

## UZASADNIENIE

Powódka J. D. wniosła w odrębnych pozwach o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. z dnia 28 maja 2015 r., tj. nr 8/5/2015 w sprawie zaciągnięcia kredytów na termomodernizację budynku oraz nr (...) w sprawie powołania komisji, która dokona wyboru ofert na wykonanie termomodernizacji budynku. Sprawy zarejestrowano w tut. Sądzie pod sygnaturami akt I C 436/15 i I C 445/15, a następnie połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygn. I C 436/15 (akt I C 445/15, k. 19).

Powódka podała, że jest członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. W dniu 28 maja 2015 roku odbyło się zebranie właścicieli, na którym podjęto zaskarżone uchwały. Jako podstawę powództwa powódka powołała sprzeczność zaskarżonych uchwał z prawem, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i jej interesem.

W tym zakresie powódka podnosiła w pozwach i kolejnych pismach procesowych przede wszystkim, że:

- pozwana uniemożliwia powódce realizację prawa do współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną i kontroli zarządu, utrudnia jej dostęp do dokumentacji;

- zaskarżone uchwały są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesem powódki. Zmierzają do sfinansowania termomodernizacji budynku ze środków z zaciągniętego kredytu, co naraża powódkę i całą wspólnotę na związane z tym koszty. Podczas gdy możliwe jest sfinansowanie tego przedsięwzięcia ze środków z dotacji UE, które są dla pozwanej wspólnoty dostępne. Nadto wysokość planowanego kredytu na termomodernizację jest zawyżona, ponieważ oparta jest na kosztorysie inwestorskim przewidującym zawyżone koszty planowanej inwestycji, a termomodernizacja sąsiednich budynków została przeprowadzona za niższe kwoty. Ponadto roboty termomodernizacyjne mogą zagrażać bezpieczeństwu, ponieważ budynek wspólnoty jest przechylony;

- zaskarżone uchwały nie zostały podjęte w sposób prawnie skuteczny w drodze głosowania na zebraniu w dniu 28.05.2015 r. Przebieg zebrania był sprzeczny z przepisami, głosy były zbierane także po zebraniu, pominięto jednego z właścicieli, gdy ten był przeciwny zaciąganiu kredytu przez wspólnotę, co mogło wpłynąć na treść uchwał.

Niezależnie od powyższego powódka podniosła zarzut niewłaściwego umocowania pełnomocnika procesowego pozwanej, albowiem regulamin wspólnoty wymaga, by do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zarząd podjął uchwałę właścicieli. Udzielenie pełnomocnictwa procesowego stanowi w niniejszej sprawie czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Tymczasem umocowany przez zarząd pełnomocnik procesowy, mimo, że jego czynności w postępowaniu sądowym przekraczają zakres zwykłego zarządu, uchwałą taką nie legitymuje się (pismo powódki z dnia 04.11.2015 r., k. 184-189, pismo powódki z dnia 23.03.2016 r., k. 381-397).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w D. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska potwierdziła podjęcie zaskarżonych uchwał 8/5/2015 i 9/5/2015 na zebraniu w dniu 28.05.2015 r.

W odpowiedzi na pozew i kolejnych pismach pozwana podała, że:

- powódka nadużywała prawa dostępu do dokumentacji. Mimo to udzielano jej informacji i udostępniano dokumentację;

- sfinansowanie termomodernizacji ze środków własnych wspólnoty, zebranych poprzez podniesienie składek na fundusz remontowy, jest nieakceptowane przez właścicieli;

- zarówno w czasie podejmowania zaskarżonych uchwał, jak i obecnie nie istnieje realna możliwość uzyskania przez wspólnotę dotacji na termomodernizację ze środków unijnych. Nawet gdyby taka możliwość istniała, to nie

ma gwarancji, że wspólnota spełniłaby wszystkie warunki i otrzymała taką dotację. Ponadto zasady przyznawania ewentualnych dotacji wymagają wkładu własnego ze strony beneficjenta. Dotacja jest wypłacana dopiero po zakończeniu inwestycji i to pod warunkiem jej przyznania. Dotacje mają charakter zwrotny. Wymagane są rygorystyczne zabezpieczenia hipoteczne, na które nie zgadzają się członkowie wspólnoty;

- celem, dla którego ma być przeprowadzona planowana termomodernizacja budynku jest przede wszystkim zaoszczędzenie na kosztach ogrzewania mieszkań;

- pełnomocnik procesowy pozwanej jest umocowany należycie, albowiem udzielenie przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową pełnomocnictwa procesowego jest czynnością zwykłego zarządu;

- zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie z wymogami proceduralnymi.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka jest jednym z właścicieli tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową nieruchomości położonej w D. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi księgę wieczystą (...). W nieruchomości wyodrębnionych jest 90 lokali mieszkalnych. Zarząd wspólnoty tworzą B. R. (1) i M. M., a nieruchomością wspólną zarządza (...) Sp. z o.o. w B. (okoliczności bezsporne, a ponadto odpisy ksiąg wieczystych – k. 5-25).

Pozwana wspólnota mieszkaniowa od dłuższego czasu planowała przeprowadzenie termomodernizacji wspólnego budynku.

W grudniu 2014 roku firma (...), B. M. przygotowała na potrzeby planowanej termomodernizacji budynku na zlecenie zarządu wspólnoty audyt energetyczny, projekt termomodernizacji i kosztorys inwestorski, w którym jako szacowaną wartość inwestycji wskazano kwotę 2 062 636,12 zł (audyt energetyczny – k. 638-670; projekt termomodernizacji – k. 671-742; kosztorys inwestorski – k. 743-823).

W dniu 23 lutego 2015 roku odbyło się zebranie właścicieli, na którym miały zostać podjęte uchwały w przedmiocie termomodernizacji. W czasie zebrania powódka przekonywała właścicieli do sfinansowania termomodernizacji ze środków z funduszy unijnych. Twierdziła wówczas, że jest to korzystniejsze niż zaciągnięcie kredytu w banku, ponieważ odsetki i koszty kredytu są wysokie, co czyni to źródło finansowania inwestycji nieopłacalnym. Ostatecznie podjęto uchwałę 4/2/2015 w przedmiocie przystąpienia do wykonania termomodernizacji budynku w oparciu o sporządzony projekt techniczny, planując wykonanie zadania w latach 2015-2016, upoważnienia zarządu wspólnoty do złożenia wniosku o pozwolenie budowlane, zebrania ofert na wykonanie termomodernizacji i wyboru najkorzystniejszej. Natomiast wobec podnoszonej przez powódkę kwestii dofinansowania termomodernizacji ze środków europejskich i wobec informacji, że istnieje szansa, że w najbliższym czasie pojawić się może perspektywa ubiegania się o takie dofinansowanie, wstrzymano się z podjęcia uchwał w przedmiocie zaciągnięcia kredytu i odroczone zebranie w celu sprawdzenia i oceny możliwości uzyskania dotacji unijnej (protokół zebrania z 23.02.2015 r. - k. 99-102; uchwała 4/2/2015 z 23.02.2015 - k. 533-539; uchwała 7/2/2015 z 23.02.2015 - k. 540-545).

W dniu 28 maja 2015 roku odbyło się kolejne zebranie właścicieli. W czasie zebrania osoby reprezentujące zarząd i zarządcę informowały właścicieli, że sfinansowanie termomodernizacji z dotacji unijnych jest niemożliwe. Właściciele zostali poinformowani o zasadach finansowania termomodernizacji w razie zaciągnięcia kredytu w banku z premią termomodernizacyjną z Banku (...), a także w sytuacji ubiegania się o dotacje unijne, w tym w szczególności o konieczności przystąpienia do konkursu, co nie gwarantuje ich przyznania i wysokości, braku rozpisanych konkursów, zabezpieczeniach hipotecznych, długotrwałej procedurze konkursowej i jej niepewnym ostatecznym wyniku. Głównym celem, jaki przyświecał członkom wspólnoty, dla którego chcieli przeprowadzić termomodernizację budynku, były oszczędności na kosztach ogrzewania. Z tych też względów większość właścicieli opowiadała się za sfinansowaniem inwestycji z kredytu bankowego z premią termomodernizacyjną. Powyższe źródło finansowania gwarantowało szybkie ukończenie inwestycji, a zarazem obniżenie rachunków za energię. Ponadto właściciele nie

godzili się na rygorystyczne zabezpieczenia w postaci hipotek na lokalach mieszkalnych, co było wymogiem ubiegania się o dotacje unijne. W konsekwencji właściciele podjęli:

- uchwałę 8/5/2015 w sprawie zaciągnięcia kredytu na termomodernizację budynku na podstawie audytu energetycznego w maksymalnej wysokości 1 132 140 zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego z uzyskaniem premii termomodernizacyjnej z (...) oraz na podstawie kosztorysu inwestorskiego zaciągnąć kredyt inwestycyjny w maksymalnej wysokości 400 000 zł na pozostałe roboty remontowe, z okresem kredytowania do 240 miesięcy. Jako zabezpieczenie kredytów przewidziano udzielenie bankowi kredytującemu pełnomocnictwa do rachunków bankowych wspólnoty oraz pełnomocnictwa do cesji praw z polisy ubezpieczenia budynku od ognia i zdarzeń losowych. Nadto udzielono zarządowi stosownych upoważnień i pełnomocnictw. Uchwała zapadła – liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – większością 54,48%. Spośród 81 uprawnionych do głosowania właścicieli w głosowaniu nad uchwałą uczestniczyło 59 z czego za uchwałą głosowało 54, przeciw 2, wstrzymało się 3. Jeden z właścicieli, G. Ł., choć był obecny na zebraniu, to w ogóle nie podpisał się w żadnej rubryce karty do głosowania. Jego udział w nieruchomości wspólnej wynosił 0,840;

- uchwałę 9/5/2015 w sprawie powołania komisji, która dokona wyboru ofert na wykonanie termomodernizacji budynku. W skład komisji wchodzić miał zarząd wspólnoty – 2 osoby, przedstawiciele wspólnoty wybrani na zebraniu – 6 osób, przedstawiciele administratora – 1 osoba. Uchwała zapadła – liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – większością 57,60%. Spośród 81 uprawnionych w głosowaniu nad uchwałą uczestniczyło 57, z czego za uchwałą głosowało 57, przeciw 0, wstrzymało się 0. Jeden z właścicieli, G. Ł., choć był obecny na zebraniu, to nie podpisał się na karcie do głosowania. Jego udział w nieruchomości wspólnej wynosił 0,840

(protokół zebrania z 28.05.2015 r. - k. 79-80; lista obecności na zebraniu w dniu 28.05.2015 r. - k. 93-98; uchwała 8/5/2015 z 28.05.2015 r. z kartą do głosowania - k. 81-86, 546-551; uchwała 9/5/2015 z 28.05.2015 r. z kartą do głosowania - k. 552-557; 87-92).

Zarząd wspólnoty i jej zarządca we współpracy z firmą z Instytutem (...) w K. podejmowali działania mające na celu pozyskanie na sfinansowanie projektu termomodernizacyjnego dotacji unijnych. Ustalili, że w czasie podejmowania zaskarżonych uchwał w maju 2015 roku wspólnota nie ma realnej możliwości ubiegania się i uzyskania środków z funduszy unijnych. Po podjęciu zaskarżonych uchwał w dalszym ciągu zarząd i zarządca na bieżąco monitorowali kwestie ewentualnej możliwości ubiegania się o dotacje na termomodernizację (pismo członka zarządu Województwa (...) G. Ł. z 09.06.2015 r., k. 119-122; korespondencja pozwanej – k. 1019-1032).

Powódka wielokrotnie domagała się od zarządu i zarządcy udostępniania jej dokumentacji związanej z planowaną termomodernizacją. Bardzo często przychodziła do biura zarządcy, by przeglądać dokumenty. Działania te paraliżowały pracę biura. Dlatego też zaczęto wymagać od powódki, by przed udostępnieniem jej dokumentacji, skonkretyzowała dokumenty, które zostaną dla niej przygotowane oraz daty i godziny, w których to nastąpi. Powódka kierowała liczną korespondencją do zarządu i zarządcy, występując z kolejnymi żądaniami (korespondencja pomiędzy powódką a pozwaną – k. 26-34, , 27, 13-14 akt I C 445/15, 123-124, 125-134, 167–170, 190-192, (...) - (...)).

W skład komisji powołanej uchwałą 9/5/2015 na zebraniu w dniu 28 maja 2015 r. powołana została m.in. powódka. Na pierwszym posiedzeniu komisji w dniu 10 czerwca 2015 roku powódka oświadczyła, że wstrzymuje się z pracami w komisji w związku z zaskarżeniem uchwał z dnia 28 maja 2015 roku. Uchwałą 10/5/2015 z dnia 02 lipca 2015 r. powódka została odwołana ze składu komisji. We wrześniu 2015 roku komisja ofertowa przesłała zapytania ofertowe do wykonawców. Oferty złożyły firmy (...) za 1 642 678,62 zł brutto, N. za 1 956 661,90 zł brutto, R. za 1 749 899,44 zł brutto, Konsorcjum (...) za 1 795 092,86 zł brutto. Do zawarcia umowy wytypowano firmę (...). W październiku 2015 roku stwierdzono powiązania osobowe tej firmy z zarządcą nieruchomości wspólnej. W listopadzie 2015 roku komisja upoważniła zarząd do wystąpienia do firmy (...) czy podtrzymuje złożoną wcześniej ofertę. Wykonawca ofertę podtrzymał. W dniu 10 grudnia 2015 roku komisja wybrała ofertę Zakładu (...) z O.. Uchwałą 17/12/2015 z dnia 12 grudnia 2015 r. wybór firmy został zatwierdzony przez właścicieli, którzy udzielili zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy (uchwała 10/5/2015 z 02.07.2015 r. z kartą do głosowania - k. 103-118, 558-593; oferty – k. 871-881,

k. 882-896, 897- 941, 942-956; protokół wyboru ofert z dnia 11.06.2015 r. – k. 167-171; referencje dla firmy (...) – k. 172-173; protokół z 14.09.2015 r. – k. 859-860; protokół z 17.09.2015 r. – k. 854; protokół z 22.09.2015 r. – k. 852-853; protokół z negocjacji z 22.09.2015 r. – k. 869-890; protokół z 22.10.2015 r. k – 851; protokół z 25.11.2015 r. – k. 849; protokół komisji przetargowej z 26.11.2015 r. – k. 849; protokół z zebrania wspólnoty z 19.11.2015 r. – k. 962-964; uchwała 15/11/2015 z 24.11.2015 – k. 574-628; uchwała 17/12/2015 z 12.12.2015 r. – k. 629-636; pismo z 30.11.2015 r. – k. 965; protokół z negocjacji z 10.12.2015 r. – k. 958-959; protokół komisji przetargowej z 10.12.2015 r. – k. 847; specyfikacja istotnych warunków zamówienia – k. 824-842; regulamin organizacji przetargu – k. 843-846).

Na początku 2016 roku powódka złożyła zawiadomienie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w D. o złym stanie technicznym budynku wspólnoty m. in. o znacznym przechyleniu jego segmentów. Postępowanie administracyjne w tym przedmiocie zostało umorzone decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru B. z dnia 06 lipca 2016 roku wobec stwierdzenia, że budynek nie znajduje się w nieprawidłowym stanie technicznym. Nie ustalono istnienia przeciwwskazań do przeprowadzenia termomodernizacji budynku, uznając ją za inwestycję zalecaną (protokół z kontroli z 03.03.2016 r. – k. 1035-1036; operat powykonawczy – k. 1037-1056; decyzja (...) z 06.07.2016 – k. 1526-1527).

Zarząd pozwanej wspólnoty wszczął w banku (...) procedurę uzyskania kredytu na termomodernizację z premią termomodernizacyjną w trybie przepisów ustawy z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Procedura ta, w związku z zaskarżeniem przez powódkę uchwały 8/5/2015, została wstrzymana przez bank do czasu zakończenia postępowania sądowego (poza przywołanymi dokumentami: zeznania świadka K. J. - protokół rozprawy z 09.12.2015 r.; zeznania świadków T. J., T. M., B. R. (2) - protokół rozprawy z 09.03.2016 r.; zeznania członków zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej B. R. (1) – protokoły rozpraw z 09.03.2016 r. i z 22.06.2016 r. oraz M. M. – protokół rozprawy z 22.06.2016 r.; częściowo zeznania powódki – protokół rozprawy z 09.03.2016 r.).

Powyższy stan faktyczny, ustalony w zakresie mającym znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotu sporu, tj. oceny zaskarżonych uchwał 8/5/2015 i 9/5/2015 z dnia 28 maja 2015 r. pod kątem ich zgodności z prawem, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesami powódki, poprzedzony został oceną dowodów. W jej wyniku Sąd dał wiarę dowodom z dokumentów i zeznań świadków oraz zeznań członków zarządu pozwanej wspólnoty i częściowo zeznań powódki - w zakresie w jakim wspomniane środki dowodowe odnosiły się do okoliczności relevantnych z punktu widzenia przedmiotu sporu.

Zeznania powódki w zakresie, w jakim sprzeczne były z treścią dokumentów i zeznań świadków nie mogły zostać obdarzone wiarygodnością i stać się podstawą czynienia ustaleń faktycznych w sprawie. Ich treść w tej mierze była wyrazem subiektywnych przekonań powódki i jej niezadowolenia z działań wspólnoty na tle istniejącego pomiędzy nimi konfliktu związanego ze źródłem finansowania prac termomodernizacyjnych. W istocie powódka w swych zeznaniach mimo, że korzystała nawet z notatek, nie była w stanie zrelacjonować konkretnych okoliczności, które podważałyby całokształt okoliczności faktycznych wynikający ze spójnych i wzajemnie się uzupełniających dokumentów i zeznań świadków.

W niektórych miejscach swej relacji powódka wręcz potwierdzała argumentację pozwanej wspólnoty (vide: protokół rozprawy z dnia 09.03.2016 r. 03:17:00-03:19:00, 04:03:21-04:14:00).

Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki o przeprowadzenie dowodu z biegłego z zakresu budownictwa oraz zeznań świadków G. Ł. i M. S. oraz dokumentów albowiem dowody te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Z kolei dowód z nagrań przebiegu zebrania właścicieli był spóźniony (art. 207 § 6 k.p.c.). Z istoty tego środka dowodowego wynika, że powódka dysponowała nim już w chwili wniesienia pozwu, a mimo, że już na początkowym etapie postępowania reprezentowana była przez pełnomocnika, to przedmiotowy dowód zgłosiła dopiero po przeprowadzeniu niemalże całego postępowania dowodowego, gdy okoliczności sprawy zostały już wyjaśnione. Również jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej w zakresie nieobjętym punktem 1 postanowienia dowodowego na rozprawie w dniu 22.06.2016 r.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwa podlegały oddaleniu jako niezasadne.

Postawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (dalej: u.w.l.), 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.

Podstawę uchylenia uchwały stanowiąc może więc zarówno jej sprzeczność z prawem, jak i z umową właścicieli określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną, a ponadto sprzeczność z zasadami prawidłowego zarządu lub naruszenie w inny sposób interesów właściciela. Przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. ma na celu zarówno ochronę indywidualnych interesów właścicieli lokali, jak i interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Podstawą uchylenia uchwały może być jej sprzeczność z prawem albo z umową właścicieli lokali. Niezgodność uchwały może przejawiać się w naruszeniu prawa materialnego lub też wynikać z uchybień formalnych dotyczących warunków i trybu podejmowania uchwał. Zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą jednak stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Uchwała może być także uchylona, jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego właściciela z usprawiedliwionych, obiektywnych powodów niekorzystna, ewentualnie ma na celu jego pokrzywdzenie. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. W przypadku zarzutów naruszenia zasad prawidłowego zarządu i interesu właściciela, sąd weryfikuje zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżonej uchwale, mając jednak na uwadze, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie.

Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c. i 232 k.p.c.) na powodzie ciąży obowiązek wykazania okoliczności, z których wywodzi podstawę do uchylenia zaskarżonej uchwały, w tym wykazania, że ewentualne uchybienia proceduralne w toku podejmowania uchwały miały wpływ na jej treść.

Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1 a u.w.l.). Sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, po upływie którego prawo do zaskarżenia uchwały wygasa, a sąd bada jego zachowanie z urzędu. W rozpoznawanej sprawie kwestia zachowania terminu nie była przedmiotem zarzutu pozwanej, a mając na uwadze datę zebrania właścicieli, na którym podjęto sporne uchwały i datę wniesienia pozwów, nie ma podstaw do kwestionowania zachowania przez powódkę terminu. Powództwo podlegało natomiast oddaleniu z odmiennych przyczyn.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu niewłaściwego umocowania pełnomocnika procesowego pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Otóż zarzut ten jest chybiony. Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.w.l. czynności zwykłego zarządu zarząd wspólnoty podejmuje samodzielnie. Z kolei stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Art. 22 ust. 3 u.w.l. zawiera natomiast katalog przykładowych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Nie zostało tam wymienione udzielenie pełnomocnictwa procesowego w postępowaniu sądowym w przedmiocie zaskarżenia uchwały wspólnoty. W ocenie Sądu taka czynność zarządu wspólnoty, jako czynność zachowawcza, zmierzająca do ochrony rzeczy (nieruchomości) wspólnej, jest czynnością zwykłego zarządu i nie wymaga osobnej uchwały właścicieli (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 21.05.2015 r., I ACa 68/15, LEX 1734652; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 05.12.2012 r., I ACa 1117/12, LEX 1246688; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 06.07.2012 r., II OSK

654/11, LEX 1219257). Nie ma przy tym znaczenia ewentualne uregulowanie przedmiotowej kwestii w wewnętrznym regulaminie wspólnoty. Jest to akt wewnętrzny, który może być w każdej chwili uchwałą zmieniony. Skoro więc właściciele mogą uchwałą zmienić regulamin w zakresie, w jakim ewentualnie wymaga on uchwały właścicieli dla udzielenia przez zarząd pełnomocnictwa procesowego, to nieracjonalne i niecelowe byłoby wymaganie takiej uchwały na potrzeby każdego postępowania sądowego. Nie może to w konsekwencji rodzić skutku w postaci nienależytego umocowania pełnomocnika procesowego, a jedynie ewentualne skutki w relacjach między zarządem wspólnoty udzielającym pełnomocnictwa a członkami wspólnoty.

Odnosząc się natomiast do zarzutów powódki opartych na treści art. 25 u.w.l. wskazać należy, że również okazały się one chybione i nie zostały się po przeprowadzeniu postępowania dowodowego.

Nie mogły odnieść zmiernego skutku kierowane przeciwko zaskarżonym uchwałam zarzuty proceduralne. Powódka nie wykazała, że procedura podejmowania zaskarżonych uchwał została naruszona i że stopień i charakter tych naruszeń co najmniej mógł mieć wpływ na treść tych uchwał. Należy przy tym wskazać na utrwalony w orzecznictwie i podzielany przez sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby bowiem prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2015 r., I ACa 209/15, LEX 1843120). Tytułem przykładu przytoczyć można reprezentatywny dla tej linii wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. (IV CKN 1351/00, LEX 78607): „niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść” czy też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r. (II CSK 370/2006, LEX nr 271507): „ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne”.

Podnoszone przez powódkę w powyższym zakresie zarzuty nie potwierdziły się w toku postępowania dowodowego. Wręcz przeciwnie. Zarówno dowody z dokumentów, jak i zeznań świadków wskazywały na prawidłowy przebieg zebrania w dniu 28 maja 2015 roku oraz procedury podejmowania zaskarżonych uchwał. Nawet, gdyby przyjąć, że przytaczane przez powódkę wadliwości natury formalnej miały rzeczywiście miejsce, to i tak nie wykazała ona, że mogły one wpłynąć na treść podjętych uchwał.

Otóż zaskarżone uchwały zapadły, liczoną według wielkości udziałów, większością głosów odpowiednio 54,48% i 57,60%, a poparło je odpowiednio 54 i 57 spośród 81 właścicieli uprawnionych do głosowania. A zatem, gdyby pan G. Ł., do osoby którego powódka się odwoływała akcentując wadliwość uchwał, głosował przeciw uchwałam i uwidocznił to na karcie do głosowania, to mając na uwadze wielkość jego udziału (0,840), uchwały te i tak nadal miałyby większość i to niezależnie od tego czy liczoną według wielkości udziałów, czy według zasady „jeden właściciel jeden głos”.

Z kolei wszelkie podnoszone przez powódkę obiekcje co do przebiegu samego zebrania z dnia 28 maja 2015 r. i głosowania nad zaskarżonymi uchwałami na tym zebraniu, czy też w drodze indywidualnego zbierania głosów, nawet gdyby miały miejsce, nie mogą zmienić faktu, że wolą większości właścicieli, wyrażoną w niekwestionowanych przez powódkę dokumentach w postaci kart do głosowania, było podjęcie przedmiotowych uchwał, a co za tym idzie chęć sfinansowania termomodernizacji kredytem z premią termomodernizacyjną z Banku (...) oraz powołanie komisji, która dokona wyboru oferty na przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych, a w dalszej, logicznej kolejności, zawarcie umowy z wybranym oferentem i wykonanie przez niego planowanych robót termomodernizacyjnych.

Powódka nie wykazała również, by zaskarżone uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Całokształt materiału dowodowego wskazuje, że kwota kredytu wskazana w uchwale 8/5/2015 – wbrew temu, co twierdziła i próbowała wykazywać powódka - nie jest zawyżona. Oparto ją na kosztorysie inwestorskim i pozostałych

dokumentach związanych z projektowaną termoizolacją, których merytoryczna poprawność nie została w toku postępowania podważona. W szczególności poprawności tej nie mogła skutecznie zakwestionować, rozważana w świetle całokształtu materiału dowodowego, ocena kosztorysu ofertowego sporządzona przez mgr. inż. M. S. (k. 145-146, 299), zwłaszcza wobec wskazanych przez powódkę okoliczności jej powstania, tj. analizy M. S. będącego wykładowcą na studiach podyplomowych, na które uczęszcza powódka (vide: zeznania powódki – protokół rozprawy z dnia 09.03.2015 r. 04:20:32-04:22:38). Natomiast odwoływanie się przez powódkę do kosztów przeprowadzonych już prac termomodernizacyjnych innych budynków w sytuacji, gdy nawet bez potrzeby dysponowania wiedzą specjalną, kierując się tylko zdrowym rozsądkiem i wiedzą powszechną, porównywanie takich kosztów w odniesieniu do budynków o różnych cechach, lokalizacji i zakresie koniecznych robót, nie może być uzasadnione.

Nie mogły także odnieść skutku zarzuty powódki odnośnie możliwości i zasadności sfinansowania termomodernizacji z dotacji unijnych.

Powódka nie sprostała ciężarowi wykazania, że w okresie podejmowania zaskarżonych uchwał w ogóle istniała możliwość przystąpienia przez wspólnotę do ogłoszonego w tym czasie konkursu i by wspólnota miała realną szansę uzyskania dofinansowania ze środków unijnych, czy to z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, czy to z Urzędu Marszałkowskiego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) 2014–2020.

Na marginesie w tym miejscu wypada zauważyć, że ewentualne ogłoszenie w maju i czerwcu 2016 roku konkursów w ramach wspomnianych programów i tak nie mogłoby podważyć zaskarżonych uchwał pod kątem ich zgodności z zasadami prawidłowego zarządu, skoro konkursy te ogłoszono rok po podjęciu uchwał. Gdyby wadliwość zaskarżonych uchwał wywodzić z istnienia hipotetycznej możliwości ubiegania się w bliżej nieokreślonej przyszłości o dotacje ze środków unijnych, to żadne przedsięwzięcie termomodernizacyjne nie zostałyby zrealizowane. Zawsze należałoby czekać na ową możliwość (nawet nie uzyskania, a jedynie ubiegania się o dotacje) zamiast sięgać do realnie dostępnych metod finansowania, takich jak kredyt z premią termomodernizacyjną z (...). To właśnie w takim postępowaniu wspólnoty, które zdaje się forsować powódka, można byłoby doszukiwać się naruszenia zasad prawidłowego zarządu.

Nie można także pominąć faktu, że głównym celem, który wspólnota chciała osiągnąć poprzez termomodernizację budynku, są oszczędności na kosztach energii. Im szybciej termomodernizacja zostanie przeprowadzona, tym szybciej ów słuszny cel zostanie osiągnięty. Z tego punktu widzenia jako najbardziej zasadna forma sfinansowania inwestycji jawi się więc wspomniany kredyt, a nie niepewne, długotrwałe procedury ubiegania się o dotacje unijne.

Sama powódka w toku swych zeznań przyznała zresztą w istocie, że na chwilę obecną nie ma pewnej, gwarantowanej możliwości sfinansowania planowanej termomodernizacji ze źródeł unijnych (nie ma konkursów), a jej sprzeciw wobec zaskarżonych uchwał uzasadniony jest w zasadzie tym, że wspólnota powinna czekać na możliwość pojawienia się tych źródeł w przyszłości, ponieważ dotacje unijne są korzystniejsze niż kredyt z premią modernizacyjną z (...) (vide: protokół rozprawy z dnia 09.03.2016 r. 03:17:00-03:19:00, 04:03:21-04:14:00). Tymczasem większość właścicieli, czego powódka zdaje się nie dostrzegać, nie chce czekać na niepewne i rygorystycznie zabezpieczone środki unijne i woli przeprowadzić termomodernizację sfinansowaną z kredytu z premią termomodernizacyjną i już teraz osiągać z tego wymierne korzyści w postaci oszczędności na kosztach ogrzewania. Takiej postawy większości nie sposób oceniać jako naruszenia zasad prawidłowego zarządu, skoro kredyt łączy się z premią termomodernizacyjną z (...), co prowadzi do umorzenia części objętej premią, pozwoli szybciej przeprowadzić termomodernizację i zaoszczędzić na kosztach ogrzewania, co z kolei zrównoważy co najmniej częściowo koszty kredytu. Natomiast dotacje unijne łączą się z nieakceptowanymi przez właścicieli sposobami zabezpieczenia w postaci obciążenia lokali mieszkalnych hipoteką, wymagają wkładu własnego, przyznawane są w drodze konkursów, które nie gwarantują wysokości przyznanej dotacji, ani nawet tego, czy w ogóle zostanie ona przyznana.

Nie sposób także nie zauważyć, że z toku postępowania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, skądinąd zainicjowanego przez powódkę, ustalono nie tylko, że nie zachodzą przeciwwskazania do przeprowadzenia termoizolacji budynku, ale wręcz że jest ona zalecana (vide: operat powykonawczy, k. 1037-1051).

W tym miejscu odnieść się należy do zarzutu naruszenia interesu powódki jako właściciela. Otóż powódka jest członkiem dużej wspólnoty mieszkaniowej. Zasadniczym celem istnienia wspólnot mieszkaniowych jako jednostek organizacyjnych jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым, nie pogorszonym stanie. Z punktu widzenia tego podstawnego celu, rozważanego pod kątem kryteriów obiektywnych, należy oceniać uchwały właścicieli, którym skarżący je właściciel zarzuca naruszenie jego interesów (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 04.09.2015 r., I ACa 671/15, LEX 1927532; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24.02.2016 r., I ACa 1260/15, LEX 2006009; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 01.10.2015 r., I ACa 320/15, LEX 1856648).

W realiach sprawy zdaniem Sądu podłożem zaskarżenia uchwał przez powódkę jest konflikt ze wspólnotą czy też z członkami zarządu i zarządcą. Powódka nie akceptuje wybranego przez wspólnotę sposobu sfinansowania termomodernizacji i by go udaremnić zaskarżyła uchwały, powołując się m. in. na naruszenie jej indywidualnych interesów jako właściciela, choć w zasadzie w żaden sposób tego nie uzasadniła, a tym bardziej nie udowodniła. Ograniczyła się do wybiórczego i ogólnikowego porównywania wad i zalet poszczególnych źródeł finansowania, wywodząc z niego wyższość źródeł z dotacji unijnych. Nie odniosła tych sposobów do swojej indywidualnej sytuacji, a przecież tak samo jak inni właściciele, korzystać będzie z zalet płynących z termomodernizacji budynku przeprowadzanej ze środków pochodzących z kredytu, jak i spoczywać będą na niej związane z tym ciężary. Trudno więc doszukiwać się w przyjętym przez wspólnotę sposobie sfinansowania termomodernizacji naruszenia osobistych, czy też gospodarczych interesów powódki, uzasadniającego uchylenie uchwał w przedmiocie tego sposobu finansowania.

Niezależnie od tego powódka jako członek wspólnoty zaakceptować musi, że wola większości właścicieli, o ile uzasadniona obiektywnymi względami rzetelności i gospodarności, ma pierwszeństwo przed jej indywidualnym interesem i preferencjami. Całokształt okoliczności sprawy prowadził natomiast do wniosku, że wybór przez wspólnotę finansowania termomodernizacji za pomocą kredytu z premią termomodernizacyjną z (...) jest optymalnym sposobem sfinansowania tej inwestycji, a powódka wniosku tego nie zdołała skutecznie podważyć. W konsekwencji nie sposób zarzucić decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżonych uchwałach naruszenia obiektywnych kategorii gospodarności i rzetelności, a co za tym idzie interesu powódki jako członka wspólnoty. W tej sytuacji indywidualne preferencje powódki i jej niezadowolenie nie mogą stanowić podstawy uchylenia zaskarżonych uchwał.

Na koniec zauważyć należy, że część zarzutów powódki w ogóle nie miała znaczenia z punktu widzenia przedmiotu zaskarżenia, ocenianego w świetle przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. Wskazać tu trzeba kwestie związane z zawarciem umowy z Instytutem (...) na podstawie uchwały 7/2/2015 z dnia 23.02.2015 r., zgodności zaskarżonej uchwały 8/5/2015 z dnia 28.05.2015 r. z wewnętrznymi wymogami i procedurami banku (...), czy też oceny przebiegu i prawidłowości prac komisji ofertowej powołanej zaskarżoną uchwałą 9/5/2015 z dnia 28.05.2015 r. Dlatego też zbędne jest odnoszenie się do zarzutów powódki w tym zakresie. Stanowiły one w istocie wyraz niezadowolenia powódki z przyjętego sposobu sfinansowania termomodernizacji i próbę poszukiwania argumentów na poparcie wytoczonego powództwa. Tymczasem podstawy, na których właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu zostały ściśle wskazane w art. 25 ust. 1 u.w.l. Uchylenie uchwały może więc nastąpić tylko w przypadku stwierdzenia przez sąd, że zachodzi przesłanka z powołanego przepisu, a mianowicie z powodu niezgodności uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela, który uchwałę zaskarżył. Żadne inne przyczyny, dla których właściciel jest niezadowolony z uchwały nie mają prawnego znaczenia przy ocenie zasadności roszczenia o jej uchylenie (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia z dnia 19.02.2015 r., I ACa 914/14, LEX 1665783).

Podobnie rzecz ma się z kwestią dostępu powódki do dokumentacji. Niezależnie od tego powódka nie wykazała, by dostęp do dokumentacji był jej uniemożliwiany lub utrudniany. Powódka uprawnień przewidzianych w art. 29 ust. 3 u.w.l. wręcz nadużywała. Nie można poczytywać za ograniczenie właścicielowi dostępu do dokumentacji uprzedniego wymagania od niego skonkretyzowania dokumentów, z którymi chce się zapoznać, czy też wymagania zapoznawania się z nimi w racjonalnym wymiarze czasowym. Po wtóre powtórzyć trzeba,



że kwestia udostępniania powódce dokumentacji odnosi się do jej stosunków z podmiotem zarządzającym nieruchomością wspólną i zarządem i nie może stanowić w świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. podstawy do uchylecia uchwał właścicieli. Zwłaszcza, że w realiach rozpoznawanej sprawy nie zostało wykazane, by zarządca w jakikolwiek sposób utrudniał zainteresowanym właścicielom przed głosowaniem przedmiotowych uchwał możliwość zapoznania się z dokumentacją termomodernizacji, czy też by nie informował ich o istotnych kwestiach związanych z termomodernizacją i jej finansowaniem. Nie sposób więc wywodzić wadliwości zaskarżonych uchwał z niedoinformowania właścicieli. Większość właścicieli, świadoma korzyści i wad poszczególnych form finansowania termomodernizacji, po prostu preferował inne źródło sfinansowania tej inwestycji niż powódka.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka jako strona przegrywająca obowiązana jest do zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwaną, które obejmowały koszty zastępstwa procesowego sprawowanego przez radcę prawnego.

Rozpoznawana sprawa wszczęta została przed dniem 1 stycznia 2016 roku, a więc dniem wejścia w życie Rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i dlatego zgodnie z § 21 przywołanego rozporządzenia zastosowanie mają w niej przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Dlatego też podstawy zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego pozwanej nie mogły stanowić składane w toku postępowania spisy kosztów (k. 302-306, 1465-1478, 1542-1547), które w zakresie kosztów dojazdu pełnomocnika i tak nie zostały wykazane i należycie rozliczone. Spisy te Sąd potraktował jednak jako wniosek o zasądzenia kosztów zastępstwa z uwzględnieniem wielokrotności stawki minimalnej. Mając na uwadze obszerność materiału procesowego, liczbę rozpraw i nakład pracy pełnomocnika pozwanej, zasadnym było zasądzenie czterokrotności stawki minimalnej ustalonej w oparciu o § 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. na kwotę 180 zł. Skoro w jednym postępowaniu Sąd rozpoznawał dwa powództwa, istniała także konieczność rozliczenia kosztów postępowania zażaleniowego orzeczono jak w pkt. 2 wyroku na podstawie § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 12 ust. 2 pkt 2 przywołanego rozporządzenia z dnia 22 września 2002 r.

SSR del. Katarzyna Zadora

Sygn. akt I C 436/15

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron;
3. kal. 21 dni lub z wpł.

K., dnia 17.10.2016 roku