnicy

**sprawy z powództwa T. Z.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w J.**

**o uchylenie uchwały**

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 767 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**I C 1992/16**

## UZASADNIENIE

Powód T. Z. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. o uchylenie w całości uchwały pozwanej nr (...) z dnia 31 sierpnia 2016 r., doręczonej powodowi w dniu 21 września 2016 r., z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, jak również z uwagi na fakt, iż uchwała ta narusza interesy współwłaścicieli nieruchomości położonej w J. przy ul. (...), a także o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 31 sierpnia 2016 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...). Za uchwałą głosowali właściciele lokali mieszkalnych Wspólnoty posiadających 53,07% udziałów. W ocenie powoda uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali, jak również uchwała ta w sposób istotny narusza interesy powoda. Uchwała ta stanowi wyrażenie zgody na przeprowadzenie termomodernizacji na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. (...) w J. polegającej na dociepleniu ścian i dachu oraz wymianie stolarki budowlanej w częściach wspólnych budynku. Wartość prac szacowana jest na kwotę 153972,07 zł, z czego kwota 150.000 zł ma pochodzić z kredytu remontowego, który zostanie zaciągnięty w (...) SA.

Zdaniem powoda zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali, jak również uchwała ta w sposób istotny narusza jego interesy.

Uchwała upoważnia zarządcę nieruchomości do zaciągnięcia i spłaty w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej kredytu inwestorskiego Nasz Remont do kwoty 150000 zł, na okres kredytowania do 20 lat w celu sfinansowania kosztów remontów. Nie wskazuje ona natomiast na jakich warunkach kredyt ten miałby zostać zaciągnięty. W szczególności z treści uchwały nie wynika jaki będzie koszt kredytu i jego oprocentowanie. Uchwała nr (...) wskazuje również, że na miesiąc przed uruchomieniem kredytu wpłaty na fundusz remontowy zostaną podwyższone do wysokości 5,15 zł/m<sup>( 2)</sup> powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Powód w przedmiotowej

nieruchomości jest właścicielem lokalu mieszkalnego o pow. 51 m<sup>2</sup> oraz posiada udział (...) w pustym lokalu użytkowym wymagającym remontu o pow. 118,75 m<sup>2</sup>. Oznacza to, że w przypadku wejścia w życie uchwały nr(...) miesięczne wpłaty powoda na fundusz remontowy wzrosną do ok. 705 zł miesięcznie, a w chwili obecnej ma 72 lata i utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.373,58 zł miesięcznie, już w chwili obecnej powód przeznacza wszystkie swoje na zapłatę rachunków, wyżywienie i leki. Po wejściu w życie uchwały nr 6/2016 powód nie będzie miał środków na zapłacenie funduszu remontowego.

Zdaniem powoda zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz naruszają interes powoda nakładając na niego nieuzasadnione, nadmierne obciążenia finansowe. Istniejący stan techniczny nieruchomości w szczególności ocieplenie ścian i dachu jest wystarczający, a tym samym wykonanie termomodernizacji nie ma na celu interesu wspólnego. Tym samym nakładanie na pozostałych właścicieli znacznych obciążeń finansowych na wszystkich członków wspólnoty stanowi rażące naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez duże pogorszenie ich sytuacji finansowej. Zdaniem powoda ustalone zaliczki na remonty są nadmierne, a dodatkowo remonty te nie służą wspólnocie jako całości, a jedynie realizowane są w interesie określonych członków.

W tej sytuacji zdaniem powoda koniecznym wydaje się zlecenie sporządzenia opinii biegłemu sądowemu do spraw budownictwa, który ewentualnie wskaże na niezbędność prac remontowych spowodowaną złym stanem technicznym budynków. Dowód z opinii biegłego do spraw budownictwa ma w sprawie kluczowe znaczenie, bowiem jako jedyny pozwoliłby na obiektywną ocenę stanu technicznego nieruchomości i konieczności przeprowadzania określonych w uchwale nr (...) prac remontowych i modernizacji.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości jako nieuzasadnionego, a także o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł.

W uzasadnieniu wskazała, że zgodnie bowiem z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być wytoczone przed sądem przez właściciela lokalu, należącego do takiej wspólnoty, 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. Ponieważ w niniejszej sprawie Uchwała pozwanej nr (...) została podjęta W dniu z 31 sierpnia 2016r. na zebraniu ogółu właścicieli lokali; to termin jest zaskarżenia do sądu minął po upływie okresu 6 tygodni liczonych od dnia 31.08.2016 r., czyli w dniu 12 października 2016 r. Tym samym wytoczenie przedmiotowego powództwa w dniu 13.10.2016 r. było spóźnione.

Pozwana podniosła, że pozew nie spełniał wymogu przewidzianego w art. 187 § 1 pkt 3 kpc, bowiem powód nie wskazał w treści pozwu informacji, czy strony podjęły próbę mediacji lub innego pozasądowego sposobu rozwiązania sporu, a o ile twierdził, że takich prób nie podjęto, to nie wyjaśnił przyczyn ich niepodjęcia. Ponieważ informacja określona w art. 187 § 1 pkt 3 kpc stanowi element obowiązkowy pozwu to jej brak powinien skutkować oddaleniem powództwa.

Pozwana wskazała, że uchwała pozwanej nr (...) z 31.08.2016r., upoważniająca zarządcę nieruchomości przy ul. (...) w J. m.in. do reprezentowania pozwanej przy przeprowadzeniu inwestycji termomodernizacji nieruchomości pozwanej oraz zawarciu umowy kredytu z Bankiem (...) S.A. określała wszystkie istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia ww. umowy kredytu, a nadto precyzowała wszelkie czynności prawne, do których dokonania pozwana upoważniła zarządcę nieruchomości. Przedmiotowa uchwała wyraźnie wskazywała jaki podmiot i przez kogo reprezentowany jest uprawniony do zaciągnięcia i spłaty w imieniu pozwanej kredytu inwestorskiego - przedsiębiorca (...) i Doradztwo (...).P. W. s.j., reprezentowany przez Pana G. W., określała precyzyjnie kredytodawcę - Bank (...).P. S.A. oraz rodzaj kredytu odnosząc się do jego nazwy, a którego warunki są publicznie dostępne. Uchwała zawierała także dodatkowe postanowienia, dotyczące zakresu upoważnienia przedsiębiorcy (...) i Doradztwo (...).P. W. s.j. do dokonania innych czynności prawnych i faktycznych, związanych z ww. umową kredytu oraz inwestycją

termomodernizacji nieruchomości, a także postanowienia o podwyższeniu wpłat na fundusz remontowy po zawarciu umowy kredytu, w okresie miesiąca przed uruchomieniem kredytu.

Powód w piśmie z dnia 27 czerwca 2017 r. wskazał, że inwestycje, których przeprowadzenie rozważano uprzednio, przed podjęciem zaskarżonej uchwały, miały odmienny od obecnie planowanej charakter a równolegle zamysł ich realizacji nie był dostatecznie sprecyzowany co czyniło rozważania w tym przedmiocie czysto hipotetycznymi. Dopiero wskutek wskazania konkretnego zakresu prac remontowych, warunków ich finansowania i skutków z związanych powód podjął ostateczną decyzję w przedmiocie tego, czy - jako członek Wspólnoty - godziłby się na ich realizację, uznając ją za konieczną czy też nie.

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

W dniu 21 lutego 2014 roku uchwałą nr (...) powód został wybrany na jedynego członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w J.. Działając w tym charakterze wystąpił on z inicjatywą inwestycji polegającej na przeprowadzeniu termomodernizacji nieruchomości, która miałaby być oparta na finansowaniu z kredytu inwestycyjnego. W związku z tym, że pomysł ten spotkał się z aprobatą członków pozwanej postanowiono o jej przeprowadzeniu inwestycji.

W dniu 4 marca 2016 r. członkowie wspólnoty mieszkaniowej, w tym powód, głosowali za przyjęciem planu gospodarczego na rok 2016, który obejmował m.in. remont elewacji budynku, jego docieplenie oraz przeprowadzenie termomodernizacji ze środków Unii Europejskiej a także wydatki na przeprowadzenie audytu energetycznego.

W dniu 10 maja 2016 r. pozwana na podstawie umowy nr (...) zlecała wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej nieruchomości wspólnej (...) Projektowej A. R. z siedzibą w W.. Dokumentacja ta miała służyć przygotowaniu wniosku o uzyskanie dofinansowania na planowany remont.

W dniu 2 czerwca 2016 roku pozwana podjęła uchwałę nr (...) z 02.06.2016 r., na podstawie, której wyrażono m.in. zgodę na wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej oraz robót budowlanych dotyczących termomodernizacji nieruchomości położonej przy ul. (...) w J..

Powód w tym czasie był informowany przez G. W. o dokonywaniu kolejnych czynności związanych z termomodernizacją, a w przypadku podejmowania kolejnych uchwał z tym związanych także o terminach zebrań właścicieli lokali.

W czerwcu 2016 r. zakończono przeprowadzanie audytu energetycznego budynku pozwanej przy ul. (...) w J., który został sporządzony przez JK-Projekt K. J. z siedzibą we W.. Dokument ten miał stanowić podstawę dla termomodernizacji budynku.

W dokumencie tym wskazano na ocenę stanu technicznego budynku w zakresie istotnym dla wskazania właściwych usprawnień i przedsięwzięć termomodernizacyjnych dokonując charakterystyki stanu istniejącego i możliwości poprawy. W zakresie ścian zewnętrznych, dachu, modernizacji przegrody DZ i OZ oceniono, że te elementy charakteryzując się współczynnikiem przenikania niezgodnym z obowiązującymi warunkami technicznymi i w związku z tym należy wykonać ich izolację termiczną, aby zapewnić wymagany opór cieplny.

W dniu 30 lipca 2016 r. sporządzono kosztorys inwestorski dla planowanej inwestycji zgodnie z którym ogólna kosztorysowa wartość robót związanych z planowaną termomodernizacją ma wynieść 153.972,07 zł.

W dniu 31 sierpnia 2016 r. pozwana podjęła uchwałę:

1. nr (...) w sprawie termomodernizacji nieruchomości w ramach; zgodnie z uchwałą członkowie wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w J. postanawiali przystąpić do programu termomodernizacji – konkurs nr (...) (...), ogłoszony w ramach (...) „(...) w budynkach użyteczności publicznej i sektorze mieszkaniowym – (...) (§ 1); całkowita wartość przygotowania wniosku do projektu termomodernizacji wraz ze studium wykonalności nie przekroczy kwoty

brutto 3.000 zł; koszt wykonania w/w prac rozliczony zostanie zgodnie z wysokością udziałów procentowych w nieruchomości wspólnej ze środków zgromadzonych na koncie wspólnoty mieszkaniowej (§ 2 pkt 1 i 2); za podjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele lokali posiadający łącznie 53,07 % udziałów w nieruchomości wspólnej;

2. nr (...) w sprawie termomodernizacji nieruchomości oraz zaciągnięcia i spłaty kredytu inwestorskiego (...) w (...) S.A. zgodnie z którą:

1. przeprowadzenie termomodernizacji na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. (...) w J. polegającej na dociepleniu ścian i dachu oraz wymianie stolarki budowlanej w częściach wspólnych budynku. Wartość prac wyniesie do kwoty 153.972,07 zł brutto. Wkład własny Wspólnoty Mieszkaniowej wynosić będzie 3.972,07zł;

2. właściciele upoważnili firmę (...)P. W. s.j., reprezentowaną przez G. W. do: zaciągnięcia i spłaty w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej kredytu inwestorskiego Nasz Remont do 150.000 zł na okres kredytowania do 20 lat w celu sfinansowania kosztów w/w remontów; złożenia dokumentów wymaganych przy zaciągnięciu kredytu; zawarcia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umowy kredytowej; ustanowienie stosownych zabezpieczeń wymaganych przez bank; złożenia w imieniu wspólnoty mieszkaniowej oświadczenia o poddaniu się egzekucji z tytułu zawarcia powyższej umowy;

3. członkowie wspólnoty mieszkaniowej postanowili, że do całkowitej spłaty Wspólnota nie zamknie rachunków prowadzonych w (...) S.A. oraz nie otworzy rachunków w innych bankach;

4. zabezpieczeniem kredytu o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały będzie: ustanowienie klauzuli potrącenia wierzytelności banku z tytułu kredytu z rachunków prowadzonych w (...) SA. inwestorskiego(...); przelew wierzytelności obecnych i przyszłych wspólnoty mieszkaniowej odnoszących się do środków pieniężnych zgromadzonych przez właścicieli lokali na funduszu remontowym z tytułu udziału w spłacie kredytu inwestorskiego (...);

5. w przypadku przekroczenia zaplanowanych wydatków inwestycyjnych określonych w § 1 uchwały z powodu konieczności przeprowadzenia prac nieobjętych kosztorysem, wydatki te zostaną pokryte w całości przez członków pozwanej;

6. źródłem spłaty kredytu; remontowego, który zostanie zaciągnięty w (...) SA do kwoty 150.000 zł będą środki finansowe wpływające na rachunek bankowy z tytułu wpłat członków Wspólnoty Mieszkaniowej na fundusz remontowy; miesięczne wpłaty na fundusz na miesiąc przed uruchomieniem kredytu zostaną podwyższone do wysokości 5,15 m2 powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 428,32 m2, tj. (...),85 łącznie złotych, w tym udział powoda wyniesie 263,17 zł;

7. właściciele lokali udzielili pełnomocnictwa Zarządcy nieruchomości G. W. do następujących czynności związanych z w/w remontami: do dysponowania w imieniu pozwanej nieruchomości na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane i uzyskania decyzji pozwolenia na budowę dla tego zadania; występowania w imieniu pozwanej przed organami administracji samorządowej i rządowej; składania i podpisywania w imieniu pozwanej wniosku aplikacyjnego o dofinansowanie inwestycji na konkurs nr. (...).(…); składania w imieniu pozwanej oświadczeń woli oraz podpisywania umów; pełnienia roli inwestora zastępczego.

Za podjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele lokali posiadający łącznie 53,07 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 9 września 2016 r. pozwana zawarła umowę z G. S. prowadzącą działalność pod firmą (...). Przedmiotem umowy było zlecenie przygotowania dokumentacji do wniosku pozwanej dotyczącej konkursu Marszałka Województwa (...) w przedmiocie dofinansowania inwestycji w ramach efektywności energetycznej w budynkach użyteczności publicznej i sektorze mieszkaniowym.

W dniu 27 września 2016 r. pozwana podjęła Uchwałę nr (...), mocą której odwołała powoda z funkcji Zarządu pozwanej z uwagi na faktyczne jej nierealizowanie przez powoda i powołała w jego miejsce Panią H. W..

W dniu 6 października 2016 roku pozwana na podstawie uchwały nr (...) r. zawarła z Bankiem (...) S.A. z/s umowę kredytu Inwestorskiego (...).

**Dowód:**

1. zeznania świadka G. W. – k. 290 (zapis rozprawy z dnia 16 listopada 2017 roku)
2. zeznania świadka K. W. – k. 290 (zapis rozprawy z dnia 16 listopada 2017 roku)
3. zeznania świadka A. L. – k. 290 (zapis rozprawy z dnia 16 listopada 2017 roku)
4. zeznania świadka E. S. – k. 290 (zapis rozprawy z dnia 16 listopada 2017 roku)
5. uchwała nr (...)z 21.02.2014 r. - k. 92
6. uchwała nr(...) z 04.03.2016r. w sprawie przyjęcia Planu (...) na 2016 rok wraz z załącznikiem - Planem Gospodarczym na rok 2016 – k. 93
7. umowa nr (...) na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej – k. 94
8. pisma Zarządcy nieruchomości pozwanej do członków Wspólnoty z 15.02.2016 r., 25.08.2016r. i 30.01.2017r. - k. 95 – 96
9. uchwała nr (...) z 02.06.2016r. w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz robót budowlanych dotyczących termomodernizacji nieruchomości – k. 97
10. audyt energetyczny budynku pozwanej – k. 98 – 107
11. kosztorys inwestorski z 30.07.2016 r. - k. 108 – 117
12. uchwały nr (...)i (...) z 31.08.2016 r. - k. 12 – 13
13. uchwała nr (...) z 27.09.2016r. w sprawie odwołania powoda z funkcji Zarządu pozwanej – k. 89
14. umowa Nr (...) Kredytu Inwestorskiego (...) z 06.10.2016r. - k. 122 – 125

Po odwołaniu powoda z funkcji członka zarządu pozwanej zaistniał konflikt pomiędzy nim a pozostałymi członkami Wspólnoty, w tym H. W., która zastąpiła go na tym stanowisku. T. Z. w rozmowie z K. W. stwierdził, że jeżeli w czasie prac związanych w termomodernizacją budynku zostaną na koszt wspólnoty mieszkaniowej wymienione okna w lokalach stanowiących jego własność, to wyrazi on zgodę na prowadzenie tych prac, a w przeciwnym wypadku będzie się im sprzeciwiał.

W dniu 11 października 2016 r. pozwana przekazała wniosek konkursowy skierowany do Marszałka Województwa (...) do instytucji pośredniczącej Aglomeracji (...). W dniu 2 marca 2017 r. Urząd Marszałkowski Województwa (...) przyjął wniosek o dofinansowanie termomodernizacji na nieruchomości, polegającej na dociepleniu ścian i dachu oraz wymianie stolarki budowlanej w częściach wspólnych budynku. Zgodnie z wnioskiem inwestycja termomodernizacji o całkowitym koszcie w wysokości 162.837,66 zł, wraz z kosztami czynności technicznych i administracyjno-prawnych poprzedzających inwestycję, ma zostać sfinansowana w wysokości 110.729,61 zł, przy czym kwota w wysokości 82.936,47 zł będzie pochodzić ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, a kwota w wysokości 27.793,14 zł ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...).

**Dowód:**

1. zeznania świadka G. W.
2. zeznania świadka K. W.
3. zeznania świadka A. L.
4. zeznania świadka E. S.
5. pismo pozwanej do Instytucji Pośredniczącej Aglomeracji (...)
6. formularz potwierdzenia przyjęcia wniosku pozwanej o dofinansowanie Inwestycji w dniu 02.03.2017r.
7. wydruk z systemu elektronicznego Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...) (Źródła finansowania projektu w pkt. D5 formularza)

Ustaień faktycznych dokonano na podstawie zeznań świadków oraz dokumentacji przedłożonej przez strony.

W sprawie nie było konieczne przeprowadzenie – zgodnie z wnioskiem powoda – dowodu z opinii biegłego na okoliczności wskazane w pozwie, gdyż stan techniczny budynku mógł być stwierdzony na podstawie dowodów zgromadzonych w aktach sprawy. Poza tym opinia biegłego nie mogła zmierzać do ustalenia, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy powoda. W tym zakresie należy wskazać, iż z audytu energetycznego wynika, że dzięki planowanej inwestycji poprawie ulegną przede wszystkim parametry związane z izolacją termiczną budynku. Powód powyższe ustalenia audytu stara się podważać wyłącznie twierdzeniem, że w jego ocenie prace takie nie są konieczne, co nie może być wystarczające, gdy weźmie się pod uwagę zgodne zeznania świadków, którzy wskazywali, że stan techniczny nieruchomości jest taki, iż uzasadnia przeprowadzenie remontu. O zbędności tego dowodu świadczy także postawa samego powoda, który sam inicjował działania mające na celu podjęcie tych prac, a następnie nie sprzeciwiał się także kolejnym działaniom mającym na celu ich przeprowadzenie. Dopiero, gdy powstał konflikt pomiędzy nim a pozostałymi członkami wspólnoty powód zaczął podważać zasadność przeprowadzenia termomodernizacji. Argumentacja powoda w tym zakresie nie jest przekonująca, o czym poniżej.

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Zgodnie z art. 25 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 w ust. 1, 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.

Powód zasadnie wskazał, że powództwo zostało wniesione we wskazanym terminie, gdyż przesyłka z pozwem została nadana w urzędzie pocztowym w dniu 11 października 2016 roku, a więc w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia powoda o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Uchwała właścicieli lokali może być sprzeczna zarówno z przepisami prawa materialnego, jak i przepisami proceduralnym. Wskazuje się, że uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem ogółu właścicieli lokali, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały lub mogły mieć wpływ na treść tych uchwał. Także uchybienia formalne związane z podjęciem uchwały wspólnoty mieszkaniowej mogą skutkować jej uchyleniem w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. tylko wówczas, gdy miały lub mogły mieć

wpływ na jej treść. Przykładowo podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylecia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.

W zakresie naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy wskazać, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w należywym stanie i zwłaszcza pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Niewątpliwie przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością wspólną decydujące znaczenie powinien mieć interes wszystkich właścicieli lokali, a nie interes jednostkowy.

W powołanym przepisie chodzi o obiektywne, a nie subiektywne postrzeżenie naruszenia interesu właściciela lokalu. Ponadto skoro uchwała ma „w inny sposób” naruszać interes właścicieli lokali, należy przyjąć, że katalog przyczyn umożliwiających zaskarżanie uchwał jest otwarty.

Pozwana także niezasadnie wskazuje, że brak wskazania w uzasadnieniu pozwu okoliczności o jakich mowa w art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. miałyby stanowić podstawę do oddalenia powództwa, gdyż powyższe wymagania się wymaganiami formalnymi pozwu, które nie mogą decydować o zasadności lub niezasadności żądania zawartego w pozwie.

Oceniając zasadność powództwa należało skoncentrować się na zarzutach powoda zawartych w pozwie, a skierowanych przeciwko zaskarżonej uchwale. Mianowicie T. Z. zarzucił, że uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali, jak również w sposób istotny narusza interesy powoda. Wskazał, że z treści uchwały nie wynika na jakich warunkach kredyt ten miałby zostać zaciągnięty, a w szczególności z treści jaki będzie koszt kredytu i jego oprocentowanie. Powołał się także na okoliczności związane z jego sytuacją majątkową wskazując, że nie będzie go stać na ponoszenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w przypadku zaciągnięcia kredytu. Zdaniem powoda zaskarżona uchwała narusza także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jego interes nakładając na niego nieuzasadnione, nadmierne obciążenia finansowe. Istniejący stan techniczny nieruchomości w szczególności ocieplenie ścian i dachu w jego ocenie jest wystarczający, a tym samym wykonanie termomodernizacji nie ma na celu interesu wspólnego. Tym samym nakładanie na pozostałych właścicieli znacznych obciążeń finansowych na wszystkich członków wspólnoty stanowi rażące naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez duże pogorszenie ich sytuacji finansowej. Zdaniem powoda ustalone zaliczki na remonty są nadmierne, a dodatkowo remonty te nie służą wspólnocie jako całości, a jedynie realizowane są w interesie określonych członków.

W ocenie Sądu postępowanie dowodowe nie potwierdziło tych zarzutów.

W tym miejscu należy wskazać, że nie było podstaw do badania, czy zaskarżona uchwała narusza także interesy pozostałych właścicieli lokali, gdyż ci sami mieli możliwości kwestionowania uchwały w drodze jej zaskarżenia.

Powód w pozwie, ani w toku dalszego postępowania nie wskazał z jakimi przepisami ustawy o własności lokali zaskarżana uchwała miałaby być niezgodna. Zarzucana nadmierność obciążeń jaka ma wynikać z postanowień § 7 zaskarżonej uchwały, a którą ewentualnie można by rozważać przez pryzmat art. 14 ustawy o własności lokali, nie wydaje się uzasadniona. Przede wszystkim jak wynika z powyższego postanowienia miesięcznie powód zobowiązany będzie łożyć na fundusz remontowy kwotę 263,17 zł, która wynika z jego udziału w nieruchomości wspólnej. Nie można zatem zasadnie twierdzić, że powód na podstawie uchwały jest traktowany inaczej niż pozostali właściciele, gdyż obciążenia w tym zakresie są proporcjonalne do posiadanego udziału.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego treści uchwały należy wskazać, że rzeczywiście nie zawierała ona ustaleń precyzyjnie odnoszących się do poszczególnych postanowień przyszłej umowy kredytu, co mogło utrudniać ocenę prawidłowości tej czynności w związku z zadaniami zarządu nieruchomością wspólną. Jednakże powód w chwili jej podejmowania znał nazwę umowy jaka miała być zawarta w przyszłości i bez problemu mógł zorientować się w warunkach kredytowania. Nie ma podstaw do przyjmowania, że wszystkie postanowienia takiej umowy mają być zawarte w uchwale, tym bardziej, gdy odwołuje się ona do konkretnego produktu oferowanego przez bank, który

standardowo świadczy takie usługi i posiada wzorce umów kredytu przeznaczonych na konkretne cele. Powód przed zaskarżeniem uchwały mógł zatem zorientować się w warunkach umowy i w toku postępowania podnieść konkretne zarzuty dotyczące treści uchwały. Poprzestał jednak na podnoszeniu zastrzeżeń do samego zezwolenia, które uwzględniając poprzednie czynności, było konieczne, aby przeprowadzić prace termomodernizacyjne.

Brak także podstaw do przyjęcia, że został naruszony interes powoda, który w tym przypadku należy identyfikować w interesem majątkowym wobec podnoszonych zarzutów o nadmierności obciążeń mających wynikać z uchwały. Przede wszystkim T. Z. jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej obowiązany jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów zarządu tym składnikiem majątkowym, który nieraz może wymagać nakładów adekwatnych do jego wielkości. W przypadku konieczności przeprowadzenia termomodernizacji wydatki te rzeczywiście mogą być znaczne, a w związku z tym udział w nich przez powoda może stanowić dla niego odczuwalne obciążenie finansowe. Powyższy zarzut należy łączyć z ogólnymi kosztami przeprowadzenia termomodernizacji, które w uchwale określono na kwotę 153.972,07 zł brutto. Przede wszystkim należy wskazać, że właściciele lokali podejmując uchwałę dysponowali już audytem energetycznym oraz o kosztorysem inwestorskim, z których ten ostatni stanowił podstawę do przyjęcia wysokości kredytu jaki miał być zaciągnięty na potrzeby termomodernizacji. Nie była to więc uchwała podjęta bez żadnych podstaw faktycznych, a kwota zobowiązania wobec banku wynika z konkretnych wyliczeń. Wcześniej wskazano już, że nie było potrzeby przeprowadzania w niniejszym postępowaniu dowodu z opinii biegłego dla stwierdzenia okoliczności wskazanych przez powoda.

Z audytu energetycznego wynika natomiast, że jeżeli chodzi o korzyści związane z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym to podstawowym efektem będzie zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię zużywaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej w wysokości większej niż 25%, a roczne oszczędności kosztów energii wyniosą ponad 20.000 zł. Nie jest wymagana wiedza specjalistyczna, aby stwierdzić, że poprawa powyższych parametrów technicznych budynku jest korzyścią, która dotyczy wszystkich właścicieli lokali w danym budynku, także powoda.

T. Z. w sposób ogólny zarzucił, że prace termomodernizacyjne mają służyć nie wszystkim, a tylko określonym właścicielom lokali nie precyzując o kogo konkretnie ma chodzić. W związku z tym zarzut ten nie mógł być uznany za zasadny, skoro z założenia prac tego typu wynika, że mają one służyć poprawie parametrów technicznych budynku, a więc są korzystne dla wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości budynkowej.

Należy wskazać, że nie bez znaczenia dla kwestionowania przez powoda mogły być okoliczności wskazane przez wszystkich świadków, który zgodnie podali, że T. Z. przy okazji prac termomodernizacyjnych liczył na wymianę okien w należących do niego pomieszczeniach w zamian za swoją zgodę na te prace. Powyższe postępowanie w sposób logiczny uzasadnia bowiem zmianę jego stanowiska w zakresie przeprowadzenia prac, których sam był inicjatorem. Do pewnego momentu był on za wykonaniem termomodernizacji, sam ją inicjował, nie zaskarżał kolejnych uchwał związanych z tym procesem, a gdy okazało się, że nie ma możliwości objęcia nim wymiany okien w jego pomieszczeniach nastąpiło całkowita zmiana jego stanowiska. Powód w sposób przekonywujący nie wskazał czym była spowodowana ta zmiana. W piśmie z dnia 27 czerwca 2017 roku podał, że „inwestycje, których przeprowadzenie rozważano uprzednio, przed podjęciem zaskarżonej uchwały, miały odmienny od obecnie planowanej charakter a równolegle zamysł ich realizacji nie był dostatecznie sprecyzowany co czyniło przedmiocie czysto hipotetycznymi”, a „dopiero skutek wskazania konkretnego zakresu prac remontowych, warunków ich finansowania i skutków z związanych powód podjął ostateczną decyzję w przedmiocie tego, czy – jako członek Wspólnoty – godziłby się na ich realizację, uznając ją za konieczną czy też nie”. Trudno przyjmować, aby powód jako członek zarządu i właściciel lokalu nie znał stanu technicznego budynku, w którym mieszkał. Stan ten wynika z zeznań świadków, a wnioski odnośnie złych parametrów technicznych zostały potwierdzone w audycie energetycznym. Należało zatem oczekiwać, że koszty przeprowadzenia prac termomodernizacyjnych będą znaczne. Powód jako osoba posiadająca określone doświadczenie życiowe powinien zdawać sobie sprawę z tych okoliczności. Jednakże w kontekście powołanych już zeznań za najbardziej prawdopodobną przyczynę zmiany stanowiska należy uznać właśnie odmowę przeprowadzenia na koszt



wspólnoty, ewentualnie z środków przeznaczonych na termomodernizację, wymiany okien w pomieszczeniach stanowiących własność powoda.

Nawet jednak hipotetycznie przyjmując, że zmiana stanowiska powoda była spowodowana przyczynami przez niego wskazanymi, to w ocenie sądu w ustalonym stanie faktycznym prace termomodernizacyjne należało je uznać za zgodne z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną, które nakazują m.in. takie zarządzanie budynkiem, aby posiadał on jak najlepsze parametry techniczne, co przekłada się także na korzyści dla wszystkich właścicieli lokali. Poza tym należy wskazać, że pozwana aplikując o otrzymanie wsparcia finansowego na wykonanie prac ma możliwość uzyskania środków finansowych na ponad 70 % wydatków. Wiąże się to co prawda z koniecznością uprzedniego poniesienia całości wydatków, taka jest jednak istota otrzymywanego wsparcia. Z ustalonego stanu faktycznego wynika ponadto, że rozpoczęcie prac uwarunkowane jest pozytywnym rozpoznaniem wniosku o dofinansowanie. W przypadku jego odrzucenia pozwana ma zdecydować ewentualnym zwrocie otrzymanego kredytu. W okolicznościach sprawy brak jednak podstaw do przyjęcia, że wniosek zostanie negatywnie rozpoznany. Pozwana zasadnie wskazuje także, że nie można przyjmować za uzasadnione twierdzeń powoda, iż wsparcie takie ma charakter wyłącznie potencjalny, gdyż w odmiennym przypadku zawsze podejmowania starań o jego uzyskanie mogłoby być oceniane jako nieprzewidywalna korzyść dla wspólnoty mieszkaniowej, co z kolei nakazywałoby uchylać uchwały w tym przedmiocie z powodu ich sprzeczności z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną.

Na marginesie należy wskazać, że jeżeli powoda nie stać będzie na pokrywanie kosztów związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, to powinien on rozważyć podjęcie działań mające na celu zwiększenie własnych dochodów. Nie może być bowiem tak, że sytuacja majątkowa jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej miałaby blokować przeprowadzenie prac korzystnych dla właścicieli lokali.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych zasądając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 767 zł, w tym 720 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, 30 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od zażalenia oraz 17 zł tytułem zwrotu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.