

Sygn. akt IC 2286/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2017 roku.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Halina Jamuła

Protokolant: Marzenna Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2017 roku w Świdnicy

sprawy z powództwa A. K.

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

o uchylenie uchwały

powództwo oddała.

Sygn. akt **IC 2286/16**

UZASADNIENIE

Powódka A. K. pozwem wniesionym 29 listopada 2016 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. domagała się uchylenia uchwały nr(...) podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 5 – 7 października 2016 r., której przedmiotem było zaciągnięcie kredytu w kwocie 113.999 zł na sfinansowanie termomodernizacji budynku wspólnoty i zwiększenie opłat na fundusz remontowy do 2,40 zł/m². Powódka nie zgadza się na zaciągnięcie długoterminowego kredytu z uwagi na ogromne koszty przedsięwzięcia (wysokość kredytu, odsetek i prowizji). Zdaniem powódki uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ponadto powódka uważa, że termomodernizacja powinna być zrealizowana po wykonaniu niezbędnych, pilnych, bieżących remontów.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że kredyt został zaciągnięty na termomodernizację budynku w związku z tym, że Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przystąpienia Wspólnoty do konkursu o dofinansowanie projektu pn. „(...)ul. (...) w W.” w ramach „Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) 2014 – 2020”. Zaciągnięty kredyt w związku z zaskarżoną uchwałą w myśl zawartej umowy kredytowej, może być zmniejszony o wartość dotacji jaką Wspólnota może otrzymać po weryfikacji złożonego wniosku o przyznanie tej dotacji. Strona pozwana wnioskuje o 64,50% dofinansowania do kwoty inwestycji. Wspólnota podjęła uchwałę, na podstawie której zdecydowała się wykonać termomodernizację budynku, uchwała ta podlega wykonaniu, gdyż nie została zaskarżona. Strona pozwana zarzucała, że wskazywane przez powódkę inne prace, które powinny być wykonane przed modernizacją nie są konieczne. Naprawa ścian nośnych wewnętrznych nie jest potrzebna, gdyż taki problem nie występuje. Natomiast ściany nośne zewnętrzne wraz z balkonami będą remontowane przy okazji termomodernizacji. Wymiana instalacji elektrycznej

w częściach wspólnych nieruchomości nastąpiła we wrześniu 2016 r. Modernizacja węzła ciepłego nie należy do obowiązków Wspólnoty, gdyż węzeł ciepły jest własnością Przedsiębiorstwa (...) S. A. w W.. Instalacja centralnego ogrzewania nie wymaga remontu. Wymiana drzwi wejściowych do budynku także nie jest konieczna.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka od 2013 r. nie uczestniczyła w żadnym zebraniu rocznym, na którym omawiane są plany remontowe nieruchomości. Powódka nigdy nie zgłaszała żadnych konieczności przeprowadzenia prac remontowych.

(dowód: zeznanie świadka M. S., k. 111v.)

Powódka uważa, że zaciągnięcie kredytu jest niegospodarne, gdyż Wspólnota będzie musiała zapłacić wysokie odsetki. Według powódki lepszym rozwiązaniem jest stopniowe przeprowadzanie remontu.

(dowód: zeznanie powódki, k. 112)

W lutym 2013 r. budynek Wspólnoty przeszedł pięcioletni przegląd. Ogólny stan techniczny budynku jest w tzw. stanie średnim, budynek nadaje się do dalszego użytkowania.

(dowód: przegląd pięcioletni budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lutego 2013 r., k. 74 – 77)

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr(...) przy ul. (...)

w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2016 rok w części B – fundusz remontowy. Uchwała została podjęta na zebraniu w dniu 16 lutego 2016 r. i w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 16 lutego do 5 kwietnia 2016 r. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 59,28% udziałów w nieruchomości wspólnej.

(dowód: uchwała nr (...), k. 13)

W dniu 16 maja 2016 r. przeglądu rocznego budynku Wspólnoty dokonała I. D., posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej. W wyniku kontroli stwierdzono, że należy wykonać remont elewacji, wymienić stolarkę drewnianą krosnową, wykonać remont balkonów, wykonać opaski przeciwwodne w elementach odwodnienia budynku. Drzwi wejściowe są w stanie technicznym dobrym – zostały zamontowane w 2006 r.

(dowód: protokół kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku z 16.05.2016 r., k. 78 – 80; zaświadczenie I. Architektów RP, k. 81; uchwała na (...), k. 83)

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr (...) przy ul. (...)

w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przystąpienia Wspólnoty do konkursu o dofinansowanie projektu pn. „(...) przy ul. (...) oraz przy ul. (...) w W.” w ramach „Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) 2014 – 2020”. Uchwałę podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 2 – 22 sierpnia 2016 r. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 54,15% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wspólnota zdecydowała się na wykonanie modernizacji energetycznej budynku. Wstępny szacunkowy koszt inwestycji w zakresie modernizacji energetycznej budynku to około 113.999,14 zł.

(dowód: uchwała nr (...), k. 12)

W dniu 8 września 2016 r. w budynku Wspólnoty zamontowano lampy z czujnikiem ruchu.

(dowód: protokół odbioru robót elektrycznych z 08.09.2016 r., k. 82)

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr (...) przy ul. (...)

w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu i spłaty kredytu inwestorskiego (...) w (...) Banku (...)
S. A. Oddział

I w W.. Uchwałę podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów

w dniach 5 – 7 października 2016 r. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 65,29% udziałów w nieruchomości wspólnej. Żaden z członków Wspólnoty nie głosował przeciw uchwale. Wspólnota zdecydowała, że zaciągnie kredyt do kwoty 113.999,14 złotych z okresem kredytowania do 228 miesięcy w celu sfinansowania kosztów remontu budynku polegającego na termomodernizacji budynku. Źródłem spłaty tego kredytu będą środki finansowe wpływające na rachunek bankowy z tytułu wpłat członków Wspólnoty na fundusz remontowy. Na miesiąc przed uruchomieniem kredytu wpłaty na fundusz remontowy wzrosłyby do 2,40 zł/m⁽²⁾ z 1,10 zł/m⁽²⁾.

(dowód: pismo Miejskiego Zarządu (...) Sp. z o. o. w W.

z 18.10.2016 r., k. 4; uchwała nr (...), k. 4v.; zeznanie świadka M. S., k. 111)

W dniu 19 października 2016 r. strona pozwana i (...) S. A. zawarły umowę kredytu inwestorskiego (...). Na podstawie tej umowy strona pozwana otrzymała kredyt w kwocie 113.999,14 zł z terminem spłaty do 1 października 2034 r. Zmniejszenie rat kredytu zawyżyłoby stawkę składki miesięcznej na fundusz remontowy. Gdy Wspólnota nie otrzyma dofinansowania, to wówczas zrezygnuje z kredytu.

(dowód: umowa kredytu, k. 59 – 61; zeznanie świadka M. S., k. 111v.; zeznanie P. O., k. 112 – 112v.)

Dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej dla strony pozwanej ma wynieść 73.402,03 zł. Wykonanie modernizacji energetycznej budynku Wspólnoty będzie obejmowało wykonanie takich prac jak: docieplenie ścian zewnętrznych mieszkań (frontowej i tylnej), docieplenie ścian zewnętrznych klatki schodowej, docieplenie stropodachu wentylowanego granulatem z wełny mineralnej poprzez wdmuchanie materiału do przestrzeni wentylowej z jednoczesnym remontem pokrycia dachowego, montaż zaworów automatycznej regulacji podpionowej. W ramach docieplenia ścian zewnętrznych mieszkań przewiduje się wykonanie tego docieplenia styropianem o grubości 14 cm w systemie (...), w tym: docieplenie ościeży okiennych, demontaż istniejących okładzin ścian, wykonanie obróbek blacharskich oraz niezbędny remont balkonów z wykonaniem izolacji poziomej przeciwwilgociowej płyt balkonowych zabezpieczającej planowane docieplenie przed przenikaniem wody. Docieplenie ścian zewnętrznych klatki schodowej przewiduje się wykonać styropianem o grubości 15 cm w systemie (...), w tym: docieplenie ościeży okiennych, wykonanie obróbek blacharskich. Zaproponowano również poprawę sprawności systemu grzewczego, polegającą na montażu zaworów termostatycznych na grzejnikach oraz montażu zaworów automatycznej regulacji podpionowej, w zależności od ich stanu. Zakłada się, że w wyniku przeprowadzenia prac termomodernizacyjnych nastąpi spadek kosztów zużycia energii o 10.972 zł rocznie.

(dowód: wniosek o dofinansowanie projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) 2014 – 2020 współfinansowany ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, k. 22 – 58)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało oddalić.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.), 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. Na powódce zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał ciężar udowodnienia, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub w inny sposób narusza jej interesy. Powódka nie udowodniła swojego roszczenia. Jej aktywność procesowa ograniczyła się jedynie do podnoszenia twierdzeń, że zaciągnięcie kredytu jest nieopłacalne

z uwagi na wysokie odsetki i że są inne prace remontowe, które powinny być wykonane w pierwszej kolejności. Powódka nie wykazała zasadności swoich twierdzeń.

Powódka nie zgłaszała jakichkolwiek zarzutów proceduralnych co do sposobu podjęcia zaskarżonej uchwały, a więc rozważeniu podlegała jedynie kwestia czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Podstawowym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym, czyli dobrym stanie, a celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością. W tej sytuacji Sąd dokonał oceny czy podjęta i podlegająca zaskarżeniu uchwała mogłaby doprowadzić do zaniechania utrzymania nieruchomości wspólnej w należytym stanie. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że podjęcie uchwały było konieczne ze względu na realizację przyjętego wcześniej planu gospodarczego na rok 2016, który przewidywał przeprowadzenie termomodernizacji budynku. Ponadto wynika to również z przeglądu rocznego budynku z 16 maja 2016 r.

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a wręcz przeciwnie - zmierza do dokonania czynności mających na celu utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie technicznym, a nawet poprawę tego stanu technicznego, gdyż faktem nie kwestionowanym przez strony jest konieczność ocieplenia budynku. Przeprowadzenie termomodernizacji w możliwie najkrótszym czasie pozwoli wspólnocie, a tym samym właścicielom lokali, na uzyskanie oszczędności w opłatach za centralne ogrzewanie, co wymaga jednak wydatkowania na ten cel stosownych środków. Wspólnota nie dysponuje środkami własnymi, dlatego zmuszona jest skorzystać z kredytu bankowego, a kredyt z możliwością dofinansowania ze środków unijnych, jest korzystnym rozwiązaniem. Podkreślenia wymaga, że powódka nie kwestionowała samej potrzeby wykonania prac termomodernizacyjnych, natomiast powódka nie akceptowała sposobu sfinansowania tej inwestycji, jaki został wybrany przez większość właścicieli.

Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (a także słuszne interesy skarżącego właściciela) musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W doktrynie podnosi się, że Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżonej uchwale. Podkreślić raz jeszcze w tym miejscu należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości

w należytym (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nie ulega wątpliwości, że zaskarżona uchwała miała na celu zapewnienie realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na termomodernizacji budynku. Właściciele stanowiący pozwaną wspólnotę nie mieli wątpliwości, co do potrzeby dokonania tego rodzaju prac, skoro zostały one ujęte w planie gospodarczym Wspólnoty na 2016 r. Kwestią wymagającą dalszych ustaleń był sposób realizacji tej inwestycji i jej sfinansowania. Zaskarżona uchwała stanowi wyraz decyzji właścicieli reprezentujących większość udziałów, aby termomodernizacja została sfinansowana ze środków pochodzących z kredytu, co jednocześnie umożliwia zrealizowanie tych prac w całości, a nie etapami w pewnych odstępach czasowych. W zaskarżonej uchwale określono maksymalną wysokość kredytu, okres kredytowania itd. W istocie powódka upatruje podstawy do kwestionowania uchwały w swojej negatywnej ocenie sposobu sfinansowania inwestycji, która z pewnością jest korzystna z punktu widzenia utrzymania nieruchomości w dobrym stanie. Jednocześnie powódka zarzuca niegospodarność bez dostatecznego rozeznania, co do skutków zaciągnięcia zobowiązania kredytowego. Należy podkreślić korzyści przyjętego sposobu sfinansowania termomodernizacji, tj. uzyskanie dofinansowania ze środków unijnych, możliwość zrealizowania inwestycji w całości, a nie etapami. Gdyby ocieplenie miało następować etapami (jak chce tego powódka) wówczas osiągnięcie oszczędności

w kosztach ogrzewania byłoby rozciągnięte w czasie, a ponadto poszczególni właściciele uzyskiwaliby oszczędności w różnym czasie i zakresie, pomimo takiego samego udziału we współfinansowaniu inwestycji. Powódka nie wykazała, aby zaskarżona uchwała naruszała słuszne interesy właścicieli, a samo niezadowolenie właściciela z treści podjętej uchwały nie może być utożsamiane z naruszeniem jego interesów. W zaskarżonej uchwale określono tak istotne elementy zobowiązania kredytowego jak jego wysokość, okres kredytowania, sposób zabezpieczenia, upoważnienie

zarządu do zawarcia umowy na określonych warunkach. Brak jest zatem uzasadnionych podstaw do przyjęcia, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy skarżących właścicieli.

Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co skutkowało oddaleniem powództwa.