

*Sygn. akt I ACa 1573/14*

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 30 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Wojciech Kościółek (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Paweł Rygiel</b> <b>SSA Józef Wąsik</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **S. P.**

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 10 lipca 2014 r. sygn. akt I C 2780/13

1. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:**

**„I. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) z dnia 31.05.2013r. w przedmiocie przyjęcia do realizacji inwestycji polegającej na remoncie budynku;**

**II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.”;**

2. **w pozostałej części apelację oddala;**

3. **znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I A Ca 1573/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 lipca 2013 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. powód S. P. wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej podjętych w dniu 31 maja 2013 roku oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Na rozprawie w dniu 24 lutego 2014 r. powód wskazał, iż domaga się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w przedmiocie realizacji inwestycji – remontu budynku, uchwały w przedmiocie zaciągnięcia kredytu i upoważnienia Zarządu Wspólnoty do podjęcia działań mających na celu wykonanie remontu budynku, negocjowania wysokości oprocentowania kredytu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo i zasądził od powoda koszty procesu.

W ocenie Sądu Okręgowego - zaskarżone uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ani też interesów S. P.. Zdaniem Sądu Okręgowego treść uchwał wyklucza tezę, aby były one niekorzystne dla powoda, czy też by miały na celu jego pokrzywdzenie. Konieczność podjęcia uchwał była konsekwencją oceny technicznej budynku, wieloletniego użytkowania nieruchomości bez wykonywania remontu elewacji, w tym ocieplenia bloku. W ocenie Sądu Okręgowego, blok wymagał renowacji zarówno z uwagi na jego stan techniczny (wyziębienie pomieszczeń, szczególnie dotkliwe dla mieszkańców lokali szczytowych i parterowych), jak i z uwagi na względy estetyki. Przedmiotowy blok pochodzi z lat 50-tych XIX wieku. Od ponad 60 lat nie był remontowany w zakresie docieplenia bloku, co najmniej od 1996 r. nie była w nim przeprowadzana renowacja elewacji. Blok wykonany jest z cegły, nie ma centralnego ogrzewania, a ogrzewany jest gazem. Znaczne ubytki ciepła spowodowane min. brakiem ocieplenia bloku generowały duże koszty ogrzewania. Sytuacja była szczególnie uciążliwa dla mieszkańców, którzy w dużej części są osobami w podeszłym wieku. Ocieplenie budynku w sposób znaczący przyczyniło się do obniżenia kosztów eksploatacji mieszkań (ograniczenie kosztów ogrzewania nawet o ok. 30% w stosunku do okresu poprzedniego). Planowana inwestycja była zatem uzasadniona w świetle zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Ocieplenie budynku jest modernizacją jaka ma służyć danemu budynkowi i jego mieszkańcom, poprzez ograniczenie kosztów eksploatacyjnych i poprawę wizerunku nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego - zawarte w ekspertyzie R. P. twierdzenia nie są jednoznaczne ani stanowcze, a jedynie wyrażają przypuszczenie, co do braku opłacalności wykonanego ocieplenia, bez dokonania uprzednio innych prac mających na celu ograniczenie zużycia ciepła – zainstalowania ekranów za grzejnikowych i uszczelnienia drzwi wejściowych do bloku..

W ocenie Sądu Okręgowego – powód nie wykazał braku potrzeby działań zmierzających do zdobycia niezbędnych funduszy na zrealizowanie planowanej inwestycji w związku z brakiem wystarczających środków zgromadzonych na Funduszu Remontowym Wspólnoty. Także wybór banku, określonej oferty kredytowej był, jak wynika z zeznań świadków oraz zeznającego w charakterze pozwanego M. M., dokonany prawidłowo, z uwzględnieniem oferty najkorzystniejszej dla wspólnoty. Kredyt miał być spłacany ze środków gromadzonych na funduszu remontowym.

Zdaniem Sądu Okręgowego - powód nie wykazał, aby zaciągnięty kredyt był nadmierny czy obciążał dotkliwie Wspólnotę Mieszkaniową, wyczerpywał co miesiąc środki gromadzone na Funduszu Remontowym czy powodował uciążliwość w postaci nadmiernego obciążenia finansowego członków Wspólnoty. Wręcz przeciwnie jak wynika z analizy treści protokołu z zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22 stycznia 2014 r. już wówczas Wspólnota dysponowała kwotą zgromadzoną na Funduszu Remontowym, która pozwalała na spłatę kredytu w całości. Nie miała nigdy miejsce sytuacja w której Fundusz ten został wyczerpany w taki sposób, aby brak środków uniemożliwił wykonania nagłych czy bieżących napraw.

Kredyt zaciągnięty przez Wspólnotę jest realizowany na bieżąco bez znacznych obciążeń finansowych członków Wspólnoty. Jakkolwiek okolicznością przyznana przez stronę pozwaną było, iż Gmina S. nie realizuje na bieżąco zobowiązań finansowych względem Wspólnoty z tytułu partycypacji w kosztach zarządu częścią wspólną oraz wpłat na Fundusz remontowy, to w ocenie Sądu w świetle okoliczności spraw brak jest podstaw do twierdzenia iż powoduje to nadmierne obciążenie współwłaścicieli nieruchomości, w tym z tytułu spłaty zaciągniętego kredytu bankowego. Powód wywodził, iż trudności finansowe Gminy uzasadniają brak pewności co do terminowego regulowania

należności wobec Wspólnoty w przyszłości, podważają prawidłowość decyzji o sfinansowaniu inwestycji ze środków pochodzących z kredytu bankowego. Twierdzenia te jednak w świetle podjętych przez stronę pozwaną czynności zmierzających do wyegzekwowania należnych Wspólnocie Mieszkaniowej środków od Gminy S. (zainicjowania postępowania sądowego i uzyskania stosownego orzeczenia sądowego uwzględniającego powództwo) są bezzasadne. Nie mogło także ująć uwadze Sądu, iż Gmina S. od początku bieżącego roku sukcesywnie dokonuje spłat zadłużenia względem Wspólnoty, w tym pod koniec stycznia 2014 r. wpłaciła kwotę przekraczającą 6 000 zł. O kosztach procesu orzekł Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku złożył powód zaskarżając wyrok w całości .

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił ;

- pominięcie materiału dowodowego wnioskowanego przez powoda w zakresie sposobu wykonania uchwały remontowej a w szczególności dokumentów świadczących o jakości wykonanych robót ich zakresu w tym także w sferze projektowej oraz kosztów związanych z jego realizacją;

- dokonanie ustaleń faktycznych oparciu o częściowy materiał dowodowy.

W motywach apelacji wskazał na okoliczności dotyczące sposobu wykonania zaskarżonych uchwał przez stronę pozwaną.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację zważył Sąd Apelacyjny co następuje;

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie , a to w zakresie w jakim domaga się uchylecia uchwały dotyczącej realizacji inwestycji polegającej na remoncie budynku, w pozostałym zakresie apelacja jako niezasadna podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że ramy przedmiotowe niniejszego postępowania nie dotyczą procesu inwestycyjnego na etapie jego wykonania, lecz łączą się z koniecznością wyjaśnienia, czy uchwała wspólnoty mieszkaniowej jako wyraz woli określonego działania nie koliduje z przepisami ustawy o własności lokali (dalej :u.w.l.). Należy przy tym wskazać, że przepisy tej ustawy przyznają członkom wspólnot mieszkaniowych daleko idącą swobodę w podejmowaniu decyzji dotyczących ich wspólnych praw. Rozwiązanie to wprowadza konieczność przestrzegania zasady samorządności właścicieli w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną oraz konieczność utrzymania harmonii między swobodą właścicieli a nadzorem państwa w tym zakresie (por. art. 18 ust. 1 u.w.l., statuujący zasadę swobody właścicieli kształtowania sposobu zarządu). W konsekwencji dokonywana przez sąd kontrola uchwał właścicieli lokali może odbywać się tylko w trybie szczególnie unormowanym w art. 25 u.w.l.. Zasada wyrażona w art. 25 u.w.l. zapewnia więc stabilność unormowań wewnętrznych oraz gwarantuje poczucie pewności w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej (por. Roman Dzięczek, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2003 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis (wydanie I). Z kolei stabilność unormowań wewnętrznych i pewność możliwości realizacji przyjmowanych przez wspólnotę przedsięwzięć (związanych z zaangażowaniem prywatnych środków członków wspólnoty) nakłada na wspólnotę powinność takiego określania przedmiotu swoich działań, które poddają się kontroli przez pryzmat wskazanego art. 25 u.w.l..

Należy także wskazać, że trafnie Sąd I instancji dokonuje wykładni pojęć zawartych w art. 25 ust. 1 u.w.l. Jakkolwiek dokonuje wadliwej subsumcji niewątpliwych w sprawie faktów. W rzeczy samej z treści tego przepisu wynikają bowiem cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Rzecz tylko w tym że dla oceny zaskarżonej uchwały niezbędne jest stwierdzenie, że treść podejmowanej uchwały w dostateczny sposób identyfikuje przedmiot podejmowanych działań, a to po to, by możliwa była ocena określonego przedsięwzięcia, jako co najmniej zgodnego z interesem właścicieli lokali będących członkami wspólnoty. W ocenie Sądu Apelacyjnego - nie mają bowiem racji bytu uchwały, które na tyle w sposób ogólny określają przedmiot realizacji przedsięwzięcia, że wykluczają możliwość

oceny całej inwestycji. Nie pozwalają one bowiem dokonać oceny zasadności podjęcia uchwały. Pozwala to uznać je należy za nierzetelne i sprzeczne z zasadą gospodarności i w konsekwencji sprzeczne z interesami członków wspólnoty. Stwierdzenie to upoważnia Sąd Apelacyjny do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i do oceny ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron. Z takim też przypadkiem w części dotyczącej uchwały remontowej mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

W szczególności pominął Sąd I instancji - zresztą w ślad za stronami postępowania - blankietowy charakter uchwały, której treść ogranicza się do: „przyjęcia do realizacji inwestycji polegającej na remoncie budynku” (okoliczność bezsporna wynikająca z treści protokołu zebrania wspólnoty z dnia 31 maja 2013r. - k.56 akt oraz k.58 akt.) Taka treść uchwały - i to bez względu na intencje osób ją podejmujących - oznacza upoważnienie zarządcy do podejmowania wszelkich czynności związanych z pojęciem remontu wspólnej części budynku. Jako taka, nie tylko odnosi się do uświadamianych sobie przez członków wspólnoty w dacie uchwały zabiegów termoizolacyjnych obiektu ale i wszelkich innych czynności związanych z przywróceniem wartości użytkowej danego budynku. Uwzględniając zatem zasadę swobody właścicieli kształtowania sposobu zarządu jest na tyle abstrakcyjna, że praktycznie usuwa ze sfery możliwości ocenę wpływu takiej uchwały na określony interes członka wspólnoty, a w szczególności oceny, co do wpływu jej treści na zabezpieczanie mienia członka wspólnoty, przy wykorzystaniu przez zarządcę środków finansowych ze wspólnego funduszu remontowego wspólnoty (art. 14 ust.1 u.w.l.). W konsekwencji - w ocenie Sądu Apelacyjnego - opisana uchwała nie może się ostać. Jej intencyjny, ogólny charakter, bez wskazania przewidzianych prac remontowych i chociażby kalkulacji kosztów jest sprzeczna z interesem powoda, jako członka wspólnoty. W tym stanie i z tych przyczyn nie posiadają już znaczenia w sprawie okoliczności związane ze sposobem wykonywania samej uchwały. Jej realizacja mogłaby podlegać stosownej ocenie jedynie w wypadku właściwego określenia ram konkretnie planowanego przedsięwzięcia. Takich cech nie posiada zaskarżona uchwała, a co więcej - o czym wyżej - wprowadza niedopuszczalne prawem upoważnienie do podejmowania przez zarządcę wszelkich prac remontowych w budynku bez uprzedniego określenia ich rzeczowego zakresu i finansowego rozmiaru (przez określenie maksymalnych ram), co wyklucza możliwość oceny jej rzetelności i gospodarności przez pryzmat wskazanego przepisu.

Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie 1 wyroku na podstawie wskazanych przepisów i art.386§ 1 k.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W szczególności nie budzą wątpliwości dwie okoliczności faktyczne. Pierwsza związana z dekapitalizacją budynku stanowiącego przedmiot praw pozwanej wspólnoty oraz powoda w sprawie i wynikająca stąd konieczność wykonania szeregu prac zapewniających możliwość właściwego korzystania z obiektu oraz druga związana z brakiem na funduszu remontowym wspólnoty środków finansowych pozwalających na uruchomienie celowych prac. Nadto nie jest kwestionowana przez powoda sama potrzeba skorzystania przez pozwaną z kredytu bankowego dla realizacji remontu (kwestionowany jest sposób jego wykorzystania). W tym zakresie poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne uznaje Sąd Apelacyjny za własne. Natomiast wbrew zarzutom apelacji powoda ocena skali obciążenia kredytu zaciąganego przez wspólnotę na cel remontowy jest każdorazowo możliwa do ustalenia na podstawie sprawozdań finansowych składanych przez zarząd wspólnoty jej członkom i to w sytuacji, w której rzeczą powszechnie znaną jest pozycja wspólnoty jako konsumenta ( a nie przedsiębiorcy) w stosunkach handlowych z bankiem. Mechanizm ów umożliwia weryfikację podjętych czynności przez zarządcę (osoby upoważnione do negocjacji) z bankiem i porównanie tych działań z powszechnie dostępnymi ofertami banków w ich działalności kredytowej. W warunkach, w których cel zaciągnięcia kredytu nie jest sprzeczny z przesłankami oceny uchwał określonymi w art. 25 u.w.l., to i nie ma podstaw dla uwzględnienia w tej części powództwa (niewątpliwie budynek wymaga zabiegów remontowych). W tym też kontekście trafnie Sąd I instancji wskazuje, że to powinnością powoda było wykazanie okoliczności, w postaci niegospodarności przy podjęciu uchwały o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu i upoważnieniu określonych osób do negocjacji w sprawie kredytu. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w sprawie, skoro według twierdzeń powoda samo zaciągnięcie kredytu było celowe, a i nie ma podstaw dla uznania, by stopa obciążenia kosztami kredytu odbiegała dla pozwanej ( a w tym i dla powoda) na niekorzyść od obowiązujących w powszechnym obrocie bankowym. W tym ostatnim zakresie strona pozwana wykazała (dowód poglądowy harmonogram spłaty kredytu k.84-86), że obciążenie 1 m(2) całej nieruchomości spłatą kredytu zaciągniętego na okres 10 lat odpowiada kwocie 1,38 zł,

zaś skala obciążenia ratami odsetkowymi (według malejącej wysokości) wartości łącznej w kwocie 27 454,86 zł (co odpowiada 27% poziomu kredytu). Okoliczność ta wyklucza trafność zarzutu apelacji, by koszty kredytu nie były obecnie znane. Także samo upoważnienie zarządu do dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy kredytowej nie pozostaje w sprzeczności z przesłankami określonymi we wskazanym przepisie art. 25 u.w.l. Jest wręcz rzeczą naturalną, że czynności te podejmują osoby stanowiące zarząd wspólnoty (art.21 u.w.l.). Na marginesie zauważa Sąd Apelacyjny – że zagadnienie dotyczące zgody na zaciągnięcie kredytu bankowego oraz upoważnienie określonych osób do zaciągnięcia kredytu stanowiło przedmiot zebrania wspólnoty z dnia 31 maja 2013r. (k.58) w którym powód nie uczestniczył. I jakkolwiek okoliczność ta nie pozbawia powoda zaskarżanie podjętych na tym zebraniu uchwał, to jednakże w takiej sytuacji (uwzględniając zasadę samorządności o której była mowa wyżej) nakłada na powoda powinność wykazania okoliczności świadczących o zaistnieniu przesłanek z art. 25 u.w.l.

Istota postępowania sądowego wyraża się w stosowaniu przepisów prawa i jak to wskazano wyżej w swoim zakresie nie może prowadzić do zbyt szerokiego nadzoru nad działalnością wspólnot. W ocenie Sądu Apelacyjnego sądowy nadzór państwa w zakresie kontroli uchwał podejmowanych przez wspólnoty nie upoważnia zatem do innej konfrontacji treści uchwał wspólnoty jak poprzez ich odniesienie do:

- treści przepisów prawa.
- treści postanowień umowy właścicieli lokali,
- interesów członków wspólnoty,
- zasad prawidłowego zarządu nieruchomością.

Z żadną z tych wartości nie kolidują ostatnie z dwóch omawianych uchwał, a zaskarżonych przez powoda.

W tym stanie w pozostałym zakresie apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie i jako taka podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania przed sądami obu instancji orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. uznając brak podstaw dla stosunkowego rozliczenia kosztów w sytuacji w której wygrana powoda w swej istocie sprowadzała się do uwzględnienia powództwa w części dotyczącej jednej uchwały i w warunkach bezzasadności żądania uchylenia pozostałych uchwał związanych z jedną czynnością w postaci zaciągnięcia kredytu na cele remontowe. Uwzględniając treść zaskarżonych trzech uchwał uznać zatem należy, że przegrana powoda jest w nieznacznie mniejszym zakresie od wygranej pozwanej wspólnoty, przy niewątpliwym fakcie obciążenia powoda kosztami sądowymi (opłaty od pozwu i apelacji).