

Sygn. akt: I C 252/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: p.o. sekr. sąd. Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) prze ulicy (...) w O.**

o **uchylenie uchwał**

I. uchyła uchwałę nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 252/18

UZASADNIENIE

Powódka A. P. w dniu 20 kwietnia 2018 r. złożyła do tut. Sądu pozew, w którym żąda uchylenia w całości dwóch uchwał nr (...), podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w O. na zebraniu w dniu 16 lutego 2018 r. i w trybie indywidualnego zbierania głosów, podnosząc, że naruszają jej interes i są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością. Ponadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że właściciele lokali znajdujących się we Wspólnocie wyrazili aprobatę na wykonanie termomodernizacji oraz przebudowy budynku położonego przy ulicy (...) w O.. Dalej wskazała, że nie kwestionuje ona zasadności przeprowadzenia powyższego, a jedynie jego koszt, który jest w jej opinii rażąco wygórowany, albowiem opiewa na kwotę 1.270.015,25 zł. Powyższe jest spowodowane przede wszystkim doborem zbyt drogich materiałów, co sprawia, że inwestycja ta jest z finansowego punktu widzenia nieracjonalna i prowadzi do pokrzywdzenia interesu ekonomicznego nie tylko jej, ale wszystkich właścicieli lokali. Wskazana kwota jej zdaniem wielokrotnie przekracza kwotę niezbędną do celowego docieplenia przedmiotowej nieruchomości. Ponadto biorąc pod uwagę, fakt, iż Wspólnota nie skończyła jeszcze spłacać kredytu związanego z poprzednią inwestycją, do której to spłaty pozostała jeszcze kwota ponad 265.000 zł, jej zdaniem zaciągnięcie kolejnego tak znaczącego zobowiązania finansowego nie leży w interesie jej członków. Odnosząc się z kolei do kwestii sfinansowania inwestycji za pomocą zaciągnięcia kredytu wskazała, iż zgodnie z założeniami wstępnie przyjętymi przez ogół właścicieli, Wspólnota miała postarać się o otrzymanie dofinansowania ze środków unijnych. W zakresie powyższego Zarząd nie podjął żadnych kroków. Dodatkowo jej zdaniem zaskarżone przez nią uchwały te są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powyższe przejawia się w trzech aspektach. Po pierwsze na etapie planowania inwestycji, odmówiono jej swobodnego dostępu do projektu inwestycji. Po drugie samo wykonanie

projektu inwestycji było dokonane przez Zarząd Wspólnoty samodzielnie, bez jakichkolwiek konsultacji z innymi członkami Wspólnoty. Natomiast po trzecie oferta wykonawcy wybrana przez Zarząd Wspólnoty, celem realizacji planowanej termomodernizacji była w istotny sposób rozbieżna z kosztorysem inwestycji. Co więcej pierwotna oferta oferowana przez oferenta opiewała na niższą kwotę, niż ostatecznie wybrana o ok. 100.000 zł, która to de facto została złożona już po upływie terminu do składania ofert. Biorąc pod uwagę brak rzetelności wybranego wykonawcy już na etapie składania ofert i wyceny remontu, jak i sporządzenia kosztorysu w ocenie powódki jest pewnym, że wykonawca ten nie daje wystarczającej pewności wykonania remontu zgodnie z postanowieniami umowy i w granicach finansowych złożonej oferty. (k. 4-10)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w O. w odpowiedzi na pozew z dnia 24 maja 2018 r. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów porce go, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. nrom przepisanych.

Ustosunkowując się do twierdzeń pozwu, pozwana podała, że powódka nie kwestionowała zasadności przeprowadzenia nieruchomości, tym samym w jej ocenie powództwo w zakresie pierwszej z zaskarżonych uchwał powinno zostać przez Sąd oddalone. W odniesieniu do zarzucanego przez powódkę naruszenia przez nią zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością zarzut ten jest w jej ocenie niezasadny. Powyższe mogło być słuszne, gdyby druga z zaskarżonych uchwał prowadziła do niegospodarnego wydatkowania środków pieniężnych Wspólnoty Mieszkaniowej. W ocenie pozwanej natomiast prace związane z termomodernizacją budynku umożliwią ograniczenie strat ciepła. Oczywiście jest, że takie przedsięwzięcie wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych, ale jej zdaniem nakłady te w perspektywie lat, będą się zwracać z oszczędności wydatkowych do tej pory środków na ogrzewanie budynku. Powyższe wskazuje, że uchwała ta nie naruszyła jej słusznego interesu - wręcz przeciwnie. Poza tym wbrew twierdzeniu powódki, próbowała ona pozyskać dofinansowanie, jednak Wspólnota nie podlegała żadnemu z programów umożliwiających pozyskanie takiego dofinansowania. W opozycji do twierdzeń powódki, jakoby prace wykonywane były przy wykorzystaniu nadmiernie kosztownych materiałów i technologii, wskazała, że podjęła szereg działań zmierzających do zminimalizowania kosztów inwestycji. Tym bardziej, że wcześniej planowana uchwała nie doszła do skutku właśnie z powodu zarzutu nadmiernych kosztów przewidzianych na wydatki związane z ociepleniem. O dbaniu o należyte wydatkowanie środków członków Wspólnoty pozwana zadbała – jej zdaniem – przez wybór najkorzystniejszej pod względem finansowym oferty, bowiem różnica pomiędzy nią, a drugą najtańszą wynosiła ok 80.000 zł. Jeśli chodzi o sprawdzenie rzetelności wybranej oferty, to działania te były podyktowane zapobieżeniem ewentualnej sytuacji, w której wybrany wykonawca tuż po zakończeniu przetargu zwróci się do Wspólnoty o aneksowanie umowy, gdyż nie jest w stanie jej wykonać na zawartych w kosztorysie warunkach finansowych. W konsekwencji jej działania nie mogą być poczytane, jako niezgodne z zasadami zarządu nieruchomością wspólną. Co więcej zaskarżona uchwała została już wykonana. Zawarto, bowiem, z wyłonionym oferentem umowę, który to przystąpił do prac budowlanych, a także zaciągnięto kredyt, który został przez bank już uruchomiony. (k. 79-87)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W budynku położonym przy ul (...) w O. znajduje się przychodnia lekarska zwana przychodnią „na N.”, sklep medyczny, salon optyczny oraz lokale, w których są świadczone usługi lekarskie. Właściciele tych lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Jednym z nich jest powódka A. P.. Należy do niej jeden lokal, w którym prowadzi gabinet lekarski. Stanowi on o, (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Pozostałe lokale należą do – Gminy O. (o, (...)), Niepublicznego Zakładu (...) prowadzonego przez E. G. (o, (...)), U. P. prowadzącej (...) (o, (...)), spółki (...) sp. j. E. C., P. B. (o, (...)), N. P. (o, (...)), J. S. prowadzącej zakład masażu (o, (...)), Niepublicznego Zakładu (...) s.c. B. M. (1), A. B. (o, (...)), K. D. prowadzącej praktykę stomatologiczną (o, (...)), G. Ł. i Z. Ł. (o, (...)) oraz B. M. (2) prowadzącego gabinet stomatologiczny (o, (...)), którzy są jednocześnie ich właścicielami.

(bezsporne, w tym dowód: fotografie budynku – k. 53-55, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej KW (...) – k. 15-21, uchwała nr(...) w sprawie wykonania termomodernizacji budynku i rozbudowy o pion windy – k. 56-57)

W skład Zarządu Wspólnoty wchodzi - Z. Ł. i W. B.. Natomiast jej administratorem jest J. T. prowadzący Biuro (...) Wspólnot Mieszkaniowych (...).

(bezsporne, w tym dowód: uchwała nr (...)w sprawie odwołania Zarządu Wspólnoty i powołania nowego – k. 52)

Od kilku lat na zebraniach członków Wspólnoty, podejmowany był temat wykonania termomodernizacji i przebudowy jej budynku oraz rozbudowy o zewnętrzny pion windy. Powyższe spowodowało, że Zarząd podjął decyzję o działaniach zmierzających do realizacji powyższego. Ustalono, że najkorzystniejsza oferta wykonania przedmiotowej inwestycji zostanie wyłoniona w trybie postępowania przetargowego.

(bezsporne, w tym dowód: zeznania świadka P. B. – k. 156-156v, zeznania świadka L. C. – k. 156v-157, zeznania świadka E. G. – k. 157, zeznania świadka J. T. – administratora pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 157v-158)

Pierwszą czynnością, jaką wykonał Zarząd w ramach czynności przygotowawczych przed ogłoszeniem przetargu było zlecenie wykonania projektu budowlanego oraz kosztorysu inwestorskiego na wykonanie tego przedsięwzięcia. Powyższe zostały sporządzone w czerwcu 2016 r. przez A. W. (1). Kalkulacja jego wykonania opiewała na kwotę 1.242.758,75 zł.

(bezsporne, w tym dowód: kosztorys inwestorski wraz z (...) – k. 90-91, zeznania świadka P. B. – k. 156-156v)

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 27 stycznia 2017 r. zgromadzonym członkom przedstawiono powyższą dokumentację. Części z nich zarówno sam projekt jak i zawarty w nim sposób realizacji inwestycji nie spodobał się. Swoją dezaprobatę w stosunku do niego argumentowali, że jest to przedsięwzięcie zbyt szybkie i nie do końca przemyślane. Biorąc pod uwagę m.in. jego koszt oraz fakt, że do spłaty zaciągniętego kredytu na wcześniejszy remont budynku pozostaje jeszcze kwota w wysokości ponad 250.000 zł. Dalej administrator poinformował zgromadzonych m.in. w przedmiocie elewacji budynku, że ma ona zostać zrobiona z płyt włókno-cementowych. K. właściciele lokali miało zastrzeżenia, co do ich ceny, informując, że ten rodzaj ocieplenia jest bardzo drogi. Zaproponowali oni, więc, żeby Zarząd Wspólnoty zlecił opracowania projektu wariantowego przewidującego po pierwsze - wykonanie ocieplenia z wełny mineralnej, po drugie ze styropianu i po trzecie mieszanego, tj. żeby front budynku wykonać z płyty, a resztę ze styropianu. Po wykonaniu tego projektu miałby on zostać przez członków Wspólnoty poddany analizie, a następnie wybrze najkorzystniejszej formy ocieplenia.

(dowód: zeznania powódki – k. 171-172, zeznania świadka P. B. – k. 156-156v, zeznania świadka L. C. – k. 156v-157)

W między czasie, tj. pod koniec 2016 r. administrator Wspólnoty zwrócił się z prośbą do T. W., który zajmuje się wykonywaniem audytów energetycznych, o wykonanie audytu, który w przypadku pozytywnego wyniku, umożliwiłby pozyskanie dofinansowania do działań termomodernizacyjnych budynku przy ul (...) w O.. T. W. jednak go nie wykonał, albowiem jego zdaniem wówczas był to zbędny wydatek. Mimo, że nie specjalizował się w pozyskiwaniu dotacji, wskazał administratorowi Wspólnoty, że w jego ocenie Wspólnota nie może się ubiegać o dofinansowanie z funduszu termomodernizacji i remontów w Banku (...). Podczas rozmowy z administratorem zasugerował jednak, aby skonsultować się z firmami, które zajmują się zawodowo przygotowywaniem wniosków dotacyjnych, w tym dotacji z funduszy Unii Europejskiej. Mimo takiej sugestii ani administrator, ani żadnej członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nie zwrócił się do właściwego podmiotu, stwierdzając, że obiekt przychodni nie kwalifikuje się do dofinansowania unijnego.

(dowód: zeznania T. W. – k. 158-158v, zeznania członka zarządu pozwanego – W. B. – k. 172v-173)

W dniu 12 stycznia 2017 r. Wspólnota zwróciła się do Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (dalej: PFRON) o wsparcia finansowe planowanego przedsięwzięcia w zakresie dobudowy zewnętrznej windy do przychodni osiedlowej. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 20 stycznia 2017 r. PFRON poinformował, że nie realizuje programu, w którym Wspólnota mogła być jego beneficjentem.

(dowód: pismo z dnia 12 stycznia 2017 r. – k. 99, pismo z dnia 20 stycznia 2017 r. - 98)

Następnie w maju 2017 r. Zarząd m.in. w internecie oraz gazetach o charakterze lokalnym i poza lokalnym ogłosił pisemny przetarg, którego rodzajem było zapytanie ofertowe. Jednym z oferentów było P.H.U. (...) R. K., którego oferta wynosiła 1.470.000 zł. Nie została ona jednak przyjęta, albowiem koszt elewacji z płyt włókno-cementowych wskazany w projekcie budowlanym, a także ofercie w/w oferenta okazał się zbyt drogi.

(dowód: zeznania członka zarządu pozwanego – W. B. – k. 172v-173, specyfikacja istotnych warunków zamówienia dla inwestycji „(...)” z 2017 r. – k. 100, kosztorys inwestorski wraz z (...) – k. 90-91, oferta złożona przez P.H.U. (...) R. K. wraz z kosztorysem ofertowym – k. 92-96)

W dniu 7 grudnia 2017 r. Zarząd Wspólnoty ponownie ogłosił na stronie internetowej, w mediach informację o nowym przetargu na wykonania przedmiotowej inwestycji, z modyfikacją jedynie w zakresie projektu budowlanego, w którym to zastąpiono wskazaną tam wełnę mineralną – „innym tańszym materiałem termoizolacyjnym”, na które to zgodę wyraziła projektantka, która sporządziła dla niego kosztorys inwestorski. Następnie Zarząd ustalił, że termin składania ofert będzie upływać 10 stycznia 2018 r. Natomiast otwarcie ofert odbędzie się 30 stycznia 2018 r. Ponadto w treści informacji o przetargu Zarząd zaznaczył jedynie informację, że zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyn.

(dowód: zeznania członka zarządu pozwanego – W. B. – k. 172v-173, zeznania świadka - administratora pozwanej J. T. – 157-158, pismo z dnia 23 lutego 2018 r. skierowane przez Wspólnotę Mieszkaniową do Dyrektora Zakładu (...) w O. ze wskazaniem dnia, do którego było możliwe składanie przez oferentów ofert – k. 73, specyfikacja istotnych warunków zamówienia dla inwestycji „(...)” - k. 88-89, zgodna autora „(...)” A. G. na częściową zmianę projektu – k. 97)

Pierwszą ofertą, która wpłynęła do Wspólnoty w dniu 10 stycznia 2018 r. była oferta wspólników spółki cywilnej P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W., która opiewała na kwotę 934.800 zł.

(dowód: pierwsza oferta złożona przez wspólników spółki cywilnej P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W. na formularzu ofertowym - k. 25, zeznania świadka A. W. (2) (...) spółki P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W. - k. 170v-170)

Po telefonicznych prośbach innych potencjalnych oferentów Zarząd Wspólnoty przedłużył termin do składania ofert do dnia 22 stycznia 2018 r. O przedłużeniu terminu poinformowano poprzez ogłoszenie w(...)i (...).

(dowód: zeznania członka zarządu pozwanego – W. B. – k. 172v-173)

W dniu 22 stycznia 2018 r. do Wspólnoty wpłynęły kolejne trzy oferty. Pierwszą z nich była oferta wspólników spółki cywilnej (...) s.c. (...), D. J. w kwocie 1.101.692,50 zł. Drugą była oferta spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w O. w kwocie 1.373.216,64 zł. Trzecią zaś, a zarazem ostatnią była oferta W. G. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Zakład Usług (...) w kwocie 1.442.426,18 zł.

(dowód: oferta złożona przez (...) s.c. T. F., D. J. – k. 30, oferta złożona przez spółkę (...) sp. z o.o. z siedzibą w O. – k. 31, oferta złożona przez W. G. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą - Zakład Usług (...) – k. 32)

Po upływie oferty wspólników spółki cywilnej P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W. na wykonanie inwestycji, a przed upływem wyznaczonego terminu do otwarcia ofert, Zarząd otworzył ją i poddał weryfikacji. Uznając, że znajdują się w niej pewne nieścisłości i niedoszacowana, administrator Wspólnoty wezwał oferenta do wyjaśnień. Równocześnie poprosił S. R., który zajmuje się sporządzaniem kosztorysów inwestorskich przy takich przedsięwzięciach o sprawdzenie wiarygodności tej oferty. Mężczyzna poddał ją analizie porównawczej z kosztorysem inwestorskim i faktycznie dostrzegł w niej pewne nieprawidłowości. Po jej wykonaniu przekazał swoje spostrzeżenia J. T.. Następnie administrator poprosił oferenta o spotkanie, na którym oprócz niego byli obecni członkowie Zarządu, administrator oraz inspektor budowlany. Spotkanie dotyczyło spraw związanych z kosztorysem. Zadawano oferentowi pytania

odnośnie realizacji przedsięwzięcia. Wskazano, że oferent w swojej ofercie nie uwzględnił określonych, wymagalnych przez Wspólnotę, prac m.in. związanych z instalacją elektryczną i teletechniczną.

(dowód: zeznania świadka S. R. – k. 158, zeznania członka zarządu pozwanego – W. B. – k. 172v-173, zeznania świadka - administratora pozwanej J. T. – 157-158, zeznania świadka A. W. (2) (...) spółki P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W. - k. 170v-170)

W dniu 25 stycznia 2018 r. wspólnicy spółki cywilnej P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W. złożyli Wspólnocie nową ofertę w wysokości 1.022.243,65 zł. Oferta ta została poszerzona o prace związane z wykonaniem instalacji elektrycznych i teletechnicznych. Oferenci, mimo, że nie są elektrykami i się na tym nie znają, wycenili te prace na kwotę ok 68.000 zł.

(dowód: druga oferta złożona przez (...) spółki P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W. - k. 26, kosztorys – k. 27-29, zeznania członka zarządu pozwanego – W. B. – k. 172v-173)

Na początku 2018 r. administrator Wspólnoty mieszkaniowej ponownie zwrócił się – tym razem telefonicznie do PFRON-u z zapytaniem czy nie nastąpiły zmiany i czy Wspólnota może ubiegać się z jego strony o wsparcia finansowe. Odpowiedź adresata była tożsama jak poprzednia.

(dowód: zeznania świadka - administratora pozwanej J. T. – 157-158)

Na podstawie art. 30 ustawy o własności lokali ((...)) Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zwołał zebranie ogółu właścicieli lokali, którego termin wyznaczył na dzień 16 lutego 2018 r. Na zebraniu tym miały zostać m.in.:

- przedstawione oferty wykonawców i wybór przez członków Wspólnoty wykonawcy przedmiotowego przedsięwzięcia,
- przedstawienie właścicielom ofert kredytów bankowych i wybór przez nich banków do kredytowania wskazanej inwestycji,
- upoważnienie Zarządu do podpisania umowy na wykonanie inwestycji,
- podjęcie uchwały o wysokości zaliczki na fundusz remontowy, z propozycją zaliczki 6,00 zł/m²,
- podjęcie przez członków uchwały o zaciągnięciu zobowiązania finansowego w banku na kwotę inwestycji oraz refinansowania kredytu w Banku (...) z siedzibą we W. na przybliżoną kwotę 1.250.000 zł.
- podjęcie uchwały o upoważnieniu Zarządu do podpisania umowy kredytu,
- podjęcie uchwały o zleceniu wykonania nadzoru nad prowadzeniem inwestycji

(dowód: zawiadomienie o zebraniu właścicieli – k. 22)

Obecnym na zebraniu członkom Wspólnoty wskazano, że Zarząd zdecydował się na wykonanie elewacji budynku ze styropianu. Nie wskazał, natomiast trzech wariantów wykonania ocieplenia wnioskowanych na wcześniejszym zebraniu. Poinformował, że każda z ofert, która wpłynęła do Zarządu Wspólnoty przewidywała ocieplenie budynku styropianem. Następnie przedstawiono członkom wszystkie oferty na wykonanie przedmiotowej inwestycji, w tym obie oferty złożone przez wspólników spółki cywilnej P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W.. Przy czym Zarząd rekomendował wybór oferty złożonej właśnie przez wspólników spółki cywilnej P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W. z dnia 25 stycznia 2018 r. W odpowiedzi na zadawane przez członków pytania odnośnie różnicy w ofertach A. W. (2) i J. W. administrator wskazał, że zapomnieli oni ująć w pierwszej ofercie określonych prac, które były wymagalne przez Zarząd do wykonania w całości przedmiotowej inwestycji. Członkowie zwrócili również uwagę w tej ofercie na pozycję robót budowlanych, których cena była bardzo wysoka. Między innymi L. C. zwrócił uwagę, że m² ocieplenia znacznie przekracza ceny rynkowe, albowiem była to cena ponad 300 zł za m². Natomiast z informacji, które posiada jest możliwość wykonania go za 200 zł za m². W związku z tym członkowie Wspólnoty zadawali

członkom Zarządu dalsze pytania, tj., jaki jest rodzaj i jakość styropianu, które to wartości bez wątpienia wpływały na wskazaną przez oferenta cenę. W odpowiedzi na powyższe członkowie Zarządu oraz administrator podali, że nie są w posiadaniu takich informacji. Próbowali jednocześnie uspokajać zgromadzonych, że na pewno jest to styropian odpowiedniej klasy. Część zgromadzonych członków Wspólnoty wobec takiej odpowiedzi, nie była zadowolona. Mieli oni, bowiem generalnie zastrzeżenia do całościowego podejścia oferentów do ceny oferty, w tym ceny ocieplenia, tj. bez wyszczególnienia przez nich rodzaju styropianu. Obawiali się, bowiem, że oferenci chcąc zmaksymalizować zysk użyją najtańszego styropianu ze szkodą, dla jakości. Ponadto wskazywali, że nie mają żadnych szczegółów dotyczących sposobu ustalenia kwoty ofertowej, czyli nie wiedzieli, co otrzymają w zamian za zapłatę za wykonanie inwestycji, tj. nie mieli wiedzy, jak te wykonanie będzie wyglądać.

(dowód: zeznania świadka L. C. – k. 156v-157, zeznania świadka P. B. – k. 156-156v, zeznania świadka E. G. – 157, zeznania powódki – k. 171-172)

Na tym zabranii poddano też dyskusji sfinansowanie planowanej inwestycji w postaci zaproponowanego przez Zarząd zaciągnięcia kredytu w (...) Banku S.A. z siedzibą w W., Członkowie Zarządu wskazali obecnym zgromadzonym, że kredyt ten będzie kredytem konsolidacyjnym. Miał on doprowadzić do spłaty poprzedniego kredytu, również zaciągniętego na remont, którego pozostała do zapłaty kwota opiewała na kwotę 265.000 zł. Natomiast reszta kredytu miała posłużyć na pokrycie kosztów obecnej inwestycji. Część obecnych członków Wspólnoty twierdziła, że kwota planowanego zaciągnięcia kredytu jest za wysoka. Powódka próbowała przeforsować swoje zdanie, że kredyt nie powinien być jednym źródłem finansowania. Wskazała, że skoro Gmina O. legitymuje się największym udziałem we Wspólnocie, albowiem 70 % wszystkich udziałów, to można było postarać się o skorzystanie z projektu nr (...) „efektywność energetyczna w budynkach publicznych”. Projekt ten stwarzał, jej zdaniem, możliwość uzyskania dofinansowania do inwestycji właśnie przez Gminę, przez co zmniejszyłoby się obciążenie kredytowe Wspólnoty. Wówczas pieniądze z funduszu unijnego można byłoby od razu przeznaczyć na część kosztów, a jedynie pozostałą część kosztów inwestycji pokryć kredytem. Ponadto wskazała, że projekty na dofinansowanie różnego rodzaju przedsięwzięć, zamieniają się kilkakrotnie w ciągu roku. Tym samym w jej ocenie zasadnym było by zwrócić się ponownie do (...)u z zapytaniem o możliwość dofinansowania. Ostatecznie na zebraniu kwestia dodatkowego dofinansowania przedmiotowego przedsięwzięcia, poza zaciągnięciem kredytu nie została rozstrzygnięta.

(dowód: zeznania członka zarządu pozwanego – W. B. – k. 172v-173, zeznania powódki – k. 171-172, zeznania świadka P. B. – k. 156-156v, zeznania świadka E. G. - 157)

Mimo częściowej dezaprobaty, co do oferty wspólników spółki cywilnej P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W. oraz zaciągnięciu kredytu, Zarząd zdecydował o przystąpieniu do głosowania.

Pierwszą uchwałą, która podlegała głosowaniu była uchwała nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody przez współwłaścicieli nieruchomości na wykonanie termomodernizacji budynku przychodni wraz z jego przebudową i rozbudową o zewnętrzny pion windy. Powódka, mimo, że była za wykonaniem inwestycji, zagłosowała przeciwko uchwale. Powodem tego były jej zastrzeżenia, co do całego sposobu przygotowania projektu, wyboru wykonawcy i nie zaznajomienia członków Wspólnoty z podstawowym zakresem prac i wyborem materiałów.

Drugą uchwałą była uchwał nr (...) w której współwłaściciele nieruchomości upoważnili Zarząd Wspólnoty do podpisania umowy na wykonanie inwestycji.

Trzecią uchwałą była uchwała nr (...) gdzie współwłaściciele postanowili podnieść wysokość zaliczki na fundusz remontowy do 6,00 zł/m² powierzchni lokalu od dnia 1 kwietnia 2018 r.

Czwartą uchwałą, która podlegała pod głosowanie była uchwała nr (...), w której to:

1) w celu sfinansowania inwestycji określonej w w/w uchwale oraz spłaty kredytu inwestycyjnego w Banku (...) S.A. z siedzibą we W. współwłaściciele nieruchomości mieli wyrazić zgodę na zaciągnięcie przez Wspólnotę Mieszkaniową w (...) Banku S.A. z siedzibą w W. kredytu inwestycyjnego na następujących warunkach:

* kwota kredytu – w wysokości do 1.250.000 zł,

* okres spłaty kredytu do 228 miesięcy,

2) mieli uprawnnić Zarząd od negocjowania wysokości oprocentowania kredytu, prowizji i samodzielnego zaakceptowania ich wysokości,

3) źródłem spłaty kredytu miały być wpływy na fundusz remontowy, ustalone w wysokości 6,00 zł za 1 m²,

4) do czasu spłaty całości należności z tytułu kredytu Wspólnota miała nie obniżyć wskazanej powyżej stawki funduszu remontowego bez uprzedniej pisemnej zgody banku,

5) głównym zabezpieczeniem kredytu miało być:

- udzielenie bankowi pełnomocnictwa do rachunku funduszu remontowego prowadzonego w (...) Bank S.A. z siedzibą w W. oraz

- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej budynku Wspólnoty na rzecz banku obejmująca również cesję z kolejnych umów ubezpieczenia w okresie kredytowania. Wspólnota miała kontynuować ubezpieczenie budynku na swój koszt w całym okresie trwania umowy kredytu,

6) Wspólnota miała zobowiązać się, że do czasu całkowitej spłaty kredytu nie udzieli nikomu innemu żadnego pełnomocnictwa do rachunków stanowiących zabezpieczenie spłaty kredytu, nie zamknie rachunku funduszu remontowego prowadzonego w (...) Bank S.A. i nie otworzy rachunku funduszu remontowego w innych bankach

7) Wspólnota miała udzielić Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej, któremu powierzono zarząd w sposób określony w art. 18 ustawy o własności lokali, tj. Z. Ł. oraz W. B. pełnomocnictwa do dokonania, w imieniu i na rzecz WM, wszystkich czynności związanych z zaciągniętym kredytem, tj. w szczególności do zawarcia umowy kredytu, ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytu wymaganych przez Bank, w tym do udzielenia pełnomocnictwa dla Banku do rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej, a także do złożenia wszelkich oświadczeń związanych z zawarciem umowy kredytu i jego zabezpieczeniem. Za podjęciem uchwały głosowało o, (...) udziałów, przeciw podjęciu uchwały głosowało o, (...) udziałów, wstrzymało się o, (...) udziałów.

Powódka, głosowała przeciwko tej uchwale.

Piątą uchwałą, która podlegała pod głosowanie była uchwała nr (...) r., w której współwłaściciele nieruchomości postanowili zlecić wykonanie nadzoru inwestorskiego nad inwestycją.

(dowód: zeznania powódki – k. 171-172, zawiadomienie o zebraniu właścicieli – k. 22, uchwała nr (...) – k. 56-57, uchwała nr (...) – k. 58-59)

Ze względu na nieobecność części właścicieli i braku możliwości przeprowadzenia pełnego głosowania na zebraniu w dniu 16 lutego 2018 r., dodatkowo w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd Wspólnoty, podjęto m.in. następujące uchwały:

- uchwałą nr (...), za podjęciem, której głosowało o, (...) członków w przeliczeniu na udziały, przeciw jej podjęciu głosowało o, (...) członków w przeliczeniu na udziały, wstrzymało się o, (...) członków w przeliczeniu na udziały,

- uchwałą nr (...), za podjęciem, której głosowało o, (...) członków w przeliczeniu na udziały, przeciw jej podjęciu głosowało o, (...) członków w przeliczeniu na udziały, wstrzymało się o, (...) członków w przeliczeniu na udziały,

(dowód: uchwała nr (...) – k. 56-57, uchwała nr (...) – k. 58-59)

W dniu 9 marca 2018 r. A. P.. została poinformowana o podjęciu w/w uchwał.

(dowód: powiadomienie o podjęciu uchwał z dnia 9 marca 2018 r.)

W dniu 16 kwietnia 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z (...) Bank S.A. z siedzibą w W. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 1.250.000 zł na okres od dnia 16 kwietnia 2018 r. do dnia 5 listopada 2037 r. Kredyt ten był przeznaczony w całości na:

- spłatę kredytu w Banku (...) S.A. z siedzibą we W., albowiem we Wspólnocie w funduszu remontowym pozostała jeszcze do zapłaty kwota 329.082,54 zł oraz na

- termomodernizacją budynku wraz z dobudowaniem windy w budynku zlokalizowanym przy ul. (...) w O..

Warunkiem do uruchomienia części kredytu na refinansowanie było m.in. dostarczenie przez kredytobiorcę oświadczenia o braku zaskarżenia uchwał nr (...).

(dowód: umowa kredytu na inwestycje nr (...) – k. 60-65, plan gospodarczy na 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 24, zeznania członka zarządu pozwanego – W. B. – k. 172v-173)

W dniu 19 kwietnia 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła ze (...) spółki P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. A. W. i J. W. umowę na wykonanie „(...)”. Zgodnie z treścią § 2 pkt 2 rozliczenie robót miało nastąpić na podstawie faktury końcowej. Jeszcze tego samego dnia Wspólnota przekazała wykonawcom teren i plac budowy.

(dowód: umowa nr (...) r. zawarta pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a A. W. (2) i J. W. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) s.c. wraz z załącznikami – k. 66- 70, protokół przekazania terenu i placu budowy – k. 71-72, zeznania świadka A. W. (2) (...) spółki P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W. - k. 170v-170)

W dniu 23 kwietnia 2018 r. Zarząd Wspólnoty złożył do banku oświadczeniu o niezaskarżeniu uchwały przez członków wspólnoty. Uruchomienie kredytu nastąpiło natomiast w dniu 26 kwietnia 2018 r.

(dowód: zeznania członka zarządu pozwanego – W. B. – k. 172v-173)

Przedsięwzięcie inwestycyjne budynku przy ul. (...) w O. i prace z tym związane są już obecnie na etapie prac końcowych.

(dowód: zeznania świadka A. W. (2) (...) spółki P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W. - k. 170v-170)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w zakresie uchylenia pierwszej zaskarżonej uchwały, tj. uchwały nr (...) jako niezasadne nie zasługiwało na uwzględnienie. Natomiast w zakresie drugiej, tj. uchwały nr (...) było zasadne, albowiem powódka wykazała, że uchwała ta jest narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także jej interes.

Stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (...) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Z powołanego przepisu wynika, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały Wspólnoty do Sądu.

Zarzut niezgodności z prawem może polegać zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Powód może, zatem zgłosić zarówno zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Analogicznie należy rozumieć niezgodność zaskarżonej w powyższym trybie uchwały Wspólnoty z umową właścicieli lokali.

Możliwość natomiast zaskarżenia uchwały w sytuacji, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie. Przy takim zarzucie Sąd zobowiązany jest weryfikować zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale.

Kolejnym naruszeniem interesu właściciela lokalu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Tym samym o tej kategorii naruszeń można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty.

Przechodząc do meritum w pierwszej kolejności należało odnieść się do pierwszej z zaskarżonych uchwał, a mianowicie do uchwały nr (...) w której to współwłaściciele nieruchomości postanowili wykonać termomodernizację budynku przychodni wraz z jego przebudową i rozbudową o zewnętrzny pion windy. Treść zaskarżonej uchwały była pierwszą uchwałą podjętą przez właścicieli lokali w tym przedmiocie. Jej treść wskazuje, bowiem że na tym początkowym etapie całego przedsięwzięcia, właścicielom lokali chodziło jedynie o ogólne wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu w zakresie docieplenia ścian zewnętrznych budynku, jego przebudowy oraz rozbudowy o zewnętrzny pion windy. Uchwała ta nie określiła, bowiem szczegółów dotyczących prac remontowych. Była ona jedynie asumptem bądź też impulsem do podjęcia dalszych działań po stronie Zarządu. Co więcej, powódka już w treści samego pozwu wskazała, że nie kwestionuje zasadności przeprowadzenia tej inwestycji, a jedynie jej koszt. Powyższe twierdzenie podtrzymała zeznając bezpośrednio przed Sądem, jako strona. W tym miejscu, zatem należało wskazać, iż do obowiązków Wspólnoty należy utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым (dobrym) stanie. Bezspornie wykazano w niniejszej sprawie, że budynek należący do Wspólnoty wymaga remontu z uwagi na jego zły stan techniczny i nie dostosowanie przede wszystkim dla osób niepełnosprawnych. Tym bardziej, że w lokalach Wspólnoty prowadzone są gabinety lekarskie, sklepy - medyczny, optyczny, gabinet masażu, których klientami są przede wszystkim ludzie chorzy.

Mimo zaskarżenia uchwały nr (...), sądowa kontrola nie wykazała, żeby jej treść naruszyła, którąś z powołanych przez powódkę przesłanek wynikających z treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ((...)). Tym bardziej, że ostatecznie sama powódka przyznała, że inwestycja ta jest zasadna, a jej pacjenci będą korzystać z dobudowanej do lokalu windy. Mając, zatem na uwadze powyższe rozważania, powództwo w zakresie uchylenia uchwały nr(...), jako pozbawione podstaw z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, należało oddalić, o czym orzeczono w pkt. II sentencji wyroku.

Drugą z zaskarżonych przez powódkę uchwał jest uchwała nr (...), w której współwłaściciele wyrazili zgodę na zaciągnięcie kredytu w kwocie 1.250.000 zł na sfinansowanie przedsięwzięcia oraz spłatę kredytu inwestycyjnego wcześniej zaciągniętego na remont budynku, w innym niż obecnie planowanym zakresie. Ponadto w tej uchwale udzielili Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do dokonania w jej imieniu i na jej rzecz wszystkich czynności związanych z zaciągniętym kredytem, tj. w szczególności do zwarcia samej umowy kredytu. Aby jednak dojść z rozważeniami do przedmiotowej uchwały, należy prześledzić ścieżkę, która wprost prowadziła do jej podjęcia.

Jak już wskazano wyżej - czego nie kwestionowała, żadna ze stron postępowania - zasadnym i leżącym w interesie współwłaścicieli było wykonanie termomodernizacji budynku przychodni wraz z jego przebudową. Było to o tyle celowe, że budynek od kilkudziesięciu lat nie był zewnętrznie remontowany oraz fakt, że w istniejącym stanie nie spełnia on wymagań oszczędzania energii. Wykonanie prac termomodernizacyjnych miało, zatem niewątpliwie wpłynąć na zmniejszenie utraty ciepła z budynku, a co za tym idzie pozwolić na obniżenie kosztów jego ogrzewania. Także rozbudowa budynku o zewnętrzny pion windy, była uzasadniona, biorąc pod uwagę, że osoby korzystające z usług świadczeniodawców, mających swe lokale w budynku przy ul. (...), to chorzy. Ponadto ustawa wskazana przez pozwaną w treści odpowiedzi na pozew tj. prawo budowlane ((...)) w art. 5 ust. 1 pkt 4 wskazuje, że obiekt budowlany, jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w

tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w N. dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym. Tym samym zgodnie ze stanowiskiem pozwanej Wspólnoty czynności te należy uznać, za czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w należytym stanie, co stanowi jednocześnie jej obowiązek. Nie ulega również wątpliwości, iż Wspólnota Mieszkaniowa nie dysponuje wystarczającymi środkami finansowymi pozwalającymi na sfinansowanie powyższego przedsięwzięcia, czego częściowym powodem jest ciągle spłacanie zaciągniętego wcześniej kredytu na inny remont tego budynku. Jak ustalono w stanie faktycznym pierwszą czynnością po wyrażeniu zgody na przedsięwzięcie przez współwłaścicieli budynku było zlecenie przez Zarząd wykonania projektu budowlanego wraz z kosztorysem inwestorskim. Po ich wykonaniu przedstawiono ich wyniki na zebraniu członków Wspólnoty. Już wówczas obecni wyrażali dezaprobatę doboru wskazanego w/w dokumentacji materiału ocieplenia, wskazując, że ten rodzaj, tj. ocieplenie z wełny mineralnej jest bardzo kosztowne. Powyższe w swych zeznaniach potwierdzili świadkowie przesłuchiwani w niniejszej sprawie, którzy zarazem byli aktywnymi uczestnikami na zgromadzeniach Wspólnoty, tj. P. B. i L. C.. Ich zeznania były spójne, logiczne i w ocenie Sądu w pełni wiarygodne. Mężczyźni ci ponadto podawali, że w związku ze sprzeciwem części członków w zakresie materiału ocieplenia, zaproponowali, żeby Zarząd zlecił opracowanie projektu wariantowego różnych rodzajów ociepleń, które by zostały poddane dyskusji przez członków Wspólnoty, a następnie wspólnemu przez nich wyborowi. Powyższe było o tyle istotne, że to oni - jako członkowie Wspólnoty będą za to płacić i w ich ocenie dobór materiału i jego koszt, jest dla nich ze wszech miar bardzo istotną kwestią. Mimo prośby, Zarząd tego nie uczynił. W konsekwencji członkowie sprzeciwili się podjęciu uchwały w przedmiocie przyjęcia jedyne go oferenta, z powodu zbyt dużych kosztów. Kolejno Zarząd ogłosił informację o nowym przetargu na powyższe przedsięwzięcie, z jedyną zmianą w zakresie rodzaju ocieplenia, tj. zastąpienia wełny mineralnej – „innym tańszym materiałem termoizolacyjnym”. Termin składania ofert został wyznaczony do dnia 10 stycznia 2018 r. Natomiast terminem otwarcia ofert miał być dzień 30 stycznia 2018 r.

Zgodnie z treścią art. 70¹ § 1, 2, 3, 4 k.c. Umowa może być zawarta w drodze aukcji albo przetargu. W ogłoszeniu aukcji albo przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz warunki aukcji albo przetargu albo wskazać sposób udostępnienia tych warunków. Ogłoszenie, a także warunki aukcji albo przetargu mogą być zmienione lub odwołane tylko wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści. Organizator od chwili udostępnienia warunków, a oferent od chwili złożenia oferty zgodnie z ogłoszeniem aukcji albo przetargu są obowiązani postępować zgodnie z postanowieniami ogłoszenia, a także warunków aukcji albo przetargu. Natomiast zgodnie z art. 70³ § 1, 2 i 3 k.c. oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo, gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba, że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej. Organizator jest obowiązany niezwłocznie powiadomić na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru. Do ustalenia chwili zawarcia umowy w drodze przetargu stosuje się przepisy dotyczące przyjęcia oferty, chyba, że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej. Przepis art. 70² § 3 stosuje się odpowiednio.

Z powyższych przepisów można wywnioskować, że procedura zawarcia umowy drogą przetargu następuje przez zastosowanie głównego trzyetapowego postępowania, na które składa się: ogłoszenie przetargu, składanie ofert oraz wybór najkorzystniejszej oferty. Umowa dochodzi do skutku wraz z zakończeniem tej procedury albo nieco później, jeżeli konieczne jest spełnienie szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie albo warunkach przetargu. Na podstawie art. 70¹ § 4 KC postanowienia zawarte w ogłoszeniu, a także w warunkach przetargu (tutaj: specyfikacja), mają moc wiążącą dla organizatora i oferentów. Organizator przetargu obowiązany jest, bowiem postępować zgodnie z tymi postanowieniami od chwili ich ogłoszenia, a jeżeli warunki zostały udostępnione poza ogłoszeniem – od chwili tego udostępnienia. Oczywiście na podstawie art. 70¹ § 3 k.c. organizator może odwołać lub też zmienić ogłoszenie lub warunki przetargu, ale tylko wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści. Skorzystanie z tego uprawnienia nie jest uwarunkowane jakąkolwiek inną przesłanką, czy też terminem, chyba, że ogłoszenie lub warunki przetargu zawierają odmiennie postanowienia. Dla zapewnienia równej ochrony interesów uczestników postępowania zmiana treści ogłoszenia albo warunków przetargu nie powinna być skuteczna, jeżeli w postępowaniu przetargowym została już złożona oferta. Dominuje jednak stanowisko, że zmiana nie może nastąpić po upływie terminu do składania ofert

w przetargu (zob. podobnie P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2017, uw. do art. 70¹, Nb 13; Z. Radwański, w: System PrPryw, t. 2, 2008, s. 362; R. Szostak, Aukcja, s. 117; M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352, Warszawa 2018, natomiast chwilę wyboru najkorzystniejszej oferty, jako termin końcowy wskazuje J. Grykiel, w: Czynności prawne, uw. do art. 70¹). Skorzystanie przez organizatora z uprawnienia do odwołania lub zmiany ogłoszenia lub warunków przetargu wino podlegać ocenie na podstawie art. 5 k.c. (P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2017, uw. do art. 70¹, Nb 13; J. Grykiel, w: Czynności prawne, uw. do art. 70¹). Co więcej podmiot, który narusza obowiązki określone regulami zawartymi w ogłoszeniu i warunkach przetargu, może ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 471 k.c.

W niniejszej sprawie po stronie organizatora przetargu, tj. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na etapie postępowania przetargowego, doszło do szeregu nieprawidłowości.

Przede wszystkim z materiału dowodowego sprawy wynika, że Inwestor mógł jedynie odwołać przetarg bez podawania przyczyny – pkt 11 specyfikacji istotnych warunków zamówienia, czego sam w toku procesu nie kwestionował. Natomiast brak jest w treści tego dokumentu jakichkolwiek zapisów odnośnie możliwości zmiany ogłoszenia lub też warunków przetargu. Mimo braku tego zapisu Zarząd Wspólnoty zmienił ogłoszenie oraz warunki w wyniku jednostronnej czynności prawnej, poprzez ich modyfikacje i przedłużenie terminu składania ofert z dnia 10 stycznia 2018 r. na dzień 22 stycznia 2018 r. Powyższe tłumaczył, że było to spowodowane telefonicznymi prośbami ze strony potencjalnych oferentów. Tym niemniej, skoro podmioty te nie były należycie przygotowane do przedłożenia właściwych ofert, zaś Inwestora nie satysfakcjonowała tylko jedna oferta, która do niego wpłynęła, winien on zgodnie z postanowieniami ogłoszenia i specyfikacji odwołać przetarg i ponownie - już, jako nowy - go ogłosić i przeprowadzić zgodnie z prawem. Przedmiotowa inwestycja była zbyt poważna i zbyt kosztowna, bowiem opiewająca na ponad 1.000.000 zł, żeby móc w tym zakresie robić komukolwiek jakiegokolwiek ustępstwa. Tym bardziej, że te „ustępstwa” w tym wypadku naruszały powołane wyżej przepisy kodeksu cywilnego, które są podstawowymi w przedmiocie zagadnienia zmierzającego do zawarcia samej umowy. Skoro, zatem, pozwana nie mogła zmienić terminu składania ofert, bo na wcześniejszym etapie nie przyznała sobie ku temu uprawnienia, to po ogłoszeniu przetargu wszystkie oferty, które spłynęły do niej po dniu 10 lutego 2018 r. powinny zostać przed nią zwrócone, w tym również ostatecznie oferta wybranego Wykonawcy. Tym samym Zarząd Wspólnoty winien w ogóle nie poddawać ocenie członków Wspólnoty ofert, które do niego napłynęły, ani też następnie nie poddawać ich pod ich głosowanie. Złożenie, bowiem oferty po upływie terminu do składania ofert - co do zasady oznacza, że nie doszło do skutecznego złożenia oświadczenia woli zawartego w tejże ofercie. Tym niemniej członkowie Wspólnoty o powyższym nie mogli wiedzieć, bo i skąd ?

Przedłożone przez Zarząd i administratora pod ich ocenę i głosowanie oferty w zakresie terminowego złożenia w przetargu nie wzbudziły w nich żadnych wątpliwości. Natomiast nieświadomie, bądź – co bardziej pewne - świadomie zostali wprowadzeni przez Zarząd w błąd o skuteczności złożenia przez oferentów ofert. Dalej, nie można również pomijać, że uczestnictwo w tego typu procedurach przetargowych przynależy do obrotu profesjonalnego, w tym wypadku z branży budowlanej. Czyli zarówno po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej, jak i po stronie oferentów winny stać osoby, które znają tryb przeprowadzania tego typu przetargów oraz przepisy prawne tę kwestię regulujące.

Kolejno należy odnieść się już konkretnie do oferty (...) spółki P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. A. W. i J. W. w odniesieniu do terminu jej złożenia i zasadności jej otwarcia przez Zarząd Wspólnoty przed ustalonym terminem do otwarcia wszystkich ofert. Niewątpliwie ten podetap bądź też między etap (tj. etap między składaniem oferty, a wyborem tej najkorzystniejszej) przetargu, tj. otwieranie ofert w ocenie Sądu, stanowi niezwykle doniosłą czynność dokonywaną w trakcie przetargu. Czynność ta winna być jawna dla wszystkich uczestniczących w postępowaniu Wykonawców. Po otwarciu ofert komisja przetargowa lub inne osoby działające w imieniu zamawiającego winny dokonać badania oraz oceny złożonych przez Wykonawców ofert, wybierając ofertę najkorzystniejszą. Dopiero w toku dokonywania oceny złożonych ofert Inwestor ma możliwość żądania udzielenia przez oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert. W żadnym jednak wypadku żądanie wyjaśnień złożonej oferty nie może prowadzić do zmiany lub uzupełnienia samej oferty. Skoro, bowiem oferentami są profesjonaliści, powinni złożyć ofertę z dołożeniem

należytej staranności, kompletną, dając gwarancję prawidłowego wykonania inwestycji. W ocenie Sądu w toku dokonywania oceny ofert nie jest dopuszczalne prowadzenie jakichkolwiek negocjacji zamawiającego z oferentami na temat złożonych przez niech ofert. Przetarg winien być tak zorganizowany, aby jego przeprowadzenia uwzględniało zasady równości i uczciwej konkurencji. Nie jest również możliwe dokonanie przez Inwestora jakichkolwiek zmian w treści złożonych ofert, zwłaszcza zmiany ceny, chyba, że chodzi o drobne omyłki pisarskie czy rachunkowe. Oferta zawierająca znaczący błąd w obliczeniu ceny lub omyłkę rachunkową w obliczeniu ceny, nie powinien brać w ogóle pod uwagę przez Inwestora, który winien ją odrzucić. Jeśli natomiast w toku postępowania przetargowego doszło do zawarcia umowy w wyniku czynności sprzecznych z prawem lub dobrymi obyczajami, to organizator oraz uczestnik przetargu może skorzystać z uprawnienia wskazanego w art. 70⁵ § 1 k.c. Przepis ten, bowiem stanowi, że organizator oraz uczestnik przetargu może żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta, lub dający zlecenie. Zgodnie z doktryną (m.in. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352, Warszawa 2018) za sprzeczne z prawem należy uznać działania albo zaniechania naruszające bezwzględnie wiążące normy postępowania zrekonstruowane na podstawie przepisów prawnych obowiązujących w Polsce, bez względu na ich źródła. Natomiast za sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać takie zachowania, które naruszają pozaprawne normy postępowania, powszechnie akceptowane w całym społeczeństwie lub grupie społecznej, nakazujące lub zakazujące określonego zachowania, mimo iż nie jest ono nakazane lub zakazane normą prawną, które swoje uzasadnienie czerpią z przeżyć oceniających osób (uzasadnienie aksjologiczne) lub z nawyku społecznego (zwyczaj, tradycja nakazuje tak postępować (por. M. Gutowski, Wzruszalność czynności, s. 186–193; B. Janiszewska, Klauzula generalna, s. 12 i n.; Radwański, Olejniczak, Prawo cywilne, 2017, Nb 96–100).

W niniejszej sprawie, mimo, iż nie zamknięto jeszcze terminu do składania ofert, pierwsza oferta złożona przez pierwszego oferenta, która zasadniczo wpłynęła ostatniego dnia do składania ofert, tj. oferta złożona przez (...) spółki P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. W., została otwarta przez administratora Wspólnoty i poddana analizie. W jego ocenie oferta ta wydawała się podejrzana, albowiem występowała za duża dysproporcja między ofertą, a kosztorysem inwestorskim w zakresie ceny wykonania – 934.800 zł do 1.242.758,75 zł. Wobec wątpliwości i nie znając przyczyn tego stanu rzeczy, administrator podjął na raz dwie czynności – wezwał oferenta do wyjaśnień oraz poprosił o weryfikację oferty osobę zajmującą się przygotowaniem kosztorysów na wykonywanie tego typu remontów i inwestycji. Obaj mężczyźni wezwani przez administratora również zeznawali przed Sądem. Świadek S. R. zeznał, że faktycznie między w/w ofertą a kosztorysem inwestorskim były nieprawidłowości, o których szczegółowo poinformował Zarząd i administratora Wspólnoty. Sąd, co do jego zeznań nie miał żadnych zastrzeżeń. Natomiast świadek – jeden ze (...) spółki P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. A. W., wskazał, że w pierwszej złożonej ofercie wspólnicy nie uwzględnili wykonania prac związanych z instalacją elektryczną i techniczną, mimo że wykonanie tych prac obejmował przetarg. Dalej podał, że nie wie, dlaczego ich kosztorys na prace elektroniczne wycenili na ok 68.000 zł. Ponadto wskazał, że obaj nie są elektrykami i się na tym nie znają. Zatem już, chociaż z tych zeznań wynika, że oferenci tak naprawdę na początkowym etapie „współpracy” ze Wspólnotą nie dawali należytej staranności, chociażby przy skrupulatnym wyliczeniu kosztorysu wykonawczego inwestycji. Poza tym dysproporcji pomiędzy kwotą pierwszej oferty 934.800 zł, a kwotą drugiej oferty 1.022.243,65 zł nie można z całą pewnością nazwać zwykłą błędem rachunkowym, wręcz przeciwnie jest rażąca, dysproporcją, która nie powinna w żadnym razie mieć miejsca. Jeśli chodzi zaś o wskazaną tę drugą ofertę w/w Wykonawcy, która została przyjęta przez członków Wspólnoty, to należy podać, że wbrew twierdzeniom Wykonawcy, jak również członka zarządu, którzy zeznawali przez Sądem (pierwszy z nich, jako świadek, drugi w charakterze organu pozwanej) nie była ona uzupełnieniem pierwszej oferty, a ofertą nową. Po pierwsze z jej treści nie wynika, że jest to doprecyzowanie oferty z dnia 10 stycznia 2018 r., a po drugie termin jej złożenia to dzień 25 stycznia 2018 r. Tym samym nawet teoretycznie biorąc pod uwagę przedłużenie przetargu to i tak i tak oferta ta została złożona po terminie, tj. po terminie pierwotnym – prawidłowym, tj. 10 stycznia 2018 r, jak i terminie nieprawidłowo przedłużonym, tj. po terminie 22 stycznia 2018 r. Jednocześnie, jak już podkreślono wcześniej, oferta ta winna być w całości zdyskwalifikowana przez Zarząd Wspólnoty. Co zaś do twierdzeń pozwanej, w której podała ona, że sprawdzenie rzetelności wybranej oferty, było podyktowane zapobieżeniem ewentualnej sytuacji,

w której wybrany wykonawca tuż po zakończeniu przetargu zwróci się do Wspólnoty o aneksowanie umowy, gdyż nie jest w stanie jej wykonać na zawartych w kosztorysie warunkach finansowych, w ocenie Sądu nie mogły one zostać uwzględnione. Przede wszystkim, Zarząd Wspólnoty, albo osoba, której Zarząd zlecił wykonanie przetargu (tutaj administrator) obligatoryjnie winna znać się na jego przeprowadzeniu, w tym przede wszystkim znać się na przepisach prawa z nim związanych. Jak już wskazano wyżej kierujący przetargiem w żadnym wypadku nie mógł wcześniej otworzyć oferty, jak również poddać jej weryfikacji, o czym szerzej była mowa wyżej. Nie można również usprawiedliwiać oferenta – do czego w pewnym sensie dąży pozwana. On, jako profesjonalista, winien złożyć ofertę najlepszą, wykonaną najskrupulatniej jak potrafi w każdym jej zakresie, tak żeby Inwestor nie miał, co do niej żadnej wątpliwości, zaś ewentualne ryzyko wykonania oferty w sposób niedokładny, winno obciążyć oferenta, nie zaś Wspólnotę, która po prostu takiej oferty nie powinna w ogóle brać pod uwagę, a tym bardziej zaakceptować. Po za tym, co wymaga podkreślenia inwestycja ta nie była inwestycją, którą należało niezwłocznie wykonać. Budynek nie zagrażał życiu, czy też zdrowiu właścicieli lokali. W jego wnętrzu nie wykryto żadnych usterek, które mogłyby spowodować jego zalanie, spalenie. Nie było, zatem to przedsięwzięcie na tyle konieczne, które wymagało szybkiego podjęcia decyzji. Skoro, bowiem przez tyle lat budynek Wspólnoty nie był należycie ocieplony i nie było w nim winy, a przychodnia cały czas funkcjonowała, to Sąd nie widzi przeszkód, żeby Zarząd Wspólnoty był zobligowany do tak szybkich decyzji, które budziły uzasadnione zastrzeżenia niektórych członków Wspólnoty.

Odnosząc się, co do samej treści oferty, to nie tylko powódka, ale również inni członkowie Wspólnoty, tj. P. B., L. C., E. G. mieli, co do niej wątpliwości. Przede wszystkim na zebraniu Wspólnoty oferta ta, tak jak oferty pozostałych oferentów nie była należycie przedstawiona przez prowadzących to zebranie. Nie umieli oni odpowiedzieć na zadawane przez członków pytanie w przedmiocie, jaka jest przyczyna tak dużej wysokości pozycji robót budowlanych w postaci ocieplenia. Jak również, jaki rodzaj i jakość styropianu oferuje oferent, rekomendowany przez Zarząd Wspólnoty, tj. (...) spółki P.H.U. (...) s.c. A. W. (2), J. A. W.. Powyższe było o tyle istotne, że oczywiście, że jakość materiału wiąże się z określoną ceną. Członkowie Wspólnoty nie mieli wiedzy o jej istotnych elementach składowych, tj. np. rodzaju i jakości styropianu, czy jego ceny. Zatem zostali oni pozbawieni możliwości realnego szacowania i wycenienia opłacalności rekomendowanej oferty. Poza tym obawiali się, że skoro nie jest to wprost podane w ofercie, oferenci mogą, chcąc zmaksymalizować zysk, używać najtańszego styropianu ze szkodą, dla jakości. Zatem oczywistym jest, że wysuwając takie pytania, nie chcieli kupić przysłowiowego „kota w worku”. Został on im jednak narzucony, albowiem do końca, nie wiedząc, jaki materiał zostanie położony na budynek, czy faktycznie za ten materiał, jaki zostanie położony zapłacą, podjęli (...) w przedmiocie zaciągnięcia kredytu m.in. na kwotę składającą się z części z podanej przez oferenta kwoty wykonania.

W tym miejscu należało odnieść się do wniosków dowodowych powódki, tj. wniosku o przesłuchanie inspektora nadzoru i kierownika budowy, na okoliczność jakości wykonania prac, które Sąd postanowił oddalić, jako nieistotne na rozstrzygnięcia sprawy. Powyższe jest spowodowane tym, że druga z zaskrzonych uchwał dotyczy przede wszystkim sfinansowania inwestycji, a nie jej wykonania, które było kolejnym etapem jej realizacji. Powyższe, zatem nie było w ogóle przedmiotem postępowania, zatem przeprowadzenie tych dowodów było zbędne, zaś w razie ich przeprowadzenia niezasadnie przedłużałoby postępowanie. Natomiast, co do oddalenia wniosku o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia dokumentów w postaci projektu inwestycji oraz z kosztorysem inwestorskim, jak też pełnego kosztorysu złożonego do formularza na podstawie, którego wybrano wykonawcę – to po pierwsze między stronami było bezsporne, jaki był szacowany koszt inwestorski wykonania przedsięwzięcia. Zaś, co do złożenia pełnego kosztorysu Wykonawcy, to dowód ten obciążał pozwaną, jeśli chciałaby się uwolnić od właściwego przekazania informacji członkom Wspólnoty, jak również prawidłowego sporządzenia oferty przez oferenta, a zatem pełnej wiedzy członków Wspólnoty o głosowanej ofercie. Sąd stoi na stanowisku, że kwestia ta należała do strategii obronnej strony pozwanej. Nie było podstaw do wyręczenia jej w tym zakresie albowiem miała ona profesjonalną obsługę prawną.

Sąd, zatem podziela w całości stanowisko powódki, że mogła mieć ona obawy przed wyrażaniem aprobaty na związanie Wspólnoty tą ofertą. Tym bardziej, biorąc pod uwagę brak rzetelności tego wykonawcy już na etapie składania ofert i wyceny remontu, jak i sporządzenia kosztorysu. Powyższe już mogło świadczyć, że ten Wykonawca nie daje

wystarczającej pewności wykonania remontu zgodnie z postanowieniami umowy i w granicach finansowych złożonej oferty.

Analiza ścieżki prowadzącej do podjęcia treści zaskarżonej uchwały prowadzi do wniosku, że podjęta uchwała była nieprawidłowa. Przede wszystkim wynika to z faktu, że skoro powódka, została pozbawiona dogłębnej analizy oferty w zakresie kosztów związanych z ociepleniem budynku, to nie miała – jak wskazano wyżej - świadomości, jaki materiał zostanie tam zastosowany. Nie miała też wiedzy o tym, ile faktycznie ten materiał kosztuje. Zatem nie była ona (tak jak i pozostali członkowie Wspólnoty) w stanie stwierdzić, czy może wyrazić zgodę na zaciągnięcie, aż tak wysokiego kredytu, tym bardziej, że cały czas miała na uwadze dotychczas niespłacony kredyt. Zatem w ocenie Sądu biorąc pod uwagę kwotę zobowiązania kredytowanego, które tworzy po stronie Wspólnoty wieloletnie zobowiązania, w pełni jest uzasadnione, że druga z zaskarżonych uchwał w przedmiocie zaciągnięcia kredytu w istotny sposób narusza interesy powódki, jak również narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną narażając ją na tak znaczne zadłużenie. Co ważne, jak wynika z orzecznictwa sądowego, za naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy uznać podjęcie uchwał w zakresie przeprowadzenia remontu bez uprzedniego przedstawienia właścicielom lokali szczegółowych informacji o: inwestycji i jej kosztach złożonych przez przedsiębiorców ofertach harmonogramie spłat kredytu (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach, sygn. akt (...)).

Uchwała o zaciągnięciu kredytu i jego wysokości była bezpośrednią pochodną decyzji o sposobie wykonania inwestycji i osobie wykonawcy. To ona w istocie określała doniosłe konsekwencje finansowe dla poszczególnych właścicieli lokali i całej Wspólnoty.

Zatem, zdaniem Sądu, zaciągnięcie kredytu, biorąc pod uwagę całe spektrum innych omówionych powyżej składowych, które de facto spowodowały podjęcie tej uchwały nie było decyzją racjonalną i uzasadnioną gospodarczo. Tym bardziej niewłaściwe było działania Zarządu pozwanej, którzy oświadczyli nieprawdę, że przedmiotowa uchwała nie została zaskarżona przez żadnego członka i takie też oświadczenie przedłożyli do banku, nie myśląc o konsekwencjach tego, że zaciągnęli na rzecz Wspólnoty tak wysoki kredyt i tak naprawdę to jej członkowie w bardzo szerokim okresie czasu – 19 lat, będą obciążeni jego spłatą.

Co należy również zaznaczyć, to to, że Sąd wyrokując w niniejszej sprawie, nie mógł wziąć także, pod uwagę faktu, że powyższa uchwała została wykonana – kredyt został Wspólnocie udzielony. Jak również faktu, że inwestycja jest prawie zakończona, albowiem sprawa o uchylene uchwały właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej jest rozpoznawana z uwzględnieniem stanu faktycznego istniejącego w dniu jej podjęcia, a nie okoliczności zaistniałych później. Sąd nie może akceptować polityki faktów dokonanych, którą członkom Wspólnoty usiłował narzucić jej Zarząd. Nie licząc się z konsekwencjami zaskarżenia uchwały, podjął on brzemiennie dla Wspólnoty (a tym samym pośrednio i dla współwłaścicieli indywidualnie) decyzje, sprzeczne nie tylko z ich interesem ale i interesem całej Wspólnoty.

Tym samym należy się zgodzić z zarzutami powódki, iż treść drugiej z zaskarżonych uchwał narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz słuszne interesy współwłaścicieli. Mając to na uwadze Sąd zgodnie z art. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (...) uchylił zaskarżoną uchwałę nr (...)orzekając jak w pkt. I sentencji wyroku.

W tym miejscu nie sposób uciec od pytania co to oznacza dla Wspólnoty i współwłaścicieli, skoro kredyt jest już zaciągnięty, a umowa z wykonawcą podpisana i wykonywana. Odstąpienie o umowy przez Bank może spowodować daleko idące negatywne skutki nie tylko dla Wspólnoty ale i współwłaścicieli. W tej sytuacji niezbędnym wydaje się podjęcie przez Zarząd działań sanacyjnych, które doprowadzą do podjęcia nowej uchwały, w sposób pozwalający właścicielom na rzeczywistą weryfikację i kontrolę podjętych już decyzji i dokonywanych rozliczeń.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło w pkt. III sentencji wyroku w oparciu o art. 100 k.p.c. poprzez ich stosunkowe rozdzielanie. Powyższy przepis stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Każda ze stron wygrała ten proces w 50% , bo jedną uchwałę uchylono, a co do drugiej uwzględniono powództwo. Powódka poniosła koszty w kwocie: 400 zł tytułem opłaty od pozwu, 360 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika i 17 zł tytułem opłaty skarbowej za pełnomocnictwo – łącznie 777 zł. Pozwana poniosła jedynie: 360 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika i 17 zł tytułem opłaty skarbowej za pełnomocnictwo – łącznie 377 zł. Powódce należy się więc od pozwanej 388,5 zł (777 zł x 50%), a pozwanej od powódki 188,50 zł (377 zł x 50%). Po wzajemnym zbilansowaniu daje to 200 zł na korzyść powódki, którą to zasadzono na jej rzecz od pozwanej na podstawie wskazanego wyżej przepisu.