

Sygn. I C 237/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2021 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2021 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S. i E. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Ł.

o uchylenie uchwał, ewentualnie o ustalenie nieistnienia

I. uchyła uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z 14.08.2020 r., nr (...) z 21.12.2020 r., nr (...) z 21.12.2020 r.;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz T. S. i E. S. solidarnie 960 (dziewięćset sześćdziesiąt) złotych kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

I C 237/21

UZASADNIENIE

Powodowie E w a (...) i T a d e u s z (...) 17.02.2021 r. pozwali o uchylenie uchwał W s p ó l n o t y M i e s z k a n i o w e j „(...)” w Ł. : nr (...) z 14.08.2020 r. i z 21.12.2020 r. - nr (...) oraz nr (...), które dotyczyły pozyskania środków na remont z kredytu i zwiększonego odpisu na fundusz remontowy, stwierdzając, że decyzje te nie zostały dostatecznie przygotowane i naruszają ich interes, jak i Wspólnoty (zasady prawidłowego zarządzania), która nie przeprowadzi remontu w pełnym wymaganym zakresie, a zaciągnie wieloletnie zobowiązanie, powiększone bez potrzeby wydatkami na kredyt. Wskazywali też uchybienia proceduralne, które ich zdaniem prowadzą do wątpliwości, jakie decyzje obowiązują, gdyż początkowo zaproponowano i uchwalono mniejszy zakres remontu i środków na niego.

W toku postępowania nie podtrzymali początkowo zgłoszonego żądania ewentualnego – o ustalenie nieistnienia uchwał.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, stwierdzając, że choć zaistniało zamieszanie z podejmowaniem uchwał (ich uchylenie, oznaczeń), wobec utrudnień w funkcjonowaniu w czasie pandemii, to jest wiadomo z ich analizy, które

obowiązują. Uważał, że remont jest niezbędny i nie ma innej możliwości finansowania niż przyjęte, adekwatnie do praktyki innych wspólnot.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty, w której są współwłaścicielami jednego z 7 lokali, z czego 2 osoby mają po 2 lokale i udziały po 22,6 % i 24,7 %, powodowie – 8,7 %, a czwarta osoba – 12,7 %.

Powodowie na stałe nie zamieszkują w swoim lokalu.

We Wspólnocie od dawna znany był problem niezbędności przeprowadzenia remontu, zwł. że lokale na najwyższej kondygnacji są zalewane. Powodowie i ich sąsiadka w pewnym zakresie uprzednio już przeprowadzili go w obrębie dachu na własny koszt.

W marcu 2020 r. administrator przesłał członkom wspólnoty ofertę na remont dachu za 30 000 zł.

5.08.2020 r. odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty, na którym rozpoczęto głosowanie nad uchwałami, a uzupełniono je w trybie indywidualnego zbierania głosów i zdecydowano:

- uchwałą nr (...) przyjęto plan gospodarczy, w tym przewidziano częściowy remont dachu,
- uchwałą nr(...), że pozwana zaciągnie kredyt do 30 000 zł na remont dachu i będzie go spłacała z comiesięcznych wpływów z funduszu remontowego oraz określono akceptowany pułap pierwszej raty kredytu oraz, że zapłata za zwiększone wydatki na remont zostanie uiszczona ze środków zgromadzonych na tym funduszu po spłacie rat kredytu.

O podjęciu powyższej uchwały powodowie został powiadomieni 14.08.2020 r. pocztą elektroniczną. Administrator w wysłanej w tym dniu korespondencji mailowej zawiadomił także, że w uchwale nr 5 pojawił się zapis w § 5 niezgodny z ustawą o własności lokali i dlatego zobowiązał do zajęcia stanowiska na uchwale nr (...).

Następnie 18.09.2020 r. w ten sam sposób powodowie otrzymali od administratora informację, że zarząd postanowił anulować uchwałę nr (...) dotyczącą kredytu bankowego, że ze względu na pogodę remont przesunięto na marzec-kwiecień, a uchwała nr (...) z 14.08.2020r. jest nieprawomocna i dołączona została uchwała nr (...), które anulowała uchwałę nr (...) (czytając zgodnie z jej treścią).

W korespondencji z 15.10.2020 r. administrator zwrócił się o zapoznanie się z protokołem przeglądu technicznego budynku i przesłał ofertę remontu w większym zakresie na 82 000 zł (plus VAT),

13.11.2020 r. przesłał uchwałę nr (...) z 13.11.2020 r. w sprawie montażu klimatyzatora.

21.12.2020 r. przesłał uchwały z 21.12.2020 r. nr (...) o zwiększeniu odpisu na fundusz remontowy wobec przewidywanych wydatków i nr (...) w sprawie kredytu bankowego. 4.01.2021 r. poinformował o ich przyjęciu.

13.01.2021 r. powód zwrócił się mailem do administratora o informację w sprawie uchwał i 15.01.2021 r. otrzymał uchwały :

- nr (...) z 3.03.2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu oraz montaż sztyldów i klimatyzatorów, co do której 60 % głosów było przeciw,
- nr (...) z 5.08.2020 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na 2020 r. - także 60 % było przeciw,
- nr (...) z 14.08.2020 r. w sprawie anulowania uchwały nr(...) i kredytu bankowego, która została przegłosowana,
- nr (...) z 18.09.2020 r. w sprawie anulowania uchwały nr(...) z 5.08.2020 r. (tu pojawiło się zakwestionowane potem oznaczenie numeru uchwały, gdyż miało chodzić o nr 6) i kredytu bankowego, także przegłosowana,

- nr (...) z 13.11.2020 r. w sprawie klimatyzatora, przegłosowana, (jednocześnie funkcjonuje też ww. uchwała nr (...) z 21.12.2020 r. o zwiększeniu odpisu na fundusz remontowy),

- nr (...) z 23.12.2020 r. ponownie nie przegłosowano uchwały w sprawie jak nr (...).

Kontakt mailowy i przedstawione procedowanie w sprawie remontu i jego finansowania nastąpiło w czasie ograniczeń pandemii.

Poza powodami inni członkowie Wspólnoty nie chcieli finansować remontu z własnych środków. W banku omawiano ofertę kredytu dla Wspólnoty, a nie poszczególnych członków.

fakty przyznane

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Bezsporne było że powodowie, będący członkami wspólnoty - zachowali termin do zaskarżenia uchwał.

Wpierw sąd powinien rozważyć ustalenie nieistnienia uchwał, ale powodowie wycofali się z tego żądania, sformułowanego tylko jako ewentualne, dowiadując się więcej o okolicznościach podejmowania uchwał w toku postępowania niż uprzednio od pozwanego, ograniczającego się w czasie pandemii do korespondencji.

Na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali (dalej uwl, mającej zastosowania wobec ilości lokali we wspólnotach) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Należało więc ocenić - czy uchwały naruszają interes powodów lub/także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Przy tym sąd podziela poglądy, że gdy pojawia się sprzeczność interesów, której konsekwencją jest powództwo o uchylenie uchwały - jak w niniejszej sprawie - to ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności. Definiują one zasady prawidłowego zarządzania. Natomiast co do interesu członka wspólnoty - podkreśla się, iż powinien on być zobiektywizowany. Słusznie zauważa się też w przytaczanym komentarzu, który podsumowuje poglądy doktryny i orzecznictwa, że pełna obiektywizacja interesu członka wspólnoty nie jest możliwa. Należy jednak jego interes oceniać w odniesieniu do interesów poszczególnych członków wspólnoty, pamiętając przy tym, iż głównym celem wspólnot mieszkaniowych jest utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie – por. wyrok SA Szczecin I ACa (...).

W rezultacie Sąd generalnie uznał stanowisko powodów, stwierdzając, że prezentowany przez nich interes wpisuje się także w interes Wspólnoty. Bardzo drobiazgowo omówili zarzuty, które miały różną moc, ale pozostawały w zakresie przedstawionych powyżej kryteriów zasad prawidłowego zarządzania. Sąd natomiast skupił się przede wszystkim na tym ich podsumowaniu, że tak ważne i kosztowne przedsięwzięcie jak remont, który na wiele lat zaangażuje środki pozyskiwane przez Wspólnotę od jej członków, mimo że formalnie zostało przepracowane, gdyż przesłano członkom ofertę i plan jej finansowania, a następnie przegłosowano w ślad za tym uchwały - nie zostało omówione. Powodowie wprawdzie nie sygnalizowali na bieżąco swojego stanowiska, by uwidocznić dostrzegane problemy i wywołać ich rozważenie, więc w następstwie otrzymali gotowe projekty uchwał i dopiero po zapoznaniu się z wynikiem głosowania, mieli okazję się przekonać, że doszło do ich podjęcia (w przypadku niektórych jednak do tego nie doszło). Na tym etapie zostało więc im tylko zaskarżenie uchwał. W toku procesu, gdy wyłuscili swoje stanowisko, nadal jednak nie uzyskali możliwości przedyskutowania wybranych rozwiązań, w tym z uwzględnieniem w nich oczekiwań powodów. Dopiero po wstrzymaniu przez sąd jednej z uchwał pojawiło się konstruktywniejsze podejście do zagadnienia, tak by jednak na forum Wspólnoty, a nie na długotrwałej i kosztownej - wobec realnej konieczności korzystania z opinii biegłego- drodze sądowej, wyjaśnić wszystkie kwestie sporne dotyczące uchwał w poszukiwaniu najlepszego wariantu.

Sąd miał tu na uwadze, że racjonalne w ramach zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością były argumenty, by przeprowadzić remont w większym zakresie - niezbędnym do dalszego jej funkcjonowania, skoro podjęcie tak intensywnego wydatku utrudniłoby/uniemożliwiłoby dalsze remonty. Stąd pobieżny tryb procedowania uchwał budził istotne wątpliwości (a i przed sądem nie przekonywano do wybranych rozwiązań jako najefektywniejszych). Nadto – mimo, że faktycznie wspólnoty zaciągają kredyt na remonty, to skoro powodowie chcieliby uniknąć takiego obciążenia wspólnoty i siebie dodatkowymi kosztami, to do przemyślenia jest, czy można szukać rozwiązań (np. że członkowie wspólnoty zainteresowani kredytem jako grupa ustalą ofertę z bankiem, a obciążyć mogą swoje hipoteki). Powodowie znają współczłonków, więc do rozważenia byłoby, czy ich obawy co do ryzyka kredytowego, związanego z kredytem obciążającym Wspólnotę, są zasadne. Uzasadnione były też wątpliwości co do samej treści uchwały, według której zarząd miał zaciągać kredyt – w sytuacji, gdy nie została ona omówiona na tyle, by nie było obaw z jej realizacją (lektura treści przy ograniczonym zaufaniu do zarządu, mogła bowiem budzić wątpliwości, czy kredyt będzie korzystny). Zrozumiałe jest też, że powodowie oczekiwali objaśnienia, że wybrano ofertę najkorzystniejszą na rynku, a także większej porcji konkretów w sprawie oferty kredytowej. Mogli sami weryfikować, ale przyznać należy, że rolą zarządu/administradora jest wprowadzenie członków w takie zagadnienia, by umożliwić podejmowanie decyzji bez zagrożenia niepewnością, która skutkowałą zaskarżeniem (zwłaszcza, że jak zauważyli powodowi wspólnota ma zapewnioną obsługę).

Wobec końcowego stanowiska stron, by poprzestać na powyższej ocenie, co umożliwi stronom omówienie i rozważenia właściwych decyzji, sąd nie miał możliwości definitywnego wyważania, czy podjęte decyzje można było uznać za odpowiadające przesłankom z art. 25 uwl. Do rozstrzygnięcia w okolicznościach tej konkretnej sprawy uznał za wystarczające konkluzje przedstawione w poprzednim akapicie bez dalszego przesądzania kierunków, w jakich Wspólnota ma działać. Na pewno powodowie też powinni wykazać się aktywnością, jeżeli mają skonkretyzowane oczekiwania co do prowadzenia spraw Wspólnoty, gdyż nieobecność pozostałych członków na rozprawie może wskazywać, że poprzestają na akceptacji zaproponowanych rozwiązań, korespondencja mailowa była dla nich wystarczająca i zarząd oraz administrator bazowali na tym, że wola większości jest przesądzająca. Póki co jednak sąd nie stwierdził, by zaskarżenie uchwał przez powodów było przejawem złej woli, więc zaingerował w działanie Wspólnoty, uważając, że to – wobec przedstawionej w sprawie analizy wątpliwości- może ją uchronić przed pochopnymi krokami (a skutków negatywnych nie dostrzegł, gdyż Wspólnota nie weszła w fazę realizacji, więc może sprawnie przygotować uchwały bez szkody dla inwestycji).

W konsekwencji sąd orzekł o uchyleniu wszystkich uchwał, gdyż w ten sposób możliwe było uporządkowanie sytuacji, związanej ze sporem co do zakresu remontu i źródeł pozyskiwania środków na jego rzecz (w tym dookreślenie adekwatnego pułapu składki na fundusz remontowy, m.in. wobec opcji wpłaty jednorazowej udziału w kosztach remontu), a także usuwała wątpliwości co do obowiązywania (...) (można było próbować wywnioskować ten skutek z wykładni, ale skoro już została zaskarżona, to wyraźne uchylenie jest pewniejsze niż ewentualne dalsze dywagacje).

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. w zw. z § 8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych, mając na uwadze, że podana przez powodów wysokość kosztów mieściła się w ramach podanej podstawy.

1 Naturalność konieczności łącznej oceny obu przesłanek w wielu typowych sporach między wspólnotą a jej członkiem jest zauważana w komentarzu do art. 25 w systemie L. (pod red. K. (...)).

2 J. I. (cytowany za ww. komentarzem)