

Sygn. akt: I C 586/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Ewa Oknińska
Protokolant:	sekretarz sądowy Paula Łożyńska

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2020 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. O., M. O.**

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

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

I uchyla w części uchwałę nr (...)z dnia 13 września 2019 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O., przy ul. (...), a mianowicie:

- w zakresie pkt 6 a) uchwały co do upoważnienia Zarządu Wspólnoty do podpisywania aneksów do umów w (...) S.A.,

- w zakresie pkt 6 b) uchwały,

- w zakresie pkt 6 c) uchwały co do upoważnienia Zarządu Wspólnoty do udzielenia pełnomocnictwa zarządcy/administratorowi do podpisywania aneksów do umów w (...) S.A., dysponowania rachunkami Wspólnoty prowadzonymi w (...) S.A., w tym do dysponowania środkami na rachunkach Wspólnoty,

II oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 281,60 (dwieście osiemdziesiąt jeden 60/100) zł tytułem kosztów procesu.

sędzia Ewa Oknińska

Sygn. akt I C 586/19

UZASADNIENIE

Powodowie M. O. i A. O. w dniu 18 października 2019 r. złożyli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...), przy ul. (...) w O. o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 13 września 2019 r. z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz istotnych interesów powodów. Ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że w dniu 13 września 2019 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty, na której poddano pod głosowanie projekt uchwały dotyczący sposobu finansowania kosztów remontu dachu wraz z kominami i wymianą obróbek blacharskich, tj. poprzez zaciągnięcie kredytu w (...) SA Oddział (...) w O. do wysokości 150.000 zł na okres spłaty do 20 lat. Ponadto udzielono niczym nieograniczonego upoważnienia dwóm członkom zarządu do zakładania rachunków bankowych, podpisywania umów bankowych i aneksów do umów w (...) S.A, dysponowania tymi rachunkami i znajdującymi się na nich środkach. Wspólnota uchwaliła również stawkę wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 3,50 zł powierzchni użytkowej wszystkich lokali na cały okres spłaty kredytu. Ostatecznie uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powodowie są udziałowcami mieszkania oraz lokalu użytkowego garażu i przysługuje im 24/100 udziałów. Z wysokości udziałów wynika, że partycypacja powodów jest obciążona bardzo dużym ryzykiem finansowym przy kredycie 150.000 zł. Powodowie zarzucili, że na zebraniu, ani do uchwały nie zostały przedstawione jakiegokolwiek warunki kredytu bankowego, który miał być zaciągnięty. Koszt kredytu zaciągniętego na długi okres czasu wielokrotnie zwiększył faktyczny koszt remontu. Zaskarżona uchwała nie przewiduje żadnej innej możliwości partycypacji w kosztach remontu poza kredytem. Powodowie podnieśli, że niezgodne z zasadami prawidłowego zarządu jest uchwalone niczym nieograniczone pełnomocnictwo dla dwóch członków zarządu, mającymi prawo według swego uznania dysponowania rachunkami bankowymi przy realizacji tego przedsięwzięcia. Uchwała nie przewiduje możliwości gotówkowego udziału w remoncie poszczególnych właścicieli, co miałyby wpływ na wysokość zaciągniętego kredytu i wysokość kosztów. Ponadto zarząd dysponuje środkami na funduszu remontowym, których wysokość powinna wpływać na zmniejszenie wysokości zaciągniętego kredytu. Zgromadzona przez powodów kwota funduszu wynosi 6.320,64 zł i powinna zostać uwzględniona i rozliczona.

W ocenie powodów uchwała powinna być uchylona z następujących przyczyn: uchwalenie jej o nieznanne warunki kredytowania remontu, nieuzasadnionego podwyższenia stawki funduszu remontowego i przeznaczonego wyłącznie na obsługę kredytu, z pominięciem zebranych środków oraz nieuwzględnienia postulowanej przez powodów możliwości partycypacji gotówkowej w kosztach remontu (k. 4-7).

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...), przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu.

Argumentując swoje stanowisko, pozwana Wspólnota wskazała, że budynek przy ul. (...) w O. został wybudowany w latach czterdziestych XX wieku. Poza dachem, który przecieka wymaga innych remontów. Zauważając ten problem już w 2017 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...)wyrażającą zgodę na zaciągnięcie kredytu do wysokości 40.000 zł wraz z odsetkami celem sfinansowania częściowego remontu dachu budynku wraz z przemurowaniem kominów oraz uchwaliła stawkę funduszu remontowego na poziomie 1 zł/m² powierzchni użytkowej lokali. Pomimo podjęcia uchwały, kredyt nie został zaciągnięty, przez co zamierzenie inwestycyjne upadło. Przed podjęciem skarżonej uchwały, Wspólnota przygotowała kosztorys inwestorski, który szacował remont dachu wraz z robotami towarzyszącymi na kwotę 252.667,23 zł. Starając się zabezpieczyć środki na inwestycje Wspólnota wywołała głosowanie nad projektem uchwały ustalającą zmianę stawki na fundusz remontowy 9,86 zł/m², która nie została podjęta. Wspólnota podjęła zaskarżoną uchwałę kierując się następującymi argumentami:

-wspólnota dążyła do wykonania remontu w 2019 r. gdyż realizacja remontu w 2020 r. wiązała się z wyższymi o ok. 50.000 zł kosztami,

- z uwagi na liczne przecieki z dachu, właściciele lokali na I piętrze wnosili roszczenia od ubezpieczyciela, co powodowało wzrost polisy ubezpieczeniowej,

- dotychczasowy sposób gromadzenia środków na fundusz remontowy był niewystarczający,

- od momentu powstania Wspólnoty od 2013 r. do marca 2018 r. powód pełnił funkcję 1- osobowego zarządu wspólnoty, nie podjęto wówczas żadnych kroków związanych z wykonaniem naprawy dachu, nie dążył również do tego, aby znacznie podwyższyć stawkę na fundusz remontowy (k. 34-39)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.. Są właścicielami lokalu mieszkalnego oraz garażu wraz z udziałem wynoszącym 24/100 części w nieruchomości wspólnej. Wymieniona Wspólnota Mieszkaniowa liczy 9 wyodrębnionych lokali. W okresie od 2013 r. do marca 2018 r. powód A. O. pełnił funkcję jednoosobowego zarządu pozwanej wspólnoty.

Budynek przy ul. (...) w O. został wybudowany w latach czterdziestych XX wieku. Od 2012 r. w budynku przecieka dach. W dniu 16 marca 2017 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr(...) wyrażającą zgodę na zaciągnięcie kredytu w Banku (...) /II w O. do wysokości 40.000 zł wraz z odsetkami na okres spłaty do 20 lat celem sfinansowania częściowego remontu dachu budynku wraz z przemurowaniem kominów w części ponaddachowej oraz uchwaliła stawkę funduszu remontowego na poziomie 1 zł/m² powierzchni użytkowej lokali na cały okres spłaty kredytu. Wspólnota udzieliła pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty w osobie A. O. do zawarcia umowy kredytu.

Ponadto poddano pod głosowanie projekt uchwały Nr (...) na podstawie której powodowie zobowiązali się zapłacić kwotę stanowiącą wartość udziału powodów w koszcie częściowego remontu dachu budynku, a wspólnota wyraża zgodę na zwolnienie powodów z kosztów zaciągniętego przez wspólnotę kredytu. Powyższa uchwała nie została podjęta.

Pomimo podjęcia uchwały nr (...), wspólnota nie zaciągnęła kredytu i nie wykonała remontu dachu.

(dowód: uchwała nr (...)- k. 43, projekt uchwały nr (...)- k. 44, zeznania świadka M. K. – k. 86 v. -87, przesłuchanie powodów – k. 88- 89 v.)

Następnie w 2019 r. wspólnota przygotowała kosztorys inwestorski, który szacował remont dachu wraz z robotami towarzyszącymi na kwotę 252.667,23 zł. Wspólnota poddała pod głosowanie projekt uchwały nr (...) z dnia 2 sierpnia 2019 r. ustalającej zmianę stawki na fundusz remontowy 9,86 zł/m² w okresie od 1 września 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. Uchwała nie została podjęta, na powyższą uchwałę nie wyrazili zgody powodowie i Gmina O..

(dowód: kosztorys – k. 45 – 48, projekt uchwały nr (...)- k. 49, przesłuchanie powodów – k. 88- 89 v.)

Na przełomie sierpnia i września 2019 r. odbyły się zebrania w sprawie remontu dachu i jego finansowania. Od początku była podnoszona propozycja zawarcia umowy kredytu. Członkowie wspólnoty za wyjątkiem powodów oświadczyli, że nie są w stanie zapłacić gotówką za wykonanie remontu. Na zebraniach były omawiane warunki kredytu, okres i wysokość rat.

W dniu 21 sierpnia 2019 r. odbyło się spotkanie wspólnoty w sprawie wyboru wykonawcy remontu dachu. Przedsiębiorstwo budowlane T. złożyło ofertę na wykonanie prac za 185.000 zł, natomiast M. G., (...) Sp. jawna w O. podtrzymał ofertę na poziomie 139.000 zł, podnosząc, że wykonanie prac w 2020 r. będzie skutkowało wzrostem wynagrodzenia o ok. 50.000 zł. Wspólnota dokonała wyboru wykonawcy M. G., (...) Sp. jawna w O., który we wrześniu 2019 r. przystąpił do wykonania remontu dachu.

(dowód: notatka ze spotkania – k. 50-50 v. , zeznania świadka M. K. – k. 86 v. -87, zeznania świadka K. W. – k. 87-88)

Wspólnota w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę (...), na podstawie której:

- 1) wyraziła zgodę na zaciągnięcie i spłatę kredytu w (...) SA (...) w O. do wysokości 150.000 zł na okres spłaty 20 lat - w celu sfinansowania inwestycji w części wspólnej nieruchomości tj. remontu dachu wraz z kominami i wymianą obróbek blacharskich oraz na poddaniu się egzekucji z tytułu zawarcia umowy kredytu,
- 2) spłata kredytu będzie następowała ze środków gromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej,
- 3) do czasu całkowitej spłaty nie będzie udzielone innej osobie fizycznej i prawnej żadne pełnomocnictwo do środków zgromadzonych na funduszu remontowym,
- 4) odsetki od udzielonego kredytu i należne (...) SA. Odział 2 prowizje, zostaną rozliczone zgodnie z udziałami poszczególnych właścicieli lokali odpowiadających stosunkowi powierzchni tych lokali do powierzchni wszystkich lokali,
- 5) wspólnota udziela pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej A. D. i B. B. do reprezentowania Wspólnoty i podpisania umowy kredytowej z (...) S.A. Oddział w O. oraz wykonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z zaciągnięciem i zabezpieczeniem kredytu,
- 6) wspólnota mieszkaniowa upoważnia Zarząd Wspólnoty do:
 - a) zakładania rachunków bankowych oraz podpisywania umów rachunków bankowych i aneksów do umów w (...) SA,
 - b) dysponowania rachunkami bankowymi Wspólnoty prowadzonymi w (...) SA, w tym dysponowania środkami na rachunkach bankowych Wspólnoty,
 - c) udzielania pełnomocnictwa zarządcy/administratorowi nieruchomości, przy ul. (...) w O. do podpisania umów rachunków bankowych oraz aneksów do umów w (...) SA, do dysponowania rachunkami bankowymi Wspólnoty prowadzonymi w (...) SA, w tym do dysponowania środkami na rachunkach bankowych,
7. uchwalono stawkę wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 3,50 zł powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości za cały okres spłaty kredytu. Do czasu całkowitej spłaty kredytu wszyscy właściciele zobowiązują się regularnie dokonywać wpłat na fundusz remontowy, eksploatację oraz media zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości.

(dowód: uchwała: - k. 11)

Pismem z dnia 16 września 2019 r. poinformowano powodów o podjęciu uchwały nr (...).

(dowód: pismo z dnia 16 września 2019 r. – k. 10)

W dniu 26 września 2019 r. pomiędzy (...) S.A. w W. a pozwaną została zawarta umowa kredytu. Na podstawie powyższej umowy bank udzielił pozwanej kredytu w kwocie 150.000 zł na remont dachu i kominów wraz z wymianą obróbek blacharskich nieruchomości, położonej w O., przy ul. (...). Wspólnota zobowiązała się spłacić kredyt do dnia 1 września 2039 r. Ustalono, że kredyt będzie wykorzystany zgodnie z przeznaczeniem do wysokości kwot zgodnych z uwidocznionymi w fakturach, rachunkach, dokumentach księgowych. Kwota wykorzystanego kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym według zmiennej stawki procentowej. Stawka procentowa równa jest wysokości stawki WIBOR 1M powiększonej o marżę banku 2,70 p.p. Za udzielenie kredytu bank pobrał prowizję w kwocie 1.500 zł. Jako zabezpieczenie kredytu przewidziano m.in. przelew wierzytelności przysługujących kredytobiorcy od członków wspólnoty z tytułu wpłat na fundusz remontowy. Strony dodatkowo ustaliły utrzymywanie w całym okresie kredytowania zaliczki na fundusz remontowy w wysokości umożliwiającej sfinansowanie z wpływów na ten fundusz bieżących rat kapitałowo – odsetkowych maksymalnie do wysokości 70 % wpływów i zakończenie inwestycji do 31 grudnia 2020 r. Z harmonogramu spłat kredytu z dnia 08 stycznia 2020 r. wynika, że rata kapitałowo – odsetkowa wynosi 978,65 zł miesięcznie (przy oprocentowaniu nominalnym 3,74 %)

(dowód: umowa kredytu – k.52-58, zawiadomienie o dokonaniu przelewu wierzytelności – k. 61, umowa przelewu – k. 62-63, harmonogram spłat kredytu – k. 83-85)

Pismem z dnia 09 października 2019 r. członek wspólnoty Gmina O. nie wyraził zgody na wyłączenie powodów z partycypacji w kosztach kredytu związanego z remontem dachu.

(dowód: pismo z dnia 09 października 2019 r. – k. 13)

Administrator pismem z dnia 10 października 2019 r. poinformował powodów, że wstępny koszt remontu dachu przypadający na lokale powodów wynosi łącznie 33.753,07 zł.

(dowód: pismo z dnia 10 października 2019 r. – k. 12)

Stan funduszu remontowego według stanu na dzień 31 sierpnia 2019 r, wynosił 28.687,15 zł (bezsporne). W 2018 r. zostały podjęte uchwały przez wspólnotę wyrażające zgodę na wymianę drzwi wejściowych do budynku i wykonanie instalacji domofonowej, natomiast w 2019 r. została podjęta uchwała w sprawie oświetlenia w częściach wspólnych budynku. Wartość powyższych prac to kwota ok. 12.000 zł. Z uwagi na stan techniczny budynku wymagane jest wykonanie docieplenia elewacji i izolacji ścian.

(dowód: zeznania świadka K. W. – k. 87-88, przesłuchanie powodów – k. 88- 89 v.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o uchylenie uchwały nr (...)pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zasługiwało na uwzględnienie w części.

Ustalenia stanu faktycznego Sąd poczynił na podstawie przedłożonych dokumentów, które uznał za wiarygodne, a których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Ponadto Sąd uwzględnił zeznania świadków i zeznania powodów, albowiem znajdują potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym.

Bezsporne między stronami było, że pozwana wspólnota mieszkaniowa jest dużą wspólnotą, liczącą ponad 7 lokali, do której zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.). Nie było również wątpliwości, że powodowie, posiadający legitymację czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa, dotrzyмали terminu na zaskarżenie uchwały, który wynika z art. 25 ust. 1a ww. ustawy. Powodowie zostali poinformowani o treści uchwały, podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, w dniu 16 września 2019 r. Pozew został natomiast wniesiony w dniu 18 października 2019 r.

Zgodnie z brzmieniem 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 zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy stanowi kategorię obiektywną, dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba, że w tym trybie ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 września 2018 r., sygn. akt I ACa 204/18).

W przedmiotowej sprawie powodowie wywodzili, że uchwała nr (...)z dnia 13 września 2019 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza ich istotne interesy z uwagi na okoliczność, że nieznanne były warunki kredytowania remontu, nie przewiduje możliwości gotówkowego udziału w remoncie poszczególnych właścicieli, co miałoby wpływ na wysokość zaciągniętego kredytu i wysokość kosztów. Ponadto zarząd dysponuje środkami na funduszu remontowym, których wysokość powinna

wpływać na zmniejszenie wysokości zaciągniętego kredytu. Ponadto wskazali, że udzielono niczym nieograniczonego upoważnienia do dwóm członkom zarządu do zakładania rachunków bankowych, podpisywania umów bankowych i aneksów do umów w (...) S.A, dysponowania tymi rachunkami i znajdującymi się na nich środkach.

Stosownie do art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Opierając się na systemowej wykładni tego sformułowania, za oczywistą musi uchodzić okoliczność, że zgoda winna odnosić się, do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Jedynie zakres przedmiotowy czynności uwidoczony w treści uchwały pozwala, bowiem stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej należycie się wywiązuje.

W pkt 1 par. 1 skarżonej uchwały wspólnota wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu w kwocie do 150.000 zł na okres spłaty 20 lat – w celu sfinansowania remontu dachu. Jak wynika z zeznań świadka K. W., przed podjęciem uchwały na zebraniach wspólnoty były omawiane warunki kredytu, okres spłaty i wysokość rat. Powodowie nie zakwestionowali skutecznie powyższych zeznań, przyznali, że nie byli obecni na wszystkich zebraniach.

Sąd miał na uwadze także stanowisko pozwanej podnoszącej, że celem podjęcia uchwały było utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie. Jak wynika z przeprowadzonego materiału dowodowego, dach budynku wymagał remontu już od kilku lat. Potrzeby remontu nie kwestionowali także powodowie. Wspólnota w 2017 r. podjęła inicjatywę sfinansowania remontu dachu z kredytu. Powód który pełnił wówczas funkcję jednoosobowego zarządu Wspólnoty i był upoważniony do zaciągnięcia kredytu, nie potrafił wyjaśnić dlaczego nie zawarł w imieniu wspólnoty umowy kredytu. W ocenie Sądu powód dążył do sfinansowania remontu dachu w formie partycypacji gotówkowej, z tym, że pozostali członkowie wspólnoty nie wyrazili na powyższe zgody. Z tych przyczyn nie doszło wówczas do realizacji remontu dachu. Skoro dotychczasowy sposób postępowania nie doprowadził do wykonania remontu, a wręcz spowodował, że koszty remontu wzrosły, koniecznym było wyrażenie przez Wspólnotę zgody na zaciągnięcie kredytu i podwyższenie stawki funduszu remontowego, aby zabezpieczyć środki na spłatę kredytu.

Powodowie wskazywali, że uchwała nie przewiduje możliwości gotówkowego udziału powodów w remoncie i wyłączenia ich w partycypacji w kosztach kredytu. Wskazać należy, że ta kwestia była już poruszana w 2017 r. i wówczas członkowie wspólnoty nie doszli do porozumienia. Obecnie Gmina O. nie zgadza się na propozycję powodów, inni członkowie Wspólnoty nie dysponują zaś środkami, aby pokryć koszty remontu. W ocenie Sądu argumenty podnoszone przez powodów musiały ustąpić przed priorytetową koniecznością przeprowadzenia remontu. Zachowanie substancji nieruchomości wspólnej „leży w interesie” wszystkich członków wspólnoty. Przeciekający dach wpływał na użytkowanie nieruchomości, dlatego też w interesie wszystkich właścicieli było wykonanie niezbędnych remontów. Podnieść również należy, że nawet gotówkowy udział powodów w remoncie, nie zwolni ich od odpowiedzialności wobec Banku z tytułu zawartej umowy kredytu ze Wspólnotą.

Sąd dostrzegł, że postanowienia pkt 6 a uchwały w zakresie upoważnienia członków zarządu do zawierania aneksów do umów w (...) SA, w zakresie pkt 6 b dysponowania rachunkami bankowymi Wspólnoty prowadzonymi w (...) SA, w tym dysponowania środkami na rachunkach bankowych Wspólnoty, w pkt 6 c w zakresie upoważnienia zarządu wspólnoty do udzielania pełnomocnictwa zarządcy/administratorowi do podpisywania aneksów do umów w (...) SA, do dysponowania rachunkami bankowymi Wspólnoty prowadzonymi w (...) SA, w tym do dysponowania środkami na rachunkach bankowych,

nie zostały precyzyjnie określone. Nie dopełniono bowiem obowiązku doprecyzowania do zawarcia jakich konkretnie aneksów do umów dotyczą upoważnienia, na jakie cele mogą być dysponowane środki z rachunków bankowych, co powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna. Niedookreślone działanie wymyka się wszelkiej kontroli członków wspólnoty, którzy nie mogą powołać się na niezgodność prac zarządu ze zgodą, jaką wyrazili (wyrok SA w Szczecinie z 6.03.2013r. I ACa 860/12). Mając na względzie powyższe, Sąd na podstawie powołanych przepisów uchylił uchwałę nr (...) z dnia 13 września 2019 r. w części tj. w zakresie wskazywanych wyżej postanowień uchwały (pkt I wyroku).

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Podnieść należy, że zawarcie umów rachunków bankowych jest czynnością zwykłego zarządu, dlatego brak było podstaw, aby zakwestionować postanowienia uchwały w zakresie udzielenia pełnomocnictwa członkom zarządu do zakładania rachunków bankowych. Wskazać również należy, że dotychczasowe środki zgromadzone na funduszu remontowym były niewystarczające na pokrycie kosztów remontu dachu. Wspólnota realizuje inne remonty na podstawie uchwał, tj. wymianę drzwi wejściowych do budynku i wykonanie instalacji domofonowej, oświetlenie w częściach wspólnych budynku i na ten cel pozostawiła środki zgromadzone na funduszu remontowym. Ponadto z uwagi na stan techniczny budynku wymagane jest wykonanie docieplenia elewacji i izolacji ścian.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., mając na względzie wynik procesu.

Strona powodowa poniosła następujące koszty procesu: opłata od pozwu – 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 360 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, łącznie 577 zł. W związku z tym, że powód wygrał niniejszy proces w nieznacznej części, zasadniczą istotą problemu była bowiem kwestia zasadności wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu przez Wspólnotę, należało przyjąć, że powód utrzymał się ze swoim żądaniem w granicach 10 %. Należne koszty procesu na rzecz powodów wynoszą 57,50 zł.

Pozwana poniosła następujące koszty procesu: wynagrodzenie pełnomocnika – 360 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, łącznie 377 zł. Pozwana wygrała proces w 90 % i jej należne koszty wynoszą 339,30 zł.

Poniesione przez pozwaną koszty przewyższają obciążający ją udział, zatem zasądzeniu na jej rzecz podlegała różnica tj. kwota 281,60 zł (339,30 zł – 57,70 zł).

sędzia Ewa Oknińska