

Sygn. akt: I C 1228/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 23 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 października 2017 r. w Krakowie

sprawy z powództwa M. G. (1), J. L. i W. L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K.

o ustalenie nieistnienia uchwał ewentualnie o uchylenie uchwał

I. oddała żądanie główne pozwu,

II. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. nr (...) w brzmieniu z dnia 18 maja 2016 r. o przyjęciu planu gospodarczego na 2016 r. wraz ze zmianą stawki na fundusz remontowy,

III. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. nr (...) w brzmieniu z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie remontu budynku przy ul. (...) w K.,

IV. koszty postępowania wzajemnie pomiędzy stronami znosi.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 czerwca 2016 r. (sprostowanym pismem z dnia 30 czerwca 2016 r. k. 2) powodowie M. G. (1), J. L. i W. L. wnieśli przeciwko stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. o:

- uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) nr (...) w brzmieniu z dnia 18 maja 2016 r. o przyjęciu planu gospodarczego na 2016 r. wraz ze zmianą stawki na funduszu remontowego,

- uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) nr (...) w brzmieniu z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie remontu budynku przy ul. (...) w K.,

oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz uiszczonej opłaty skarbowej.

Na uzasadnienie podali, że są właścicielami lokali w budynku przy ul. (...) w K.. W nieruchomości znajduje się 11 samodzielnych lokali, z czego tylko dwa z nich – należące do powodów – mają status odrębnych nieruchomości. Na zebraniu w dniu 18 maja 2016 r. poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) dotyczącą przyjęcia planu gospodarczego i podwyższenia wysokości zaliczki na poczet funduszu remontowego i nr (...) dotyczącą zaciągnięcia kredytu w kwocie

95.000 zł. na remont dachu, wymianę rynien, odnowienie klatki schodowej, odnowienie cokołu elewacji, remont tylnej części elewacji murów oporowych.

Powodowie byli obecnie na zebraniu, ale pomimo żądań nie otrzymali przed zebraniem informacji i dokumentów dotyczących spraw omawianych na zebraniu. Za uchwałą głosowało 50% właścicieli licząc według wielkości ich udziałów w nieruchomości, a powodowie wstrzymali się z oddaniem głosu do czasu przedłożenia przez zarząd dokumentów pozwalających ocenić zasadność uchwał, czego nie dokonano. W ocenie powodów termin do zaskarżenia uchwał pozostaje dla nich otwarty. Powodowie poddali z tej przyczyny w wątpliwość sam fakt istnienia uchwał i ich podjęcia.

Powodowie zaprzeczyli aby istniała potrzeba zwiększenia wydatków na fundusz remontowy. Wątpliwości powodów budzi również uchwała o chęci zaciągnięcia kredytu na cel sfinansowania kolejnego remontu. Niejasne dla powodów są zasady rozliczeń opłat z wywóz śmieci i za wodę, uwzględniając fakt, że powodowie przebywają w swoich lokalach tylko kilka dni w roku. Powodowie nie zakwestionowali co do zasady konieczności przeprowadzenia remontów, zarzucili jednak brak przejrzystości rozliczeń, brak informacji o zakresie harmonogramu rzeczowo – finansowego, planowanych remontów, nieinformowanie powodów o wszystkich zebraniach i brak możliwości zapoznania się wszystkimi dokumentami dotyczącymi rozliczenia poprzednich inwestycji. Zarzucili, że wzrost stawki na poczet funduszu remontowego jest nieuzasadniony. Doszło nadto do naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością, co uzasadnia przeprowadzenie ocen celowości gospodarczej i rzetelności podejmowanych działań.

W złożonej w dniu 18 października 2016 r. odpowiedzi na pozew (k. 78) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zarzuciła, że powodów prawidłowo poinformowaniu o zebraniu, na którym podjęto zaskarżone uchwały. (...) zaskarżonym uchwałami głosi oddały osoby dysponujące 72% udziałów w nieruchomości wspólnej. Zarzuciła, że powodowie nie zwracali się o udostępnienie im żadnych dokumentów, a dokumenty te posiada M. C. (1) w swoim mieszkaniu i powodowie mogli zwrócić się o ich udostępnienie. Powodowie nie interesują się działalnością wspólnoty ani remontami. Na zebraniu w dniu 18 maja 2016 r. otrzymali bilans płatniczy za rok 2015 i 2014 oraz zestawienie na potrzeby kredytu bankowego. Zarzuciła, że powodowie nigdy nie wnosili zastrzeżeń do zakresu pracy i ich kosztów ani nie wykazali, że wzrost stawki czynszu nie jest uzasadniony.

Bezspornym było w sprawie, że w nieruchomości wspólnej należy wyremontować klatkę schodową, mur graniczny i dach, oraz, że stawka na fundusz remontowy wynosiła 1,5 zł. (k. 162-163).

W piśmie z dnia 3 lipca 2017 r. (k. 263) strona powodowa podniosła zarzut, iż zaskarżone uchwały nie zostały podjęte, gdyż wszyscy współwłaściciele niewyodrębnionych lokali winni byli głosować jednolicie, co nie miało miejsca. Zarzuciła nadto że stronie powodowej przysługuje wierzytelność do niektórych członków w kwocie 55.000 zł. z tytułu nieuiszczonych zaliczek, co przeczy zasadności podjęcia uchwały o zaciągnięciu kredytu.

Pismem z dnia 12 lipca 2017 r. powodowie zmienili żądanie pozwu w ten sposób, że wniesli o:

- ustalenie nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) nr (...) w brzmieniu z dnia 18 maja 2016 r. o przyjęciu planu gospodarczego na 2016 r. wraz ze zmianą stawki na fundusz remontowy,

- ustalenie nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) nr (...) w brzmieniu z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie remontu budynku przy ul. (...) w K.,

ewentualnie o:

- uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) nr (...) w brzmieniu z dnia 18 maja 2016 r. o przyjęciu planu gospodarczego na 2016 r. wraz ze zmianą stawki na fundusz remontowy,

- uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) nr (...) w brzmieniu z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie remontu budynku przy ul. (...) w K..

Co do żądania głównego podtrzymali zarzut, iż zaskarżone uchwały nie istnieją. Podtrzymali zarzuty mające uzasadniać uchylenie zaskarżonych uchwał.

Pismem z dnia 5 września 2017 r. strona pozwana wniosła o oddalenie zmienionego powództwa. Zarzuciła, że uchwały zostały podjęte w sposób prawidłowy, a powodowie nie mają interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W księdze wieczystej (...) jako współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w K. ujawnieni są:

- właściciel wyodrębnionego lokalu nr (...): w udziale 6/48
- właściciel wyodrębnionego lokalu nr (...): w udziale (...)
- M. C. (1): w udziale (...)
- J. C.: w udziale (...)
- M. C. (2): w udziale (...)
- D. C.: w udziale (...)

Dowód: - odpis księgi wieczystej, k. 21

Na zebraniu w dniu 18 maja 2016 r. właściciele podjęli uchwałę nr (...) o treści:

1. Wspólnota mieszkaniowa zaciągnie i spłaci kredyt inwestorski Nasz Remont w (...) – Oddział 2 w K. w kwocie nie wyższej niż 95.000 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów przedsięwzięcia remontowego polegającego na:

1. remont dachu/wymiana rynien – 45.000 zł,
2. odnowienie klatki schodowej – 20.000 zł,
3. odnowienie cokołu elewacji - 5.000 zł
4. remont części tylnej elewacji i murów oporowych 25.000 zł.

2. Wspólnota mieszkaniowa zaciągnie kredyt na przewidziany okres jego spłaty nie dłuższy niż 11 lat, liczony od ostatniego dnia wykorzystania, ustalonego umową kredytową

3. Podstawa spłaty kredytu o którym mowa w pkt 1, będą środki pochodzące z wpłat członków wspólnoty na fundusz remontowy.

4. Wspólnota mieszkaniowa zobowiązuje się do:

a/ nie otwierania bez zgody (...) S.A. rachunków w innych bankach w całym okresie kredytowania;

b/ nie udzielania bez zgody (...) S.A. pełnomocnictw do rachunków bankowych wspólnoty;

c/ ustalania w całym okresie kredytowania stawek wpłat na fundusz remontowy w wysokości gwarantującej pokrycie z tych środków pełnych rat kapitałowo – odsetkowych z tytułu kredytu zaciągniętego w (...) S.A., z zastrzeżeniem, że

za spłatę tych rat może zostać wykorzystane nie więcej niż 70% środków gromadzonych (lub już zgromadzonych) na funduszu remontowym kredytowanej nieruchomości.

d/ Wspólnota postanawia, że do czasu spłaty kredytu, wysokości wpłat członków Wspólnoty na fundusz remontowy będzie nie mniejsza niż 3,00 zł/m² miesiąc, licząc od początku czerwca 2016 r.

e/Wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę i udziela pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty mieszkaniowej wybranego w drodze uchwały nr 5/2008 r. z dnia 27 lutego 2008 r. do zawarcia umowy kredytowej i ustanowienia stosowanych zabezpieczeń, w szczególności na ustanowienie klauzuli potrącenia wierzytelności z rachunków prowadzonych w (...) S.A., przelewu wierzytelności z tytułu wpłat na fundusz remontowy członków wspólnoty, przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych do wysokości wierzytelności wynikającej z zawarcia umowy kredytowej oraz innych zabezpieczeń wymaganych umową.

Za przyjęciem uchwały oddano następujące głosy:

- M. C. (1) – której głos reprezentował udział wysokości 36,11 %
- M. C. (2) (za którą działała M. C. (1)) - której głos reprezentował udział wysokości 24,04 %,
- J. C. - którego głos reprezentował udział wysokości 12,02 %,

Dowód: - odpis uchwały, k. 44

Na zebraniu w dniu 18 maja 2016 r. właściciele podjęli uchwałę nr (...) o treści:

1. na zebraniu w dniu 18 maja 2016 r. w K. przyjęto plan gospodarczy na rok 2016, w/g załącznika na kwotę: 95.000, 00 zł
2. Wyznacza się od czerwca 2016 roku stawkę/m² funduszu remontowego: 3,00 zł, stawka zaliczek na fundusz eksploatacyjny pozostaje bez zmian.

Za przyjęciem uchwały oddano następujące głosy:

- M. C. (1),
- M. C. (2) (za którą działała M. C. (1)),
- J. C..

Dowód: - odpis uchwały, k. 45, k. 213-214

O zwołaniu zebrania powodowie zostali powiadomieni przez J. C., syna M. C. (1), za pośrednictwem poczty elektronicznej.

Poza M. C. (1) i J. C. na w/w zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej obecni byli także powodowie W. L., J. L., M. G. (1) oraz pełnomocnik działający za D. C. r.pr. S. S..

Powyższe zebranie miało miejsce w lokalu mieszkalnym położonym w budynku przy ul. (...) w K. należącym do M. C. (1), której na podstawie uchwały z dnia 27 lutego 2008 r. nr (...) został powierzony jednoosobowy zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Początkowo termin zebrania został ustalony na kwiecień 2016 r., jednakże uwagi na przeszkody w stawieniu się zgłaszane przez M. G. (2), został ona zmieniony na 18 maja 2016 r.

Do mailowego zawiadomienia o zebraniu J. C. dołączył: plan zebrania, plan gospodarczy na 2016 r., naliczenia 2015, bilans za 2015 r., notę G., notę C., notę L., uchwałę 1/16, CIT 8 wspólnota za 2015, koszty przychody 2016, historię rachunku.

Plan gospodarczy na 2016 r. zakładał przychód z tytułu zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 3,00 zł odpowiednio: 4.698 zł- M. G. (1), 1.666,80 zł – J. i W. L., 30.000 zł rodzina C., 3.000 zł – ogródek dzierzawa.

Planowane wydatki ustalono następująco: remont dachu/wymiana rynien – 45.000 zł, odnowienie klatki schodowej 20.000 zł, odnowienie cokołu elewacji 5.000 zł, remont części tylnej elewacji i murów oporowych – 25.000 zł

Dowód: protokół z zebrania wraz z listą obecności, k. 40 – 42, odpis uchwały, k. 74, zeznania świadka J. C., k. 163 – 164, zeznania powódki J. L., k. 201 – 202, powódki W. L., k. 202 – 20, korespondencja mailowa, k. 207 – 212.

Kilka miesięcy przed zebraniem powodowie zwrócili się do J. C. o udzielenie wyjaśnień w kwestii planowanych remontów kamienicy oraz przedstawienie dokumentów dotyczących remontów już w budynku wykonanych, w szczególności remontu elewacji frontowej, ponadto sprawozdania z działalności zarządu Wspólnoty, rozliczenia środków wspólnoty, wyszczególnienia kwot zaległych, a także wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty za okres podlegający zatwierdzeniu. Wskazane wówczas zostało, iż planowany remont ma dotyczyć dachu, klatki schodowej oraz ściany, która sąsiaduje z budynkiem obok. Dokumenty, o które powodowie występowali nie zostały ostatecznie przekazane, J. L. uzyskała natomiast dostęp do wyciągu z rachunku bankowego pozwanej.

W trakcie zebrania w dniu 18 maja 2016 r. J. C. przedstawił bilans Wspólnoty za poprzedni 2015 rok. Wskazał, iż na funduszu remontowym znajduje się około 9.000 zł., nadto, iż wysokości stawki remontowej w wysokości 3,00 zł jest wymagana przez bank.

W kwestii dokumentów dotyczących rozliczeń związanych utrzymaniem nieruchomości, wskazano, iż w pokoju gdzie odbywało się zebranie znajduje się skrzynka – pudło, w którym zgromadzone są wszystkie niezbędne dokumenty i członkowie Wspólnoty mogą odszukać w nim interesujące ich dokumenty.

Dowód: korespondencja mailowa, k. 27 -39, protokół z zebrania wraz z listą obecności, k. 40 – 42, odpis uchwały, k. 74, zeznania świadka J. L., k. 201 – 202, zeznania świadka W. L., k. 202 – 203, zeznania członka zarządu pozwanej M. C. (1), k. 203.

Wpływy środków na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. od właścicieli lokali i współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych przedstawiały się następująco:

W dniu 2 listopada 2009 r. nastąpiło przekazanie kwoty 35848,86 zł. na nowe konto.

Za okres od 2 listopada 2009 r. do 1 lipca 2010 r. J. C. wpłacił za współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych kwotę 5000 zł. w dniu 17 maja 2010 r. a M. O. – C. kwotę 1748,52 zł.

Za rok 2013 J. C. wpłacił za współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych łącznie kwota 51000 zł.

Za rok 2014 J. C. wpłacił za współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych łącznie kwotę 26352 zł.

Za rok 2015 J. C. wpłacił za współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych łącznie kwota 40000 zł.

Wpłaty dokonywane przez członków na rzecz Wspólnoty były dokonywane na jej rachunek bankowy prowadzony przez (...) S.A w W.. Poza tym rachunkiem pozwana nie ma zgromadzonych żadnych innych środków finansowych.

Dowód: odpisy rachunków bankowych, k. 97-102, 215-222, 236-257, zeznania świadka J. C., k. 163 -164, zeznania powoda J. L., k. 201 – 202, zeznania powoda W. L., k. 202 – 203, zeznania członka zarządu pozwanej M. C. (1), k. 203.

Decyzją nr (...) z dnia 14 września 2012 r. Prezydent Miasta K., zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej Wspólnocie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych: „Remont dachu polegający na częściowej wymianie i wzmocnieniu elementów więźby, wymianie deskowania, wymianie pokrycia dachowego wraz z obróbkami oraz remontem kominów w kamienicy przy ul. (...) w K.”.

Uprzednio na wykonanie w/w prac pozwana uzyskała pozwolenie z dnia 17 maja 2012 r., nr (...) (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K..

Dowód: decyzja z dnia 14.09.2012 r., k. 146-147, pozwolenie z dnia 17.05.2012 r., k. 150-151.

Pismem z dnia 15 września 2014 r. pozwana Wspólnota ze względów ekonomicznych i konieczności zabezpieczenia budynku przed przeciekami zwróciła się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K. ze względów ekonomicznych o wyrażenie zgody na zaopiniowanie zmiany technologii wykonania poszycia dachowego na budynku, ten sposób, iż zamiast jego całkowitej wymiany, pokrycie jej warstwą hydroizolacyjną membranową (...).

W odpowiedzi na powyższe Wojewódzki Konserwator Zabytków w K. poinformował, iż pozwaną o wyrażeniu zgody na zastosowanie proponowanej technologii wyłącznie jako tymczasowej, zabezpieczającej budynek przed zalaniem wodą deszczową - do czasu realizacji technologii z użyciem materiału, który uzyskał pozwolenie konserwatorskie tj. pokrycia z blachy tytanowo – cynkowej.

Dowód: pismo z dnia 15.09.2014 r., k. 149, pismo z dnia 30.09.2014 r., k. 148.

W dniu 1 lipca 2016 r. pozwana Wspólnota mieszkaniowa zawarła z (...) S.A. umowę kredytu inwestorskiego (...), na podstawie, której w/w/ Bank udzielił pozwanej kredytu w wysokości 95.000 zł na sfinansowanie przedsięwzięcia remontowego nieruchomości położonej przy ul. (...) w K..

W treści § 23 pkt 3 tej umowy postanowiono, iż kredytobiorca zobowiązuje się ustalania w całym okresie kredytowania stawek wpłat na fundusz remontowy w wysokości gwarantującej pokrycie z tych środków pełnych rat kapitałowo - odsetkowych z tytułu zaciągniętego kredytu.

Dowód: umowa z dnia 1.07.2016 r. z załącznikami, k. 152 – 160.

Poza okolicznościami, które nie zostały przez strony zakwestionowane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione powyżej dokumenty prywatne, których autentyczność nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności. Oparł się sąd również na dowodzie z dokumentów publicznych, które nie były kwestionowane co do ich prawdziwości i stanowiły dowód na okoliczności urzędowo w nich stwierdzone.

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na zeznaniach świadka J. C. i zeznaniach stron. Nie dał sąd wiary zeznaniom świadka J. C. jakoby zawiadomił powodów o zebraniu nie tylko korespondencją e-mail, ale również bezpośrednio, gdyż zeznania te popadają w sprzeczność z zeznaniami powódki J. L., która zaprzeczyła aby pamiętała o takiej formie zawiadomienia, a z pozostałego materiału dowodowego nie wynika aby fakt taki rzeczywiście miał miejsce. Co do okoliczności czy powodom udostępniono całość dokumentacji dotyczącej przychodów i wydatków Wspólnoty dał sąd wiarę zeznaniom powodów, iż do prawidłowego udostępnienia tych materiałów nie doszło. Wskazanie powodom pudła, w którym dokumenty te jakoby miały się znajdować samo w sobie nie stanowi bowiem prawidłowego udostępnienia właścicielom przedmiotowych dokumentów.

Oddalono wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. zarządu nieruchomościami i ds. rachunkowości. Strona pozwana, pomimo wezwania w pkt II postanowienia z dnia 19 października 2016 r. (k. 86), nie złożyła do akt sprawy dokumentów, na podstawie których opinia miałaby zostać wykonana. Natomiast sporządzenie przez biegłego opinii w oparciu o dokumenty znajdujące się w posiadaniu strony pozwanej nie byłoby dopuszczalne, gdyż pozbawiałoby – wobec braku możliwości zapoznania się z tymi dokumentami - stronę przeciwną oraz sąd jakiegokolwiek

możliwości weryfikacji sporządzonej opinii. Niezależnie od tego dokonanie oceny czy strona pozwana prawidłowo prowadziła zarząd nieruchomością wspólną, w szczególności czy ściągała wszystkie należne na jej rzecz zaliczki od właścicieli lokali, nie wymagało przeprowadzania opinii biegłego, albowiem sąd mógłby to ustalić samodzielnie w oparciu o przedstawione przez stronę pozwaną dokumenty w postaci uchwał określających wysokość należnych zaliczek, dowodów wpłat od właścicieli, dowodów poniesionych przez stronę pozwaną wydatków oraz dokumentów określających stan środków posiadanych przez stronę pozwaną na chwilę podjęcia zaskarżonej uchwały – gdyby dokumenty te zostały złożone do akt sprawy.

Sąd zważył co następuje:

W jako żądanie główne pozwu powodowie zgłosili żądanie ustalenia nieistnienia uchwał nr (...) i (...). Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm. dalej cytowana jako u.w.l.) uchwały wspólnoty mieszkaniowej zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. W realiach niniejszej sprawy żadna ze stron nie twierdziła aby głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami miało następować według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Zatem skuteczność podjęcia zaskarżonej uchwały ocenić należy zgodnie z wymogiem większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów.

Powodowie zarzucili, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte ponieważ wszyscy współwłaściciele niewyodrębnionych lokali winni byli głosować jednolicie, co nie miało miejsca. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego jako współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w K. ujawnieni są:

- właściciel wyodrębnionego lokalu nr (...): w udziale 6/48 (12,5%)
- właściciel wyodrębnionego lokalu nr (...): w udziale 4630/140315 (3,29%)
- M. C. (1): w udziale (...) (36,11%)
- J. C.: w udziale (...) (12,02%)
- M. C. (2): w udziale (...) (24,04%)
- D. C.: w udziale (...) (12,02%).

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego głosy „za” zaskarżonymi uchwałami oddali M. C. (1), J. C. i M. C. (2) (za którą działała M. C. (1), której umocowania do głosowania w imieniu M. C. (2) powodowie jednak nie kwestionowali), a zatem współwłaściciele niewyodrębnionych lokali, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosi (36,11 + 12,02 + 24,04) 72,17% udziałów w nieruchomości wspólnej. Faktem jest wprawdzie, że głosu w przedmiocie zaskarżonej uchwały nie oddał czwarty współwłaściciel lokali niewyodrębnionych – D. C.. Jednak nie jest to równoznaczne z niepodjęciem zaskarżonej uchwały. Zgodnie z art. 3 ust. 3 zd. 2 u.w.l. udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Dla potrzeb głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej lokale niewyodrębnione należy wprawdzie traktować tak, jakby stanowiły jeden lokal. Zgodnie jednak z art. 1a u.w.l. ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16, zaś zgodnie z art. 3 ust. 3a u.w.l. na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Podkreślić należy, że uregulowanie zawarte w art. 23 ust. 2b u.w.l. znajdowałoby zastosowanie do głosowania nad kwestionowanymi uchwałami dopiero w wypadku gdyby głosowanie to miało następować według metody, że na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos, co jednak w realiach niniejszej sprawy nie miało miejsca. Powyższy stan rzeczy oznacza, że każdy ze współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych w nieruchomości przy

ul. (...) w K. mógł odrębnie skutecznie oddać głos w przedmiocie zaskarżonych uchwał, a okoliczność, że niektórzy z tych współwłaścicieli głosów nie oddali nie wpływał na skuteczność głosów oddanych przez innych współwłaścicieli. Ponieważ współwłaściciele lokali niewyodrębnionych, którzy oddali głosy „za” zaskarżonymi uchwałami posiadają łącznie 72,17% udziałów w nieruchomości wspólnej przyjąć należy, że uchwały te zostały skutecznie podjęte, gdyż głosy „za” nimi oddała większość wymagana w art. 23 ust. 2 u.w.l. Żądanie ustalenia, że zaskarżone uchwały nie istnieją jest zatem bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów i art. 189 k.p.c.

Jako żądanie ewentualne powodowie zgłosili żądanie uchylenia uchwał nr (...) i (...). Zgodnie z art. 25. ust. 1. i ust. 1a u.w.l. 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Fakt, że powodowie są właścicielami lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K. oraz wielkość udziału w nieruchomości wspólnej z nimi związanymi był pomiędzy stronami bezsporny. Jako właściciele lokali powodowie są legitymowani do wytaczania powództw o uchylenie uchwały. Powodowie dochowali również terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l. albowiem uchwały podjęto na zebraniu w dniu 18 maja 2016 r. natomiast pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 30 czerwca 2016 r.

Przedmiotem zaskarżonych uchwał jest zgoda na zaciągnięcie kredytu na sfinansowanie remontu budynku przy ul. (...) w K. oraz plan gospodarczy na 2016 r. wraz ze zmianą stawki na funduszu remontowego. Powodowie nie kwestionowali potrzeby dokonywania w nieruchomości remontów. Zarzucili, że przed zebraniem nie otrzymali dokumentów dotyczących spraw omawianych na zebraniu i potrzebnych informacji. Poddali nadto w wątpliwość celowość zaciągnięcia na ten cel kredytu w kontekście braku przejrzystości rozliczeń, braku informacji o zakresie harmonogramu rzeczowo – finansowego planowanych remontów, nieinformowania powodów o wszystkich zebraniach i braku możliwości zapoznania się wszystkimi dokumentami dotyczącymi rozliczenia poprzednich inwestycji. Zarzucili w konsekwencji, że brak jest uzasadnienia dla przewidzianego wzrostu stawki na poczet funduszu remontowego.

Jako udowodnione należy ocenić, iż strona pozwana nie udostępniła powodom przed zebraniem informacji i dokumentów dotyczących spraw omawianych na zebraniu. Zarządca nieruchomości przed zebraniem przekazał bowiem powodom w formie elektronicznej jedynie część z tych dokumentów. Wszelako okoliczność ta sama w sobie nie mogłaby prowadzić do uchylenia zaskarżonej uchwały, albowiem w sytuacji gdy głosy „za” zaskarżoną uchwałą oddała wystarczająca większość właścicieli, a zarazem osoby te nie podnoszą zarzutu, iż głosy swe oddały w warunkach niedostatecznego poinformowania o okolicznościach istotnych przy oddawaniu głosu, nie można przyjąć aby brak udostępnienia przed zebraniem dokumentów i informacji wpływał w jakikolwiek sposób na treść zaskarżonej uchwały.

Dalsze zarzuty powodów muszą jednak prowadzić do oceny, że zaskarżone uchwały są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jako takie podlegać muszą uchyleniu. Podkreślić na wstępie należy, że powodowie nie kwestionują samej w sobie potrzeby remontów, na które przeznaczone miały zostać środki pozyskane na podstawie kredytu. Zarzuty powodów poddają w wątpliwość celowość posiłkowania się w tym celu kredytem bankowym. Zauważyć należy, że wprawdzie kredyt bankowy jest formą finansowania szeroko stosowaną, jednakże wiążącą się zarazem z kosztami w postaci konieczności uiszczenia odsetek. O zgodności uchwały zebrania właścicieli przewidującej zaciągnięcie kredytu na pokrycie kosztów remontów z zasadami prawidłowego zarządzania można mówić dopiero wtedy, gdy środki finansowe już zgromadzone przez właścicieli i możliwe do zgromadzenia w perspektywie czasowej, na jaką można odwlec potrzebne remonty, nie są wystarczające na pokrycie kosztów tych remontów. Przesłanką dopuszczalności podjęcia takiej uchwały – w warunkach sporu w tym przedmiocie pomiędzy właścicielami lokali – jest zatem wykazanie, że Wspólnota nie ma na remont dostatecznych środków, nie mogła ich zgromadzić z przyczyn odeń niezależnych w przeszłości, a zarazem nie można czekać z wykonanie remontu do

czasu zgromadzenia tych środków w przyszłości. W realiach niniejszej sprawy możliwa byłaby ocena, że zaskarżone uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządu, gdyby wykazane w niniejszej sprawie zostało, że Wspólnota na przestrzeni poprzednich lat ściągnęła wszystkie należne od właścicieli zaliczki i inne dochody z nieruchomości, a pomimo tego nie posiada środków na pokrycie remontów, zaś wykonanie remontów jest tak pilne, że nie można ich dalej odwlekać. Ponieważ sama treść zaskarżonych uchwał nie zawiera dostatecznego uzasadnienia tych okoliczności, przyjąć należy, że to na stronie pozwanej, jako prowadzącej zarząd nieruchomością wspólną i dysponującą pełną dokumentacją gromadzonych środków i poczynionych w oparciu o nie wydatków, ciąży ciężar udowodnienia, że zachodzą okoliczności faktyczne uzasadniające zaciągnięcie kredytu. Bowiern to z tych faktów strona pozwana wyciąga korzystne dla siebie skutki prawne w postaci oceny, iż zaskarżone uchwały są zgodne z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną.

Materiał dowodowy przedstawiony w niniejszej sprawie przez strony, a w szczególności przez stronę pozwaną, nie daje jednak podstaw do takiej oceny. Strony przedstawiły jedynie wrywkowy materiał dowodowy w postaci wyciągów z rachunku bankowego od listopada 2009 r. do lipca 2010 r. oraz od 1 stycznia 2013 r. Brak jest wprawdzie dokumentów obrazujących wysokość należnych od stron zaliczek za poszczególne lata, poczynając od 2009 r. W oparciu o dane wynikające z księgi wieczystej i rachunku bankowego można jednakże w przybliżeniu ustalić, że właściciel lokalu nr (...) – M. G. (1) – z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej 12,5% był zobowiązany do uiszczania 12,5% globalnej kwoty zaliczek właścicieli lokali.

Za rok 2013 roczne zaliczki wpłacone przez M. G. (1) wynosiły $419,93 \times 12 = 5039,16$ zł. Skoro 12,5% globalnie należnych opłat wyniosło 5039,16 zł. to 100% opłat wynosić powinno 40313,28 zł. co oznacza, że na współwłaścicieli niewyodrębnionych lokali, posiadających łącznie 84,21% przypada obowiązek uiszczenia zaliczek w rocznej kwocie 33947 zł. Od J. C., który dokonywał wpłat od wszystkich współwłaścicieli, wpłynęła w tym okresie łącznie kwota 51000 zł.

Za rok 2014 roczne zaliczki wpłacone przez M. G. (1) wynosiły $419,93 \times 12 = 5039,16$ zł. Skoro 12,5% globalnie należnych opłat wyniosło 5039,16 zł. to 100% opłat wynosić powinno 40313,28 zł. co oznacza, że na współwłaścicieli niewyodrębnionych lokali, posiadających łącznie 84,21% przypada obowiązek uiszczenia zaliczek w rocznej kwocie 33947 zł. Od J. C. dokonywał wpłat od wszystkich współwłaścicieli, wpłynęła w tym okresie kwota 26352 zł.

Za rok 2015 roczne zaliczki wpłacone przez M. G. (1) wynosiły $419,93 \times 12 = 5039,16$ zł. Skoro 12,5% globalnie należnych opłat wyniosło 5039,16 zł. to 100% opłat wynosić powinno 40313,28 zł. co oznacza, że na współwłaścicieli niewyodrębnionych lokali, posiadających łącznie 84,21% przypada obowiązek uiszczenia zaliczek w rocznej kwocie 33947 zł. Od J. C. wpłynęła łącznie kwota 40000 zł.

Natomiast a okres **od 2 listopada 2009 r. do 1 lipca 2010 r.** od J. C. wpłacono tylko raz kwotę 5000 zł. 17 maja 2010 r. a od M. O. – C. kwotę 1748,52 zł.

Powyższe przybliżone obliczenie przemawia za domniemaniem, że w okresie lat 2012-2015 właściciele lokali niewyodrębnionych, uścili należne od nich zaliczki eksploatacyjne i remontowe. Wszelako brak dokumentów określających stan wpłat za okres od 2 lipca 2010 r. do 31 grudnia 2012 r. nie pozwala na ocenę jak w tym okresie czasu kształtowały się wpłaty zaliczek od poszczególnych właścicieli. Wątpliwości budzi również okres od dnia 2 listopada 2009 r. do dnia 1 lipca 2010 r. gdyż w tym okresie została zarejestrowana na rachunku jedynie jedna wpłata od J. C. w kwocie 5000 zł. i jedna wpłata od M. O. – C. w kwocie 1748,52 zł. Ponadto strona pozwana nie przedstawiła żadnych dokumentów obrazujących fakt i wysokość poniesienia wydatków na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a zapisy zawarte w tytułach przelewów stwierdzonych w przedłożonych wyciągach rachunków bankowych są zbyt lakoniczne aby można było dokonać oceny prawidłowości i potrzeby ich dokonania. W tym stanie rzeczy nie sposób ustalić, że stan środków na funduszu remontowym aktualny na chwilę podjęcia zaskarżonych uchwał rzeczywiście uzasadniał potrzebę zaciągnięcia kredytu, którego dotyczyła zaskarżona uchwała nr (...). Wskazać bowiem należy, że w dniu 2 listopada 2009 r. nastąpiło przekazanie kwoty 35848,86 zł. na nowe konto (k. 102), a zatem kwoty stanowiącej ponad 1/3 zaciąganego kredytu, w sytuacji, gdy na dzień 31 grudnia 2015 r. saldo dodatnie rachunku bankowego wynosiło

15149,69 zł. (k. 215), a zatem – pomimo gromadzenia środków na fundusz remontowy na przestrzeni 6 lat – mniejsze o ponad 20.000 zł. a na dzień zebrania, na którym podjęto zaskarżone uchwały według oświadczenia zarządcy J. C. na funduszu remontowym Wspólnota posiadała jedynie kwotę 9000 zł. Strona pozwana, pomimo wezwania, nie przedłożyła dokumentów pozwalających na ustalenie w całym okresie od 2009 r. jak przedstawiały się wpłaty od właścicieli lokali i współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych, a z przyczyn powyżej wskazanych ciężar dowodu na niej w tym zakresie ciążył. Natomiast dowód z opinii biegłego byłaby na te okoliczności zbędny, bo w oparciu o komplet dokumentów obrazujących przychody i wydatki strony powodowej można byłoby bez potrzeby sięgania do wiadomości specjalnych ustalić, czy zaciąganie kredytu jest, czy nie jest uzasadnione.

Mając to na uwadze ocenić należy, że uchwała nr (...) o wyrażeniu zgody na zaciągnięciu kredytu narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, gdyż bez istnienia po temu rzeczowego uzasadnienia przewiduje dokonanie czynności – zaciągnięcia kredytu – która wiąże się z obciążeniem Wspólnoty Mieszkaniowej koniecznością poniesienia wydatków na odsetki kredytowe. Uchwała ta zatem podlega uchyleniu. Dalszą konsekwencją uchylenia uchwały nr (...) musi natomiast być uchylenie również uchwały nr (...) o przyjęciu planu gospodarczego na 2016 r. wraz ze zmianą stawki na funduszu remontowego. Jedną z przesłanek uchwalonego uchwałą planu, w tym również uchwalonej w nim wysokości zaliczki na fundusz remontowy, jest bowiem zaciągnięcie kredytu przewidziane uchwałą nr (...). Uchylenie uchwały o zgodzie na zaciągnięcie kredytu czyni bezprzedmiotowymi te postanowienia planu gospodarczego, które odnoszą się do wysokości zaliczki i wydatków finansowanych kredytem, a zarazem nie sposób oddzielić tych postanowień planu gospodarczego od pozostałych jego postanowień, tak aby można było uchylić tę uchwałę jedynie w części.

Mając powyższe na uwadze żądanie ewentualnie uchylenia zaskarżonych uchwał nr (...) i (...) podlegało uwzględnieniu o czym orzeczono w pkt II i III sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania orzeczono w pkt IV sentencji na zasadzie art. 100 k.p.c. wobec jedynie częściowego uwzględnienia żądania pozwu (w zakresie żądania ewentualnego), a oddalenia powództwa w zakresie żądania głównego.