

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Śmigiel

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

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

o uchylenie uchwały właścicieli lokali nr (...)

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1687/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30.10.2014 r. strona powodowa Gmina W. domagała się uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) we W., zarzucając:

- jej niezgodności z przepisami prawa (poprzez powzięcie uchwały bez poddania jej pod głosowanie w stosunku do jednego z właścicieli lokali, tj. Gminy W.),

- naruszenie interesu właścicieli lokali, w szczególności Gminy W. - poprzez obciążenie udziałem w spłacie kredytu, w tym kosztami kredytu w postaci prowizji, odsetek i innych opłat, w sytuacji gdy Gmina W. byłaby w stanie dokonać jednorazowej wpłaty na poczet kosztów remontu, w wysokości obciążającej powoda,

- naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną - poprzez obciążenie wspólnoty mieszkaniowej kosztami, których nie musiała ponosić. Dokonanie przez członków wspólnoty, w szczególności Gminę W., wpłat z góry w wysokości przypadających na nią kosztów remontu zmniejszyłoby wysokość prowizji, odsetek i opłat uzależnionych bezpośrednio od wysokości zaciągniętego wobec banku zobowiązania.

Uzasadniając swoje stanowisko strona powodowa wskazała, że w dniu 19 września 2014 r. powód otrzymał od zarządcy strony pozwanej pismo wraz z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...). Zaskarżaną uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła zaciągnąć kredyt na remont nieruchomości wspólnej w wysokości do 350.000,00 zł. na okres do 20 lat w (...) Banku (...) we W.. Zdaniem powoda zaskarżona uchwała powzięta została z rażącym naruszeniem przepisów dotyczących podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. Strona powodowa wnioskuje, że otrzymane uchwały podjęte zostały w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powód wskazuje przy tej okazji, że nawet w tym trybie każdy z właścicieli lokali musi wypowiedzieć się za taką uchwałą lub przeciwko takiej uchwale - innymi słowy zarządca był obowiązany poddać uchwałę pod głosowanie wobec wszystkich właścicieli

lokali. Każdemu z właścicieli lokali przysługuje niezbywalne uprawnienie wypowiedzenia się odnośnie treści uchwały poprzez zaprezentowanie swojego stanowiska. Nie można ograniczać takiego uprawnienia właściciela lokalu nawet wówczas, jeśli jego głos i tak nie ma wpływu na podjęcie lub nie podjęcie uchwały - takie ograniczenie w sposób rażąco narusza obowiązujące przepisy prawa, jak i interesy poszczególnych właścicieli. Zatem nawet w sytuacji, której za uchwałą opowiedzieli się właściciele lokali reprezentujący większość udziałów we wspólnocie mieszkaniowej (a co za tym idzie uchwała, zgodnie z przepisem art.23 ust.2 uowl została już de facto powzięta niezależnie od stanowiska pozostałych właścicieli lokali) - nie zwalnia to zarządcy z obowiązku poddania uchwały pod głosowanie wobec pozostałych właścicieli. W głosowaniu muszą brać udział wszyscy właściciele.

W przypadku zaskarżonej uchwały zarządca pozwanej Wspólnoty w sposób rażąco naruszył zarówno obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa, jak i uprawnienia właściciela lokali, tj. Gminy W. przez brak poddanie uchwały pod głosowanie jako członkowi Wspólnoty Mieszkaniowej.

Niezależnie od opisanej przesłanki formalnej uzasadniającej uchylenie zaskarżonej uchwały, strona powodowa powołała się ponadto na naruszenie treści uchwały nr (...) interesów członków Wspólnoty Mieszkaniowej, w szczególności Gminy W., polegające w szczególności na obciążeniu strony powodowej koniecznością partycypacji w spłacie kredytu, a w związku z tym poniesieniem dodatkowych kosztów związanych z jego udzieleniem i bieżącą spłatą, w sytuacji gdy powód posiada możliwość zapłaty przypadających na nią kosztów remontu bez potrzeby posiłkowania się kredytem, a co za tym idzie zapłatą kosztów jego obsługi.

Mimo posiadania przez powoda możliwości dokonania na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej jednorazowej wpłaty, pokrywającej w całości przypadające na nią koszty remontu, zaskarżoną uchwałą strona powodowa zobowiązana jest do ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z udzieleniem i obsługą kredytu bankowego, co narusza interes osobisty jej i ewentualnie innych członków wspólnoty, gotowych do tego typu wpłaty, bez posiłkowania się kredytem.

Podjęcie uchwały tworzącej zobowiązanie Wspólnoty Mieszkaniowej do zaciągnięcia zobowiązania w banku na pełną kwotę przewidywanych kosztów remontu należałoby rozpatrzyć także w kontekście naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sposób zarządzania powinien koncentrować się na osiągnięciu celu w sposób jak najmniej uciążliwy i jak najmniej kosztowny dla wspólnoty, a tym samym dla jej członków. Skoro istnieje potencjalna możliwość zaciągnięcia zobowiązania w niższej wysokości, a co za tym idzie z niższymi kosztami obsługi kredytu, za niewłaściwe należy uznać dążenie do pokrycia całości kosztów remontu przy wykorzystaniu wyłącznie środków finansowych banku.

Strona powodowa wskazała także, że naruszenie jej interesu prawnego jest wynikiem związania uregulowaniami prawnymi ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, które nakładają na nią obowiązki celowego i oszczędnego dokonywania wydatków publicznych. W tym konkretnym przypadku wolą powoda byłoby pokrycie datków związanych bezpośrednio z remontem, z uniknięciem pokrycia przypadających na Gminę kosztów kredytu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania. Pozwana wspólnota wskazała, że podjęła uchwałę o zaciągnięciu kredytu na prace termomodernizacyjne obejmujące docieplenie ścian osłonowych, docieplenie stropodachu, docieplenie cokołu piwnicznego, wykonanie wysokosprawnej kotłowni gazowej na potrzeby ogrzewania, wykonanie remontu instalacji centralnego ogrzewania.

Potrzeba wykonania powyższych prac wynika z audytu energetycznego sporządzonej przez (...) Agencję (...). Wartość ww. określonych robót oszacowano w audycie na 362.162,81 zł. Przewidywane oszczędności energii z tytułu wykonania ww. prac mogą wynieść 46% w stosunku do obecnego zużycia. Wartość premii termomodernizacyjnej - dofinansowania robót budowlanych przez Bank (...) wyniesie ok. 58 tys. zł.

Ciepło do Wspólnoty Mieszkaniowej jest dostarczane przez (...) Sp. z o.o., które z kolei dzierżawi sieć ciepłowniczą i kotłownię od Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Koszty dostawy ciepła są większe niż w przypadku eksploatacji indywidualnej kotłowni gazowej. Dodatkowo dostawy ciepła z obecnego źródła ciepła są niepewne

w kontekście planowanej likwidacji Spółdzielni. Zdaniem strony pozwanej (...)swoimi działaniami wykazał, że nie jest zainteresowany stanem technicznym części wspólnych budynku oraz jego poprawą. Strona powodowa przyjęła w swoim działaniu strategię otrzymywania uchwał do wiadomości i nie ingerowania w sprawy Wspólnoty Mieszkaniowej. W przedmiotowej sprawie pracownik (...)po otrzymaniu kopii uchwały po kilku tygodniach skontaktował się telefonicznie z zarządcą wskazując, że nie akceptują tej uchwały i że Wspólnota Mieszkaniowa powinna wystąpić do (...)celem uzyskania zgody na realizację prac, gdyż Gmina honoruje jedynie możliwość spłaty udziału. Kwestie związane z termomodernizacją były szczegółowo omawiane na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w marcu 2014 r. Zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych podmiot występujący o przyznanie premii termomodernizacyjnej zobowiązany jest do zaciągnięcia kredytu bankowego na pokrycie zadań remontowych. Z przedstawionej kalkulacji zamieszczonej w audycie energetycznym podane środki znacznie przekraczają możliwości finansowe wspólnoty mieszkaniowej. W tej sytuacji zaciągnięcie kredytu bankowego jest konieczne i niezbędne dla realizacji procesu termomodernizacji. W przypadku tej sprawy istotnym czynnikiem jest czas. Przygotowanie dokumentacji, negocjacje z potencjalnymi wykonawcami, a przede wszystkim świadomość, że środki na termomodernizację mogą nie być wyasygnowane w budżecie rządowym w roku 2015 wymusiły działania Wspólnoty Mieszkaniowej. Istotnym faktem jest to, że środki na termomodernizację zostały ujęte w budżecie rządowym w 2014 po raz pierwszy od kilku lat. Przychylenie się do wniosku strony powodowej, złożonego ze znacznym opóźnieniem oznaczałoby wstrzymanie działań związanych z termomodernizacją oraz niepewność w sprawie premii termomodernizacyjnej wynoszącej 16% całkowitych nakładów. W konsekwencji Wspólnota Mieszkaniowa byłaby niezdolna do podjęcia działań termomodernizacyjnych oraz związanych z koniecznością budowy nowego źródła ciepła. W kontekście planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych argumentacja strony powodowej nie znajduje uzasadnienia, gdyż przy sugerowanym wkładzie własnym nabywca będzie zmuszony do dodatkowo wkładu wpłaconego przez (...). Wysokość oprocentowania kredytu jest atrakcyjna (ok. 5%) i z założenia raty kredytowe byłyby spłacane z tzw. oszczędności i funduszu remontowego, co nie byłoby uciążliwe dla jej członków. Ewentualna sprzedaż przez Gminę lokalu skutkowałaby tym, że nowy członek wspólnoty uiszczalby kolejne raty kredytowe. Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 20.10.2014 podpisała umowę z (...)na udzielenie kredytu inwestycyjnego z premią termomodernizacyjną. Postępowanie strony powodowej jest szkodliwe społecznie, gdyż w sprawie termomodernizacji przytłaczająca większość wspólnoty wyraziła zgodę. Negacja dla działań podjętych przez wspólnotę oznaczałaby dalszą stagnację i pogarszanie stanu technicznego budynku. (...)jako jednostka Gminy w tej sytuacji działa wbrew lokalnej społeczności pragnącej uporządkować swój stan posiadania poprzez instrumenty stworzone przez ustawodawcę. Argumentacja strony powodowej polegająca na konieczności wpłaty wkładu własnego nie ma również uzasadnienia prawnego, gdyż inne Gminy posiadające udziały we wspólnotach mieszkaniowych akceptują możliwość zaciągnięcia kredytu mając na względzie poprawę stanu technicznego nieruchomości oraz wzrost jej atrakcyjności na rynku lokalnym.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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 zarządzenia nieruchomością wspólną lub w inny sposób jego interesy. Zdaniem strony pozwanej argumenty odnośnie nieprawidłowości dotyczących głosowania nad uchwałą - przez pominięcie w głosowaniu strony powodowej - nie może być uznany za zasadny. Gmina W.dysponuje udziałem w wysokości (...)% udziałów, nie było przez to możliwości zniweczenia podjęcia uchwały przez głos oddany przez stronę powodową. Strona powodowa była prawidłowo informowana o podejmowanych działaniach, a jej brak aktywności w zakresie korzystania z przysługujących jej uprawnień nie może stanowić podstawy do żądania uchylenia prawidłowo podjętej uchwały.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Części nieruchomości wspólnej w budynku przy ul. (...) we W. były w złym stanie technicznym, co powodowało znaczne straty ciepła. Źródło ciepła dla budynku pozwanej wspólnoty i kilku sąsiednich budynków stanowiła wyeksploatowana kotłownia należąca do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i dzierżawiona przez (...) Sp. z o.o. W związku z zakończeniem w październiku 2016 r. umowy dzierżawy i planowaną likwidację spółdzielni – (...) poinformowała wspólnoty

mieszkaniowe korzystające z kotłowni o konieczności zabezpieczenia dostaw ciepła i ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne kotłownie gazowe.

Właścicielami lokali w pozwanej wspólnocie są w większości osoby starsze, emeryci i renciści. Gmina W. jest właścicielem jednego lokalu, z własnością którego wiąże się udział w wysokości (...) % w nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie posiada zgromadzonych na funduszu remontowym środków umożliwiających przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych, właściciele lokali nie posiadają środków finansowych umożliwiających sfinansowanie tych prac w formie jednorazowych wpłat.

W związku z powyższą sytuacją pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu bankowego w wysokości 350.000 zł na remont nieruchomości wspólnej w zakresie określonym w przeprowadzonym audycie energetycznym. Źródłem spłaty kredytu mają być środki gromadzone na funduszu remontowym. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający (...) udziałów.

Na tej podstawie w dniu 20.10.2014 r. została zawarta z (...) S.A. umowa kredytu inwestorskiego (...) z premią termomodernizacyjną z (...).

Bank (...) S.A. w dniu 30.04.2008 r. wystawił Gminie W. „promesę”, zgodnie z którą bank, w związku z udzielanymi wspólnotom mieszkaniowym kredytami z premią termomodernizacyjną zobowiązał się, iż w ewentualnym przyszłym postępowaniu windykacyjnym nie będzie kierować do Gminy W. roszczeń o zwrot długu zaciągniętego przez Wspólnotę Mieszkaniową, jeżeli Gmina jednorazową wpłatą pokryje przypadające na nią koszty remontu. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały strona powodowa nie informowała pozwanej wspólnoty o posiadanej promesie i możliwej do przeprowadzenia procedurze „wyłączenia” Gminy z odpowiedzialności za zobowiązanie kredytowe. Przedstawiciel Gminy nie uczestniczył w zebraniach na których omawiano kwestie termomodernizacji i kredytu.

Prace termomodernizacyjne zostały wykonane, łączny koszt remontu wyniósł 366.671,82 zł, wspólnota otrzymała premie termomodernizacyjną w wysokości 58.018,05 zł.

Dowód:

- pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 18.12.2013 r. – k. 52,
- uchwała nr (...) z listą głosujących – k. 40-42,
- kopia umowy kredytowej – k. 43 - 48,
- promesa z 30.04.2008 r. – k. 95,
- zeznania świadków W. K., B. K., T. P., D. S., K. W. – protokół rozprawy z dnia 22.07.2015 r.,
- zeznania świadka S. K. – protokół rozprawy z dnia 9 września 2015 r.
- rozliczenie kosztów remontu – k. 101,
- zawiadomienie o przyznaniu premii termomodernizacyjnej – k. 107,
- przesłuchanie za stroną powodową członka zarządu M. C. - protokół rozprawy z dnia 16 października 2015 r.,

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie strona powodowa domagała się uchylecia uchwały właścicieli lokali w przedmiocie zaciągnięcia kredytu na termomodernizację budynku. Zarówno w pozwie jak i w toku procesu strona pozwana nie kwestionowała potrzeby przeprowadzenia tych prac, wynikających zarówno ze złego stanu części wspólnych nieruchomości, groźby

likwidacji dotychczasowego źródła ciepła jak i możliwości uzyskania akurat w tym okresie premii termomodernizacyjnej. Nie kwestionowała również zakresu niezbędnych prac remontowych ani związanych z tym kosztów. W istocie jedyną przyczyną kwestionowania uchwały jest wola strony powodowej jednorazowego wpłacenia przypadających na nią kosztów kredytu. W takiej sytuacji jak wykazała strona powodowa, ma ona możliwość uzyskiwania od banków promes, zgodnie z którym w razie ewentualnego zaprzestania spłaty kredytu – bank nie będzie kierował egzekucji do strony powodowej.

Na wstępie należy zauważyć, że zapewne w wielu wspólnotach stan majątkowy i możliwości finansowe poszczególnych właścicieli znacznie się różnią. Często więc może zdarzyć się sytuacja, że niektórzy z nich dysponują środkami na partycypowanie w remoncie, inni zaś nie – co prowadzi do konieczności zaciągnięcia przez wspólnotę kredytu. Ta, najprawdopodobniej powszechna sytuacja nie może prowadzić, co oczywiste, do wniosku, że uchwała w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcia kredytu jest niezgodna z jakimkolwiek bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa. Jako ewentualne podstawy uchylenia uchwały wchodziły więc w grę jedynie naruszenie zasad prawidłowego zarządu bądź naruszenie interesu właściciela lokalu. Sąd w tym składzie ponownie, jak w szeregu innych swoich orzeczeniach wydanych na gruncie ustawy o własności lokali, akcentuje specyficzne cechy wspólnoty mieszkaniowej na tle innych osób prawnych i jednostek organizacyjnych. W większości przypadków decyzja co do tego aby w oparciu o wspólny majątek realizować jakieś przedsięwzięcie – stanowi swobodną decyzję podmiotów prawa cywilnego. Do wyjątkowych należy zaliczyć sytuacje, gdy stosunek współwłasności powstaje z mocy prawa. Nawet gdy współwłasność jest wynikiem np. dziedziczenia – w stosunku tym są z reguły osoby z bliskiego kręgu rodzinnego, znające się, związane ze sobą na różnych płaszczyznach. Tymczasem w przypadku wspólnoty mieszkaniowej wyłącznie w wyniku decyzji o nabyciu lokalu w budynku wielomieszkaniowym – grupa ludzi obcych, w różnym wieku, o różnym doświadczeniu życiowym, wykształceniu – wolą ustawodawcy staje się współwłaścicielami i musi w ramach szczególnej jednostki organizacyjnej realizować wspólny cel – w uproszczeniu – dbać o wspólne części nieruchomości. Z tego względu Sąd stoi na stanowisku, że jakiegokolwiek próby stosowania do zarządzania wspólnotą mieszkaniową nawet w drodze analogii zasad obowiązujących np. w spółkach prawa handlowego są całkowicie chybione. Jeżeli więc nie naruszenie zasad prawidłowego zarządu ma oznaczać m.in. racjonalną gospodarkę finansową to jednocześnie nie można od wspólnoty mieszkaniowej wymagać aby sposób realizacji wspólnego celu uzależniony był np. od kilkuprocentowych oszczędności w funduszu remontowym. Sąd w tym składzie zawsze będzie stał na stanowisku, że większe znaczenie ma aktywność członków wspólnoty i skuteczne zarządzanie nieruchomością wspólną, bowiem wspólnota nie jest podmiotem gospodarczym, dla którego najistotniejszy jest wynik finansowy. Oczywiście wpłacenie przez Gminę W. jednorazowo niewielkiej kwoty odpowiadającej jej niewielkiemu udziałowi w nieruchomości wspólnej prowadziłoby do zaciągnięcia nieco mniejszego kredytu a w konsekwencji nieco mniejszych kosztów jego obsługi. W żadnym razie jednak nie skorzystanie z tej drogi w wyniku czego nie doszło do minimalnych, wręcz pomijalnych oszczędności - nie może być uznane za naruszenie zasad prawidłowego zarządu.

To samo można powiedzieć o skrajnie formalistycznym podejściu do stosowanych we wspólnotach procedur, w szczególności przy podejmowaniu uchwał. Od razu więc należy wskazać, że w sytuacji gdy głosowanie odbywa się w trybie indywidualnego zbierania głosów czy też w trybie mieszanym, w sytuacji gdy uzyskano już niewątpliwie wymaganą większość – ewentualne zakończenie zbierania głosów i pominięcie właściciela, którego stanowisko nie mogło już zmienić wyniku głosowania – nie może automatycznie prowadzić do przyjęcia nieważności uchwały. Sytuacje takie można oceniać indywidualnie, natomiast wielokrotnie zdarza się, że we wspólnocie jest właściciel, który rzadko przebywa w swoim lokalu, nie odbiera korespondencji i pomimo podejmowanych prób nie sposób uzyskać jego stanowiska, ani „za” ani „przeciw”. Ustawodawca w dużych wspólnotach przyjął zasadę podejmowania decyzji większością liczoną wg wielkości udziałów co umożliwia skuteczne podjęcie uchwały również wtedy, gdy niektórzy właściciele głosują z reguły „przeciw”, wstrzymują się od głosu, nie uczestniczą w zebraniach itd. W pewnych szczególnych przypadkach notoryczne „pomijanie” mniejszościowego właściciela przy indywidualnym zbieraniu głosów może mieć wpływ na treść uchwał, bieżące funkcjonowanie wspólnoty i powinno prowadzić do ingerencji Sądu. Z reguły jednak w sytuacji podjęcia uchwały niewątpliwie korzystnej dla wspólnoty (np. co do niezbędnego remontu) – zakończenie głosowania po uzyskaniu niezbędnej większości jest prawidłowe. W niniejszej sprawie strona powodowa dysponuje około (...) udziałem, nie uczestniczy czynnie w bieżącym życiu wspólnoty, nie kwestionuje co do zasady

potrzeby przeprowadzenia prac termomodernizacyjnych. Uchwałę kwestionuje wyłącznie w związku z naruszeniem jej indywidualnego interesu (jak wskazano wyżej – Sąd nie dopatrył się tu naruszenia zasad prawidłowego zarządu) i Gmina nie została pozbawiona możliwości zaskarżenia uchwały na tej podstawie. Ewentualne uchybienia formalne w toku głosowania nie miały żadnego wpływu na treść uchwały i wynik głosowania i nie mogą prowadzić do jej uchylenia.

Przechodząc zaś do naruszenia interesu strony powodowej zaskarżoną uchwałą należy wskazać, że ustawodawca konstruując taką podstawę zaskarżenia uchwały miał w istocie na myśli potrzebę wyważenia interesu właściciela kwestionującego uchwałę oraz interesu większości, która uchwałę podjęła. Wyniki głosowania nad zaskarżoną uchwałą wskazują na to, że zdecydowana większość właścicieli widzi potrzebę przeprowadzenia prac remontowych i jednocześnie brak możliwości ich sfinansowania w inny sposób, niż ze środków z kredytu bankowego, spłacanego następnie z sukcesywnie gromadzonego funduszu remontowego. Jest to racjonalna decyzja w sytuacji gdy wspólnota we wcześniejszych okresach nie zgromadziła dostatecznych środków na funduszu remontowym i w zasadzie jedyny sposób na przystąpienie do prac remontowych (w tym wypadku – termo-modernizacyjnych) w rozsądnym terminie. Jak już wskazano w postanowieniu w przedmiocie oddalenia wniosku o udzielenie zabezpieczenia - fakt iż powód jako właściciel lokalu w budynku wielomieszkaniowym, posiada lepszą sytuację finansową niż pozostali członkowie wspólnoty, nie oznacza, że może on w związku z tym torpedować możliwość przeprowadzenia w budynku niezbędnych remontów. Istota kolektywnie podejmowanych decyzji przybierających postać uchwał podejmowanych określoną większością głosów polega na tym, że są to decyzje większości podejmowane nawet przy sprzeciwie mniejszości – ze skutkiem dla wszystkich członków takiej wspólnoty. Sąd nie ma wątpliwości, że w tym wypadku interes większości właścicieli pragnących dokonać remontu wspólnego budynku przeważa nad interesem jednego właściciela, który chce uniknąć kosztów prowizji i odsetek związanych z jego – stosunkowo niewielkim - udziałem w nieruchomości wspólnej. Podkreślić też należy, że w przekonaniu Sądu tylko Gmina posiada odpowiednie relacje z bankami, umożliwiające jej uzyskiwanie „promesy” prowadzącej do uniknięcia w przyszłości ewentualnej egzekucji. Jest mało prawdopodobne aby jakikolwiek inny „zamożny” członek wspólnoty, zdolny do jednorazowej wpłaty przypadającej na niego części kosztów remontu – mógł podobną promesę uzyskać. Jeżeli jednak Gmina chce z tego przywileju korzystać, musi czynnie uczestniczyć w życiu wspólnot mieszkaniowych i proponowaną przez siebie procedurę prezentować przed podjęciem uchwały o zaciągnięciu kredytu, przekonując do tego rozwiązania innych właścicieli. Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło, że uprzednie przedstawienie przez Gminę jej stanowiska prawdopodobnie doprowadziłoby do podjęcia uchwały uwzględniającej jednorazową wpłatę Gminy i uzyskaną przez nią promesę. Tymczasem strona powodowa dysponuje takimi promesami co najmniej od roku 2008, jednak przedstawia je dopiero w toku sporów sądowych zmierzających do uchylenia uchwały. Brak więc podstaw do tego, aby w tej sytuacji indywidualny, czysto finansowy interes Gminy przy jednoczesnej bierności i braku zainteresowania bieżącym funkcjonowaniem wspólnot – miał prowadzić do uchylania racjonalnych uchwał podjętych decyzją większości właścicieli. Na ocenę tę nie wpływa poddanie gmin przepisom regulującym dyscyplinę finansów publicznych, bowiem regulacje te nie mogą prowadzić do uprzywilejowania gminy w sytuacji gdy jest ona równoprawnym uczestnikiem stosunków cywilnoprawnych.