

Sygn. akt IC 1791/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 stycznia 2015 roku.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Waldemar Kuś

Protokolant: Agnieszka Lasko

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2015 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa A. M.

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

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)

(...) w B.nr (...)i nr (...)z dnia 24 lipca 2014 roku;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 360 zł tytułem zwrotu

kosztów procesu ;

III. nakazuje pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy

w Ś. kwotę 400 zł tytułem opłat sądowych, od obowiązku uiszczenia których powódka była zwolniona.

Sygn. akt I C 1791/14

UZASADNIENIE

A. M.wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w B.przy ul. (...)-2 o uchylenie uchwał pozwanej nr (...) i (...), a także o zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że uchwałą nr (...)z dnia 24 lipca 2014 r. właściciele lokali przy ulicy (...)w B.podjęli uchwałę w sprawie zaciągnięcia i spłaty kredytu inwestorskiego (...) w (...) Banku (...)w W.do kwoty 408.322,81 złotych na okres kredytowania do 20 lat, w celu sfinansowania kosztów remontu budynku przy ulicy (...)w B.oraz złożenia w jej imieniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji z tytułu zawarcia umowy wyżej wymienionego kredytu. W przypadku przekroczenia zaplanowanych wydatków inwestycyjnych określonych w § 1 z powodu konieczności przeprowadzenia prac nieprzewidzianym kosztorysem, wydatki te zostaną pokryte w całości przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Ponadto uchwałą nr (...)z dnia 24 lipca 2014 r. właściciele lokali przy ulicy (...)w B.ustalili wysokość wpłat na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej w wysokości 6,60 zł od m² powierzchni lokalu, które w całości mają być przeznaczone na spłatę kredytu.

W ocenie powódki powyższe uchwały naruszają przepisy ustawy o własności lokali, a w szczególności zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes właściciela. Zarzuciła, że zarządca naruszył art. 23 ustawy o własności lokali. Zgodnie z protokołem z zebrania, na którym podjęto zaskarżane uchwały, poinformował on

członków wspólnoty, iż powódka telefonicznie zwróciła się z prośbą o przesunięcie zebrania właścicieli w celu podjęcia niezbędnych uchwał z powodu uczestniczenia w pogrzebie. Zarządca mimo to odmówił przesunięcia spotkania, co uniemożliwiło właścicielce lokalu przedstawienia i zajęcia stanowiska w przedmiocie podjęcia uchwał. Powódka wskazała, że nic nie stało na przeszkodzie, aby podjęte uchwały były wynikiem głosów częściowo oddanych na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Tym samym, w jej ocenie, został niewątpliwie naruszony interes właściciela lokalu, jak również wskazany wyżej przepis ustawy.

Zarzucała także, że § 4 uchwały nr (...) jest niekorzystny dla właścicieli lokali, jak i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wskazała, że profesjonalny zarządca winien w sposób należyty przewidzieć, a przede wszystkim zobowiązać umownie wykonawców składających swoje oferty na wykonanie remontów w określonej kwocie. Umowa winna być tak skonstruowana, aby wykonawca na każdym z etapów remontu nie mógł podwyższać swojego wynagrodzenia, a następnie obciążać jego kosztami członków wspólnoty w stosunku do ich udziałów. W takim przypadku umowa z wykonawcą powinna być zawarta za wynagrodzeniem ryczałtowym, czego w żaden sposób nie zapewnia niniejszy zapis w uchwale. Taki zapis może doprowadzić do obciążenia członków wspólnoty w żaden sposób nie określonymi dodatkowymi kosztami, których członkowie wspólnoty nie będą w stanie uregulować. Podniosła, że zapis § 6 uchwały określający wpłaty na fundusz remontowy określono w wysokości minimum 6,60 złotych, co również może w późniejszym czasie pozwolić zarządcy na podwyższenie go bez ustalenia jego wyższej wysokości z członkami wspólnoty. Powódka wskazała, że pozwanej została przedstawiona tylko jedna oferta banku, tym samym właściciele nie mieli możliwości porównania jej z inną ofertą kredytową. Kwota kredytu zaciągana przez wspólnotę jest na dzień dzisiejszy nie do przyjęcia przez właściciela lokalu, znacznie obciąża ona jego budżet, a powódka w chwili obecnej jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, korzysta z pomocy rodziców. Zdaniem powódki inwestycje remontowe nie wymagają natychmiastowego wykonania. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby były one wykonane w późniejszym czasie stopniowo, tym samym uchroni to członków wspólnoty przed ponoszeniem dużych kosztów kredytu.

Powódka wskazała także, iż pozwana w dniu 13 sierpnia 2013 r. na podstawie uchwały nr (...) roku zawarła umowę o kredyt w kwocie 65.758,66 złotych na sfinansowanie kosztów remontu budynku polegającego na remoncie dachu, ogrodzenia terenu, budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku. Spłata zaciągniętego kredytu nastąpi dopiero w dniu 1 sierpnia 2023 roku. Przedstawione przez nią wyliczenia wskazują, że Wspólnota Mieszkaniowa będzie zobowiązana spłacić drugi kredyt wraz z kosztami ubocznymi, tj. odsetkami i prowizjami w kwocie łącznej około 1.206.976,32 złotych. Podjęte uchwały w tym samym dniu w zakresie przedmiotu remontu, tj. uchwała (...) w sprawie uporządkowania kominów dymowych, uchwała (...) w sprawie wyboru wykonawcy na remont budynku w zakresie m.in. remontu stropu, czy uchwała (...) w sprawie podłączenia budynku do kolektora kanalizacji sanitarnej, obejmują w tej części swoim zakresem już wcześniej wykonane prace, na co został przeznaczony wcześniej zaciągnięty kredyt. Tym samym zostają naruszone zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes właściciela. W ocenie powódki uchwała nr (...) jest podjęta w konsekwencji drugiej skarżonej uchwały i podlega ona uchyleniu z tych samych przesłanek co uchwała nr (...) z dnia 24.07.2014 r., ma ona na celu uzyskanie środków na spłatę i obsługę zaciągniętego kredytu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew nie zgodziła się z stanowiskiem powódki, że podjęte uchwały naruszają przepisy ustawy o własności lokali, gdyż A. M. mogła uczestniczyć w zebraniu członków wspólnoty z dnia 24 lipca 2014 roku. Ponadto wskazała, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w wyniku kontroli w dniu 24 czerwca 2014 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz ekspertyzy kominiarskiej sporządzonej w dniu 16 listopada 2014 roku, a także treści protokołu z przeglądu budowlanego wykonanego w lipcu 2012 roku. Podniosła, że wymieniona w uchwale stawka na fundusz remontowy może być każdorazowo zmieniona i dostosowana do możliwości finansowych poszczególnych właścicieli lokali. Zgodziła się z powódką, że prace w postaci remontu elewacji budynku, jego odwodnienia, remontu stropu, wentylacji wywiewno – nawiewnej oraz izolacji pionowej budynku mogą zostać wykonane w późniejszym terminie, jednak wstrzymanie uchwały nr (...) doprowadzi do katastrofy budowlanej, którą należy rozebrać. Poza tym wskazała jakie pilne prace na terenie nieruchomości wspólnej należy wykonać.

Na rozprawie w dniu 7 stycznia 2015 roku powódka podtrzymała swoje stanowisko w sprawie, a pełnomocnik pozwanej podtrzymał stanowisko zawarte w odpowiedzi na pozew.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w B. przy ul. (...) -2. W jej skład wchodzi powyżej 7 lokali. Powódka jest członkiem tej wspólnoty.

W dniu 16 sierpnia 2013 roku pozwana wspólnota mieszkaniowa zawarła z (...) S.A. z siedzibą w W. umowę kredytu inwestorskiego (...).

Zgodnie z § 2 umowy na warunkach w niej określonych (...) S.A. zobowiązał się postawić do dyspozycji pozwanej kredyt w kwocie 65.758,66 zł na sfinansowanie kosztów remontu budynku położonego przy ul. (...) w B. polegającego na wykonaniu remontu dachu, ogrodzenia terenu oraz budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku.

W dniu 24 lipca 2014 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, na którym omawiano jej potrzeby w zakresie elewacji, izolacji, drenażu, rozbiórki dobudówki, remontu stropu, podłączenia o kolektora oraz montażu wkładów wentylacyjnych, a także przedstawiono ofertę wykonawcy na remont elewacji, izolacji, drenażu, remontu stropu oraz rozbiórki dobudówki. Zarządca wskazał, iż dla sfinansowania remontu należy ustalić wpłaty na fundusz remontowy w wysokości 6,60 zł/m².

Na powyższym zebraniu właściciele lokali podjęli uchwały nr (...) i (...).

W pierwszej w nich:

- § 1: pozwana upoważniła K. R. do dokonania czynności formalnoprawnych związanych z zawarciem i zabezpieczeniem umowy kredytowej kredytu inwestorskiego (...) do kwoty 408.322,81 zł na okres kredytowania do 20 lat, w celu sfinansowania kosztów remontu budynku przy ul. (...) w B. oraz złożenia w jej imieniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji z tytułu zawarcia tej umowy;
- 2: członkowie pozwanej wspólnoty postanowili, że do chwili całkowitej spłaty kredytu wspólnota nie zamknie prowadzonych w Oddziale 1 (...) Banku (...) S.A. w W. rachunków oraz nie otworzy rachunków w innych bankach;
- 3: postanowiono, że zabezpieczeniem kredytu, o którym mowa w § 1 uchwały miało być ustanowienie klauzuli potrącenia wierzytelności banku z tytułu kredytu z rachunków bankowych kredytobiorcy prowadzonych w (...) Banku (...) S.A. oraz przelew wierzytelności obecnych i przyszłych członków wspólnoty mieszkaniowej odnoszących się do środków pieniężnych gromadzonych przez właścicieli lokali na funduszu remontowym z tytułu udziału w spłacie kredytu inwestorskiego (...);
- 4: postanowiono, że w przypadku przekroczenia zaplanowanych wydatków inwestycyjnych określonych w § 1 z powodu konieczności przeprowadzania prac nieprzewidzianych kosztorysem, wydatki te zostaną pokryte w całości przez członków wspólnoty mieszkaniowej;
- 5: zawarto postanowienie następującej treści: „wobec wyrażenia zgody na dokonanie przelewu wierzytelności od członków wspólnoty mieszkaniowej z tytułu wpłat na fundusz remontowy oświadczamy, że zobowiązujemy się wykonać umowę przelewu zgodnie z warunkami ustalonymi w pisemnej umowie, która zostanie zawarta z bankiem na zabezpieczenie udzielonego kredytu. Zobowiązujemy się nieodwołanie przekazać a rachunek banku po otrzymaniu wezwania do zapłaty przypadające na każdego z członków kwoty z tytułu wpłat na fundusz remontowy, celem zapłaty zaległych rat kredytu wraz z odsetkami i kosztami. Jednocześnie zwalnimy bank z obowiązku zawiadomienia nas o zawarciu umowy przelewu wierzytelności, o którym mowa w § 3.

Natomiast na podstawie uchwały nr (...) wspólnota w:

- § 1: postanowiono z dniem 1 września 2014 roku utworzyć fundusz remontowy;
- 2: postanowiono, że wysokość wpłat na ten fundusz wyniesie 6,60 zł od 1m² powierzchni lokalu wraz z przynależnymi;
- 5: postanowiono, że fundusz remontowy jest przypisany do lokalu i nie podlega zwrotowi.

Na każdą z uchwał głosowali właściciele posiadający łącznie 74,68 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wysokość wpłat na powyższy fundusz remontowy w okresie 20 lat wynosi łącznie 1.206.976,32 zł, w tym 836.763,84 zł z lokali stanowiących własność Gminy B. G. oraz 370.212,48 zł z lokali stanowiących własność osób fizycznych, w tym powódki.

Na podstawie powyższych uchwał zarządca ustalił wysokość wpłat powódki na fundusz remontowy na kwotę 713 zł miesięcznie.

Fakty przyznane przez pozwaną

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o fakty przyznane przez strony na rozprawie w dniu 7 stycznia 2015 roku.

Oddalono wnioski dowodowe powódki o przesłuchanie jej oraz świadków A. W. i S. M., gdyż fakty jakie miały być ustalone za ich pomocą nie były między stronami sporne.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu jako zasadne.

W myśl 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.).

Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, w tym umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Na rozprawie w dniu 7 stycznia 2015 roku strony zgodnie wskazały, że nie ma między nimi sporu co do faktów w sprawie. Oznacza to, że strona pozwana przyznała fakty wskazane przez powódkę w pozwie (art. 229 k.p.c.). Zasadnicze znaczenie w sprawie miała ocena zaskarżonych uchwał przez pryzmat przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do uchwały nr (...), należy wskazać, iż uwzględniając zamiar właścicieli lokali w niej wyrażony, to treść § 1 uchwały nie jest na tyle precyzyjna na ile wymaga tego jej cel. W postanowieniu tym mowa jest bowiem o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu na „remont budynku”. Tymczasem uwzględniając wysokość planowanego zobowiązania nie powinno być wątpliwości, że w tym zakresie wymagana jest szczegółowość, gdyż uzyskane w ten sposób środki finansowe muszą być spożytkowane na konkretny cel. Biorąc pod uwagę mnogość elementów jakie mogą składać się na pojęcie budynku i wchodzących zarazem w zakres nieruchomości wspólnej, to ogólnikowe wskazanie, że kredyt ma być przeznaczony na „remont budynku” nie może być uznane za wystarczające. Bez znaczenia pozostaje tu to, że o intencjach właścicieli lokali można wnioskować z protokołu zebrania z dnia 24 lipca 2014 roku, gdyż powyższe postanowienie stanowi udzielenie umocowania do dokonania czynności w imieniu pozwanej i w zmierniu ma być podstawą do reprezentowania pozwanej przed bankiem udzielającym kredytu. Przy tak nieprecyzyjnym ustaleniu przeznaczenia kredytu istnieje ryzyko, że pełnomocnik zawrze umowę, która nie odzwierciedla pierwotnych intencji mocodawcy. Nie można w tym zakresie opierać się samym na zaufaniu do pełnomocnika. Ponadto precyzyjne określenie przeznaczenia uzyskanego kredytu pozwoli także na kontrolowanie przez wszystkich właścicieli lokali tak uzyskanych środków finansowych, a więc, czy zostały one wydatkowane zgodnie z przeznaczeniem. Brak takiej precyzji w formułowaniu postanowień należy ocenić jako naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Czynności tego zarządu, a konkretnie ich treść, muszą uwzględniać także prawo właścicieli lokali do kontroli poczynań zarządu po podjęciu uchwały. Brak precyzji w tym zakresie może istotnie utrudniać osiągnięcie takiego celu. Tak jest w przypadku rozważanego postanowienia zawartego w § 1 powołanej uchwały.

Także inne okoliczności wskazują na naruszenie powyższych zasad. Z treści zaskarżonej uchwały oraz z protokołu zebrania członków wspólnoty z dnia 24 lipca 2014 roku wynika, że kredyt o jakim mowa w § 1 uchwały ma zostać zaciągnięty z przeznaczeniem na remont elewacji, izolację, drenaż, remont stropu oraz rozbioru dobudówki. Tymczasem jak wynika z przedłożonej wraz z pozwem umowy o kredyt inwestorski z 16 sierpnia 2013 roku osiągnięte w ten sposób środki finansowe miała być przeznaczona w części na tę samą inwestycję, którą objęta ma być realizacja kredytu zaciągniętego jaki miał być zaciągniętych na podstawie zaskarżonej uchwały nr (...). Z treści powołanej umowy wynika bowiem, że kwota kredytu ma być wykorzystana m.in. na budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku. Natomiast z protokołu z zebrania właścicieli lokali pozwanej z dnia 24 lipca 2014 roku wynika, że istnieją potrzeby w zakresie „przyłączenia do kolektora”. Powyższe pozwala na ocenę, że rzeczywiście poprzednia umowa kredytu miała na celu pokrycie wydatków na wykonanie w części takich samych prac. Potoczne rozumienie kolektora jako przewodu lub kanału zbiorczego dla przepływu cieczy lub gazów, wskazuje, że pozwana w istocie po raz kolejny ma zamiar zaciągać zobowiązanie na ten sam cel, co należy uznać za niecelowe i naruszające interesy członka wspólnoty, który przecież będzie zobowiązany partycypować w spłacie już poprzedniego zobowiązania. Pozwana w odpowiedzi na pozew nie ustosunkowała się do tego zarzutu powódki, nie wskazała, że powstała konieczność poniesienia nowych wydatków na ten sam cel. Takie postępowanie także należy zatem ocenić jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż prowadzi ono do nadmiernego zadłużenia, w sytuacji, gdy określone potrzeby wspólnoty mogą być zaspokojone z poprzednio uzyskanego kredytu.

Tak samo należy ocenić postanowienia zawarte w § 2 powyższej uchwały. Zasadniczo zobowiązanie się do niezamykania rachunków u kredytobiorcy uzasadnione jest tym, że środki pochodzące z zaliczek uiszczonych przez właścicieli przekazywane są na rachunek bankowy prowadzony przez taki podmiot. Jednakże zobowiązanie się do nieotwierania rachunków w innych bankach może zagrażać w przyszłości prowadzeniu prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, tym bardziej, gdy weźmie się pod uwagę okres kredytowania wskazany w § 1 uchwały. W tym czasie może bowiem powstać potrzeba otwarcia rachunku w innym banku, np. w związku z koniecznością zaciągnięcia zobowiązania, którego nie można było przewidzieć w dniu podejmowania zaskarżonej uchwały. Jednakże w tym zakresie istotnym wydaje się to, że właściciele lokali sami na siebie nakładają takie zobowiązanie. Pozwana nie wskazała bowiem, aby powyższe wynikało z ustaleń z bankiem, który miał udzielić kredytu. Tworzenie takich jednostronnych zobowiązań wydaje się zatem bezcelowe.

Należy podzielić stanowisko powódki, że zapisy które zawarte w § 4 i 5 uchwały nr (...), są niezgodne z prawem albo naruszają interes powódki.

W pierwszym z nich członkowie wspólnoty przyjęli na siebie zobowiązania, które nie jest do przewidzenia na dzień w którym zostaje ono zaciągnięte, a więc na chwilę podejmowania uchwały. Ponadto postanowienia te wskazują, że pozwana przed wykonaniem remontu albo nie ustaliła zakresu planowanych prac remontowych, albo w umowie z wykonawcą jej interesy nie będą należycie zabezpieczone przez ustalenie wynagrodzenia ryczałtowego. Powołany zapis pozwala w praktyce na obciążenie w przyszłości każdego członka wspólnoty dowolną wysokością kosztów jakie mogą powstać na skutek konieczności przeprowadzenia prac nieprzewidzianych kosztorysem. Klauzula ta jest na tyle nieprecyzyjna, że w przyszłości na jej podstawie pozwana będzie mogła przeprowadzić jakiegokolwiek prace nieobjęte kosztorysem, w więc także takie, które będzie można zakwalifikować jako stanowiące czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W takim przypadku stanowiłoby to obejście przepisów ustawy o własności lokali, która do takich wypadków przewiduje konieczność podejmowania uchwał. Takie sformułowanie prowadzić może zatem do tego, że w przyszłości istnieje ryzyko poniesienia także przez powódkę nieustalonych bliżej kosztów na skutek wadliwego przygotowania się pozwanej do wykonania inwestycji. W takim przypadku należy uznać, że powódka zaskarżana uchwałą nr 13/2014 narusza interesy skarżącej narażając ją na takie niesprecyzowane wydatki. Poza tym postanowienie, że „wydatki te pokryte zostaną pokryte w całości przez członków wspólnoty mieszkaniowej” nie znajduje podstaw prawnych. Wspólnota mieszkaniowa może ustalać wysokość zobowiązań ciążących na właścicielach poszczególnych lokali tylko w przypadkach wskazanych w ustawie (np. ustanowionych w art. 22 ust. 3 pkt 3 i 8 ustawy o własności lokali). Pozwana nie może jednak drogą jednostronnego oświadczenia woli nałożyć na właścicieli lokali jakichkolwiek zobowiązań finansowych, nawet ewentualnych, a do tego sprowadza się m.in. sens powyższego postanowienia. W tym zakresie postanowienie to należało zatem ocenić jako sprzeczne z prawem.

Oceniając postanowienia zawarte w § 5 uchwały (...), to jego dosłowne brzmienie pozwala na ocenę, że każdy z poszczególnych właścicieli lokali przyjmuje na siebie wykonanie określonych zobowiązań. Nie jest to zatem oświadczenie wspólnoty mieszkaniowej, ale każdego z jej członków. W powołanym paragrafie postanowiono: „zobowiązujemy się nieodwołalnie przekazywać na rachunek banku po otrzymaniu wezwania do zapłaty przypadające na każdego z członków kwoty z tytułu wpłat na fundusz remontowy, celem zapłaty zaległych rat kredytu wraz z odsetkami i kosztami”. Tymczasem przedmiotem uchwały wspólnoty nie mogą być oświadczenia składane indywidualnie przez poszczególnych właścicieli lokali. Przez to powyższe postanowienie jest sprzeczne z obowiązującym prawem. Zawarcie takiej treści w uchwale, która ma stanowić m.in. podstawę udzielenia pełnomocnictwa do zawarcia umowy kredytu, może wprowadzać kredytobiorcę w błąd odnośnie rzeczywistych intencji wspólnoty mieszkaniowej co do przyszłego zabezpieczenia wykonania umowy. Treść powołanego fragmentu klauzuli stanowi w istocie osobiste zobowiązanie każdego z członków wspólnoty wobec kredytodawcy. Tymczasem uchwała wspólnoty mieszkaniowej może zawierać tylko oświadczenia składane przez ten podmiot, a nie oświadczenia woli swoich członków.

Oceniając treść uchwały nr (...) nie można także pomijać stanowiska pozwanej zaprezentowanego w toku niniejszego postępowania. Z odpowiedzi na pozew wyraźnie wynika, że przeważająca część prac jakie miały być sfinansowane z uzyskanego kredytu, może być wykonana w terminie późniejszym. Tak więc zaciąganie obecnie zobowiązania finansowego w wysokości wskazanej w tej uchwale jest niecelowe. Podmiot udzielający kredytu ,przekazując kredytobiorcy do dyspozycji jego kwotę, zabezpiecza swoje interesy poprzez zobowiązanie do zapłaty odsetek umownych bądź ustawowych. Na skutek zaciągnięcia takiego zobowiązania pozwana zobowiązana byłaby zatem ponosić koszty kredytu. Takie działanie musi być ocenione jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, które nakazują podejmowanie racjonalnych działań w zakresie zaciągania zobowiązań, bez narażenia wspólnoty mieszkaniowej, a więc w konsekwencji wszystkich właścicieli lokali, na ponoszenie zbędnych kosztów.

Odnosząc się do uchwały nr (...)w pierwszej kolejności należy wskazać, że – jak wynika z protokołu zebrania z 24 lipca 2014 roku – fundusz remontowy jaki został utworzony na podstawie tej uchwały oraz stawka wpłat na ten

fundusz, mają ścisły związek z postanowieniami uchwały (...). Z zapisów zamieszczonych w powołanym protokole wskazano bowiem, że „przedstawiono ofertę banku i kwotę konieczną do wpłaty na fundusz remontowy 6,60 zł/m²”. Ta część zapisu wskazuje, że fundusz remontowy jaki został utworzony na podstawie uchwały nr (...), ma na celu gromadzenie środków na spłatę przysługującego zobowiązania kredytowego, gdyż z samej treści tej uchwały takiego wniosku nie można wyprowadzić. Biorąc pod uwagę przedłożone przez powódkę wraz z pozwem wyliczenie zaliczek na fundusz remontowy, które nie było kwestionowane przez stronę pozwaną, to wspólnota mieszkaniowa zaciągając zobowiązanie w kwocie 408.322,81 zł, będzie zobowiązana do spłaty sumy ponad trzykrotnie wyższej, tj. 1.206.976,32 zł. Uwzględniając w tym zakresie samo doświadczenie życiowe, należy uznać, że wyrażanie zgody na tak znaczne obciążenie jest niegodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż prowadzi do przeprowadzenia koniecznych prac remontowych nadmiernym kosztem, który w ostateczności i tak obciąża każdego członka wspólnoty mieszkaniowej.

Podzielając stanowisko powódki odnośnie istnienia podstaw do uchylenia uchwały nr (...), należało uznać, że w konsekwencji uchylenia uchwały nr (...), druga z nich staje się bezprzedmiotowa. Dotyczy to w szczególności postanowień zawartych w § 1 – 5, a więc dotyczących utworzenia funduszu remontowego, prowadzenia rachunku bankowego dla potrzeb rozliczania tego funduszu, ustalenia wysokości wpłat, windykacji w przypadku zaległości w tych wpłatach oraz przypisania funduszu do lokalu. Pozostawienie w obrocie takiej uchwały oznaczałoby tworzenie funduszu remontowego bez uzasadnionej potrzeby, a to stałoby w sprzeczności ze wspomnianymi zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Postanowienie zawarte w § 6 uchwały (...), uwzględniając jego treść, nie może być jednoznacznie powiązane z klauzulami dotyczącymi funduszu remontowego, gdyż mowa w nim o usuwaniu awarii. Pod pojęciem tym należy rozumieć nagle i nieprzewidziane wystąpienie nieprawidłowości w funkcjonowaniu elementów nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali). Czynności takie należy zakwalifikować jako mieszczące się w pojęciu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, do których nie jest konieczne podejmowanie uchwały przez wspólnotę mieszkaniową (art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali). Zatem uchwała taka także w tym zakresie narusza powołane przepisy prawa i jako taka podlega uchyleniu.

Uwzględniając powyższe, zaskarżone uchwały podlegały uchyleniu (pkt I wyroku).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na podstawie powyższych przepisów zasądzone od pozwanej na rzecz powódki kwotę 360 tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. nakazano pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Świdnicy kwotę 400 zł tytułem opłat sądowych, od obowiązku uiszczenia których pozwana była zwolniona.