

Sygn. akt IC 1199/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Waldemar Kuś

Protokolant: Justyna Malczyk

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2020 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa R. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, przy ulicy (...) w W., z dnia 16 maja 2019 roku;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1199/19

UZASADNIENIE

Powód R. W. , ostatecznie , po licznych zmianach , wniósł o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej , przy ulicy (...) , w W., nr (...) z dnia 16 maja 2019 r. lub ustalenie jej nieważności (protokół – k. 82) i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu .

Jedyny członek zarządu pozwanej R. K. nie stawił się na rozprawie , mimo skutecznego wezwania . W zażaleniu złożonym na postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia Pozwana wskazywała na zasadność podjętej uchwały (k. 61) .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego w pozwanej Wspólnocie , w skład której wchodzi właściciele 8 lokali mieszkalnych .

Ta okoliczność jest niesporna .

16 maja 2019 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) , w której właściciele lokali ustalili , że :

- właściciele lokali wyrażają zgodę na zaciągnięcie przez Wspólnotę i spłatę kredytu inwestorskiego (...)w (...) Banku (...) S A ;
- Wspólnota upoważnia M. N. do dokonania czynności formalno-prawnych związanych z zawarciem i zabezpieczeniem umowy kredytowej kredytu na kwotę do 63.000 zł na okres kredytowania do 156 miesięcy , w celu sfinansowania kosztów remontu dachu budynku Wspólnoty ;

- członkowie Wspólnoty postanawiają , że do chwili całkowitej spłaty kredytu Wspólnota nie zamknie rachunków bankowych prowadzonych w Oddziale Banku w W. oraz nie otworzy rachunków w innych bankach ;
- zabezpieczeniem kredytu będą : ustanowienie klauzuli potrącenia wierzytelności banku z tytułu kredytu z rachunków bankowych kredytobiorcy i przelew wierzytelności obecnych i przyszłych członków Wspólnoty odnoszących się do środków pieniężnych gromadzonych przez właścicieli lokali na funduszu remontowym z tytułu udziału w spłacie kredytu inwestorskiego ;
- w przypadku przekroczenia zaplanowanych wydatków inwestycyjnych określonych w par.(...)uchwały , z powodu konieczności przeprowadzenia prac nieprzewidzianych kosztorysem , wydatki te zostaną pokryte w całości przez członków Wspólnoty ;
- wykonywać będą umowę przelewu zgodnie z warunkami ustalonymi w pisemnej umowie , która zostanie zawarta z bankiem na zabezpieczenie udzielonego kredytu i zobowiązali się nieodwołalnie przekazywać na rachunek banku po otrzymaniu wezwania do zapłaty przypadające na każdego z członków kwoty z tytułu wpłat na fundusz remontowy , celem zapłaty zaległych rat kredytu wraz z odsetkami ;
- źródłem spłaty kredytu będą środki finansowe wpływające na rachunek bankowy z tytułu wpłat członków Wspólnoty na fundusz remontowy , miesięczne wpłaty na ten fundusz określa się w wysokości minimum (...) powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych ;
- właściciele lokali upoważniają zarządcę nieruchomości wspólnej do dokonywania czynności bankowych związanych z zawieraniem umów , dokonywania zmian tych umów , dysponowania środkami na rachunkach i dokonywania czynności bankowych na rachunkach Wspólnoty , zaciągania w imieniu Wspólnoty zobowiązań kredytowych , umocowania wskazanych odrębnym pełnomocnictwem pracowników Administracji (...) , sp. z o.o. w W. , do jednoosobowego dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych Wspólnoty ;
- wykonanie uchwały powierza się Zarządcy nieruchomości (jak wyżej) , reprezentowanemu przez prezesa zarządu M. N. .

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele mający 87,71 % udziałów w nieruchomości wspólnej .

(dowód : odpisy uchwały i załącznika do niej – k. 47-48)

Zawiadomienie o podjęciu uchwały , nad którą głosowano w systemie mieszanym , tzn. częściowo na zabranie , częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów , zostało sporządzone 20 maja 2019 r. , a powód odebrał je 13 czerwca 2019 r.

(dowód : przesłuchanie powoda , odpis zawiadomienia – k. 49)

Sąd nie uwzględnił wniosków powoda o przesłuchanie pozostałych właścicieli lokali , ponieważ prowadzenie tego dowodu w okolicznościach sprawy już ustalonych byłoby niecelowe .

Sąd zważył , co następuje :

W myśl art. 25 ust. 1 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i

zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.).

Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, w tym umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną 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.

Odnosząc się do pierwszej kwestii, należy przyjąć, że wyrażenie przez wspólnotę mieszkaniową zgody na zaciągnięcie kredytu stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. Przepisy ustawy nie precyzują warunków, jakim powinna odpowiadać uchwała, którą zgoda ta zostaje wyrażona. W art. 22 ust. 2 u.w.l. jest mowa jedynie, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Zezwolenie właścicieli lokali nie może jednak polegać na przyznaniu, w tym przypadku, administratorowi uprawnienia do reprezentowania Wspólnoty. Chodzi tu bowiem o czynności istotne z punktu widzenia wspólnoty mieszkaniowej oraz jej członków. Nie każda uchwała podjęta w trybie art. 22 ust. 2 u.w.l. musi dokładnie precyzować wszystkie elementy podmiotowo i przedmiotowo istotne umowy, jak również wprost indywidualizować jej drugą stronę. W skrajnych wypadkach wystarczające jest wskazanie kryteriów istotnych z punktu widzenia współwłaścicieli. Generalnie, zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Oczywiście, im bardziej precyzyjnie zostaną określone elementy przyszłej umowy, tym łatwiejsze będzie następnie zweryfikowanie, w jakim zakresie uchwała członków wspólnoty mieszkaniowej została wykonana.

Na takie aspekty dotyczące treści uchwały podjętej na podstawie cytowanych przepisów wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 maja 2019 r. w sprawie sygn. akt I CSK 197/18 i jego tezy należy, w ocenie Sądu, zasługuje na akceptację.

Uchwała badana w niniejszej sprawie została podjęta z naruszeniem prawa. W § 2 umowy wskazano, że członkowie wspólnoty upoważniają M. N., który jest prezesem zarządu Administracji (...) - spółki z o.o., co wynika z (...) uchwały, do dokonania czynności formalno-prawnych związanych z zawarciem umowy kredytu. Jest to regulacja sprzeczna z art.(...), który przesądza o tym, że pełnomocnictwo takie udzielane jest wyłącznie zarządowi wspólnoty.

Naruszenie interesu powoda wyraża się w tym, że uchwała nieprecyzyjnie nakłada na niego również obowiązki finansowe, a jej zapisy nie pozwalają na ustalenie wysokości zobowiązań powoda. Przekroczenie zaplanowanych wydatków inwestycyjnych (§ 5) z powodu konieczności przeprowadzenia prac nieprzewidzianych kosztorysem oznacza powinność pokrycia tych wydatków przez członków Wspólnoty, lecz bez ustalenia górnej granicy tego zobowiązania i bez przedłożenia kosztorysu, który w tym zapisie został przywołany. Podobnie, w(...) uchwały określono miesięczne wpłaty na fundusz remontowy bez górnej granicy (minimum (...) powierzchni użytkowej lokali).

Powód podniósł też zarzut naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, który, w kontekście poczynionych ustaleń, należy uznać za zasadny.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.