

Sygn. akt VI ACa 369/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Agata Wolkenberg

Sędziowie: Krzysztof Tucharz

del. Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant: Aleksandra Niewiadomska

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. O. (1)

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

o uchylenie uchwały nr(...)

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 stycznia 2020 r., sygn. akt(...)

I. oddala apelację;

II. zasądza od I. O. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) przy ul. (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 369/20

UZASADNIENIE

Powódka I. O. (1) wniosła o uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) w W., podjętej w dniu 5 października 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu i ustanowienie prawnego zabezpieczenia tego kredytu oraz udzielenie zarządowi pełnomocnictwa. Powódka wniosła nadto o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wyrokiem z dnia 21 stycznia 2020 r. (sygn. akt (...)) Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo oraz zasądził od I. O. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) przy ul. (...) w W. kwotę 587 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Rozstrzygnięcie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

I. O. (1) jest właścicielką lokali nr (...) przy ul. (...) w W., z własnością nieruchomości lokalowych związany jest udział (...) (dla lokalu nr (...)) i (...) (dla lokalu nr (...)) w nieruchomości wspólnej położonej przy ul.(...)w W., obręb (...), składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka jest córką Z. J. – Prezesa Zarządu i jedyne go udziałowca (...) sp. z o. o., który był deweloperem nieruchomości przy ul. (...) w W. i do grudnia 2017 r. sprawował zarząd właścicielski nieruchomości. Od grudnia 2017 r. zarząd nieruchomością wspólną sprawuje zarząd wybrany przez członków wspólnoty, a administratorem nieruchomości do kwietnia 2019 r. była (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Po zmianie zarządu w dniu 23 lutego 2018 r. przeprowadzono kontrolę stanu technicznego nieruchomości wspólnej. W zaleceniach pokontrolnych wskazano, aby wykonać w trybie pilnym:

- 1) naprawę izolacji wjazdu do garażu oraz usunięcie przyczyny przecieku, ponieważ przeciekająca woda narusza strukturę betonu i powoduje korozję zbrojenia;
- 2) wymianę nie działającej pompy CO;
- 3) modernizację rozdzielni elektrycznej dachu I;
- 4) wymianę złącz instalacji odgromowej;
- 5) naprawę ścian elewacyjnych na dachu, malowanie elementów metalowych;
- 6) próbę szczelności dachu i drobne napraw.

Koszt tych napraw oszacowano na około 76 000 zł. Z kolei w ramach planu remontowego w przeciągu najbliższego roku zalecono:

- 1) remont tarasu dolnego;
- 2) remont patio;
- 3) wymianę instalacji SSP/PPOŻ;
- 4) wymianę liczników ZW, CO wraz z zaworami;
- 5) modernizację oświetlenia awaryjnego (garaż i klatki);
- 6) przegląd instalacji wody lodowej (klimatyzacji), z uwagi na wysłużenie istniejącej instalacji i liczne ślady zużycia oraz braki w osprzęcie;
- 7) przegląd stacji uzdatniania wody.

Koszt tych napraw oszacowano na około 713 000 zł. W przeciągu najbliższych pięciu lat wskazano na konieczność modernizacji węzła CO, remont balkonów i elewacji, a szacunkowy koszty tych prac oszacowano na 2 008 000 zł. W dniu 23 kwietnia 2018 r. przeprowadzono przegląd techniczny budynku, w wyniku którego, a także analizy protokołów przeglądów okresowych z maja 2016 r., lipca i listopada 2017 r. oraz protokołu firmy (...), stwierdzono, że jednym z głównych problemów budynku powodującym w konsekwencji kolejne uszkodzenia i zniszczenia substancji budynku są: 1) zły stan izolacji płyt balkonowych oraz 2) przecieki do garażu, skutkujące zawilgoceniem ścian i posadzek dolnych kondygnacji garażu, korozją elementów instalacji i stolarki metalowej, zniszczeniem stolarki drewnianej, zaciekami na bocznych ścianach biegów schodowych i na klatce schodowej, a także pękaniem i odpadaniem płytek ceramicznych. W opinii technicznej wskazano również na brak właściwej regulacji instalacji centralnego ogrzewania, brak regulacji instalacji ciepłej wody i cyrkulacji, niewystarczające zabezpieczenie odgromowe, brak sprawdzenia skuteczności ochrony przeciwpożarowej, nieuporządkowane prowadzenie przewodów elektrycznych, brak należytego utrzymania osprzętu.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniach 30 czerwca 2018 r. i 4 września 2018 r. przeprowadzono oględziny stanu technicznego odłączonego od instalacji agregatu wody lodowej, które wykazały: 1) niemożność od stycznia 2015 r. napełniania i uzupełniania instalacji przy użyciu czynnika chłodniczego, z którym pracował agregat (z uwagi wycofanie czynnika z obrotu); 2) niezasadność naprawy kilkunastoletniego agregatu opartego na zakazanym czynniku chłodniczym; 3) niezasadność modernizacji agregatu oraz instalacji chłodniczej. Wobec tego wykonujący oględziny zaproponował rozważenie możliwości wymiany urządzenia, które będzie spełniać aktualne i przyszłe normy prawne. Z kolei w dniu 3 sierpnia 2018 r. przeprowadzono oględziny instalacji zimnej wody, w czasie których stwierdzono, że stan techniczny przewodów i armatury jest zły (zastosowana technologia wykonania przewodów instalacyjnych z rur stalowych była przestarzała już w chwili montażu, a po kilkunastu latach eksploatacji jest całkowicie zużyta), instalacja jest skorodowana, a częste awarie wymagają ciągłych napraw, co naraża mieszkańców na przerwy w dostawie wody, zalania i inne niedogodności. W takiej sytuacji zalecono w trybie pilnym uruchomienie działań zmierzających do kompleksowej wymiany instalacji zimnej wody, co powinno nastąpić już jesienią 2018 r. Ponadto wskazano na konieczność opracowania dokumentacji technicznej albowiem nowa instalacja powinna zostać wykonana w technologii stosowanej współcześnie. Z dokumentów wspólnoty wynikało, że już w 2008 r. stwierdzano, że instalacja zimnej wody powinna zostać wymieniona w ciągu 1 - 2 lat, jednakże sprawująca wówczas zarząd (...) sp. z o. o. nie przeprowadziła niezbędnych prac. Ponadto już w 2017 r. z inicjatywy grupy mieszkańców ówczesny zarząd (...) sp. z o. o. przeprowadził ankietę co do wizualizacji remontu holu, w której 65 - 70% właścicieli lokali zaakceptowało wizualizację. Pośrednicy obrotu nieruchomościami informowali bowiem o rezygnacjach przez potencjalnych klientów z kupna lokali w budynku przy ul. (...) w W., z uwagi na wygląd holu i wejście do budynku. Jednocześnie zły stan holu był jednym z czynników spadku wartości mieszkań w budynku wspólnoty.

W związku ze złym stanem technicznym budynku oraz koniecznością przeprowadzenia remontu holu w celu podniesienia wartości lokali i ułatwienia znalezienia nabywców zarząd stwierdził konieczność podjęcia przez członków wspólnoty uchwał w sprawie przeprowadzenia prac remontowych w szerszym zakresie i sposobu ich sfinansowania. Dokumenty niezbędne do przeprowadzenia głosowania przygotował administrator nieruchomości(...)spółka z o. o., za wyjątkiem projektu uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu, który stanowił szablon banku zgodnie z żądaniem banku kredytującego. Administrator oraz zarząd komunikowali się z członkami wspólnoty w sposób wynikający z dokumentacji przekazanej przez (...) sp. z o. o. (lista z adresami), wedle ich wyboru: e-mail, listownie, odbiór osobisty. Niezależnie od wybranego przez członków wspólnoty sposobu komunikacji, zarząd oraz administrator wywieszali informacje dotyczące spraw Wspólnoty, w tym poddawanych pod głosowanie uchwał na tablicach informacyjnych w budynku, udostępniali karty do głosowania, projekty uchwał i inne dokumenty na recepcji, a także wrzucali do skrzynek na listy m.in. projekty uchwał, karty do głosowania, wydruki maili. Karty do głosowania wymagały wypełnienia przez wpisanie imienia i nazwiska, a także numeru lokalu. I. O. (1) wskazała listowny sposób komunikacji, a jako adres podała siedzibę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, przy ul. (...) w W.. Powódka nie podała swojego maila do komunikacji. W związku z powyższym po zmianie zarządu nieruchomości wspólnej wszelkie przesyłki do I. O. (1) były kierowane jak uprzednio listem poleconym na powyższy adres.

Uchwałą właścicieli lokali nieruchomości wspólnej nr (...) z dnia 3 września 2018 r., przegłosowaną w dniu 15 sierpnia 2018 r., wspólnota mieszkaniowa w § 1 rozszerzyła zakres remontów przewidzianych do realizacji w latach 2018 - 2019 o następujące pozycje:

- a) wymiana instalacji zimnej wody i projekt techniczny instalacji – szacunkowy koszt 350 000 zł;
- b) likwidacja przecieków wody do garażu – szacunkowy koszt 120 000 zł;
- c) wymiana agregatu chłodniczego (chillera) – szacunkowy koszt 220 000 zł;
- d) remont holu – szacunkowy koszt 541 000 zł;
- e) wymiana dwóch par drzwi wejściowych – 120 000 zł.

W § 2 uchwały wskazano, że źródłem finansowania powyższych remontów będą środki funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej oraz kredytu bankowego, a zaciągnięcie przez wspólnotę mieszkaniową kredytu bankowego wymaga podjęcia odrębnej uchwały. Ponadto w § 3 uchwały zaznaczono, że jej wykonanie powierza się zarządowi wspólnoty mieszkaniowej oraz zarządcy nieruchomości. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że: 1) w garażu występują liczne przecieki do wewnątrz budynku spowodowane nieszczelnościami izolacji przeciwwilgociowej, co powoduje degradację konstrukcji i niszczenie okładzin ścian; 2) jeden z dwóch agregatów chłodniczych zapewniających klimatyzację w lokalach jest całkowicie wyeksploatowany, a jego uszkodzenia na tyle duże, że jakakolwiek naprawa jest nieuzasadniona ekonomicznie; 3) stan techniczny instalacji zimnej wody wykonanej z rur stalowych ocynkowanych – przewodów armatury jest zły, instalacja jest skorodowana, a częste awarie wymagają ciągłych napraw, co naraża mieszkańców na przerwy w dostawie wody, zalania i inne niedogodności. Wskazano, że zastosowana technologia wykonania przewodów instalacyjnych z rur stalowych jest i była przestarzała już w chwili jej montażu, a po kilkunastu latach eksploatacji instalacja jest całkowicie zużyta. Dodatkowo podniesiono konieczność opracowania dokumentacji technicznej, ponieważ nowa instalacja powinna zostać wykonana w technologii stosowanej współcześnie. Uchwałą nr(...) właścicieli lokali nieruchomości wspólnej z dnia 3 września 2018 r. wspólnota mieszkaniowa w § 1 uchwały wyraziła zgodę na zaciągnięcie przez zarząd kredytu w banku (...) S. A. do kwoty 1 300 000 zł z okresem kredytowania do 240 miesięcy, z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów robót remontowych, które zostały wyszczególnione w uchwale nr (...). W § 2 ust. 1 uchwały wyrażono zgodę na ustanowienie przez zarząd prawnych zabezpieczeń kredytu w formie: a) przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynku położonego w W. przy ul. (...), b) umownej klauzuli potrącenia wymagalnych wierzytelności z tytułu kredytu z wierzytelnościami z rachunku bieżącego, którego posiadaczem jest wspólnota mieszkaniowa; c) pełnomocnictwa do pobierania środków z rachunku bieżącego wspólnoty mieszkaniowej prowadzonej w (...). Ponadto w § 2 ust. 5 uchwały wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę, aby do chwili całkowitej spłaty kredytu nie została obniżona wysokość zaliczki na fundusz remontowy, bez uzyskania zgody banku, który udzielił kredytu. O podjętych uchwałach nr (...) i (...) zarząd poinformował w dniu 17 września 2018 r. drogą mailową tych właścicieli lokali, którzy wybrali taki sposób komunikacji.

Sąd Okręgowy ustalił również, iż po podjęciu tych uchwał poprzedni zarząd (...) spółka z o. o., jako właściciel lokalu użytkowego, wystosował do zarządu oraz właścicieli lokali nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. pismo kontestujące prawidłowość i zasadność ich podjęcia, w związku z czym zarząd nieruchomości skierował do właścicieli lokali pismo z dnia 7 września 2018 r. ustosunkowujące się do stawianych zarzutów. Dodatkowo sporządzono opinię techniczną z dnia 7 września 2018 r., w której stwierdzono, że przecieki przez ściany i stropy garażu nie stanowią zagrożenia dla stabilności konstrukcji żelbetowej, ale stanowią istotny czynnik pogarszający stan elementów wrażliwych na działanie wody, m.in. sufity podwieszane i obudowy słupów. Ponadto wskazano, że ślady przecieków niewątpliwie stanowią czynnik ujemnie wpływający na estetykę obiektu. Wobec powyższych stwierdzeń zalecano systematyczne uszczelnianie kolejnych miejsc, w których pojawiają się przecieki.

W dniu 8 października 2018 r. pozwana zawarła z P. W. (1) umowę wykonania dostawy i montażu zabudowy wiatrołapu wejścia do budynku w nieruchomości wspólnej. Termin rozpoczęcia prac określono na 48 tydzień 2018 r., a termin zakończenia prac na 49 tydzień 2018 r. Jednocześnie wynagrodzenie P. W. (1) określono na kwotę 111 780 zł brutto. W dniu 11 października 2018 r. pozwana zawarła z P. R. umowę na wykonanie robót w zakresie wymiany agregatu wody lodowej. Przedmiotem umowy była usługa polegająca na demontażu uszkodzonego agregatu oraz dostawie i montażu nowego agregatu. Wynagrodzenie P. R. za wykonanie umowy ustalono na kwotę 194 554,44 zł. Początek wykonania robót strony ustaliły na dzień 12 października 2018 r., a termin końcowy na dzień 7 grudnia 2018 r. W dniu 25 września 2018 r. pozwana zawarła z P. W. (2) umowę ramową na prace remontowe i wykończeniowe w lobby głównym budynku wspólnoty mieszkaniowej. Wynagrodzenie za prace wykończeniowe zostało określone na kwotę 178 200 zł brutto, a za prace stolarskie na kwotę 166 050 zł brutto. Termin rozpoczęcia prac został ustalony na dzień 15 października 2018 r., a zakończenia na dzień 30 listopada 2018 r.

Po podjęciu uchwały nr (...) Zarząd Wspólnoty podjął kolejne negocjacje z bankami w sprawie kredytu na sfinansowanie prac remontowych i uzyskał korzystniejszą ofertę od (...) Banku (...) S. A., w związku z czym w dniu 28 września 2018 r. wysłał do tych właścicieli lokali nieruchomości wspólnej, którzy wskazali sposób komunikacji

drogą mailową, mail z prośbą o zagłosowanie w trybie obiegowym do dnia 5 października 2018 r. nad uchwałą nr (...) upoważniającą zarząd wspólnoty do zaciągnięcia kredytu w (...) Bank (...) S.A. do kwoty 1 250 000 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów robót remontowych. W wiadomości wskazano, że zarząd wspólnoty, po podjęciu uchwały nr (...), jeszcze raz podjął negocjacje z bankami i wynegocjował z (...) Bank (...) lepsze warunki niż proponowane przez (...), a to: a) okres kredytu 180 miesięcy, b) oprocentowanie: 3,28% (WIBOR 1,78%, marża 1,5%, prowizja 0 zł). c) możliwość wcześniejszej spłaty bez dodatkowych opłat. W wiadomości zaznaczono, że kredyt spłacany jest z zaliczek na fundusz remontowy i nie wiąże się z żadnymi dodatkowymi opłatami ze strony mieszkańców. Jednocześnie w mailu wskazano na zakres prac remontowych wraz z ich szacunkowym kosztem określonym w kwotach brutto. Ponadto w wiadomości poinformowano o: a) dostępności u administratora budynku listy wszystkich firm zaproszonych do przetargu oraz o złożonych przez nich ofertach; b) podjęciu decyzji o przeprowadzeniu wszystkich prac w ciągu dwóch miesięcy od października do listopada 2018 r, by ograniczyć niedogodności i zamknąć najważniejsze prace przez Świętami Bożego Narodzenia; c) możliwości zagłosowania przez e-mail przez osoby przebywające na urlopie, a po powrocie uzupełnienia swojego podpisu na karcie do głosowania; d) możliwości udzielenie pełnomocnictwa do głosowania wybranej osobie. W załączeniu do wiadomości przesłano: a) projekt uchwały nr (...) upoważniającej zarząd do zaciągnięcia powyższego kredytu; b) wzór pełnomocnictwa do głosowania; c) prezentację remontu holu; d) listę prac remontowych; e) warunki kredytu w (...). Komplet dokumentów dla powódki wysłano do (...) sp. z o. o. na ul. (...) w W., zgodnie ze wskazanym przez nią sposobem komunikacji. Ponadto administrator wrzucił do skrzynek pocztowych mieszkańców karty do głosowania, wzór pełnomocnictwa do głosowania, projekty uchwały, wydruki maila. Karty do głosowania wymagały wpisania imienia, nazwiska i numeru lokalu i oddania głosu za bądź przeciw. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej złożył u pracowników ochrony w recepcji budynku (...) dokumenty związane z uchwałą (...), w tym wizualizację i kosztorys holu głównego, projekt uchwały z kosztorysem, karty do głosowania. Zbieranie głosów członków wspólnoty za uchwałą (...) odbywało się w okresie od 28 września 2018 r. do 5 października 2018 r. Głosy były oddawane na kartach do głosowania oraz mailowo, z tymże osoby, które oddały głos mailowo musiały następnie uzupełnić kartę do głosowania. Wypełnione karty do głosowania były zostawiane na portierni albo przekazywane zarządowi bądź administratorowi W okresie od 21 września 2018 r. do 6 października 2018 r. powódka przebywała poza granicami kraju. W dniu 6 października 2018 r. I. O. (1) po powrocie do kraju poprosiła pracownika ochrony o dokumenty związane z uchwałą nr (...), które były u nich pozostawione. Następnie przejrzała przekazane jej dokumenty i zwróciła je pracownikowi. Powódka oddała głos w dniu 6 października 2018 r.

Za uchwałą nr (...) głosowało łącznie (...), (...) udziałów, czyli 55,015%. Ważnie głosy za oddali właściciele lokali:

- nr 6 – udział (...)
- nr 11 – udział (...)
- nr 12 – udział (...)
- nr 21 – udział (...)
- nr 22 – udział (...)
- nr 23 – udział (...)
- nr 25 – udział (...)
- nr 26 – udział (...)
- nr 28 – udział (...)
- nr 29 – udział 75, (...),
- nr 31 – udział (...)

- nr 32 – udział (...)
- nr 33 – udział (...)
- nr 36 – udział (...)
- nr 37 – udział (...)
- nr 38 – udział (...)
- nr 39 – udział (...)
- nr 41 – udział (...)
- nr 42 – udział (...)
- nr 43 – udział (...)
- nr 44 – udział (...)
- nr 45 – udział (...)
- nr 46 – udział (...)
- nr 47 – udział (...)
- nr 48 – udział (...)
- nr 49 – udział (...)
- nr 51 – udział (...)
- nr 52 – udział (...)
- nr 55 – udział (...)
- nr 56 – udział (...)
- nr 57 – udział (...)
- nr 59 – udział (...)
- nr 61 – udział (...)
- nr 62 – udział (...)
- nr 64 – udział (...)
- nr 65 – udział (...)
- nr 66 – udział (...)
- nr 69 – udział (...)
- nr 71 – udział (...)
- nr 73 – udział (...)

- nr 74 – udział (...)
- nr 77 – udział (...)
- nr 79 – udział (...)
- nr 81 – udział (...)
- nr 83 – udział (...)
- nr 91 – udział (...)
- nr 93 – udział (...)
- nr 94 – udział (...).

Przeciw uchwale głosowało (...) udziałów i byli to właściciele lokali:

- nr 7 – udział (...)
- nr 34 – udział (...)
- nr 35 – udział (...),

z tym że głosy właściciela lokali nr (...) zostały oddane w dniu 6 października 2018 r., a zatem po upływie terminu. Głosy nieważne oddali właściciele lokali:

- nr 19 – udział (...) (głos oddał K. M., a w świetle treści księgi wieczystej w okresie głosowania właścicielem była A. M., brak pełnomocnictwa)
- nr 78 – udział (...) (głos oddał R. O., a w świetle treści księgi wieczystej w okresie głosowania właścicielem byli N. S. i E. S., brak pełnomocnictwa)
- nr 99 – udział (...) (głos oddał J. W., a w świetle treści księgi wieczystej w okresie głosowania właścicielem była (...) sp. z .o.o. spółka komandytowa)
- nr 9 – udział (...) (głos oddał J. M. (1), a w świetle treści księgi wieczystej w okresie głosowania właścicielem była J. M. (2), brak pełnomocnictwa) - łącznie (...) udziałów.

Mailem z dnia 9 października 2018 r. skierowanym przez zarząd do tych członków pozwanej wspólnoty, którzy wybrali taki sposób komunikacji, przekazano informację o podjęciu uchwały nr (...). W wiadomości wskazano, że głosowanie w trybie obiegowym zostało zakończone w dniu 5 października 2018 r., natomiast uchwała wchodzi w życie z dniem 9 października 2018 r. W § 1 ust. 1 uchwały nr (...) wyrażono zgodę na zaciągnięcie przez zarząd kredytu w (...) Banku (...) S. A. do kwoty 1 250 000 zł, z okresem kredytowania do 180 miesięcy, z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów robót remontowych, które zostały określone w uchwale nr (...). Jednocześnie w § 1 ust. 2 uchwały wskazano, że koszty remontów, o których mowa w ust. 1, przewyższające kwotę kredytu będą pokryte ze środków własnych wspólnoty zgromadzonych na funduszu remontowym. W § 1 ust. 3 uchwały określono łączny koszt realizacji robót remontowych do kwoty 1 351 000 zł brutto. W § 2 uchwalono, że:

- spłata kredytu będzie następować w miesięcznych ratach z rachunku rozliczeniowego wspólnoty mieszkaniowej prowadzonego w (...) Banku (...) S. A., na który to rachunek wspólnota mieszkaniowa zobowiązała się do terminowego przekazywania części środków finansowych z funduszu remontowego,

- współwłaściciele nieruchomości wspólnej zobowiązują się dokonywać miesięcznych wpłat zaliczek na fundusz remontowy w wysokości nie niższej niż określona w uchwale nr (...),
- wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę, aby do chwili całkowitej spłaty kredytu nie została obniżona wysokość zaliczki na funduszu remontowy, bez uzyskania zgody banku, który udzielił kredytu.

W § 3 wyrażono zgodę na ustanowienie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej zabezpieczeń kredytu w formie: a) pełnomocnictwa udzielonego (...) Banku (...) S.A. do dysponowania rachunkami wspólnoty mieszkaniowej (rozliczeniowym i oszczędnościowym) wraz z zobowiązaniem wspólnoty mieszkaniowej do nieudzielania innym podmiotom trzecim pełnomocnictw do tych rachunków i nie zamykania przedmiotowych rachunków do czasu całkowitej spłaty zaciągniętego kredytu; b) przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynku położonego przy ul. (...) w W.; c) umownej klauzuli potrącenia wymagalnych wierzytelności z tytułu kredytu z wierzytelnościami z rachunku, którym posiadaczem jest wspólnota mieszkaniowa. W § 4 uchwały zawarto przepis o udzieleniu pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty miaa zarządowi wspólnoty mieszkaniowej na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu poprzez dokonanie w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej wszelkich czynności związanych z zaciągnięciem i spłatą kredytu oraz ustanowieniem prawnych zabezpieczeń. W § 5 uchwały wskazano, że uchwała obowiązuje z dniem jej podjęcia, a w przypadku jej zrealizowania uchyla się uchwałę nr (...). W uzasadnieniu do uchwały wskazano zakres prac objętych uchwałą tożsamą z wymienionymi w uchwale.

Sąd Okręgowy ustalił również, iż w dniu 26 listopada 2018 r. (...) Bank (...) S. A. i pozwana zawarły umowę o kredyt inwestycyjny dla wspólnot mieszkaniowych. Całkowitą kwotę kredytu określono na kwotę 700.000 zł, prowizja za uruchomienie kredytu wyniosła 0 zł, oprocentowanie w stosunku rocznym określono na 3,29% (WIBOR6M 1,79% i marża 1,5%). Wspólnota Mieszkaniowa (...) zobowiązała się do zapłaty miesięcznej raty kredytu w kwocie 4 930,21 zł do 20. każdego miesiąca. Liczba rat wyniosła 180. Termin płatności pierwszej raty określono na dzień 20 grudnia 2018 r., a termin płatności ostatniej raty na dzień 20 listopada 2033 r. Jako zabezpieczenie spłaty kredytu w pkt 15 pozwana udzieliła upoważnienia dla (...) Bank (...) S.A.: a) do dysponowania rachunkiem do spłaty oraz rachunkiem Otwarte Konto Oszczędnościowe; b) do pobierania z rachunku do spłaty pieniędzy na spłatę miesięcznych rat i wszelkich innych zobowiązań wobec banku; nieodwołanie – do pobierania pieniędzy na spłatę należności (...) Bank (...) S. A. z wszelkich innych jego rachunków prowadzonych w tym banku. W punkcie 16 Wspólnota zobowiązała się w czasie obowiązywania umowy do: a) dokonywania wpłat na fundusz remontowy na rachunek do spłat; b) udostępniania bankowi, na każde żądanie, danych finansowych dotyczących swojej gospodarki, podejmowanych uchwał, planów, sprawozdań oraz dokumentacji swoich remontów i inwestycji. Przelewem z dnia 26 listopada 2018 r. (...) Bank (...) S. A. dokonał wpłaty na konto (...) w wysokości 700 000 zł tytułem uruchomienia kredytu. Zawarcie umowy kredytowej nie spowodowało wzrostu kosztów utrzymania budynku, ponieważ koszty kredytu oraz dotychczasowe remonty pokryły środki z funduszu remontowego oraz kredytu. Roczny fundusz remontowy wspólnoty wynosi obecnie 720 000 zł, a za czasów (...) spółka z o.o. wynosił 150 000 zł.

W listopadzie i grudniu 2018 r. oraz na początku 2019 r. wymieniono agregat wody lodowej, wiatrołap wejścia głównego, wymieniono instalację zimnej wody oraz przeprowadzono częściowy remont holu. Za wykonane prace zapłacono wykonawcom. Z uwagi na postanowienie o zabezpieczeniu wydane w niniejszej sprawie oraz sprawie (...)dalsze prace wstrzymano. Nie zawarto również umowy kredytu o dalszą kwotę 300 000 zł. W 2020 r. zarząd wspólnoty planuje przeprowadzić remont windy, którego koszt szacuje na 1 200 000 zł.

Sąd Okręgowy uznał, iż w tak ustalonym stanie faktycznym brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa. Zwrócono uwagę, iż I. O. (1) domaga się uchylecia uchwały nr(...), wskazując na podjęcie jej z naruszeniem prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów powódki jako właścicielki lokali nr (...). Legitymacja czynna powódki nie budziła wątpliwości - jest ona właścicielem lokali mieszkalnych o numerach (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Jako członkowi Wspólnoty przysługuje jej uprawnienie określone w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 737), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza

jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy). W niniejszej sprawie głosowanie odbywało się w trybie obiegowym, a zatem 6 - tygodniowy termin należało liczyć od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Z materiału dowodowego nie wynika którego konkretnie dnia powódka powzięła informację o podjęciu uchwały. Do korespondencji mailowej jaką powódka prowadziła z administratorem od dnia 13 października 2018 r. nie dołączono bowiem załączników. Przy mailu z dnia 26 października 2016 r. wymieniony jest załącznik zatytułowany przegłosowane uchwały. Brak materiału dowodowego nie pozwala jednak ustalić jego zawartości. Z kolei w mailu z dnia 13 listopada 2018 r. powódka wspominała o wysłanym do niej liście poleconym z dnia 19 października 2018 r., ale i tego dokumentu nie załączono do akt, w związku z powyższym nie można ustalić jego treści i czy zawierał on informację o wynikach głosowania. W mailu z 13 listopada 2018 r. powódka żąda skanu przegłosowanej, podpisanej uchwały (...)oraz skanu podpisanej umowy kredytowej. Użycie słowa „przegłosowanej” wskazywałoby na wiedzę powódki o powzięciu tej uchwały. Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wskazał, że zarząd pozwanej informował członków wspólnoty o wynikach głosowania mailem z dnia 9 października 2018 r., wskazując że z tym dniem została podjęta uchwała. Data 9 października 2018 r. jest najwcześniejszą datą, w której powódka mogła powziąć wiedzę o podjęciu uchwały. Mając jednakże na względzie, że powódka jako formę komunikacji wybrała drogę listowną i w mailu z dnia 13 listopada 2018 r. wspomina o wysłanym do niej w dniu 19 października 2018 r. liście poleconym, jest wysoce prawdopodobne, że właśnie w tym liście została poinformowana o wynikach głosowania. W okolicznościach niniejszej sprawy niemożność ustalenia konkretnej daty nie uniemożliwia jednak stwierdzenia, że powództwo zostało wniesione z zachowaniem 6 - tygodniowego terminu. Powództwo zostało wytoczone w dniu 16 listopada 2018 r. Sześciotygodniowy termin zawity mógł rozpoczął swój bieg najwcześniej w dniu 9 października 2018 r., a więc z chwilą powiadomienia o podjęciu uchwały. Zakładając zatem, że już tego dnia powódka miała wiedzę o wynikach głosowania, co jak już wyżej wskazano jest mało prawdopodobne, uprawnienie powódki do wytoczenia powództwa wygasłoby w dniu 20 listopada 2018 r. Powódka wytaczając powództwo w dniu 16 listopada 2018 r. nie uchybiła terminowi.

Dokonując oceny podniesionych przez I. O. (2) zarzutów do uchwały podkreślono, że to na niej stosownie do art. 6 k. c. i art. 232 k. p. c. spoczywał ciężar ich udowodnienia. W ocenie powódki tryb przegłosowania uchwały nr (...) był niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali albowiem:

- nie otrzymała wiadomości e-mail z dnia 28 września 2018 r. zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w której wskazywano, że głosowanie nad uchwałą nr (...) będzie odbywało się w trybie obiegowym do dnia 5 października 2018 r.,
- do projektu uchwały nr (...) wrzuconej do skrzynki nie załączono prezentacji holu i warunków kredytu w (...) Bank (...) S.A., a także umowy kredytowej;
- uchwała nr (...) została przegłosowana bez uprzedniego zawiadomienia właścicieli lokali o podjęciu uchwał nr (...) i (...), które były ściśle powiązane z uchwałą nr (...);
- głosy związane z lokalami nr (...) zostały oddane podwójnie przez właściciela i przez pełnomocnika;
- karty do głosowania nie zawierają daty, co uniemożliwia ustalenie czy zostały oddane w wyznaczonym terminie głosowania.

Dokonując oceny tych zarzutów Sąd I instancji zważył, iż zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, przy czym zgodnie z tym przepisem do zbierania głosów pod uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów uprawniony jest wyłącznie zarząd. W tej sprawie głosowanie odbyło się wyłącznie w drodze indywidualnego zbierania głosów, co było oczywiście dopuszczalne. Z uwagi na to, że art. 23 ustawy nie określał sposobu, w jaki ma się odbywać głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, decyzję w tym zakresie podejmuje zarząd. W niniejszej sprawie zarząd podjął decyzję o głosowaniu w drodze kart do głosowania oraz w drodze mailowej, z zastrzeżeniem, że w przypadku

głosów oddanych mailowo, konieczne jest następnie „przełożenie tego głosu” na kartę do głosowania. W tej sytuacji głosy oddane w ten sposób należało uznać za ważne, za wyjątkiem głosów oddanych przez osoby nieuprawnione. W celu umożliwienia właścicielom lokali oddania głosu zarząd przesłał projekt uchwały wraz załącznikami do każdego członka wspólnoty mieszkaniowej w sposób, który każdy z członków wybrał jako preferowany sposób komunikacji. Większość właścicieli lokali otrzymała komplet dokumentów drogą mailową albowiem taki sposób komunikacji z zarządem wybrała. Powódka nie otrzymała maila tylko dlatego, że nie wybrała tej formy komunikacji i nie podała swojego maila. Zarząd, ani administrator nie mieli zatem technicznej możliwości dostarczenia powódce dokumentów tą drogą. Nie otrzymanie przez powódkę wiadomości e-mail z dnia 28 września 2018 r. nie oznacza, że powódka została pozbawiona prawa głosu. Niezależnie bowiem od wybranego przez powódkę sposobu komunikacji (list polecony), powódka otrzymała do skrzynki na listy projekt uchwały nr (...) wraz z wzorem pełnomocnictwa i mailem zarządu. Miała zatem możliwość oddania głosu i z tego uprawnienia skorzystała w dniu 6 października 2018 r., kiedy wróciła do kraju. Zarząd pozwanej Wspólnoty niezależnie od wybranych przez poszczególnych właścicieli lokali sposobów komunikacji, wrzucał projekty uchwały wraz z załącznikami do skrzynek na listy, udostępniał je na recepcji, a także wywieszał informacje na tablicach budynku. Każdy zainteresowany mógł zatem z wielu źródeł powziąć informację o głosowanych uchwałach. Nie wrzucenie do skrzynki wraz z dokumentami, o których mowa wyżej, wizualizacji holu i warunków kredytu w (...) Bank (...) S. A. nie stanowiło w ocenie Sądu Okręgowego tego rodzaju uchybienia, który mógłby skutkować uchynieniem uchwały. Z prezentacją holu powódka mogła bowiem zapoznać się na recepcji, co zresztą uczyniła. Natomiast warunki kredytu zostały wskazane w mailu z dnia 28 września 2018 r., który został wrzucony do skrzynki. Brak odrębnego dokumentu z warunkami kredytu nie jest równoznaczny z brakiem informacji na temat warunków kredytu. Tego rodzaju uchybienie formalne nie mogło zdaniem Sądu I instancji skutkować uchynieniem uchwały. Także nie dołączenie do projektu głosowanej uchwały umowy kredytowej czy też projektu umowy kredytowej nie przesądza nieważności uchwały. Dołączenie projektu umowy kredytowej nie jest warunkiem sine qua non ważności i skuteczności uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu. Uchwała, o której mowa w art. 22 ust. 2 ustawy może zostać podjęta również w sytuacji braku projektu umowy odnoszącej się do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Przepisy ustawy o własności lokali nie precyzują warunków, jakim powinna odpowiadać uchwała upoważniająca zarząd do zaciągnięcia kredytu bankowego. W powyższym uregulowaniu jest mowa jedynie, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Oczywiście zezwolenie właścicieli lokali nie może polegać na przyznaniu zarządowi całkowitej dowolności działania, a więc nie może to być tzw. zgoda blankietowa. Chodzi tu bowiem o czynności istotne z punktu widzenia wspólnoty mieszkaniowej oraz jej członków. Nie oznacza to jednak, że każda uchwała musi dokładnie określać wszystkie elementy podmiotowo i przedmiotowo istotne umowy. W uchwale nr (...) wskazano rodzaj zobowiązania, maksymalną kwotę kredytu i bank kredytujący, okres kredytowania i cel kredytu, a także wymagane przez bank zabezpieczenia, nie dając jednocześnie zarządowi dowolności w wydatkowaniu środków pieniężnych. Nie podzielono tu zarzutu powódki, że wyrażona przez właścicieli lokali zgoda na zaciągnięcie kredytu jest zgodą blankietową. Treść zaskarżonej uchwały w sposób prawidłowy formułuje obowiązek, jaki został nałożony na zarząd, i pozwala w przyszłości na kontrolę prawidłowości tej czynności, tj. czy została ona wykonana w sposób zgodny z intencją przyświecającą członkom wspólnoty mieszkaniowej. W realiach takie składniki umów kredytowych, jak oprocentowanie czy prowizja zmieniają się bardzo często, co jest związane z wysokością stóp procentowych, tendencjami rynkowymi, promocjami ze strony banków, itd. i nie ma potrzeby zamieszczania ich w uchwale, również z tej przyczyny, iż w chwili zawierania umowy mogą być inne niż te wskazane w uchwale, zarówno korzystniejsze jak i gorsze. Odmienność tych parametrów skutkowałaby zaś koniecznością powzięcia kolejnej uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie udowodniła również stawianego przez siebie zarzutu, że uchwała nr (...) została przegłosowana bez uprzedniego zawiadomienia właścicieli lokali o podjęciu uchwał nr (...) i (...), które były ściśle powiązane z uchwałą nr (...). Powódka na poparcie swoich twierdzeń nie przedstawiła żadnego dowodu. Nie wykazała również, że było to takie uchybienie formalne, które powinno skutkować uchynieniem zaskarżonej uchwały. Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3) nie ma wpływu na jej skuteczność. Z kolei dokonując oceny zarzutów dotyczących głosów oddanych

podwójnie, Sąd I instancji wskazał, iż za nieważny należało uznać głos związany z lokalem nr (...), jednakże z innych przyczyn niż wskazuje powódka. Głosującym był bowiem J. M. (1), a w świetle treści księgi wieczystej w okresie głosowania właścicielem była J. M. (2), do karty do głosowania nie dołączono zaś pełnomocnictwa. Z analogicznych powodów Sąd ten zakwestionował głosy związane z lokalami (...). Głosy oddały bowiem osoby inne niż widniejące w księdze wieczystej jako właściciele, a do kart do głosowania nie dołączono pełnomocnictw. Nie znaleziono natomiast powodu do zakwestionowania głosów związanych z lokalami (...) albowiem zostały oddane przez osoby uprawnione i głos był tożsamy, z tymże przy obliczaniu sumy głosów należało uwzględnić głosujący udział tylko raz. Dokonując oceny głosu oddanego w przypadku lokalu nr (...) „za” uwzględniono wyłącznie połowę udziału związanego z tym lokalem, tj. (...). Lokal stanowi bowiem przedmiot współwłasności w częściach ułamkowych. Głos oddał tylko jeden ze współwłaścicieli, a do karty do głosowania nie załączono pełnomocnictwa. W przypadku, gdy jeden lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, każdy współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych może samodzielnie głosować swoim udziałem, którego wagę ustala się w ten sposób, że udział w nieruchomości wspólnej takiego współwłaściciela odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (art. 23 ust. 2 w zw. z art. 1a ustawy o własności lokali). W konsekwencji Sąd uznał, że za uchwałą nr (...) ważnie głosowało łącznie (...), (...) udziałów, czyli 55,015%. Uchwała została zatem skutecznie podjęta.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji, że brak daty na kartach do głosowania dyskwalifikuje głosy. Ustawa o własności lokali nie zawiera żadnych wymogów co do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosu. Jeżeli powódka miała wiedzę, że któreś głosy zostały oddane po terminie, to powinna ten fakt udowodnić. Z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że jedynie głos powódki związany z lokalami (...) został oddany po wyznaczonym terminie do głosowania, bo w dniu 6 października 2018 r. Odnosząc się natomiast do terminu zbierania głosów, Sąd Okręgowy wskazał, iż ustawa o własności lokali nie normuje tej kwestii. Decyzję w tym zakresie podejmuje zarząd. W niniejszej sprawie zarząd określił termin zbierania głosów do 5 października 2018 r. W konsekwencji za nieważne należało uznać głosy oddane po tym terminie, a zatem głosy powódki oddane przeciwko uchwale. Zostały one bowiem oddane dopiero w dniu 6 października 2018 r. Z uwagi na to, że powódka głosowała przeciwko uchwale jej głosy nie wpływają na ważność uchwały. Wyznaczony termin zakończenia głosowania przesądza datę podjęcia uchwały. W § 5 uchwały (...) jako termin jej wejścia w życie wskazano dzień jej podjęcia. Uchwała jest podjęta z dniem zakończenia głosowania. Wskazanie przez zarząd jako daty podjęcia uchwały 9 października 2018 r., nie jest zatem prawidłowe, skoro głosowanie zakończyło się w dniu 5 października 2018 r. Nie wpływa jednak na ważność podjętej uchwały.

Powyzsze okoliczności doprowadziły Sąd I instancji do konkluzji, iż powódka nie udowodniła, że w przypadku zaskarżonej uchwały doszło do takich uchybień formalnych, które mogłyby mieć wpływ na jej treść, a tym samym ważność. Uchwała nr (...) stanowiła pewien logiczny i zasadny ciąg zdarzeń w powiązaniu z uchwałą nr (...) i (...) oraz przeprowadzonymi audytami i opiniami specjalistów w zakresie potrzeby przeprowadzenia remontów. Informacja o konieczności remontu oraz zawarcia umowy kredytu była udzielana od kilku miesięcy. Tym samym przyczyna podjęcia uchwały nr (...) była znana. Dodatkowo uchwała nr (...) zawierała uzasadnienie w zakresie zakresu robót remontowych oraz ich kosztów, które zostały podane w kwotach brutto.

Powódka nie wykazała również, że zaskarżona przez nią uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powódki. Naruszenie interesu w art. 25 ust. 1 ustawy stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m. in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Z kolei naruszenie zasad prawidłowego zarządu odnosi się do zasad prawidłowej gospodarki. Obie przesłanki zaskarżenia uchwały chronią prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty, rozumiane między innymi jako prowadzenie działalności w oparciu o jasne i zrozumiałe kryteria. Przy czym zasada ta ma charakter nadrzędny, a o jej przestrzeganiu nie świadczy bezkonfliktowe wykonywanie uchwał, a potencjalne, ale realne przypuszczenie, że jeśli dana uchwała będzie nadal funkcjonowała w obrocie prawnym to może doprowadzić do

sytuacji niekorzystnej z punktu widzenia interesów samej wspólnoty lub interesów właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ustawy. Pierwszorzędnym dowodem wskazującym na to czy uchwała czyni zadość zasadom prawidłowego zarządu i czy odpowiada dobrze pojętemu interesowi właścicieli lokali jest sama jej treść. Na wspólnocie spoczywa obowiązek formułowania uchwał w sposób jasny i transparentny, dobór słów nie powinien pozostawiać przedpola do własnych interpretacji adresata uchwały, a objęta uchwałą regulacja powinna zostać ukształtowana w sposób całościowy i kompletny w stopniu co najmniej odpowiadającym woli członków wspólnoty jaka powinna być przez nich wyrażona w formie uchwały zgodnie z ustawą (art. 22 ustawy). Ponadto utrzymanie nieruchomości wspólnej, w szczególności utrzymanie budynków, budowli, urządzeń w należyтым stanie technicznym jest jednym z podstawowych obowiązków właścicieli lokalu. Zgodnie z art. 14 pkt 1 ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Remont polega na wykonywaniu w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji – art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 kwietnia 1994 r. – Prawo budowlane. Oznacza to, że remont wykracza poza bieżące, standardowe utrzymanie nieruchomości, w szczególności budynku, czyli obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego. To zaś z kolei oznacza dla właścicieli konieczność zgromadzenia poważniejszych środków na potrzeby przeprowadzenia określonych robót remontowych. Zabezpieczeniu takich środków służy właśnie utworzenie przez wspólnotę funduszu remontowego i uiszczanie przez właścicieli wpłat na tenże fundusz proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Przeprowadzone oględziny nieruchomości, audyt stanu technicznego budynku przy ul. (...) w W., opinie pośredników o obniżeniu standardu nieruchomości i spadku cen mieszkań, świadczyły o konieczności przeprowadzenia remontów, które zostały zaplanowane w uchwale nr(...). W powiązaniu z zakresem przeprowadzonych prac remontowych pozostawała wysokość kredytu, na którego zaciągnięcie wspólnota wyraziła zgodę. Pozwana wspólnota nie dysponowała wystarczającymi środkami finansowymi na pokrycie niezbędnych prac, albowiem przez kilkanaście lat sprawowania zarządu nieruchomością przez (...) spółka z o. o. składka na fundusz remontowy była wręcz symboliczna. Dopiero zmiana zarządu w grudniu 2017 r. i podniesienie w 2018 r. składki na fundusz remontowy pozwoliło wspólnocie uzyskać płynność finansową i zdolność kredytową. Zakres prac remontowych, jakie wspólnota musi jeszcze wykonać po latach zaniedbań i postępującej degradacji budynku, jest nadal ogromny i w świetle materiału dowodowego przedstawionego przez pozwaną nie ulega wątpliwości, że wspólnota nie jest w stanie tego wykonać z własnych środków. Zaciągnięcie kredytu na przeprowadzenie niezbędnych prac nie zagraża interesom wspólnoty albowiem miesięczna rata kredytu stanowi niewielki procent rocznej składki na fundusz remontowy. Pozwana wykazała tu racjonalność postępowania zarządu, rzetelność i gospodarność, a także dbałość o interesy wspólnoty. Zarząd już po podjęciu uchwały nr (...) w sprawie wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu w (...) S. A. jeszcze raz podjął negocjacje z bankami i udał mu się wynegocjować lepsze warunki z (...) Bank (...) S. A., co skutkowało podjęciem uchwały nr (...).

Dokonując oceny wpływu kredytu na sytuację wspólnoty mieszkaniowej oraz poszczególnych członków wspólnoty, Sąd Okręgowy wskazał, iż nie skutkuje on podniesieniem składek na fundusz remontowy. Podjęcie przed uchwałą działań zmierzających do wzrostu zdolności kredytowej (uprzednie podniesienie składki na fundusz remontowy), zagwarantowało zawarcie umowy kredytu bez konieczności dalszego wzrostu kwot tytułem składek na fundusz remontowy. Za bezzasadne Sąd ten uznał również argumenty dotyczące zbyt szerokiego zakresu zabezpieczenia na poczet udzielonego kredytu. Koniecznym warunkiem każdego kredytu jest udzielenie zabezpieczeń. Udzielenie kilku rodzajów zabezpieczeń, przy tak wysokiej kwocie kredytu, jest powszechną praktyką banków, bez których umowa kredytu nie doszłaby do skutku. Tym samym upoważnienie w uchwale do udzielenia takich zabezpieczeń należało uznać za zasadne i niesprzeczne z prawidłową gospodarką nieruchomością wspólną. Biorąc pod uwagę wysokość miesięcznej raty kredytu oraz wysokość miesięcznych wpłat na fundusz remontowy, ryzyko sięgnięcia przez bank do innych sposobów zabezpieczeń jest znikome, nawet przy uwzględnieniu, że 10 - 15% właścicieli lokali zalega z bieżącymi wpłatami. Miesięczna rata kredytu wynosi bowiem 4 930,21 zł, gdy tymczasem roczna faktyczna wysokość wpłat na fundusz remontowy wynosi 601 873,99 zł. Naruszenia zasad prawidłowej gospodarki wspólnoty nie można również upatrywać w fakcie zawarcia przez zarząd umowy kredytu na kwotę 700 000 zł, a nie od razu na kwotę 1 250 000 zł, którą dopuszczała uchwała. Zarząd podjął bowiem racjonalną decyzję, by występować o kredyt w kwocie aktualnie potrzebnej na pokrycie wydatków, by nie płacić odsetek. Z kolejnym wnioskiem o zawarcie umowy kredytu na kwotę 300 000 zł zarząd wystąpił w marcu 2019 r. Do zawarcia umowy jednak nie doszło z uwagi na

wydane postanowienie o zabezpieczeniu. Sąd Okręgowy nie zgodził się również z argumentacją powódki, że istotne i nieuzasadnione ograniczenie prawa własności stanowi zobowiązanie się zarządu w imieniu członków wspólnoty do nie obniżania zaliczki na fundusz remontowy. Bank udzielając kredytu musi mieć zabezpieczone swoje interesy, zwłaszcza wtedy gdy źródłem finansowania są środki z funduszu remontowego, a ponadto utrzymywanie wpłat na fundusz remontowy na ustalonym poziomie zabezpiecza interesy wspólnoty albowiem chroni wspólnotę przed sięganiem przez instytucję kredytującą do innych sposobów zabezpieczeń. Wspólnota nie została zresztą pozbawiona całkowicie prawa do obniżenia składki. Możliwość skorzystania z tego prawa została jedynie ograniczona do uzyskania zgody banku kredytującego.

Te okoliczności doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku o o prawidłowym, racjonalnym, gospodarnym i celowym postępowaniu pozwanej, która po wykonaniu szeregu opinii technicznych, zwiększeniu zdolności kredytowej, zebraniu ofert od kilku podmiotów, ustalenia przybliżonych kosztów prac remontowych, podjęła uchwałę w zakresie zawarcia umowy kredytu, która pozwoli zachować płynność finansową oraz sfinansuje w znacznym stopniu szeroki zakres remontu. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało konieczność przeprowadzenia wszystkich prac remontowych. Nieruchomość ma status rezydencji, tak przynajmniej określił ją deweloper. Powinna zatem posiadać określone standardy. Nie można zatem się dziwić, że właściciele lokali podjęli decyzję o remoncie holu pomimo, że nie był to remont najpilniejszy. Odstraszał on wchodzących i zniechęcał potencjalnych nabywców. Zasadności wymiany chillera nie może z kolei podważać okoliczność, że powódka nie korzysta z klimatyzacji. Skoro jednym z elementów podwyższających standard nieruchomości miała być klimatyzacja, to trudno negować potrzebę wymiany chillera na nowy, skoro już jeden nie działał, a drugi był w bardzo złym stanie technicznym. Co więcej, z materiału dowodowego wynika, że nieruchomość wymaga dalszych bardzo kosztownych remontów, których przeprowadzenie jest niezbędne by doprowadzić nieruchomość do standardu jaki miała posiadać i wzrostu wartości lokali. Stan techniczny budynku i części wspólnych spowodował bowiem w ostatnich latach znaczny spadek cen lokali w tej nieruchomości. Nie ulegało tu wątpliwości, że przeprowadzenie koniecznych remontów powinno spowodować wzrost wartości nieruchomości i przywrócić jej świetność, a także skutkować wzrostem wartości poszczególnych lokali, w tym lokali powódki. Argumentacja powódki, że zaciągnięcie kredytu spowodowało spadek wartości jej lokali mieszkalnych jest zupełnie niezrozumiała. Podjęcie uchwały nie skutkowało bowiem zwiększeniem obciążenia finansowego członków wspólnoty.

W takiej sytuacji Sąd Okręgowy oddalił zgłoszone w niniejszym postępowaniu powództwo, rozstrzygając o kosztach postępowania w oparciu o ogólną zasadę wynikającą z art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w W.z dnia 21 stycznia 2020 r. wniosła powódka I. O. (2), zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi skarżąca zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1. art. 132 § 1 k. p. c., poprzez zaniechanie przez Sąd na rozprawie w dniu 8 listopada 2019r. zwrotu odpowiedzi na pozew - pomimo złożenia jej przez pełnomocnika pozwanej (będącego radcą prawnym) wraz z odpisem do Sądu i bez jednoczesnego doręczenia odpisu tego pisma bezpośrednio pełnomocnikowi powódki - a następnie poprzez doręczenie pełnomocnikowi powódki odpisu tego pisma przez Sąd w zastępstwie pełnomocnika pozwanej (a więc w trybie nieznanym k. p. c.), co też miało istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem działanie Sądu zgodne z przepisami k. p. c. powinno finalnie spowodować pominięcie twierdzeń i dowodów strony pozwanej zgłoszonych w odpowiedzi na pozew (zamiast tego, Sąd prowadził na tej i kolejnych rozprawach postępowanie dowodowe obejmujące twierdzenia i dowody strony pozwanej zgłoszone w odpowiedzi na pozew);

2. art. 233 § 1 k. p. c. przez nienależyte i nieszczechstronne rozważenie zebranego materiału i uznanie za ważne głosy oddane przez właścicieli lokali nr: (...), w sytuacji, w której:

i. głosy właścicieli lokali nr (...) zostały oddane przez pełnomocników (na każdym głosie widnieje adnotacja „z upoważnienia” lub „z up.”), jednakże w aktach sprawy brak jest stosownych pełnomocnictw;

ii. właściciel lokali nr (...) udzielił pełnomocnictwa do głosowania, ale wyłącznie jako właściciel lokalu nr (...) - z treści pełnomocnictwa nie wynika, aby obejmowało ono także lokale nr (...), przez co głosy oddane za właściciela lokali nr (...) zostały oddane bez stosownego pełnomocnictwa;

(...). głosy właścicieli lokali nr (...), nie zostały podpisane, a co za tym idzie, nie wykazano, aby zostały oddane przez właścicieli tych lokali;

iv. głosy właścicieli lokali nr (...) zostały oddane podwójnie - raz przez właścicieli, a raz przez ich pełnomocników - choć jeden właściciel lokalu może oddać tylko jeden głos, a Zarząd przekazywał po jednej karcie do głosowania na lokal (wg zeznań członka Zarządu Wspólnoty na rozprawie 27 listopada 2019r. nie było żadnych podwójnie oddanych głosów, choć osobiście sprawdzał on wszystkie oddane głosy);

- co też powinno doprowadzić Sąd do stwierdzenia, że za uchwałą nr (...) nie oddano większości głosów, gdyż suma udziałów właścicieli pozostałych lokali, którzy oddali ważne głosy „za”, wynosi mniej 50% udziałów ;

3. art. 233 § 1 k. p. c. przez nienależyte i nieszechstronne rozważenie zebranego materiału, a także jego całkowicie dowolną ocenę i uznanie, że zeznania powódki nie są w części wiarygodne, gdyż korespondencja dotycząca planowanych remontów oraz uchwał (w tym zwłaszcza projekt uchwały nr (...) wraz z załącznikami) była doręczana powódce na adres przy ul. (...) w W., natomiast zeznania przesłuchanego członka Zarządu Wspólnoty są w pełni wiarygodne, a co za tym idzie, że głosowanie nad uchwałą na (...) zostało przeprowadzone przez Zarząd prawidłowo, w sytuacji, w której:

i. powódka zaprzeczyła, aby otrzymała jakąkolwiek korespondencję dotyczącą planowanych remontów oraz uchwał, w tym zwłaszcza pisemną informację o wcześniejszym przegłosowaniu uchwał nr (...)i (...) (choć uchwały te były ściśle powiązane z uchwałą nr (...)) oraz projekt uchwały nr (...) wraz z załącznikami);

ii. doręczenie korespondencji na ten sam adres, ale innemu podmiotowi (spółce (...)) nie może być traktowane jako równoznaczne z doręczeniem tej korespondencji także powódce, skoro powódka miała otrzymywać korespondencję na swoje imię i nazwisko, powódka nie pełniła w tej spółce żadnej funkcji, a relacje rodzinne pomiędzy powódką a prezesem zarządu tej spółki są bez znaczenia, gdyż nie zwalniają Zarządu Wspólnoty od obowiązku prawidłowego powiadomienia każdego właściciela (a nie tylko wybranych) o podejmowanych działaniach;

iii. strona pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu doręczenia powódce jakiegokolwiek korespondencji dotyczącej planowanych remontów oraz uchwał (w tym zwłaszcza pisemnej informacji o przegłosowaniu uchwał nr (...)i (...) oraz projekt uchwały nr (...))wraz z załącznikami), choć to obowiązkiem Zarządu jest informowanie właścicieli o podejmowanych działaniach, a nie jest obowiązkiem właścicieli dowiadywanie się, co robi Zarząd;

iv. świadek A. T. nie potrafił wskazać, jakie konkretnie dokumenty miały być udostępnione właścicielom lokali podczas głosowania uchwały nr (...) („Nie potrafię powiedzieć jakie konkretnie dokumenty wchodziły w skład tego kompletu, poza tymi które wymieniłem” 00:20:00);

v. świadek M. C. nie potrafił wskazać, w jaki sposób powódka miała być zawiadomiona na piśmie o przegłosowaniu uchwał nr (...)i(...) („ Nie pamiętam w tej chwili w jaki sposób powódce została przekazana informacja o uchwale (...)”, 00:50:39);

vi. sprzeczne z logiką jest twierdzenie Sądu, jakoby „Powódka nie udowodniła, że na ten adres nie przychodziła do niej korespondencja i nie wiedziała o głosowanych uchwałach” (str. 18 uzasadnienia), ponieważ powódka nie może udowodnić czegoś, co nie zaistniało - to strona przeciwna powinna wykazać, że na podany przez powódkę adres przychodziła korespondencja, czego w tej sprawie pozwana nie uczyniła;

vii. choć głosowanie nad uchwałą nr (...) miało trwać do 5 października 2018r., to głosy były zbierane przez Zarząd także po tej dacie (co zostało wykazane na przykładzie powódki);

viii. warunki kredytu przekazane właścicielom lokali przez Zarząd Wspólnoty były inne niż warunki przewidziane w zawartej umowie kredytowej;

ix. zeznania członka Zarządu Wspólnoty są niewiarygodne, ponieważ przykładowo: „Wniosek kredytowy był złożony na 700 tysięcy”, a „druga transza kredytu miała być uruchomiona w terminie nieokreślonym” (rozprawa z dnia 27 listopada 2019r., od 01:26:00), choć jak wynika z pisma Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 20 marca 2019r. (zob. załącznik nr 2 do pisma powódki z dnia 18 grudnia 2019r.), faktycznie Zarząd zaciągnął kredyt na 1 000 000 zł i druga transza kredytu w kwocie 300 000 zł była gotowa do uruchomienia w marcu 2019r., co zostało przez Sąd pominięte przy ocenie tego dowodu;

- co też oznacza, że tryb przegłosowywania uchwały nr(...) był niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali.

III. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) 23 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że uchwała nr(...) zapadła większością głosów właścicieli lokali, w sytuacji, w której prawidłowo oddane głosy (głosy ważne) nie przekroczyły 50% udziałów w nieruchomości;

2) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że uchwała nr (...) została przegłosowana zgodnie z przepisami tej ustawy, w sytuacji, w której powódka nie została powiadomiona na piśmie o wcześniejszym przegłosowaniu uchwał nr (...) i (...) (ściśle powiązanych z głosowaną później przedmiotową uchwałą nr(...)), ani o samym głosowaniu nad uchwałą nr (...) (o głosowaniu tym powódka dowiedziała się dopiero po wskazanym przez Zarząd terminie głosowania);

3) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że uchwała nr (...) nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza interesu powódki oraz pozostałych właścicieli lokali, choć przewidziane w uchwale zabezpieczenia kredytu (przelew na bank wiarygodności z umowy ubezpieczenia budynku, umowna klauzula potrącenia wymagalnych wierzytelności z tytułu kredytu z wierzytelnościami z rachunku bieżącego, którego posiadaczem jest Wspólnota, udzielenie bankowi pełnomocnictwa do pobierania środków z rachunku, uzależnienie możliwości obniżenia wysokości zaliczki na fundusz remontowy od zgody banku), o których to zabezpieczeniach przesłuchany członek Zarządu nawet nie wiedział (wg zeznań członka Zarządu Wspólnoty, „bank miał zabezpieczyć się wyłącznie na funduszu remontowym”: rozprawa z 27.11.2019r., od 01:24:00), stanowią tak daleko idące ograniczenia właścicieli, że naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszają interesy powódki jako właściciela lokalu i stanowią dla właścicieli lokali nadmierne obciążanie, niezależnie od tego, jakie jest ryzyko sięgnięcia przez bank po te zabezpieczenia (jeśli zdaniem Sądu Okręgowego ryzyko jest tak niewielkie, to po co w ogóle wprowadzać do umowy takie zabezpieczenia?);

4) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że uchwała nr (...) nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż Zarząd zawarł umowę kredytu na kwotę 700 000 zł, a co świadczy o racjonalności w jego postępowaniu, w sytuacji, w której twierdzenia strony pozwanej w tym zakresie (str. 2 zażalenia z dnia 17 grudnia 2018r., str. 7 odpowiedzi na pozew) były nieprawdziwe, gdyż faktycznie Zarząd zaciągnął kredyt na łącznie 1 000 000 zł, a jedynie uruchomienie tej kwoty miało nastąpić w dwóch transzach (zaś uruchomienie drugiej transzy nie było możliwe wobec zabezpieczenia przez Sąd powództwa w niniejszej sprawie poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały).

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości (...) położonej przy ul. (...)w W., a także poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki w całości kosztów postępowania w I instancji wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie była zasadna, albowiem podniesione w niej zarzuty nie mogły być ocenione jako trafne.

Dokonując w pierwszej kolejności oceny zarzutu naruszenia przepisów postępowania, a wśród nich art. 132 Kodeksu postępowania cywilnego, zwrócić należy uwagę, iż prawodawca dokonał nowelizacji powyższego uregulowania ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1311), która weszła w życie w dniu 8 września 2016 r. Istniejący do tego dnia obowiązek dołączenia przez zawodowego pełnomocnika dowodu nadania odpisu składanego pisma pełnomocnikowi strony przeciwnej zastąpiono oświadczeniem pełnomocnika, iż takie pismo zostało nadane. Intencja prawodawcy, w świetle której tego rodzaju wymogi formalne pisma składanego przez pełnomocnika, winny być zliberalizowane jest widoczna. Tym samym brak formalny tak składanego pisma – skutkujący jego zwrotem – zachodzi jedynie wówczas, gdy pełnomocnik nie zawrze w składanym piśmie oświadczenia o jego nadaniu przesyłką poleconą. Ze swej istoty pełnomocnik nie może odpowiadać za brak doręczenia odpisu pisma pełnomocnikowi przeciwnika. Zresztą również w stanie prawnym obowiązującym przed dniem 8 września 2016 r. pełnomocnik zobowiązany był jedynie dołączyć dowód nadania przesyłki zawierającej pismo – nie zaś zwrotne poświadczenie odbioru tego pisma. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż w realiach procesowych niniejszej sprawy brak było podstaw do zarządzenia zwrotu. Zwrócić zresztą należy uwagę, iż sytuacja procesowa była tu dalece odmienna od tego, co przedstawiła skarżąca w uzasadnieniu zarzutu naruszenia art. 132 k. p. c. Wbrew treści zarzutu do złożenia odpowiedzi na pozew nie doszło na rozprawie wyznaczonej na dzień 8 listopada 2019 r., a wcześniej – została ona złożona na Biurze Podawczym Sądu Okręgowego w W. w dniu 2 sierpnia 2019 r. i zawierała oświadczenie, o którym mowa w art. 132 k. p. c. Jak należy wnioskować wobec deklaracji pełnomocnika powódki, iż nie otrzymał on odpowiedzi na pozew, Przewodnicząca na rozprawie wyznaczonej na dzień 8 listopada 2019 r. dokonała doręczenia zalegającej w aktach odpowiedzi na pozew pełnomocnikowi powódki. Jak już jednak wskazano – nie została ona złożona przez pełnomocnika pozwanej na tej rozprawie.

Stanowiska apelującej w tym zakresie nie sposób podzielić jeszcze z jednej przyczyny. Zwrócić należy uwagę, iż skarżąca zarzuca iż Sąd Okręgowy prowadził postępowanie dowodowe w oparciu o wniosek zawarte w odpowiedzi na pozew, która w ocenie skarżącej – jak już wskazano: niezasadnie – winna ulegać zwrotowi. Zwrócić jednak należy uwagę, iż zgodnie z art. 232 zd. 2 Kodeksu postępowania cywilnego sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Prawodawca w tym zakresie żadną miarą nie ograniczył sądu powszechnego w gromadzeniu materiału procesowego, a w takiej sytuacji opowiedzieć należało się również za możliwością dopuszczenia z urzędu tych dowodów, które zostało wniesione przez stronę w sposób sprekludowany. Nawet zatem, gdyby podzielić stanowisko powódki – co jak już wskazano w ocenie Sądu Apelacyjnego żadną miarą nie może mieć miejsca – przeprowadzenie takich dowodów z urzędu przez Sąd I instancji nie mogłoby stanowić jakiegokolwiek uchybienia.

W dalszej kolejności skarżąca zarzuca naruszenie art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. W pewnym zakresie zarzuty te należało uznać za niezasadne, zaś w pozostałym – jako pozostawające bez wpływu na treść rozstrzygnięcia. Niejako od końca analizując ten zarzut należało zwrócić uwagę, iż wskazywana wadliwość w zakresie podwójnego głosowania wskazanych właścicieli lokali nastąpiłaby albo wtedy, gdyby głosy te były ze sobą sprzeczne (tak nie było – owe podwójne głosy były głosami za podjęciem zaskarżonej uchwały), albo wówczas, gdyby zostały one podwójnie policzone – taka sytuacja również nie miała miejsca. Sąd Okręgowy w tym zakresie dokonał zresztą ponownego przeliczenia głosów i uwzględnił udziały w nieruchomości wspólnej związane z tymi głosami w sposób pojedynczy. Co do zarzutu braku podpisania kart do głosowania – zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają szczegółowych uregulowań co do tego, w jaki sposób właściciel lokalu winien oddać głos. W szczególności nie wskazują, iż w przypadku własnoręcznego naniesienia przez właściciela swojego nazwiska na formularzu do głosowania przedstawionego mu przez zarząd wspólnoty, taki podpis winien być powtórzony. Prawodawca w art. 78 k. c. wymaga, aby strona złożyła własnoręczny podpis na dokumencie obejmującym oświadczenie woli, nie nakazując, czy to powielania tego rodzaju podpisów, czy to umieszczenia podpisu w określonym miejscu takiego dokumentu. Wskazywany przez skarżącą problem zaistniałby zapewne wówczas, gdyby zainteresowani w tym zakresie

manifestowali jakiegokolwiek wątpliwości. Mając na uwadze, iż brak jest w tym zakresie dalej idących warunków formalnych co do głosu (zaś w każdym razie brak jest warunków, które zdaje się tu dostrzegać powódka), zarzutu w tym zakresie nie sposób było podzielić. Jako zdecydowane nadużycie należało uznać zarzut dotyczący pełnomocnictwa udzielonego przez właściciela lokali nr (...). Ze złożonego pełnomocnictwa udzielonego R. K. bynajmniej nie wynikało, iż pełnomocnictwo udzielone jest jedynie w zakresie lokalu nr (...), a jedynie to, iż mocodawca zamieszkuje w lokalu nr (...). Pełnomocnictwo (karta 227 akt sądowych) miało zaś charakter pełnomocnictwa ogólnego. Wreszcie w zakresie głosów oddanych przez właścicieli lokali nr (...), to skarżąca zasadnie wywodzi, iż brak jest pełnomocnictw w zakresie głosów oddanych przez właścicieli lokali nr (...). W zakresie lokalu (...) brak jest co prawda pełnomocnictwa, niemniej jednak jego właścicielka nadesłała również do wspólnoty maila, z którego wynika, iż jej intencją jest głosowanie za podjęciem przedstawionej uchwały. Nawet jeżeli jednak uznać, iż głosy te zostały przez Sąd Okręgowy zaliczone nieprawidłowo, uwzględnienie tego zarzuty sprawi, iż liczba udziałów głosujących za podjęciem uchwały obniży się do poziomu (...), czyli do 51,445% głosów oddanych za podjęciem uchwały, a tym samym w dalszym ciągu większość właścicieli liczona stosownie do wielkości udziałów głosowała za podjęciem tej uchwały.

Trzeci z zarzutów naruszenia prawa procesowego nie jest dla Sądu Apelacyjnego w pełni zrozumiałym. Jakkolwiek skarżąca zdaje się zarzucać, iż nie została w sposób prawidłowy powiadomiona o podejmowaniu uchwały (nie otrzymała korespondencji dotyczącej planowanych remontów oraz poprzednio podejmowanych uchwał), niemniej jednak w sposób bezsporny powódka oddała głos przeciwko podjęciu uchwały i głos ten w taki sposób został zaliczony. Z jednej strony zatem jak należy wnioskować powódka sama oceniła sposób swojego przygotowania do podjęcia decyzji w przedmiocie głosowania uchwały za wystarczający i pozwalający jej na świadome oddanie głosu przeciwnego. Jeżeli powódka zmierza jednak do tego, iż po zapoznaniu się ze wskazywaną dokumentacją mogłaby zmienić zdanie i zagłosować za podjęciem tej uchwały, wytoczenie niniejszego powództwa, a zwłaszcza jego dalsze popieranie, pomimo otrzymania postulowanej dokumentacji przy odpowiedzi na pozew, czyni całą sytuację procesową jeszcze mniej zrozumiałą. Zwrócić zresztą należy uwagę, iż Sąd Okręgowy uznał ostatecznie, iż pozwana oddała głos w sposób skuteczny i zaliczył ten głos, jako głos przeciw podjęciu uchwały. Dodatkowo zważyć tu należało, iż nie sposób podzielić optyki apelującej, która zmierza istotnie do wykazania, iż istniejące problemy w odbiorze korespondencji pod wskazanym uprzednio przez nią adresem winny obciążać Wspólnotę.

W ramach tego zarzutu skarżąca podnosi również, iż umowa ostatecznie zawarta przez Zarząd była odmienna od warunków określonych w przegłosowanej uchwale. Jest to jednak argument przemawiający za twierdzeniem o nieprawidłowości działania Zarządu, nie zaś wadliwości uchwały. Wreszcie nie sposób zorientować się, jaki wpływ na treść uchwały i sposób jej podejmowania miałyby mieć zarzut, iż Sąd dokonał nieprawidłowych ustaleń co do sposobu jej wykonania. Ogólnie zwrócić należy uwagę, iż uregulowania ustawy o własności lokali nie pozwalają na uchylene uchwały z tej przyczyny, iż była ona w sposób wadliwy wykonywana przez Zarząd Wspólnoty.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego, zwrócić należy uwagę, iż wyżej przedstawiona argumentacja wskazuje, iż zarzut naruszenia art. 23 ust. 2 ustawy nie był zasadny. Nawet przy uwzględnieniu niektórych zarzutów skarżącej, w dalszym ciągu za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów. Podobnie z wyżej wskazanych już przyczyn za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 (zarzut nr 2). Co do kolejnego zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1, to zwrócić należy uwagę, iż skarżąca zarzucając, iż przyjęte obciążenia były dla wspólnoty zbyt daleko idące, nie wskazuje w jaki realny sposób, w jej ocenie umowa, której wynikiem jest kredytowe zaangażowanie banku na kwotę 1 000 000 zł winna być zabezpieczona – nie oferuje materiału procesowego, z którego wynikałoby, iż przyjęte w zaskarżonej uchwale rozwiązania odbiegały od powszechnie przyjętej praktyki. W istocie Sąd Okręgowy zasadnie zauważył, iż z jednej strony racjonalnie postępująca osoba nie może oczekiwać, iż bank udzieli kredytu na niebagatelną jednak kwotę bez istotnego zabezpieczenia, z drugiej zaś zastosowane przez bank rozwiązania nie były dla Wspólnoty szczególnie uciążliwe. Nie może zniknąć z pola widzenia, iż Wspólnota w tym zakresie nie ma szczególnie daleko idących możliwości zaoferowania zabezpieczenia. Ponownie zresztą przy sformułowaniu tego zarządu, apelująca swoją uwagę ponownie koncentruje przede wszystkim na nieprawidłowej w jej ocenie działalności zarządu – braku wiedzy członków zarządu co do ostatecznego kształtu zabezpieczeń zastosowanych przez bank i Wspólnotę w zawartej umowie kredytowej. Kwestia ta mogłaby co najwyżej

mieć znaczenie, gdyby przedmiotem zaskarżenia była uchwała udzielająca Zarządowi absolutorium. Tak jednak nie jest.

Za niezasadny uznano również ostatni z zawartych w apelacji powódki zarzutów naruszenia prawa materialnego. Zarzut ten również nie jest do końca zrozumiały. W każdym razie to, iż w wykonaniu umowy Wspólnota otrzyma dodatkowo jeszcze kwotę 300 000 zł na potrzeby remontu, pozostaje bez wpływu na zasadność uchwały. Prezentowane w tym zakresie argumenty paradoksalnie zdają się przemawiać tym bardziej przeciwko braku możliwości uwzględnienia powództwa zgłoszonego w niniejszej sprawie. W związku z wykonaniem przeważającej części uchwały (zaciągnięciu kredytu, wypłaceniu jego większej części i spożytkowanie tej części na potrzeby remontu), koniecznym byłaby ocena, czy nawet w przypadku uwzględnienia żądania powódki, sytuacja Wspólnoty (w tym sytuacja właścicieli lokali, którzy w istocie natychmiastowo zmuszeni byłiby do dokonania wpłat na fundusz remontowy, które w całości pokryją roszczenia banku) nie stanie się gorsza, aniżeli przy dalszym wykonywaniu zaskarżonej uchwały – w szczególności, gdyby nie doszło do uchylecia poprzedniej uchwały właścicieli lokali – nakazującej uzyskanie kredytu w banku (...) S. A. Jak już wskazano problem ten w realiach niniejszej sprawy o tyle nie zachodzi, iż formułowane przez powódkę zarzuty i argumenty nie mogły prowadzić do wyeliminowania z obrotu prawnego zaskarżonej uchwały.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki jako bezzasadną – stosownie do art. 385 Kodeksu postępowania cywilnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 oraz 391 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 20 oraz § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.