

Sygn. akt I ACa 138/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 25 listopada 2016 r. sygn. akt I C 639/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Józef Wąsik SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 138/17

UZASADNIENIE

Powód A. W. domagał się uchylenia uchwały nr (...)właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w K. z dnia 12.02.2016 roku w sprawie pozyskania kredytu bankowego oraz zasądzenia od pozwanej Wspólnoty na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. W uzasadnieniu podniósł, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K.. W dniu 12 marca 2016 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas którego poddano pod głosowanie uchwałę nr (...)w sprawie pozyskania kredytu bankowego w wysokości 500.000 złotych z przeznaczeniem na: 1)

realizację strefy (...); 2) modernizację korytarzy; 3) wykonanie IV etapu infrastruktury ogrodowej; 4) wykonanie zewnętrznego oświetlenia budynku oraz plafonu zew. budynku. Zdaniem powoda uchwała nr (...) narusza ustawowe zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz godzi w jego interesy. W oparciu o treść uchwały nr (...) oraz stanowisko zaprezentowane przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej na zebraniu odbytym w dniu 12 marca 2016 roku nie można ustalić, czy kwota kredytu w wysokości 500.000,00 złotych pozostaje adekwatna do bliżej nieokreślonych celów, jakie zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zamierza przy jej pomocy osiągnąć. Jednostronicowy dokument przygotowany przez zarząd pn. „cele inwestycyjne i projekty do realizacji w budynku (...) w 2016 roku” jest niewystarczający do zweryfikowania zasadności poniesienia przez Wspólnotę Mieszkaniową tak istotnych wydatków. Nie wiadomo również, jakimi kryteriami kierował się Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy szacowaniu wydatków koniecznych do zrealizowania zaplanowanych prac, kto dokonał ich wyceny i czy poza kwotą kredytu w wysokości 500.000,00 złotych realizacja prac ujętych w uchwale nr (...) zostanie częściowo sfinansowana ze znacznej nadwyżki środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Nie można wykluczyć, że ogół prac modernizacyjnych mógłby zostać zrealizowany znacznie mniejszym kosztem oraz z korzyścią dla wszystkich właścicieli lokali, w szczególności z wykorzystaniem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w kwocie 144.994,38 złotych. Uchwała nr (...) narusza interesy wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Na etapie poprzedzającym jej podjęcie nie były analizowane żadne oferty na wykonanie zaplanowanych przez Zarząd prac. Ponadto zaplanowane przez Zarząd prace modernizacyjne wykraczają dalece poza ramy czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w należytym stanie, do podejmowania których upoważniona jest wspólnota mieszkaniowa. Należy dokonać wyraźnego rozdziału pomiędzy obowiązkiem partycypowania przez właściciela lokalu w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, a nakładaniem na właściciela zobowiązania do ponoszenia kosztów realizacji inwestycji o charakterze zbytkowym. Zaskarżona uchwała pozostaje sprzeczna z art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali, gdyż nakłada na członków Wspólnoty Mieszkaniowej obowiązki wykraczające poza uprawnienia wynikające z ustawy. Przede wszystkim jednak decyzja Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażona w uchwale nr (...) nie spełnia kryteriów celowości, gospodarności i rzetelności. Nałożenie na właściciela lokalu obowiązku ponoszenia wydatków na ulepszenie nieruchomości wspólnej - w arbitralnie przyjętej i nieweryfikowalnej wysokości - pozostaje również w oczywistej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, rażąco narusza dobre obyczaje i interesy majątkowe powoda. Treść zaskarżonej uchwały, mimo iż dotyczy nowych inwestycji o znacznych rozmiarach, nie została poprzedzona wystarczającą analizą zarówno w aspekcie technicznym jak i finansowym planowanych działań, a tym samym narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód zaprzeczył jakoby zaskarżona uchwała miała charakter kierunkowy i upoważniała Zarząd „jedynie do podjęcia szeroko rozumianych działań mających na celu stworzenie możliwości pozyskania środków pieniężnych (kredytu)” na zrealizowanie ogólnie określonych celów. Zarząd Wspólnoty, aby podjąć działania zmierzające do uzyskania kredytu, czy też ustalenia szczegółowego zakresu i kosztów planowanych inwestycji, nie potrzebował odrębnego pełnomocnictwa. Umocowanie Zarządu do działania w tym zakresie wynika m.in. z załączonej do odpowiedzi na pozew uchwały nr 9/2014. Zaskarżona uchwała odnosi się jedynie do czynności związanych z uzyskaniem kredytu bankowego na kwotę 500.000 złotych i w żaden sposób nie odnosi się do innych czynności niezbędnych do podjęcia decyzji w sprawie planowanych inwestycji, w szczególności zmierzających do ustalenia zakresu niezbędnych prac remontowych lub budowlanych, przewidywanych kosztów czy wyboru poszczególnych rozwiązań technicznych. Tego typu analizy nie zostały przeprowadzone przez podjęciem uchwały. Całkowita wartość planowanych prac, oszacowana przez jednego z członków Zarządu Wspólnoty, wyniosła 500.000 zł i zgodnie z propozycją Zarządu, pozyskując taką kwotę kredytu, możliwe byłoby wykonanie wszystkich prac jednocześnie. Ostatecznie uczestnicy zebrania uznali, że należy podjąć decyzję o wykonaniu inwestycji ze środków pozyskanych z kredytu. Tym samym, zrezygnowano z możliwości sfinansowania inwestycji, przynajmniej w części, ze środków własnych Wspólnoty bez szczegółowego uzasadnienia tej decyzji.

Pozwana Wspólnota w odpowiedzi na pozew (k. 29-37) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. Zdaniem pozwanej powództwo o uchylenie uchwały z dnia 12 lutego 2016 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) jest całkowicie bezzasadne.

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2016 r. sygn. akt I C 639/16 Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił powództwo (pkt I), zasądził od powoda A. W. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II) oraz nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa Kasa Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 1.160,10 zł tytułem kosztów postępowania (pkt III).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w budynku pozwanej Wspólnoty przy ul. (...) w K.. Wspólnota składa się z 60 lokali, w tym 48 lokali niemieszkalnych i 12 lokali mieszkalnych. Członkowie Wspólnoty pochodzą z różnych części Polski. Żaden z właścicieli lokali nie zajmuje go w celach mieszkaniowych na stałe. Budynek Wspólnoty zaprojektowano jako hotel wysokiej klasy. Obecnie funkcjonuje pod nazwą (...), głównie w celu wynajmu apartamentów turystom, na zasadach podobnych do hotelu lub pensjonatu. Wynajmowanych jest około 50 apartamentów o charakterze hotelowym. W budynku Wspólnoty funkcjonuje recepcja do obsługi turystów, ochrona i bar. Turystów obsługuje (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k. Przez spółkę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k. został zarejestrowany znak towarowy dla (...). Numer prawa wyłącznego to (...). Sprzątaniem zajmuje się zewnętrzna firma. Budynek Wspólnoty reklamowany jest jako miejsce komfortowego wypoczynku w górach, w apartamentach o wysokim standardzie z możliwością korzystania z sauny, bezpłatnego parkingu, placu zabaw, wiaty grillowej, mini fitnessu. Znaczna część apartamentów jest reklamowana turystom za pośrednictwem portali internetowych. Czyni to też powód, który bez pośrednictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k. samodzielnie wynajmuje swój apartament turystom. Turyści powoda korzystają także z części wspólnych w tym sauny. Oprócz powoda jeszcze kilku innych właścicieli samodzielnie wynajmuje swoje apartamenty lub korzysta z usług dwóch innych firm turystycznych. Roczne dochody z wynajmu jednego apartamentu to około 30.000-35.000 zł. Developer budujący obiekt przy (...)w K. nie dokończył budowy z uwagi na bankructwo. Po bankructwie developera Wspólnota wykonywała prace niezbędne do odbioru budynku, m.in. klatki schodowe z własnych środków, wykonała toalety i podjazdy dla niepełnosprawnych. Budynek cały czas sprawia wrażenie niedokończonego. Wymaga remontu korytarzy, dokończenia lobby baru i strefy rekreacyjnej. Każdy z nabywców apartamentów w pozwanej Wspólnocie wiedział na jakich zasadach ona funkcjonuje. Lokale były nabywane głównie w celach inwestycyjnych, nie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Część właścicieli apartamentów zgłaszała do Zarządu i firmy prowadzącej recepcję swoje obiekty co do wyglądu zewnętrznego części wspólnej nieruchomości, skoro zainwestowali pieniądze na zakup lokali o podwyższonym standardzie. W dniu 12 marca 2016 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. W zebraniu uczestniczyli właściciele lokali, których udziały wynosiły 164297,90, nie przekraczając wymaganej większości, która wynosiła 188020. Podczas zebrania administrator budynku J. K. omówił sprawozdanie Zarządu za 2015 rok, wskazywał na nadwyżkę na funduszu remontowym na kwotę 144.994,38 zł oraz ogólną stratę Wspólnoty na 39.555,87 zł. Członkowie Wspólnoty proponowali aby wyrównać niedobór finansowy w części eksploatacji bieżącej nieruchomości wspólnej w kwocie 39.555,87 zł z nadwyżki z funduszu remontowego. Należności od właścicieli, trudno ściągalne za 2015 rok wyniosły 79.885,27 zł. Wspólnota na koniec 2015 roku na rachunku bankowym dysponowała kwotą 12.938,13 zł. Podczas zebrania omawiano też, konsekwencje finansowe uchylecia uchwały (...)na kwotę 1930 zł, zadłużanie byłego członka Wspólnoty R. M. na kwotę 10.333,7 zł, zobowiązania wobec dostawców zanim powstała Wspólnota oraz należności właścicieli lokali Państwa F. w zakresie należności powstałych przed rejestracją Wspólnoty obejmujących kwotę 11294 zł z odsetkami. Na zebraniu tym Zarząd Wspólnoty reprezentowany przez T. D. przedstawił cele inwestycyjne i projekty do realizacji w budynku Wspólnoty na 2016 rok. Omawiano realizację projektu: (...)”, którego głównym celem było podwyższenie standardu, wartości i prestiżu całego budynku wspólnoty (...)do klasy (...). Członkowie Wspólnoty postulowali aby podjąć dalsze prace zamierzające do dokończenia obiektu z otoczeniem. Członek Zarządu M. S. omówił koszty poszczególnych prac remontowych, określając całkowitą wartość planowanych inwestycji na około 500.000 zł. Zaproponował zaciągnięcie kredytu na korzystnych dla Wspólnoty warunkach przy wzroście stawki na remonty maksymalnie o 1 zł od 1 mkw. Część właścicieli lokali obecnych na zebraniu zaakceptowała finansowanie zakładanych inwestycji poprzez kredyt. Pełnomocnik właścicielki lokalu mieszkalnego p. N. podczas zebrania podawał, że nie jest ona zainteresowana inwestycjami w bar, recepcję czy strefę wellness, proponując zróżnicowanie opłat dla właścicieli, którzy wynajmują lokale i którzy ich nie wynajmują. W zakresie strefy spa Zarząd zaproponował budowę sauny

suchej, parowej z systemem do aromaterapii oraz światłoterapii. W zakresie strefy zdrowie i relax zakładano budowę tężni solankowej z minibasenem spa z hydromasażem oraz systemem uzdatniania wody w technologii elektrolizy soli bez chloru. Zakładano wykonanie ogrzewania co i cwu z wentylacją, przy wykorzystaniu pomp ciepła i paneli słonecznych przy uzyskaniu dofinansowania. Remont miał dotyczyć też korytarzy z ułożeniem podłogi granitowej, tapet, malowania wraz ze zmianą ogrzewania i oświetlenia na ledowe z czujnikami ruchu na klatkach schodowych. Zakładano realizację IV- ostatniego etapu prac dotyczących infrastruktury tj. ogrodu z zagospodarowaniem dolnego podestu przy strumyku jako strefy rekreacji i fitenss w plenerze, zagospodarowanie starego placu zabaw na górski wodospad, wykonanie oświetlenia ledowego ogrodu i parkingu. Zakładano dalsze prace nad etapem I oraz wdrożenie etapu II współpracy z nowym operatorem obiektu w zakresie budowy marki (...) oraz wykonanie zewnętrznego oświetlenia budynku wraz z nowoczesnym plafonem reklamowym na podstawie betonowej przy bramie wjazdowej. Projekt zobrazowano wizualizacją. Członkowie Wspólnoty obecni na zabraniu postanowili poprzez uchwałę upoważnić Zarząd do podjęcia działań mających na celu wybór banku i pozyskanie kredytu na cele inwestycyjne określone w projekcie inwestycyjnym: Cele na 2016 rok. Podczas zebrania obecnym członkom Wspólnoty przekazano do podpisania uchwałę nr (...)w sprawie pozyskania kredytu bankowego, która w par (...) upoważniała Zarząd Wspólnoty do podjęcia działań pozyskania kredytu bankowego w wysokości 500.000 zł z przeznaczeniem na: 1) realizację strefy (...); 2) modernizację korytarzy; 3) wykonanie IV etapu infrastruktury ogrodowej; 4) wykonanie zewnętrznego oświetlenia budynku oraz plafonu zew. budynku. W par(...) wyrażono zgodę na podniesienie stawki zaliczki na remonty maksymalnie o 1 zł więcej od standardowej wynoszącej 2 zł. Ostateczną decyzję o zaciągnięciu kredytu Wspólnota miała podjąć w odrębnej uchwale podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów-par (...). Uchwała z uwagi na brak większości udziałów nie została podjęta na zabraniu. Zdecydowano o indywidualnym zbieraniu głosów. Przed zebraniem nie przeprowadzono szczegółowej wstępnej kalkulacji prac modernizacyjno-wykończeniowych, ponieważ Zarząd chciał sprawdzić czy właściciele lokali chcą dokonać modernizacji budynku. Członkowie Zarządu konsultowali ustnie z wykonawcami wstępnie koszty prac modernizacyjnych. Na podstawie uchwały nr (...)Zarząd chciał zlecić kosztorysy prac modernizacyjnych, wyłonić wykonawcę i podjąć rozmowy z bankami w celu uzyskania kredytu. Pismem z dnia 28.04.2016 roku Zarząd pozwanej Wspólnoty poinformował powoda o wynikach głosowania nad uchwałą (...). W głosowaniu nad tą uchwałą brało udział 26.7563,16 zł części ułamkowych. Za przyjęciem uchwały głosowało 211.779,65 części ułamkowych, przeciwko było 55.792,60 części ułamkowych. Wymagana większość wynosiła 188020 części ułamkowych.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Odwołując się do treści art. 25 ust. 1 i 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2015r. poz. 1892, dalej u.w.l.)

Sąd Okręgowy wskazał, że powód zachował termin do zaskarżenia uchwały, która została podjęta wymaganą ilością głosów, jest uchwałą ważną i istniejącą w obrocie.

W ocenie Sądu powód nie wykazał, aby zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną bądź też w inny sposób naruszała jego interes. Uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z art. 13 ust. 1 i art. 14 u.w.l. jest zgodna z prawem i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Oceniając zgodność zaskarżonej uchwały z w/w przepisami Sąd uwzględnił, że strona pozwana nie jest typową wspólnotą mieszkaniową. Budynek Wspólnoty bowiem od początku funkcjonuje na zasadach hotelowych, pensjonatowych. Taki sposób funkcjonowania w tym przypadku wiąże się nieodzownie z koniecznością posiadania reprezentatywnych części, przyciągających klientów, co służy podniesieniu dochodów właścicieli lokali mieszkalnych wynajmujących je turystom, tym bardziej, że budynek ten funkcjonuje w wysokiej klasie standardu. Powodowi przy zakupie lokalu mieszkalnego, wykorzystywanego obecnie na wynajem turystom doskonale wiadomo było, że budynek Wspólnoty wykorzystywany jest w celach hotelowych. Dążenie do uzyskania wysokiego, określonego przez członków Wspólnoty poziomu wymaga nakładów finansowych. W tym celu członkowie pozwanej Wspólnoty w trybie mieszanym podjęli uchwałę w celu rozpoczęcia działań zmierzających do zaciągnięcia kredytu na realizację planów modernizacji budynku Wspólnoty. Uchwała, co wynika z ustaleń tej sprawy została poprzedzona konsultacjami z członkami Wspólnoty, przedstawieniem wizualizacji, zakresu proponowanych prac modernizacyjnych. Modernizacja miała na

celu kontynuację prac inwestycyjnych oraz podwyższenia standardu budynku do odpowiedniej zakładanej już przy budowie budynku klasy, co zniweczyła wcześniejsza upadłość dewelopera. Ostatecznie nieruchomości Wspólnoty nie została dokończona zgodnie z wcześniejszym założeniami. Planowana modernizacja miała doprowadzić do realizacji tych założeń tj. wzrostu standardu budynku do odpowiedniego poziomu. Większości członkom Wspólnoty zależy na renomie i prestiżu budynku Wspólnoty pod nazwą (...) Modernizacja obiektu nie została ujęta w art. 13 ust 1 i art. 14 uwl, co jednak nie oznacza, że prace modernizacyjne wykraczają poza ramy czynności utrzymana nieruchomości wspólnej w należyтым stanie tj. ramy ustawowe. Katalog z przepisu art. 14 ustawy ma bowiem charakter otwarty, a przyjęcie ściśle literalnej wykładni punktu 1 i ograniczenie wskazanego tam zakresu czynności wyłącznie do remontów i bieżących napraw prowadzioby do nieracjonalnego wniosku, że wspólnota mieszkaniowa nie może dokonywać żadnych inwestycji na nieruchomości wspólnej. Pozycje wymienione w art. 14 u.w.l. są jedynie przykładowym wyliczeniem, do kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą zatem również wydatki związane z innymi inwestycjami jej dotyczącymi, nawet jeżeli nie stanowią remontu w ścisłym tego słowa znaczeniu. Zakładana w zaskarżonej uchwale modernizacja służyć będzie wszystkim mieszkańcom Wspólnoty, także powodowi, skoro doprowadzi do podniesienia standardu całego obiektu, co przekładać będzie się także na korzyści ekonomiczne powoda, wynajmującego lokale we Wspólnocie na cele turystyczne. Postępowanie dowodowe wyjaśniło też, że pozycja wskazana w rozliczeniu Wspólnoty pod pozycją fundusz remontowy na kwotę 144.994,38 zł, nie może być wykorzystana na cele modernizacji. Stanowi ona jedynie wartość bilansową. Wspólnota jak wynika ze sprawozdania finansowego poniosła w 2015 roku stratę na 39.555,81 zł, a na bieżącą obsługę części wspólnych potrzebuje 174.000 zł, przy czym należności od właścicieli wynoszą 79.885,27 zł. Wspólnota na koniec 2015 roku na rachunku bankowym dysponowała jedynie kwotą 12.938,13 zł. W rzeczywistości Wspólnota nie posiada zatem wystarczających środków na modernizację.

Sąd Okręgowy uznał także , że zaskarżona uchwała nie narusza interesu powoda o jakim mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Funkcją tej normy jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie można przypisać cech racjonalności, a które uszczuplają prawa innych współwłaścicieli. Taka nieracjonalność w tej sprawie nie zachodzi przy uwzględnieniu sposobu wykorzystania całej nieruchomości. Zdaniem Sądu powód niezasadnie obawia się finansowych konsekwencji zaciągnięcia kredytu przez pozwaną Wspólnotę na dokończenie modernizacji, którą w żaden sposób nie jest zainteresowany. Kwestionowana uchwała ma jedynie charakter programowy i nie narusza interesu skarżącego jako członka Wspólnoty i nie wiąże się dla niego z konsekwencjami ekonomicznymi. Ma jak słusznie wskazała pozwana jedynie kierunkowy i ramowy charakter, daje bowiem Zarządowi możliwość podjęcia działań, które otworzą drogę do pozyskania kredytu na realizację celu zgodnego z wolą większości członków Wspólnoty a polecającą na dokończeniu pewnych prac budowanych i podniesienia standardu obiektu. Zaskarżona uchwała nie upoważnia do zaciągnięcia kredytu. Na jej podstawie zostaną podjęte dalsze działania tj. wykonanie audytu szacunkowego i dokładne określenie prac, kosztów inwestycji czy modernizacji, oszacowany zostanie udział własny Wspólnoty, sporządzone zostanie sprawozdanie z ofert wykonania konkretnych prac z kosztorysami. Ponadto działaniom większości członków Wspólnoty nie sposób przypisać nieracjonalności i działania na szkodę powoda. Realizacja modernizacji jest uzasadniona charakterem wykorzystywania nieruchomości Wspólnoty, o czym jej członkom wiadomo było od początku. Także powód zakupując lokal w pozwanej Wspólnocie wiedział o założeniach osiągnięcia pewnego standardu dla tej klasy budynku. Trudno w tej sytuacji chronić jego interes, gdy w interesie pozostałych członków leży dokończenie pewnych prac, których dotyczy propozycja zaciągnięcia kredytu bankowego. Zdaniem Sądu sama niedokładność treści skarżonej uchwały w zakresie kwoty pozyskiwanego kredytu nie może prowadzić do jej uchylenia. Wspólnota nie jest profesjonalnym podmiotem i od sposobu formułowania uchwał nie powinno wymagać się przesadnej precyzyjności. Istotne jest zaś to, by przedmiot uchwały był jasny dla członków . Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że członkowie Wspólnoty posiadali wiedzę o zakresie planowanych prac modernizacyjnych, a kwota wskazana w uchwale stanowiła górną granicę ewentualnie pozyskanego kredytu. Skutkowało to oddaleniem powództwa. Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy

powołał art. art.98 k.p.c. oraz §8 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015. w sprawie opłat za czynności adwokackie Dz. U. z 2015r. poz.1800)

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając orzeczenie w całości zarzucając:

I. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy a to:

1) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez:

a) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, to zeznań świadków P. J., M. S., J. K. i T. D., polegającej na nieuprawnionym przyjęciu, że w wykonaniu zaskarżonej uchwały zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej miał zlecić wykonanie kosztorysów prac modernizacyjnych, wyłonić wykonawcę i podjąć rozmowy z bankami w celu uzyskania kredytu, przy jednoczesnym braku wszechstronnego rozważenia treści zaskarżonej uchwały, z której jednoznacznie wynika, że na jej podstawie zarządowi przyznano uprawnienie wyłącznie do podjęcia działań pozyskania kredytu bankowego w wysokości 500.000 złotych z przeznaczeniem na realizację prac określonych w § (...) skarżonej uchwały;

b) wyprowadzenie z materiału dowodowego, w szczególności z zeznań ww. świadków oraz treści skarżonej uchwały, wniosków z niego wynikających, a mianowicie uznania, że zaskarżona uchwała:

- ma jedynie charakter programowy, ramowy i kierunkowy oraz że na jej podstawie zostaną podjęte dalsze działania, tj. wykonanie audytu szacunkowego i dokładne określenie prac, kosztów inwestycji czy modernizacji, oszacowany zostanie udział własny Wspólnoty, sporządzone zostanie sprawozdanie z ofert wykonania konkretnych prac z kosztorysami;

- kwota wskazana w uchwale stanowiła górną granicę ewentualnie pozyskanego kredytu, podczas gdy z treści zaskarżonej uchwały jednoznacznie wynika, że na jej podstawie zarządowi przyznano uprawnienie wyłącznie do podjęcia działań pozyskania kredytu bankowego w wysokości 500.000 (pięćset tysięcy) złotych z przeznaczeniem na realizację prac określonych w § (...) skarżonej uchwały;

c) nieuprawnione uznanie za nieudowodnioną okoliczności, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda, podczas gdy zaskarżona uchwała pozostaje sprzeczna z art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali, gdyż nakłada na członków Wspólnoty Mieszkaniowej obowiązki wykraczające poza uprawnienia wynikające z ustawy, a także pozostaje w oczywistej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, rażąco naruszając dobre obyczaje i interesy majątkowe powoda poprzez nałożenie na właścicieli lokali obowiązku ponoszenia wydatków na ulepszenie nieruchomości wspólnej w arbitralnie przyjętej i nieweryfikowalnej wysokości przed dokładnym określeniem zakresu prac modernizacyjnych oraz ich kosztów.

II Naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 65 kodeksu cywilnego poprzez dokonanie błędnej wykładni skarżonej uchwały, polegającej na nieuprawnionym przyjęciu, że:

a) uchwała ma jedynie charakter programowy, ramowy i kierunkowy oraz że na jej podstawie zostaną podjęte dalsze działania, tj. wykonanie audytu szacunkowego i dokładne określenie prac, kosztów inwestycji czy modernizacji, oszacowany zostanie udział własny Wspólnoty, sporządzone zostanie sprawozdanie z ofert wykonania konkretnych prac z kosztorysami,

b) kwota wskazana w uchwale stanowiła górną granicę ewentualnie pozyskanego kredytu,

c) w wykonaniu zaskarżonej uchwały zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej miał zlecić wykonanie kosztorysów prac modernizacyjnych, wyłonić wykonawcę i podjąć rozmowy z bankami w celu uzyskania kredytu,

2) art. 13 ust.2 i 14 ustawy z dnia 14 czerwca 1994r. o własności lokali poprzez błędne przyjęcie , że przewidziane w skarżonej uchwale prace modernizacyjne mieszczą się w ramach czynności zarządu związanych z nieruchomością wspólną , podczas gdy zaskarżona uchwała nakłada na członków wspólnoty obowiązki wykraczające poza uprawnienia wynikające z ustawy a planowane inwestycje mają charakter zbytkowy,

3) art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w zw. z art. 5 k.c. przejawiające się w błędnym uznaniu , że zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani w inny sposób nie narusza interesów powoda, podczas gdy zaskarżona uchwała przewiduje podjęcie przez zarząd działań pozyskania znacznej kwoty kredytu bankowego w kwocie 500000zł na wykonanie bliżej nieokreślonych prac modernizacyjnych bez ustalenia zakresu koniecznych robót oraz szacunkowego kosztu ich wykonania czym narusza zasady prawidłowego zarządzania tj zasadę gospodarności celowości i rzetelności , narusza dobre obyczaje oraz godzi w indywidualne interesy majątkowe powoda narażając go na ryzyko ponoszenia zawyżonych kosztów wynikających z planowanych prac modernizacyjnych.

Powód wniósł o zmianę wyroku w całości i uwzględnienie powództwa w całości poprzez uchylenie uchwały nr(...)wspólnoty w sprawie pozyskania kredytu, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Powód wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sadu Okręgowego i zważył co następuje:

Sąd Okręgowy dokonał oceny materiału dowodowego ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. Ustalenie na podstawie dowodów osobowych, że głosujący mieli świadomość, że w wykonaniu zaskarżonej uchwały zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej miał zlecić wykonanie kosztorysów prac modernizacyjnych, wyłonić wykonawcę nie naruszało zasad logiki i doświadczenia życiowego. Nie ma to zresztą aż tak istotnego znaczenia skoro ocena kosztów planów inwestycyjnych i przygotowanie planów i tak jest obowiązkiem zarządu przed podjęciem uchwały o przygotowaniu planu gospodarczego. Uchwała nr (...) odczytywana samodzielnie mogła budzić pewne wątpliwości co do ustalonego przez Sąd pierwszej instancji programowego i ramowego jej charakteru albowiem(...) i (...) wskazuje konkretny zakres prac. Mogło więc budzić wątpliwości czy ta część uchwały nie zastępuje planu gospodarczego. Członkowie wspólnoty nie mogli jednak traktować zaskarżonej uchwały nr (...)jako wiążącego zarząd planu gospodarczego skoro na tym samym zebraniu głosowano uchwałę nr (...)k21). Niezależnie od tego czy zakres planów inwestycyjnych wynikających z kwestionowanej sprawie uchwały nr (...) pokrywał się z planem gospodarczym wskazanym w uchwale (...)czy też będą one objęte planami gospodarczymi na lata przyszłe , sam fakt głosowania na tym samym zebraniu w odrębnej uchwale o przyjęciu rocznego planu gospodarczego wskazuje, że członkowie wspólnoty nie mogli utożsamiać (...) i §(...) uchwały z planem gospodarczym, co potwierdza ustalenia Sądu Okręgowego o wstępnym, przygotowawczym charakterze uchwały nr(...). z dnia 12 lutego 2016r. Mimo więc podzielania stanowiska skarżącego, że przygotowanie inwestycji powinien poprzedzać audyt szacunkowy co do przewidywanych kosztów celem oceny realności zamierzeń, nie można jednak przyjąć naruszenia zasad prawidłowej gospodarki w aspekcie prawidłowo ustalonego wstępnego, ramowego charakteru uchwały nr (...). Ogólne zaś założenia zamierzonych celów, przekładające się na podawana przez zarząd skalę finansową inwestycji, musiały być znane członkom wspólnoty , którym przedstawiono na zebraniu założenia prac i udostępniono do wglądu wizualizację.

Nie jest zasadny zarzut apelującego powołującego się na naruszenie art. 13 ust. 1 i art. 14 u.w.l.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty te - jak stanowi art. 14 u.w.l. - składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Wydatki na remont mogą być jednak sfinansowane nie tylko ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym lub w formie bezpośredniej wpłaty stosownej kwoty, albo także poprzez zaciągnięcie zobowiązania w formie kredytu na remont przez wspólnotę, przy czym wybór formy finansowania pozostawiony jest decyzji ogółu właścicieli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 r. V CSK 150/11 LEX nr 1212825). Wspólnota mieszkaniowa, w ramach przyznanej jej przez ustawodawcę zdolności prawnej, odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, natomiast dodatkowa odpowiedzialność

poszczególnych jej członków została ograniczona do części odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej (art. 17 u.w.l.). Uchwała upoważniająca Zarząd na zaciągnięcie kredytu bankowego w znacznej kwocie na sfinansowanie konkretnej inwestycji, tworząca podstawy do subsydiarnej odpowiedzialności członków wspólnoty udzielająca pełnomocnictwa do dokonania takiej umowy, to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu określona w art. 22ust. 2 u.w.l. Zaciągnięcie zobowiązania kredytowego prowadzącego do obciążenia majątku współwłaścicieli tworzących wspólnotę i rodzące subsydiarną odpowiedzialność tych współwłaścicieli może naruszać interes poszczególnych współwłaścicieli. W ramach realizacji zarządu nieruchomością należy jednak odróżnić uchwały podejmowane jako czynność konieczna dla zaciągania konkretnych zobowiązań, od uchwał stanowiących formę zalecenia dla organów zarządzających (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2014 r. I CSK 504/13 LEX nr 1532936). Z uwagi na jednoznaczną treść (...)uchwały nr (...) nie budzi wątpliwości, że upoważnienie zarządu do podjęcia działań pozyskania kredytu miała w tym przypadku charakter wstępny.

Oczywiste jest, że dobre obyczaje to podstawowe, powszechnie akceptowane zasady przyzwoitego, godnego postępowania, ogólne reguły uczciwości obowiązujące wszystkich uczestników życia społecznego i obrotu gospodarczego. Do dobrych obyczajów należy też poszanowanie zasad transparentnego działania organów statutowych odpowiedzialnych za zarząd majątkiem podmiotów zbiorowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2013 r., IV CSK 582/12, LEX nr 1331356). W tym kontekście upoważnienie zarządu do podjęcia działań dla pozyskania kredytu nie może być uznane za naruszające dobre obyczaje skoro to właśnie wynik działania opartego na §1 uchwały ma doprowadzić do wyboru najkorzystniejszej oferty. Uchwała więc umożliwia podjęcie rozmów z kredytodawcami, porównanie ofert i nawet uzyskanie promesy, nie stanowi jednak jeszcze zgody na zaciągnięcie przez wspólnotę zobowiązania w wysokości 500000zł. Zgoda taka zostanie wyrażona w formie odrębnej uchwały o jakiej mowa w §(...) uchwały nr (...)

Może natomiast budzić wątpliwości sposób określenia w §1 kwoty kredytu, które w literalnym brzmieniu nie stanowi sumy maksymalnej lecz kwotę docelową. Uchwała nie została sprostowana. Zeznania świadka D. nie są wystarczające dla przyjęcia, że z punktu widzenia głoszących była to oczywista omyłka. Słusznie jednak Sąd pierwszej instancji uznał, że była to jedynie kwota maksymalnego przyszłego zobowiązania albowiem kwota kredytu po pierwsze musi zostać ostatecznie zaakceptowana w uchwale wyrażającej zgodę na zawarcie umowy kredytowej a ponadto kwota 500000zł to tylko pochodna skali finansowania co wynika z jednej strony z wartości przyszłego zobowiązania kredytowego, z drugiej zaś z przedmiotu robót określonych w §2 i wskazanym w (...) standardem. Z protokołu zebrania wynika, że M. S. określił wartość planowanej inwestycji na kwotę 500000zł. Potwierdzają to zeznania świadka J. K.. Kredyt zgodnie z uchwałą miał zostać przeznaczony wyłącznie na wskazaną inwestycję. Jeżeli więc właściciele zgromadzą część środków z zaliczek na sfinansowanie zamierzeń to automatycznie obniży to potrzebę wykorzystania całego kredytu skoro przewidywane koszty całej inwestycji mają wynieść 500000zł. Z ustaleń jednak wynika, że mimo dodatniego salda księgowego Wspólnota faktycznie pieniędzmi nie dysponuje. Podjęcie więc w kwestionowanej uchwale decyzji, że inwestycja ma zostać sfinansowana z kredytu i upoważnienie zarządu do podjęcia działań celem pozyskania takiego kredytu nie narusza ani naruszenia prawa ani też interesu współwłaścicieli skoro zaciągnięcie kredytu jest koniecznością. Trzeba uwzględnić, że nawet zwiększenie zaliczki na fundusz remontowy na podstawie § (...) nie musi zapewnić środków wystarczających dla zrealizowania zamierzonych celów. Jak zaś słusznie wskazał Sąd Okręgowy dążenie do uzyskania wysokiego, określonego przez członków Wspólnoty poziomu modernizacji wymaga nakładów finansowych. Zwykle zasady doświadczenia życiowego wskazują, że dostosowanie obiektu do zakładanej klasy Premium wymagać będzie dużych nakładów finansowych co wymaga zabezpieczenia odpowiednich środków, co wcale nie musi oznaczać, że środki te muszą ostatecznie zostać wykorzystane. Wprawdzie Sąd Apelacyjny zauważa, że Wspólnota nie może swobodnie dysponować funduszem remontowym na pokrywanie innych zobowiązań, niemniej nie zostały zakwestionowane ustalenia o ujemnym wyniku finansowym i braku odpowiednich środków na zrealizowanie zakładanych celów. Skoro zaś Wspólnota nie dysponuje wystarczającymi środkami nawet na bieżącą obsługę części wspólnych wobec zaległości finansowych to oczywiste jest, że plany modernizacyjne wymagają zabezpieczenia odpowiednich środków i temu służy upoważnienie zarządu zawarte w uchwale. Przygotowanie dużego zamierzenia gospodarczego musi zapewniać także odpowiednie gwarancje finansowe realizacji zadań postawionych zarządowi. Z powyższego wynika, że paragraf (...)uchwały nie ma znaczenia wiążącego z punktu widzenia zaciągnięcia

zobowiązania kredytowego, co do którego współwłaściciele tworzący wspólnotę podejmą decyzje w przyszłości, lecz wiąże członków wspólnoty w zakresie sposobu finansowania inwestycji i przygotowania odpowiedniego zaplecza finansowego.

Kluczowa dla oceny ewentualności naruszenia interesów powoda jest wynikająca z uchwały numer 5 skala inwestycji. Należy jednak w tym przypadku uwzględnić wielkość i komercyjny charakter całego obiektu i zestawień z ustalonym w sprawie dochodem uzyskiwanym z wynajmu poszczególnych lokali, co pośrednio obrazuje możliwości spłaty przyszłych obciążeń przez członków. Zasady doświadczenia życiowego wskazują na realność kosztów robót budowlanych. Wielkość planowanego kredytu jest więc pochodną skali inwestycji. Zarząd zaś musi podjąć takie czynności, które zabezpieczą pełne finansowanie inwestycji. Nie oznacza to zdaniem Sądu Apelacyjnego konieczności zaciągnięcia zobowiązania w takiej wysokości, które dla ważności i tak będzie wymagało odrębnej uchwały, jak też nie oznacza konieczności wykorzystania całej kwoty kredytu jeżeli Wspólnota będzie miała środki, którymi będzie mogła realnie dysponować. Wskazuje na to treść §(...) o wyrażeniu zgody na podniesienie stawki zaliczki na fundusz remontowy.

Biorąc to pod uwagę, należy uznać, że określenie szacunkowych kosztów inwestycji a poprzez to także kwoty przygotowywanego kredytu na wypadek braku zgromadzenia środków w ramach funduszu remontowego, nie narusza prawa ani też nie daje podstaw do dania prymatu interesowi powoda nad interesem wspólnoty.

Interes właścicieli lokali, którzy nie są zainteresowani podniesieniem standardu budynku, nie może zostać potraktowany priorytetowo. Konieczną przesłankę uchylenia uchwały może stanowić jedynie takie naruszenie interesów danego właściciela, które można uznać za naruszenie obiektywne, a poza tym musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie takie okoliczności nie zachodzą. Pierwszeństwo należy przyznać interesowi Wspólnoty skoro wysoki standard budynku ze strefą (...) były planowane od samego początku a budynek był budowany i lokale były wykupywane w celach komercyjnych.

Niewątpliwie celem zarządu wspólnoty jest dążenie do utrzymania nieruchomości wspólnej należytyym stanie, jednak już sama treść art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wskazuje na dopuszczalność modernizacji dotychczasowej struktury budynku stanowiącego część wspólnoty. Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego powołujące się także na inne orzecznictwo, w tym wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 stycznia 2012 r. I ACa 972/11 LEX nr 1171260, że przepis art. 14 pkt 1 u.w.l. nie zawiera katalogu zamkniętego kosztów zarządu nieruchomością wspólną i właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o jego rozszerzeniu. W tym przypadku było to szczególnie uzasadnione skoro inwestor budujący budynek nie dokończył zakładanego poziomu wykończenia budynku. Słusznie Sąd pierwszej instancji podkreślał specyfikę nieruchomości wspólne, w tym przypadku różną od typowych wspólnot mieszkaniowych. To właśnie interes Wspólnoty przekładający się na dobro jej członków wymaga zwiększenia atrakcyjności całego obiektu poprzez przygotowywaną modernizację. Skoro więc współwłaściciele mają wolę osiągnięcia zakładanego przy zawieraniu umów zakupu samodzielnych lokali standardu obiektu a ten wymaga modernizacji części wspólnych (tj wykonania strefy (...)) modernizacji korytarzy, wykonania IV etapu infrastruktury ogrodowej, wykonania zewnętrznego oświetlenia budynku oraz plafonu według podwyższonego standardu, to muszą także zapewnić możliwość zarządowi zrealizowania tych planów. To zaś wymaga zabezpieczenia odpowiednich środków. Temu służy kwestionowana uchwała.

Jak wyżej wskazano ocena całokształtu okoliczności nie pozwala na przyjęcie, że ostateczny wymiar kwotowy kredytu został wskazany w uchwale w sposób wiążący. Upoważnienie do podjęcia działań do pozyskania kredytu musi uwzględniać najbardziej niekorzystny scenariusz tj brak zgromadzenia środków na funduszu remontowym. Zakres jednak zobowiązania kredytowego to sprawa przyszła zależna od wielkości środków na funduszu remontowym i płynności finansowej wspólnoty.

Całokształt okoliczności w tym treść § 5 uchwały wskazuje więc na prawidłowość wykładni dokonanej przez Sąd Okręgowy wskazującej na ramowy charakter uchwały i nie pozwala na uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 65 k.c.

Ostateczna decyzja o zawarciu umowy kredytowej będzie zależna od współwłaścicieli którzy podejmą odrębną uchwałę w tym przedmiocie. Zarzuty skarżącego bardziej wskazują na nieprawidłowości gospodarki finansowej we Wspólnocie niż na nieprawidłowość kwestionowanej uchwały.

W konsekwencji nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. Apelacja jest więc bezzasadna. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny oddalił ten środek odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. przy zastosowaniu §8 ust.1 pkt 1, §10 ust.1 pkt 2 oraz § 15 i §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015r. poz. 1800 ze zm. Dz.U. z 2016 r. poz. 1668) .

SSA Teresa Rak SSA Józef Wąsik SSA Sławomir Jamróg