

Sygn. akt: I C 503/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2020 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. R.**

przeciwko (...) (...) przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

I oddala powództwo

II zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu

kosztów procesu

I C 503/19

UZASADNIENIE

Powódka G. R. wniosła o uchylenie w całości uchwały z dnia 5 lipca 2019 roku nr (...) wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. jako podjętej z naruszeniem prawa, naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszeniem interesu powódki.

Na uzasadnienie swego żądania wskazała, że jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w nieruchomości przy ulicy (...) w O..

W dniu 7 sierpnia 2019 roku listem poleconym administrator poinformował powódkę, że uchwała (...) została podjęta.

Postanowienia zaskarżonej uchwały zawierają oświadczenia członków o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu (...) SA Oddział (...) w O. do wysokości 129078 zł na okres spłaty do 20 lat w celu sfinansowania części inwestycji polegającej na adaptacji pomieszczenia piwnicznego na węzeł ciepłny oraz budowy instalacji (...) i (...) oraz cyrkulacji w budynku przy ulicy (...) w O., spłacie zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami, która będzie następowała ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty mieszkaniowej.

Do czasu całkowitej spłaty nie będzie udzielone innej osobie fizycznej bądź prawnej żadne pełnomocnictwo do środków zgromadzonych na funduszu remontowym, odsetki od udzielonego kredytu i należne (...) SA. w O. prowizje zostaną rozliczone zgodnie z udziałami poszczególnych właścicieli lokali odpowiadającymi stosunkowi powierzchni tych lokali do powierzchni wszystkich lokali.

Udzielono też pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty mieszkaniowej w osobie M. D. do reprezentowania wspólnoty i podpisania umowy kredytowej z (...) SA oraz dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z zaciągnięciem i zabezpieczeniem kredytu, nadto upoważniono zarząd wspólnoty mieszkaniowej do zakładania rachunków bankowych podpisywania umów rachunków bankowych i aneksów do umów z (...) SA, dysponowania rachunkami bankowymi wspólnoty prowadzonymi w (...) SA, w tym do dysponowania środkami na rachunkach bankowych wspólnoty.

Upoważniono zarządcę do przekazywania (...) SA informacji i dokumentów związanych z kredytowaną inwestycją.

Wspólnota postanowiła też uchwalić stawkę wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 1,40 zł za m.kw. powierzchni użytkowych wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości od dnia 1 sierpnia 2019 roku na cały okres spłaty kredytu. Do całkowitej spłaty kredytu wszyscy właściciele zobowiązują się regularnie dokonywać wpłat na fundusz remontowy oraz media zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości.

Dalej w uzasadnieniu swego stanowiska powódka wskazała, iż sporna kamienica wpisana jest do rejestru zabytków, znajduje się w niej (...) lokali mieszkalnych oraz jeden lokal użytkowy i tworzą one wspólnotę mieszkaniową.

Trzy lokale mieszkalne stanowiące odrębny przedmiot własności tj. numer (...) oraz lokal użytkowy nr (...) stanowiący własność gminy i zajmowany przez najemców posiadają samodzielne ogrzewanie gazowe etażowe.

Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy nr (...) zajmowane przez najemców posiadają lokale na paliwa stałe.

Części wspólne budynku stanowiące współwłasność nie posiadają ogrzewania i nie są wyposażone w instalację (...) i (...).

W miesiącu lutym w mieszkaniu powódki stawił się wynajęty przez administratora biegły w celu dokonania inwentaryzacji systemu grzewczego i powódka na tę inwentaryzację nie wyraziła zgody albowiem ogrzewanie jej mieszkania stanowi integralną jego część, nie jest połączone z częściami wspólnymi budynku i zostało sfinansowane ze środków własnych powódki.

Wówczas powódka dowiedziała się o podjęciu w dniu 19 marca (...) roku przez wspólnotę mieszkaniową uchwały numer (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej i o treści podjętej uchwały Powódka nie została uprzednio o treści jej poinformowana ani przez zarząd ani przez administratora podczas rocznego zebrania w marcu 2019 roku.

W ocenie powódki podjęta uchwała narusza prawo, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, albowiem części wspólne budynku nie posiadają instalacji (...).

Założenie nowej instalacji jest inwestycją która nie mieści się w czynnościach zarządcy wspólnoty, jest to nowa inwestycja, która powinna uzyskać zgodę wszystkich właścicieli wraz z zapewnieniem środków na jej sfinansowanie, nadto koszt inwestycji winien być ściśle określony i podany do wiadomości.

Powódka zapoznała się z treścią uchwały nr (...). Uchwała ta test blankietowa, czym narusza zasady artykułu 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zdaniem powódki, uchwały dotyczące tak ważnej kwestii winny być podjęte na zebraniu właściwym, po wcześniejszej dyskusji nad nimi, po przedstawieniu przez wspólnotę kosztorysu. Wykonana sieć (...) oraz CW nie obejmuje części wspólnych nieruchomości jak klatka schodowa i piwnica.

W wyniku zrealizowania inwestycji do tej sieci ciepłowniczej podłączone zostały lokale gminne oraz dwa lokale własnościowe.

Prace podjęte z początkiem lipca 2019 roku polegają między innymi na założeniu instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody tylko w poszczególnych lokalach mieszkalnych.

Jeśli chodzi o wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu, uchwała ta w ocenie powódki narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Profesjonalny zarządca winien w należyty sposób przewidzieć i uzyskać zatwierdzenie kosztów inwestycji, które nigdzie nie zostały podane do wiadomości mieszkańców.

Realizacja inwestycji wprost prowadzi do obciążenia poszczególnych lokali.

Uchwała nie określa kosztów które obciążają poszczególne lokale.

W lokalach stanowiących własność gminy dokonano wyburzenia pieców i zainstalowano instalacje wewnętrzne (...) i (...) oraz zainstalowano grzejniki.

Koszt ten w żadnym razie nie może obciążać wspólnoty mieszkaniowej jako całości a winien zostać sfinansowany przez właścicieli tych lokali.

Nie została przedstawiona też żadna oferta banku, tym samym jako członek wspólnoty i właściciel lokalu powódka nie miała możliwości dokonania oceny proponowanych warunków kredytowania.

Koszt, kwota i koszty kredytu zaciągniętego przez wspólnotę jest na dzień wniesienia pozwu ostatecznie nieznanym, nieznaną jest też ostatecznie kwota zobowiązania głównego prowizji i opłat.

Powódka co do zasady nie wyrażała zgody na zaciągnięcie wyraźnie oznaczonej kwoty kredytowej, która ostatecznie obciąża ją indywidualnie, stosownie do posiadanego udziału.

Jeśli chodzi o spłatę środków zgromadzonych na funduszu remontowym to pozwala Wspólnota ustaliła sposób rozliczenia kosztów budowy instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody w sposób który narusza jej prawa.

W ocenie powódki w tym zakresie zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1 oraz art. 14 i 17 ustawy o własności lokali. Zwiększone zostały opłaty na fundusz remontowy dla lokalu nie podłączonego do instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

Tym samym Wspólnota obciążyła kosztem finansowania inwestycji właściciela który nie korzysta z instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej Instalacja (...) i (...) została zrealizowana w indywidualnych mieszkaniach z pominięciem powierzchni objętych współwłasnością właścicieli lokali mieszkalnych.

Takie ukształtowanie obowiązków właściciela lokalu nr (...) w sposób rażący narusza jego interes oraz przepisy ustawy wobec zobowiązania powódki do finansowania inwestycji dokonanych w lokalach osób trzecich.

Instalacja centralnego ogrzewania jest doprowadzona wyłącznie do pozostałych lokali, nie została posadowiona w żadnej części wspólnej budynku jak na przykład klatka schodowa, która w dalszym ciągu nie posiada centralnego ogrzewania.

Powódka tym samym w żaden sposób nie korzysta z ogrzewania lub wody w częściach wspólnych nieruchomości gdyż takie nie istnieją.

Obciążenie właściciela nie podłączonego jest także sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, bowiem niesprawiedliwym i niezasadnym jest obciążenie członka kosztami jeżeli nie korzysta on z instalacji.

Inwestycja przeprowadzona jest wyłącznie dla polepszenia warunków w poszczególnych lokalach i właściciele lokali podłączonych do sieci -stosownie do posiadanych udziałów powinni ponosić przedmiotowe koszty.

Obciążenie lokalu niepodłączonego do sieci kosztami spłaty i finansowanie inwestycji obniża też potencjalną wartość rynkową lokalu powódki.

Na koniec powódka wskazała, że budynek przy Partyzantów wymaga znacznych nakładów finansowych, gruntownego remontu, między innymi elewacji, izolacji pionowej i poziomej, remontu klatki schodowej, stolarki drzwiowej i okiennej, co służyłoby lepiej właścicielom lokali

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa. W pierwszej kolejności wskazała, iż wykonanie i modernizacja instalacji została przesądzona uchwałą (...)/(...) o sporządzeniu audytu oraz uchwałą nr (...) r o wyrażeniu zgody na przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Powódka nie brała udziału w zebraniu w marcu (...) r. i nie interesowała się treścią podjętych wtedy uchwał, nie zaskarżyła też ich.

Wspólnota skorzystała z dotacji celowej w kwocie 34 539,50 zł. Powódka została faktycznie obciążona jedynie przypadającymi na nią kosztami dotyczącymi części wspólnej, zaś koszty robót i materiałów w obrębie lokali będą obciążały wyłącznie właściciele poszczególnych lokali. (k.25 i nast.)

W dalszej kolejności pozwana wskazała, iż faktyczny koszt robót i materiałów w części wspólnej instalacji obciążający efektywnie powódkę to kwota 8461,46 zł i na dzień rozliczenia realnie do zapłaty pozostała powódce kwota 3919,41, która zostanie spłacona przez nią w ciągu 40 miesięcy. (k. 199). Nie jest zatem tak, że powódka jest obciążona pracami wykonanymi w obrębie poszczególnych lokali należących do innych osób.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowił art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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 formułując żądanie pozwu powódka powołała się na naruszenie zaskarżoną uchwałą przepisów uowł, naruszenie jej interesu oraz faktyczne pokrzywdzenie jej jako członka wspólnoty, nadto naruszenie zasad prawidłowej gospodarki i zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesu wspólnoty.

Uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza zaś takie wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, które prowadzi do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Przy ocenie uchwał należy z kolei jednak pamiętać, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności lub wręcz do paraliżu ich czynności. Naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi zatem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba

że w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli.

W ocenie Sądu taka sytuacja konieczności udzielenia stosownej ochrony nie zaistniała w niniejszej sprawie.

.Na wstępie przy tym i dla porządku wskazać należy, iż okoliczności sprawy takie jak treść uchwały oraz fakt definitywnego przeprowadzenia robót objętych zaskarżoną uchwałą, a nadto fakt zawarcia umowy kredytowej na sfinansowanie wszystkich robót i materiałów nie są sporne i wynikiły z nich stan faktyczny został potwierdzony oczywistą treścią dokumentów w postaci audytu, kolejnych umów, kosztorysu ofertowego i powykonawczego, a także dołączonego przez pozwaną projektu instalacji, które to w tym zakresie potwierdziły w całej rozciągłości okoliczności dotyczące całokształtu i zakresu robót oraz czasu ich wykonania.

Nie zachodzi zatem potrzeba odrębnych ustaleń i oceny materiału dowodowego w tym zakresie.

Dla uporządkowania też dalszych rozważań, wstępnego stwierdzenia i podkreślenia wymaga, iż co do zasady zawarta w pozwie argumentacja prawna powódki nie jest z założenia chybiona o tyle, iż faktycznie zgodnie z art. 12 ust. 2 uowł, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów, w takim samym też stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane wyłącznie z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W świetle tego zatem przepisu oczywistym jest, iż uchwała wspólnoty może dotyczyć jedynie kosztów zarządu, w tym remontów lub inwestycji dotyczących jedynie części wspólnych.

Stąd też uprawnioną jest teza, iż wspólnota w sposób arbitralny i niczym nieograniczony nie może zmieniać decydować o pracach i pokryciu kosztów prac ze środków wspólnych gromadzonych na cele nieruchomości wspólnej i w takim zakresie w jakim koszty te dotyczą wyłącznie poszczególnych lokali.

Taka jednakże sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi wprost w tym znaczeniu, iż budowa czy wymiana instalacji (...) i (...) wbrew twierdzeniom pozwu nie stanowi wyłącznie elementu wyposażenia poszczególnych lokali członków wspólnoty, lecz również stanowi z własnościowego punktu widzenia element nieruchomości wspólnej. Prawdą przy tym jest, iż w obrębie poszczególnych lokali ta instalacja jest im przynależna i niewątpliwie wspólną częścią nie jest, w tym też zakresie powódce nie sposób odmówić racji.

Z kolei nie ulega wątpliwości, a w sprawie jest bezspornym i znajduje choćby potwierdzenie w złożonym do akt projekcie technicznym, iż ta część instalacji, która nie jest częścią przeznaczoną do wyłącznego użytku właściciela lokalu i znajduje się poza nim stanowi część wspólną.

Zostało to już wyjaśnione w dotychczasowym orzecznictwie, gdzie wskazano, iż o ile elementy instalacji służące do wspólnego użytku, w tym doprowadzające media do poszczególnych lokali, stanowią część tzw. współwłasności przymusowej, to urządzenia służące wyłącznie właścicielom lokali nie wchodzi w skład tej współwłasności. (tak wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 maja 2019 r.- I CSK 197/18).

W uzasadnieniu powołanego orzeczenia dokonano przekonującej analizy istniejących obok siebie różnych „podsystemów” grzewczych stanowiących różne kategorie własnościowe właśnie w stanie faktycznym praktycznie analogicznym jak w sprawie niniejszej. W tym kontekście tak jak arbitralnym i nieuprawnionym byłoby twierdzenie o wspólnej własności całej instalacji, w tym istniejącej w obrębie lokali, tak samo nieuprawnionym z kolei byłoby twierdzenie o odrębnej od wspólnej własności tej instalacji w całości, co m.in. legło u podstaw żądania uchylenia uchwały

Nie ma przy tym racji powódka, iż pomieszczenie wspólne takie jak klatka schodowa czy piwnice nie są ogrzewane, co przesądza o odrębnej od wspólnej własności całej instalacji

Zauważyć bowiem należy, iż całokształt wykonanych prac dotyczy zmiany sposobu ogrzewania tj. przejścia z ogrzewania indywidualnego na ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej wspierające się na uniwersalnym i najczęściej obecnie stosowanym medium grzewczym.

Dotyczy to oczywiście również dostarczanej ciepłej wody użytkowej.

Nie jest to tym samym w ocenie Sądu jedynie inwestycja dotycząca niektórych tylko lokali. Fakt bowiem, iż niektóre lokale mają samodzielne, samowystarczalne systemy ogrzewania lokali i pomieszczeń oraz ciepłej wody sam przez się nie sprawia, iż zmiana sposobu ogrzewania w budynku dotyczy jedynie właścicieli tą zmianą zainteresowanych.

Zauważyć bowiem należy, iż taki a nie inny system grzewczy jest systemem w pełni bezpiecznym, nowoczesnym i jednocześnie ekologicznym, co z przyczyn oczywistych szerszego uzasadnienia nie wymaga.

System ów stanowi niewątpliwie też element szeroko pojętej infrastruktury budynku, budynek ów siłą rzeczy ulepszający i siłą rzeczy podwyższający jego standard, wartość i funkcjonalność.

Fakt zaś, że części wspólne faktycznie nie są odrębnie systemem tym ogrzewane ma tu znaczenie poboczne o tyle, iż jak się wydaje w każdej chwili modyfikacji ogrzewania w tym zakresie istnieje, tak zresztą jak cały czas istnieje potencjalna możliwość dołączenia do wspólnego systemu lokali, które są np. odrębnie ogrzewane gazem.

Tym samym nie sposób uznać by fakt, że nie wszystkie lokale docelowo będą podłączone pod nowo wykonane ogrzewanie miałyby przesądzać o niemożności podjęcia uchwały w tym przedmiocie jako wykraczającym poza zakres zarządu nieruchomością wspólną.

Zauważyć przy tym należy, iż sama zasada i racja zmiany sposobu ogrzewania została już przesądzona prawomocną i niezaskarżoną uchwałą (...) z dnia 19 03 2018 (k.34).

Ta ostatnia okoliczność w zasadzie winna zamykać dyskusję i rozważania na temat racjonalności i ewentualnej sprzeczności z prawem i interesem wspólnoty decyzji co do podłączenia budynku do sieci miejskiej i wykonania stosownej i przystosowanej do nowego systemu instalacji.

Skoro też instalacja i budowa przyłącza stanowi realizację uprzedniej uchwały, kwestionowanie zaskarżonej uchwały w płaszczyźnie braku ekonomicznej czy gospodarczej racji nie ma uzasadnionych podstaw.

Podobnie nie zostało udowodnione, iż za uchYLENIEM uchwały miałyby przemawiać brak podania do wiadomości szczegółowych rozliczeń dotyczących rozdziału kosztów na poszczególne lokale, czy zatwierdzenia tych kosztów.

Przede wszystkim koszty kredytu zostały w uchwale ujęte, skoro wskazano w niej dokładną górną kwotę kredytowania tj. 129 078 i nawiązuje ona do ustalonej wcześniej w kosztorysie ofertowym kwoty 137 800 netto (k. 58) czy 148 824 brutto. (umowa k. 56), przy uwzględnieniu pozyskanego od (...) O. bezzwrotnego dofinansowania w kwocie 34 000,- zł.

Warto jedynie tu przywołać pogląd wyrażony w cytowanym już z wcześniej orzeczeniu iż „O ile nie ma przeciwwskazań, aby projekt przyszej umowy kredytowej stanowił załącznik do uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu, to jednak nie jest to warunek sine qua non ważności i skuteczności takiej uchwały. Uchwała, o której mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, może zostać podjęta również w sytuacji braku projektu umowy odnoszącej się do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Ponadto, skoro wspólnota nie podjęła wcześniej uchwały udzielającej zgody zarządowi na przygotowanie z bankiem projektu umowy, to gdyby zarząd w takiej sytuacji przygotował projekt takiej umowy, mógłby narazić się na zarzut działania niezgodnego z prawem, albowiem działałby wówczas bez stosownego umocowania do dokonania takiej czynności.”

Jak się wydaje przytoczona wyżej teza przystaje w pełni do stanu faktycznego i treści uchwały w niniejszej sprawie.

W jednej natomiast kwestii powódka ma rację, i tego argumentu nie sposób racjonalnie w świetle przepisów ustawy o własności lokali odeprzeć.

Przyznać bowiem należy, iż co do zasady koszty instalacji czy koszty prac w zakresie odrębnym od instalacji wspólnej winny obciążać tylko i wyłącznie właściciele poszczególnych lokali, z którą to oczywistą regułą strony w pełni się zgadzają, co znalazło odzwierciedlenie choćby w dokonanym przez stronę pozwaną rozliczeniu zrealizowanego przedsięwzięcia.

Oznacza to, iż wspólnota nie powinna zaciągać kredytu na koszty wykonania prac w takiej części w jakiej dotyczą one odrębnej własności lokali i ich części składowych, bowiem z założenia koszt tychże prac nie stanowi w żadnym razie jej wydatku jako kosztu zarządu nieruchomością wspólną.

W takim też zakresie „częstkowym” kredyt w imieniu wspólnoty nie powinien być zaciągany, a wspólnota ów ciężar faktycznie przejęła na siebie co jest sprzeczne z uregulowaniami Uowl.

Jednakże w zaistniałym na chwilę orzekania stanie rzeczy uchylenie uchwały byłoby sprzeczne z właściwie pojętym interesem wspólnoty, przy jednoczesnym dostatecznym zakresie ochrony interesu powódki.

Przede wszystkim w zaistniałej sytuacji procesowej, prawnej i faktycznej przy wyłącznie kasatoryjnym modelu orzekania w trybie art. 25 uowl, nie jest możliwym uchylenie uchwały w zakresie wadliwym tj. np. poprzez uchylenie uchwały w zakresie zezwolenia na kredytowanie wyłącznej własności członków wspólnoty i to z niezależnych od siebie przyczyn.

Po pierwsze bowiem, nie jest prawnie dopuszczalnym orzeczenie utrzymujące w mocy uchwałę co do kredytu w pewnej jedynie jego części, byłoby to bowiem w istocie orzeczenie reformatoryjne, skoro faktycznie korygowałoby kwotę kredytowania, co leży poza zakresem możliwości kognicyjnych Sądu.

Po wtóre, taka faktyczna korekta i tak nie miałaby wpływu na losy zawartej już umowy kredytowej.

Albo bowiem umowa ta byłaby utrzymana, co czyni uchylenie uchwały w tym zakresie bezprzedmiotowym i nieskutecznym, albo z uwagi na uchylenie zostałaby w jakiś sposób „ubezskuteczniona”, co prowadziłyby do skutków zupełnie już nie do przyjęcia.

Jeśli bowiem kwota kredytowania stałaby się świadczeniem nienależnym i natychmiast wymagalnym, to siłą rzeczy wspólnota popadłaby w natychmiastowy stan niewypłacalności, który stoi w oczywistej sprzeczności zarówno z interesem wspólnoty jak i interesem jej członków jako odpowiedzialnych za jej zobowiązania in solidum stosownie do posiadanych udziałów, co niechybnie prowadziłyby do ustanowienia zarządcy przymusowego.

Ten sam zresztą obiektywnie niepożądany bieg zdarzeń tym bardziej należy jako jego skutek przypisać ewentualnemu uchyleniu uchwały w całości. Warto jedynie dla wzmocnienia argumentacji wskazać, iż kwota dofinansowania jako wypłacona nienależnie również bezpowrotnie zostałaby „zaprzepaszczona” jako podlegająca zwrotowi, co jawi się oczywistym niepożądanym skutkiem uchylenia .

Z kolei jak się wydaje interes powódki jest tu dostatecznie chroniony o tyle, iż strona pozwana konsekwentnie dała i daje jednoznaczny wyraz temu, iż powódka nie jest i nie będzie obciążona kosztami inwestycji ponad kwotę wydatkowaną wyłącznie na przypisany jej udział w częściach wspólnych wykonanej instalacji.

Wykonane w tym zakresie wyliczenia nie zostały w sposób stanowczy i rzeczowy zakwestionowane, zaś Sąd nie uznał by twierdzenia pozwanej i zapewnienia co do tego, że wobec powódki po czterech latach wpłacania przez nią na fundusz remontowy, dalej wpłacane kwoty będą zaliczane na „+” byłyby niewiarogodne, wobec istnienia jednoznacznego wyliczenia przypisanej jej kwoty.

W razie też odpadnięcia u powódki podstawy do spłacania jej części kredytu będzie ona miała prawo żądania naliczania i zaliczania wpłacanych świadczeń na jej korzyść i bez zaliczania ich na poczet kredytu, być może będzie jej służyło prawo do domagania się odpowiedniego zmniejszenia wysokości tych świadczeń do „:stanu sprzed” bądź skutecznie będzie mogła wstrzymać się z zapłatą dalszej części przypadającej na kredyt.

Jakkolwiek też rację ma powódka o tyle, iż jako członek wspólnoty częściowo i w zakresie posiadanego udziału jest potencjalnie odpowiedzialna za to co winno obciążać innych członków, to jednak jest to odpowiedzialność faktycznie pozorna i znikomo realna.

Zauważyć bowiem należy, iż głównym płatnikiem wspólnoty jest tu (...) O., który jest podmiotem w pełni wypłacalnym i w tym kontekście interes powódki jest tu w pełni i realnie chroniony. Na koniec należy jedynie odnieść się do zarzutu, iż kredyt jako taki jest dla wspólnoty niekorzystny o tyle, iż ta nie będzie mogła w najbliższym czasie kredytować innych, równie potrzebnych inwestycji.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie nie wynika jednak, by istniała pilna i nagląca potrzeba wykonania prac które miałyby oczywiste pierwszeństwo przed pracami finansowanymi kredytem.

W tym też kontekście uchwała nie jest nie tylko wyrazem złamania ale i nadużycia prawa.

Stąd orzeczenie jak w pkt I wyroku.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 i 108 kpc oraz co do wynagrodzenia § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z dnia 22 10 2015 r.