

Sygn. akt IC 1505/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Grażyna Ucińska

Protokolant: Dorota Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2018 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa **M. W., Z. W., M. D. i J. D.,**

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

o uchylenie uchwały

powództwo oddała.

Sygn. akt IC 1505/17

UZASADNIENIE

Powodowie M. W., Z. W., M. D. i J. D. wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al.(...) w W. z dnia 14 sierpnia 2017 roku w sprawie zaciągnięcia kredytu na remont dachu, docieplenie stropu oraz przebudowę kominów oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu zarzucili, że strona pozwana mimo skierowanego do niej w dniu 8 sierpnia 2017 roku pisma, nie zajęła stanowiska w zakresie przedłożenia umowy na wykonanie prac remontowych objętych uchwałą i zapisów w niej zawartych, a odnoszących się m.in. do kar umownych, zasilania inwestycji w media czy warunków kredytowania przedsięwzięcia. Zdaniem powodów z uwagi na powyższe okoliczności podjęta uchwała w sposób rażący narusza interesy pozostałych członków wspólnoty, albowiem obliguje ich do wyrażenia akceptacji dla zaciągnięcia zobowiązania kredytowego na kwotę 192.282,64 zł bez jakichkolwiek bliższych informacji. Wskazywali dodatkowo, że zaskarżona uchwała zawiera zapis o wyrażeniu przez Wspólnotę zgody na złożenie w jej imieniu przez Zarządcę (...) M. S. oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy – Prawo bankowe, który to przepis jako niezgodny z konstytucją utracił swoją moc z dniem 1 sierpnia 2016 roku.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska potwierdziła, że podjęła zaskarżoną uchwałę w celu zapewnienia źródła finansowania dla zadania remontowego w zakresie kapitalnego remontu dachu. Wskazywała, że przed jej podjęciem przyjęła dwie inne uchwały stanowiące o zamiarze wykonania remontu i określenia źródła finansowania, które to uchwały nie były przez powodów zaskarżone. Argumentowała, że zaskarżona uchwała jest niejako konsekwencją wcześniejszych uchwał i stanowi jedynie o określeniu źródła finansowania wcześniej uchwalonego remontu. Strona pozwana przyznała, że powódka M. W. w dniu 8 sierpnia 2017r. zwróciła się z pisemną prośbą o udzielenie odpowiedzi na kilka pytań odnośnie uchwały, która już w tym czasie poddana była głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów, która to procedura zakończyła się 14 sierpnia 2017r. Pismem z dnia 21 sierpnia 2017 roku strona pozwana udzieliła powódce odpowiedzi na zadane przez nią pytania. Wskazywała, że sporny zapis odnoszący się do prawa

bankowego został zniesiony. W dalszej części strona pozwana wskazywała, że zaskarżona uchwała została już wykonana – zawarta została umowa kredytowa, wskazując nadto, że zawarto już także umowę o roboty budowlane z wybranym na mocy wcześniejszej uchwały wykonawcą, prace budowlane są w trakcie realizacji, a stopień ich zaawansowania wynosi obecnie 50%. Zdaniem strony pozwanej uchylenie zaskarżonej uchwały naraziłoby Wspólnotę na straty wynikające z konieczności wypłaty odszkodowań czy kar umownych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. W. i Z. W. są właścicielami lokalu nr (...), a powodowie M. D. i J. D. właścicielami lokalu nr (...), położonych w budynku przy Al. (...) w W..

Bezsporne

Wspólnota Mieszkaniowa przy Alei (...) w W. podjęła uchwałę o nr (...) w sprawie remontu dachu zgodnie z opracowaną dokumentacją kosztorysowo – techniczną. Uchwała podjęta została na zebraniu Wspólnoty w dniu 16 maja 2017 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie od 16 do 23 maja 2017r. większością 62,54 % udziałów. Powodowie wstrzymali się od głosowania na zebraniu w dniu 16 maja 2017r.

dowód:

- uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. nr (...) wraz z kartą do głosowania, k. 71,

Wspólnota Mieszkaniowa przy Alei (...) w W. podjęła uchwałę o nr (...) w sprawie wyboru wykonawcy prac związanych z remontem dachu, dociepleniem stropu oraz przebudową kominów. Uchwała podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie od 13 do 16 lipca 2017r. większością 62,54 % udziałów. Powodowie nie oddali swoich głosów.

dowód:

- uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. nr (...) wraz z kartą do głosowania, k. 73,

Pismem z dnia 18 lipca 2017 roku powódka M. W. zwróciła się do zarządcy nieruchomości o wyjaśnienie treści zapisu w § 3 projektu uchwały w sprawie wyboru wykonawcy prac związanych z remontem dachu, dociepleniem stropu oraz przebudową kominów w zakresie rozliczenia prac kosztorysem powykonawczym, określenia rodzaju ewentualnych prac dodatkowych oraz ich ram finansowych.

Pismem z dnia 2 sierpnia 2017 roku zarządca nieruchomości, w odpowiedzi na jej pismo z dnia 18 lipca 2017r., wskazał że ujęte w § 3 roboty dodatkowe mogą stanowić prace, których nie da się przewidzieć przed rozpoczęciem robót budowlanych lub też bez dokonania odkrywek, a co za tym idzie, nie da się również określić ram finansowych tych robót.

dowód:

- pismo powódki z dnia 18 lipca 2017r., k. 27,

- pismo zarządcy nieruchomości z dnia 2 sierpnia 2017r., k. 4,

Powódki M. W. i M. D., w związku z głosowaniem nad uchwałami wspólnoty i chęcią zajęcia stanowiska w sprawie, zwróciły się do zarządcy nieruchomości o przedłożenie umowy o wykonanie robót budowlanych, w tym w szczególności wskazanie ceny kosztorysowej prac i możliwości jej ewentualnej zmiany, wskazania wysokości kar umownych dla wykonawcy za niewykonanie robót w terminie, wyjaśnienie wątpliwości, czy wykonawca robót będzie zasilany energią elektryczną i wodą na koszt wspólnoty i jaki będzie sposób rozliczenia tych kosztów. Wnioskowały nadto o wyjaśnienie warunków ofertowych Banku (...) w zakresie prowadzenia rachunku wspólnoty (prowizje, opłaty, wysokość oprocentowania) i wskazanie czy warunki te są tożsame z warunkami rachunku bankowego prowadzonego

dotychczas w G. Banku czy w innych instytucjach bankowych specjalizujących się w prowadzeniu rachunków bankowych wspólnot mieszkaniowych. Wnioskowały także o zajęcie przez zarządcę stanowiska w terminie 14 dni w celu umożliwienia im oddania głosu za/przeciw, po zapoznaniu się z żądanymi informacjami.

Zarządca nieruchomości w odpowiedzi na powyższe w piśmie z dnia 21 sierpnia 2017 roku poinformował powódki, iż umowa z wykonawcą nie została jeszcze zawarta, a zatem nie ma możliwości jej przedstawienia, wykonywane prace rozliczane będą kosztorysem powykonawczym, zapisy dotyczące kar umownych zostaną ujęte w umowie i będą wynosiły 0,2% dziennie wartości umownej prac w przypadku nieterminowego wykonania zadania z winy wykonawcy. Zarządca poinformował nadto, że zasilanie w energię elektryczną i wodę ustalone będzie przy przekazaniu placu budowy i w przypadku dostarczania mediów przez Wspólnotę, wykonawca będzie obciążony powyższymi kosztami. Przedstawił nadto ogólne warunki prowadzenia rachunku bankowego Wspólnoty w Banku (...) oraz poinformował o uzyskaniu 62,54% głosów za przyjęciem uchwały.

dowód :

- pisma powódek M. W. i M. D. do zarządcy nieruchomości z dnia 8 sierpnia 2017r., k. 5, 16 – 17,
- pismo zarządcy nr (...) z dnia 21 sierpnia 2017r. wraz z potwierdzeniem nadania e-mailem, k. 18 - 19,
- pismo zarządcy nr (...) z dnia 21 sierpnia 2017r. wraz z potwierdzeniem nadania e-mailem, k. 20, 22,

Pismem z dnia 14 sierpnia 2017 roku zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. (...) w W. zawiadomił powodów M. W. i Z. W. o podjęciu uchwał : nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu na remont dachu, docieplenie stropu oraz przebudowę kominów, nr (...) w sprawie wypowiedzenia umowy na prowadzenie rachunków bankowych wspólnoty w banku (...) S.A. oraz nr (...) w sprawie otwarcia rachunków bankowych dla wspólnoty w Banku (...) S.A.

dowód :

- zawiadomienie o treści uchwał z dnia 14 sierpnia 2017r., k. 3,

Wspólnota Mieszkaniowa przy Alei (...) w W. uchwałą nr (...) (...) w sprawie cofnięcia zgody na złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe, w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 kwietnia 2015r. (sygn. akt 45/12) postanowiła o cofnięciu zgody na złożenie przez zarządcę oświadczenia w imieniu Wspólnoty o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe. Uchwała podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 23 sierpnia 2017 roku większością 54,82 % udziałów.

dowód :

- uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) w W. nr (...) z dnia 23 sierpnia 2017r., k. 25,

Powodowie poinformowali stronę pozwaną o złożeniu pozwu w niniejszej sprawie przesyłając jego odpis zarządcy nieruchomości w dniu 18 sierpnia 2017r. W odpowiedzi na powyższe zarządca pismem z dnia 22 sierpnia 2017 roku skierowanym do powodów M. W. i Z. W. odniósł się do zarzutów pozwu.

dowód :

- pismo zarządcy nr (...) z dnia 22 sierpnia 2017r., k. 26

W dniu 4 września 2017 roku pozwana Wspólnota reprezentowana przez Zarządcę – A. S. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) zawarła z Bankiem (...) S.A. z siedzibą w B. umowę Nr (...) o kredyt remontowo – budowlany na kwotę 192.272,64 zł płatną w ratach równych zgodnie z harmonogramem zawartym do umowy.

dowód :

- umowa o udzielenie kredytu bankowego z dnia 4 września 2017r., Nr (...), k. 86 – 89,

Pozwana Wspólnota posiada zgromadzone na swoim rachunku bankowym środki finansowe w wysokości około 110.000 zł, które mają zostać przeznaczone na wykonanie drenażu. Roboty remontowe w zakresie dachu sfinansowane miały zostać w drodze kredytowania.

Zaciągnięte przez pozwaną Wspólnotę zobowiązanie kredytowe spłacane jest ze składek uiszczanych przez współwłaścicieli na fundusz remontowy. Wysokość wnoszonych składek została podwyższona jeszcze przed podjęciem zaskarżonej uchwały. Obecnie wynosi 2,5 zł/1m². Łączna wysokość wpłat na fundusz remontowy wynosi około 2.500 zł, zaś rata kredytu zaciągniętego na przedmiotową inwestycję wynosi około 2.000 zł.

dowód :

- przesłuchanie strony pozwanej – zarządcy M. S., k. 112v. i e-protokół,

Pozwana Wspólnota reprezentowana przez Zarządcę – M. S. zawarła z Zakładem (...) w dniu 25 września 2017 roku umowę o wykonanie robót budowlanych w zakresie remontu kapitalnego dachu, docieplenia stropów i przebudowy kominów.

dowód :

- umowa o wykonanie robót budowlanych z dnia 25 września 2017r., k. 90 – 92,

- przesłuchanie strony pozwanej – zarządcy M. S., k. 112v. i e-protokół,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których autentyczności prawdziwości zawartych w nich zapisów strony nie kwestionowały, jak również na podstawie przesłuchania stron, sprowadzającego się w istocie do przesłuchania strony pozwanej w osobie zarządcy nieruchomości, albowiem powodowie nie stawili się na rozprawę w dniu 27 kwietnia 2018 roku mimo prawidłowego ich wezwania.

Zgodnie z art. 25 ust.1 i 1a ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 716) 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, przy czym powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Każdy właściciel lokalu – zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą – może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 powołanej ustawy). Niezgodność z przepisami prawa, o której stanowi ust. 1 to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Zaskarżając przedmiotową uchwałę powodowie zarzucali, iż narusza ona ich interesy poprzez wyrażenie akceptacji dla zaciągnięcia zobowiązania kredytowego bez posiadania informacji w zakresie warunków udzielenia tegoż kredytu, założenia rachunku bankowego czy zakresu udzielenia pełnomocnictwa i cesji wierzytelności.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazuje, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alei (...) w W. nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu na remont dachu, docieplenie stropu oraz przebudowę kominów nie jest niezgodna z przepisami prawa, jak również nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesu właścicieli. Powyższa uchwała jest konsekwencją działań podjętych przez Wspólnotę w celu wykonania remontu generalnego dachu. Wcześniej bowiem zapadły uchwały nr (...)/ (...) w sprawie remontu dachu zgodnie z opracowaną dokumentacją kosztorysowo – techniczną oraz nr (...) w sprawie wyboru wykonawcy prac związanych z remontem dachu, dociepleniem stropu oraz przebudową kominów. Uchwały te nie były przez powodów zaskarżane. Wspólnota także podjęła decyzję o sfinalizowaniu prac remontowych w zakresie zadaszania właśnie ze środków pochodzących z kredytowania, która to okoliczność w swoich zeznaniach potwierdził słuchany w charakterze strony zarządca nieruchomości M. S., co znalazło swoje odzwierciedlenie w treści zaskarżonej uchwały.

Nie znalazły nadto potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym zarzuty powodów, jakoby strona pozwana nie udzieliła im w terminie odpowiedzi na pytania zawarte przez nich w piśmie z dnia 8 sierpnia 2017 roku. Pozwana Wspólnota załączyła bowiem do akt sprawy pismo z dnia 21 sierpnia 2017r., w którym to w sposób wyczerpujący przedstawiła wszystkie okoliczności dotyczące wątpliwości w zakresie zawartej umowy o roboty budowlane jak również warunków prowadzenia rachunku bankowego Wspólnoty w Banku (...).

Trudno także uznać, by w wyniku podjęcia spornej uchwały pogorszeniu ulec miała sytuacja finansowa powodów. Już wcześniej bowiem Wspólnota zadecydowała o podwyższeniu składki na fundusz remontowy, z której to kwoty następować miała splata raty kredytu. Z treści przesłuchania zarządcy nieruchomości wynika, że powodowie nie byli przeciwni podwyższeniu składki na fundusz remontowy.

Nadto ze zgromadzonego materiału dowodowego, w tym przesłuchania strony pozwanej wynika, iż zaskarżona uchwała jest w już w 90% wykonana, Wspólnota bowiem zaciągnęła zobowiązanie kredytowe zawierając w dniu 4 września 2017 roku umowę o kredyt remontowo – budowlany. W toku są także roboty budowlane albowiem w dniu 25 września 2017 roku Wspólnota zawarła umowę o wykonanie robót budowlanych. Powództwo zatem, jako bezprzedmiotowe, podlegało oddaleniu.