

Sygnatura akt I C 724/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Ś., dnia 17 maja 2023 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maja Sawicz

Protokolant: Zofia Wąsowska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2023 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa A. Ś.

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

o uchylenie uchwał

oddala powództwo w całości;

zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej koszty procesu w kwocie 377 zł;

nakazuje powódce uiścić na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 2 542, 15 zł tytułem nieopłaconych kosztów sądowych.

Sygn. akt IC 724/20

## UZASADNIENIE

Powódka A. Ś. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. jako właścicielka lokalu nr (...) o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...), o których się dowiedziała w dniu 16 kwietnia 2020 r. oraz zasądzenie od strony pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podniosła, że pismem z dnia 9 kwietnia 2020 r. została zawiadomiona o podjęciu przez stronę pozwaną uchwał:

(...) w sprawie wykonania remontu dachu z kominami;

(...) w sprawie ustalenia wpłat na fundusz remontowy;

(...) w sprawie zaciągnięcia kredytu bankowego;

(...) w sprawie powierzenia funkcji inspektora nadzoru nad pracami remontowymi związanymi z remontem dachu i kominów;

(...) w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Z. G. do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane;

(...) w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty.

Zdaniem powódki roboty budowlane określone w zaskarżonej uchwale nr (...) nie mają charakteru pilnego i koniecznego, co w kontekście znacznego kosztu tychże prac należy przyjąć, iż doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. W ocenie powódki utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym mogłoby nastąpić poprzez doraźne wymiany brakujących dachówek. Powódka powołała się przy tym na protokół

kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu i instalacji i urzędzeń ochrony środowiska wraz z protokołem przeglądu wiosennego z 20 czerwca 2019 r. W protokole stan pokrycia dachowego został określony jako zadowolający kwalifikujący się w ciągu 3 lat.

Powódka zgłosiła też zastrzeżenia w zakresie procedury zbierania głosów. Powódka podała, że nie zapoznała się z projektem ani też nikt nie zwrócił się do niej o złożenie podpisu pod uchwałą oraz, że nie jest jej wiadome, aby podjęcie uchwał nr (...) poprzedzało porównanie ofert innych wykonawców budowlanych bądź innych ofert bankowych. Zdaniem skarżącej kosztorys sporządzony przez firmę (...) jest zawyżony.

Powódka podniosła, że dysponuje największym udziałem nieruchomości i w jej przekonaniu zaskarżone uchwały naruszają zarówno jej interes jak i interes całej Wspólnoty.

**Strona pozwana - Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. odpowiedzi na pozew (k.72 i n.)** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Strona pozwana podała, że wszystkie decyzje dotyczące utrzymania nieruchomości w należytym stanie podejmuje z rozważą i po uprzedniej analizie technicznej. Zdaniem strony pozwanej powódka odmiennie interpretuje protokół kontroli rocznej stanu technicznego nieruchomości, gdyż w poz.8 ujętej w tabeli pod pozycją Charakterystyka obiektu architekt I. D. wskazuje, że stan pokrycia dachowego średni. Dachówki odspojone od podłoża, zaprawa cementowo-wapienna uszczelniająca dachówki skorodowana. Papa pojedyncza nałożona na istniejące pokrycie papowe wywinięta na ściany boczne. Na wywinięciach papa przetarta.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zarzuciła, że powódka jest świadoma planowanych inwestycji i była informowana o zamiarach oraz zakresie remontu, wyboru firm budowlanych i ofert bankowych. Jednak zachowanie powódki uniemożliwiało podjęcie działań powstrzymujących degradację budynku. I co istotne, powódka od lutego 2019 r. zaprzestała uiszczać opłat za poczet funduszu remontowego i kosztów zarządu.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. tworzą właściciele pięciu lokali mieszkalnych, w której powódka jako właścicielka lokalu nr (...) posiada udział w wysokości 33,56 %. S. K. (1) jest właścicielem dwóch lokali: nr (...) ( udział w wysokości 19, 24%) i lokalu nr (...) ( udział w wysokości 13,67%), W. P. jako właścicielka lokalu nr (...) posiada udział w wysokości 19, 5%, a W. H. jako właściciel nr (...) posiada udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 14, 03 %.

Powódka nie mieszka w swoim mieszkaniu nr (...), ale mieszka pod adresem W. ul. (...). Powódka nie ponosi regularnie zaliczek na poczet funduszu remontowego. Zadłużenie powódki z tego tytułu wynosiło na dzień 26 lipca 2021 r. – 2942, 61 zł. W 2019 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie posiadała środków finansowych na funduszu remontowym.

W drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 28 stycznia 2020 r. do 1 marca 2020 r. członkowie Wspólnoty podjęli następujące uchwały:

- (...) w sprawie wykonania remontu dachu z kominami, w której do wykonania robót wskazano firmę (...) S. M. w W. przy Al.(...)(...), której kosztorys ofertowy wynosi 88 120, 69 zł netto ( 95 170, 35 zł brutto). W uchwale ustalono, że powyższa kwota zostanie sfinansowana z kredytu bankowego i jednocześnie upoważniono Zarząd Wspólnoty w osobie S. K. (1) do podpisania umowy z wybranym wykonawcą.

-(...) w sprawie przyjęcia rozliczenia funduszu remontowego za 2019 r. oraz ustalenia wpłat na fundusz remontowy, których zaliczki podwyższono do kwoty 5,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi począwszy od 1 kwietnia 2020 r.;

-(...) w sprawie zaciągnięcia kredytu bankowego na kwotę 95 170, 35 zł na okres spłaty do 180 miesięcy w (...) Bank (...) SA w W. w celu sfinansowania remontu dachu wraz z kominami. Jednocześnie upoważniono Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej do negocjowania oprocentowania kredytu, prowizji i samodzielnego zaakceptowania ich wysokości. Źródłem spłaty miał być fundusz remontowy Wspólnoty, do którego dostęp dla (...) SA w W. miał być zabezpieczeniem spłaty kredytu. Natomiast S. K. (1) został upoważniony do złożenia wniosku o udzielenie kredytu i wszelkich czynności związanych z zaciągnięciem kredytu, otworzeniem rachunków w imieniu Wspólnoty w (...) SA w W. w celu realizacji kredytu i ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytu wymaganych przez ten bank.

- (...) w sprawie powierzenia funkcji inspektora nadzoru nad pracami remontowymi związanymi z remontem dachu i kominów Z. G. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...) (...) (...) w W.;

-(...) w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Z. G. do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane;

-(...) w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty w osobie S. K. (1).

Za podjęciem uchwały głosowali wszyscy właściciele z wyjątkiem powódki.

**Dowód:**

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k.8,9;

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k.10,11;

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k.12,13;

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k.14,15;

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k.16,17;

uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania k.18,19;

zeznania świadków: A. D. k.173 do 174, S. K. k.177 do 178.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2020 r. Zarządca nieruchomości przy ul. (...) w (...) Sp. z o.o. w W. zawiadomił powódkę o podjętych uchwałach.

**Dowód:** pismo z dnia 09.04.2020 r. k.5.

Budynek przy ul. (...) w (...) wymaga remontu dachu oraz elewacji. Budynek posiada przeciwwilgociową izolację ścian piwnic, która spełnia swoje zadanie. Natomiast ściany zewnętrzne nie posiadają pełnej zaprawy tynkarskiej. Brak kompletnego tynku na całej powierzchni ścian zewnętrznych skutkuje spadkiem izolacyjności cieplnej tych ścian. Rynny są nieszczelne i wymagają pilnej wymiany. Pokrycie dachowe budynku wykonane jest dachówki karpiówki nie wykazuje nieszczelności, ale wiele dachówek popękało i osunęło się do rynny. Połacie dachowe nie posiadają jednolitej płaszczyzny, część z nich wystaje poza powierzchnię połaci. Część połaci dachowej, w szczególności na przybudówce - pokryta jest materiałem bitumicznym w postaci papy, Jednak pomimo zagrożenia dla ludzi i mienia przez elementy budynku zaznaczyć wyraźnie należy, że dalsza zwłoka w wykonaniu prac remontowych będzie skutkowałą spadkiem wartości lokali mieszkalnych. Wewnątrz budynku nie stwierdzono zacieków.

Wartość prac budowlanych na 2019 r. wynosiła 14 362, 01 zł brutto w zakresie prac niezbędnych i 86 099, 65 zł brutto koszt pozostałych ujętych w uchwale nr (...).

**dowód:** opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego k.205-211, 238-240,

**Sąd zważył, co następuje:**

Przepis art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2020, poz. 1910) stanowi, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje więcej niż trzy wyodrębnione lokale, stąd do zarządu nieruchomością zastosowanie mają przepisy wyżej cytowanej ustawy o własności lokali. Przepis art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( t. jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 737 z póź. zm.) stanowi, iż uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem oddanych głosów częściowo na zebraniu częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania ( ust.1). Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości ich udziałów, chyba że w umowie albo uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos ( ust.2). O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie ( ust.3). Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a Ustawy o własności lokali ( t. jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 737) 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. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie z art. 25 w/w ustawy powód (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Przy czym w doktrynie przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ma miejsce wówczas, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna lub ma na celu jego pokrzywdzenie w stosunku do pozostałych członków 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. Wadliwość uchwały może polegać również na naruszeniu interesu właścicieli lokali poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób. Ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności.

Powódka zaskarżyła uchwały nr (...) z zachowaniem ustawowego sześciotygodniowego terminu, albowiem wniosła pozew w dniu 12 maja 2020 r. natomiast zawiadomienie o podjęciu uchwał i treści doręczono powódce w dniu 16 kwietnia 2020 r.

Po analizie zaskarżonych uchwał Sąd nie dopatrzył się nieprawidłowości ich w procedowaniu, które naruszałyby przepis art. 23 wyżej cytowanej ustawy o własności lokali. Każda została podjęta większością głosów w wyniku indywidualnego zbierania głosów. Fakt, że powódka nie złożyła podpisu nie uchybia jej ważności i skuteczności. Zwłaszcza, że z zebranego materiału dowodowego, w tym z zeznań świadków ( i czemu powódka nie przeczyła) wynika jednoznacznie, że powódka nie mieszka w swoim lokalu nr (...) i nie realizuje obowiązku uiszczenia zaliczek na poczet funduszu remontowego. Nie wywiązuje się tym samym z podstawowego obowiązku jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej ( art.12 ustawy o własności lokali) lekceważąc tym samym zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną. Takie zachowanie należy traktować jako naruszenie obowiązujących przepisów i działanie wbrew interesom Wspólnoty Mieszkaniowej, której powódka jest członkiem. Z zeznań świadków wynika także, że

powódka nie jest zainteresowana remontem budynku ani nie jest zaangażowana w problemy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, co nie pozostaje bez wpływu na brak zgody powódki w przeprowadzeniu remontu budynku. Dlatego Sąd rozstrzygając o żądaniu powódki przeprowadził opinię biegłego sądowego na okoliczność ustalenia konieczności wykonania prac budowlanych objętych uchwałą nr (...) w punkcie (...)Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...) w W., a jeżeli tak ustalenia wyceny kosztów remontu dachu wraz z kominami oraz czy stan techniczny budynku Wspólnoty wymaga pilniejszych remontów, a jeżeli tak – w jakim zakresie. W oparciu o wydaną opinię rzeczoznawcy majątkowego i zgromadzoną przez niego dokumentację fotograficzną Sąd uznał, że nie budzi wątpliwości, że budynek należący do pozwanej Wspólnoty wymaga remontu z uwagi na jego zły stan techniczny. Jak stwierdził biegły sądowy ściany zewnętrzne budynku nie posiadają pełnej zaprawy tynkarskiej. Brak kompletnego tynku na całej powierzchni ścian zewnętrznych skutkuje spadkiem izolacyjności cieplnej tych ścian. Również rynny są nieszczelne i wymagają pilnej wymiany. Pokrycie dachowe nie jest jednolite i wystaje poza powierzchnię połaci dachowej. Wykonane jest częściowo z dachówki karpiówki, z czego wiele dachówek popękało i osunęło się do rynny. Część połaci dachowej, w szczególności na przybudówce - pokryta jest materiałem bitumicznym w postaci papy, która jest zniszczona i wymaga naprawy. Trudno odmówić racjonalności i prawidłowości podjęcia decyzji w zakresie kolejności wykonania prac remontowych zaczynając od naprawy i wymiany pokrycia dachowego, a następnie wykonania elewacji.

Stąd na podstawie powyższej opinii Sąd uznał, że zachodzi konieczność przeprowadzenia remontu dachu wraz z kominami, chociaż obecnie nie stanowi on zagrożenia dla ludzi i mienia. Oszacowana przez biegłego sądowego wartość prac budowlanych na 2019 r. wynosiła 14 362, 01 zł brutto prac niezbędnych i 86 099, 65 zł brutto koszt pozostałych ujętych w uchwale nr (...). Zatem są one zbliżone do wartości prac przedstawionych w ofercie wykonawcy firmy (...) S. M. w W., która została wybrana przez stronę pozwaną.

Mając na uwadze, że strona powodowa nie posiada oszczędności z powodu niskich zaliczek na poczet funduszu remontowego oraz zadłużenia powódki z tego tytułu koniecznym jest więc uzyskanie kredytu na poczet realizacji remontu. Kwestią nieoczywistą jest czy strona pozwana uzyska konieczny kredyt na sfinansowanie prac budowlanych. Zatem zachodzą uzasadnione przesłanki, aby członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podnieśli stawkę zaliczki na poczet funduszu remontowego do realnej wysokości, tj. 5,50 zł/m<sup>2</sup>. Przy czym Sąd nie podziela stanowiska Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażonego w sprawie V ACa 355/21), który stwierdził, że ustalanie opłat „od tzw. metra kwadratowego” jest obecnie powszechną praktyką zarządców, którzy z reguły powołują się na to, że taki sposób jest „czytelniejszy” dla członków wspólnot i nawet programy księgowo tworzone dla zarządców go powielają. Jest to jednak sposób sprzeczny z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie dotychczasowy utrwalony sposób ustalania stawki na poczet funduszu remontowego pozwala członkom Wspólnoty Mieszkaniowej na adekwatniejsze rachunkowe określenie wysokości należnych zaliczek od każdego członka i dlatego Sąd uznał, że uchwała nr(...)nie jest niezgodna z przepisem art. 12 ustawy o własności lokali.

Jako, że w istocie finansowanie i spłata uzyskanego przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową kredytu odbywać się będzie ze środków funduszu remontowego uzasadnionym jest, aby S. K. (1) jako członek Zarządu posiadał pełnomocnictwo Wspólnoty do złożenia wniosku w jej imieniu o przyznanie kredytu do wysokości prac budowlanych i wynegocjowania najdogodniejszych warunków uzyskania kredytu.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że zaskarżone przez powódkę uchwały nie naruszają przepisów prawa ani zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną ani też nie godzą w interesy powódki, której lokal – jak zaznaczył w swojej opinii biegły sądowy – podobnie jak pozostałe lokale nie tracą na wartości w wyniku degradacji stanu technicznego budynku.

W świetle powyższych rozważań Sąd oddalił powództwo w całości..

Jednocześnie o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Na koszty procesu składają się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 377 zł, a także opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Jednocześnie na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005

r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( Dz. U. z 2022 r. poz. 1125) nakazał powódce uiścić na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 2 542, 15 zł tytułem nieopłaconych kosztów sądowych