

Sygn. akt I C 639/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Monika Świerad

Protokolant : staż. Karolina Łukasik

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2016 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N. (...) w K.

o uchylenie uchwały

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powoda A. W. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej N. (...) w K. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

III. nakazuje ściągnąć od powoda A. W. na rzecz Skarbu Państwa Kasa Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 1.160,10 zł (jeden tysiąc sto sześćdziesiąt złotych 10/100) tytułem kosztów postępowania.

SSO Monika Świerad

Sygn. akt I C 639/16

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 25.11.2016 roku**

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie powód A. W. domagał się uchylenia uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w K. z dnia 12.02.2016 roku w sprawie pozyskania kredytu bankowego oraz zasądzenia od pozwanej Wspólnoty na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Uzasadniając pozew powód podniósł, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K.. W dniu 12 marca 2016 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas którego poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie pozyskania kredytu bankowego w wysokości 500.000 złotych z przeznaczeniem na: 1) realizację strefy W. S.; 2) modernizację korytarzy; 3) wykonanie IV etapu infrastruktury ogrodowej; 4) wykonanie zewnętrznego oświetlenia budynku oraz plafonu zew. budynku. Podczas zebrania przedstawiciel Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej uzasadniał potrzebę podjęcia spornej uchwały koniecznością „kontynuacji prac inwestycyjnych z roku 2015, których głównym celem jest znaczne podwyższenie wartości, standardu oraz prestiżu całego budynku jako nieruchomości klasy „Premium”. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie przedstawił żadnych dokumentów, które uzasadniałyby potrzebę poniesienia wydatków wymienionych w treści uchwały nr (...) w kwocie 500.000,00 złotych. W dacie podjęcia wzmiankowanej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa posiadała wolne środki na funduszu remontowym w kwocie 144.994,38 złotych, które

w zupełności powinny wystarczyć na modernizację korytarzy, wykonanie IV etapu infrastruktury ogrodowej oraz zewnętrznego oświetlenia budynku i plafonu. W dniu 28 kwietnia 2016 roku zarządca powiadomił powoda oraz pozostałych właścicieli lokali, iż powyższa uchwała nr (...) została przyjęta w trybie głosowania mieszanego. Powód głosował przeciwko podjęciu uchwały.

Zdaniem powoda uchwała nr (...) narusza ustawowe zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz godzi w jego interesy. Generalnym celem funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie. W oparciu o treść uchwały nr (...) oraz stanowisko zaprezentowane przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej na zebraniu odbyłym w dniu 12 marca 2016 roku nie można ustalić, czy kwota kredytu w wysokości 500.000,00 złotych pozostaje adekwatna do bliżej nieokreślonych celów, jakie zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zamierza przy jej pomocy osiągnąć. Jednostronicowy dokument przygotowany przez zarząd pn. „cele inwestycyjne i projekty do realizacji w budynku B. (...) w 2016 roku” jest niewystarczający do zweryfikowania zasadności poniesienia przez Wspólnotę Mieszkaniową tak istotnych wydatków. Nie wiadomo również, jakimi kryteriami kierował się Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy szacowaniu wydatków koniecznych do zrealizowania zaplanowanych prac, kto dokonał ich wyceny i czy poza kwotą kredytu w wysokości 500.000,00 złotych realizacja prac ujętych w uchwale nr (...) zostanie częściowo sfinansowana ze znacznej nadwyżki środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Nie można wykluczyć, że ogół prac modernizacyjnych mógłby zostać zrealizowany znacznie mniejszym kosztem oraz z korzyścią dla wszystkich właścicieli lokali, w szczególności z wykorzystaniem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w kwocie 144.994,38 złotych. Uchwała nr (...) narusza interesy wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Na etapie poprzedzającym jej podjęcie nie były analizowane żadne oferty na wykonanie zaplanowanych przez Zarząd prac. Ponadto zaplanowane przez Zarząd prace modernizacyjne wykraczają dalece poza ramy czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w należyтым stanie, do podejmowania których upoważniona jest wspólnota mieszkaniowa. Należy dokonać wyraźnego rozdziału pomiędzy obowiązkiem partycypowania przez właściciela lokalu w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, a nakładaniem na właściciela zobowiązania do ponoszenia kosztów realizacji inwestycji o charakterze zbytkowym. Zaskarżona uchwała pozostaje sprzeczna z art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali, gdyż nakłada na członków Wspólnoty Mieszkaniowej obowiązki wykraczające poza uprawnienia wynikające z ustawy. Przede wszystkim jednak decyzja Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażona w uchwale nr (...) nie spełnia kryteriów celowości, gospodarności i rzetelności. Nałożenie na właściciela lokalu obowiązku ponoszenia wydatków na ulepszenie nieruchomości wspólnej - w arbitralnie przyjętej i nieweryfikowalnej wysokości - pozostaje również w oczywistej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, rażąco narusza dobre obyczaje i interesy majątkowe powoda.

Pozwana Wspólnota w odpowiedzi na pozew (k. 29-37) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Zdaniem pozwanej powództwo o uchylenie uchwały z dnia 12 lutego 2016 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej N. (...) jest całkowicie bezzasadne. Powód błędnie zinterpretował treść uchwały, w całkowitym oderwaniu od jej literalnego brzmienia. Według pozwanej nie można odczytywać treści zaskarżonej uchwały wyłącznie w oparciu o §1, bez uwzględnienia §5. Z literalnego brzmienia uchwały wprost wynika, że Zarząd Wspólnoty został upoważniony do podjęcia działań mających na celu pozyskanie kredytu bankowego w wysokości 500 000,00 zł, ostateczną decyzję o zaciągnięciu kredytu Wspólnota miała jednak podjąć w odrębnej uchwale (§5 uchwały). Na mocy zaskarżonej uchwały Zarząd nie został upoważniony do zaciągnięcia kredytu w imieniu Wspólnoty. Zestawienie treści § 1 i 5 uchwały wskazuje, że zaskarżona uchwała nie miała charakteru definitywnego i nie dawała Zarządowi uprawnień do zaciągania w jej imieniu jakichkolwiek zobowiązań przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zaskarżona uchwała miała charakter czysto programowy i zobowiązywała Zarząd jedynie do podjęcia szeroko rozumianych działań mających na celu stworzenie możliwości pozyskania środków pieniężnych (kredytu) na zrealizowanie celu w postaci: realizacji strefy W. S., modernizację korytarzy, wykonanie IV etapu infrastruktury ogrodowej, wykonanie zewnętrznego oświetlenia budynku oraz plafonu. Na potrzeby zrealizowania wyznaczonych celów i finalnie pozyskania kredytu Zarząd Wspólnoty będzie musiał dokonać szeregu czynności, takich jak: przedstawienie szczegółowego kosztorysu modernizacji części wspólnych budynku, wykonanie audytu szacunkowego,

określenie szczegółowego zakresu prac, skierowanie zapytania o przesłanie ofert wykonania poszczególnych prac z kosztorysami, dokładne ustalenie udziału własnego wspólnoty. W aktualnej sytuacji rynkowej bank nie udzielił kredytu na pół miliona złotych bez zapoznania się ze szczegółami inwestycji. Pozwana podkreśliła, że uchwała nie została podjęta nagle, bez jakichkolwiek konsultacji z członkami Wspólnoty. T. D. przed podjęciem zaskarżonej uchwały przedstawił cele inwestycyjne i projekty planowane do realizacji w budynku B. (...) w 2016 roku, udostępniając obecnym wizualizację projektów. Całość dokumentacji stanowiła załącznik do przedmiotowej uchwały. Dodatkowo uzasadniał on, że realizacja tych projektów to kontynuacja prac inwestycyjnych z 2015 roku, których celem jest znaczne podwyższenie wartości, standardu oraz prestiżu całego budynku jako nieruchomości klasy P.. Obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty sami podnosili, że obiekt nadal robi wrażenie niedokończonego i konieczne jest podjęcie dalszych działań mających na celu zmianę tej sytuacji. Bardziej szczegółowa dokumentacja była zbędna na potrzeby podjęcia tego rodzaju uchwały kierunkowej, wyznaczającej Zarządowi pewne kierunki działania. To właśnie zlecenie wykonania tego typu dokumentacji przed uzyskaniem zezwolenia na podjęcie starań o uzyskanie finansowania inwestycji byłoby nierozważnym posunięciem. Według pozwanej powód nieprawidłowo ocenił również wskazaną w uchwale kwotę 500 000,00 zł, która oznaczała tylko wartość szacunkową, co wynika wprost z protokołu zebrania wspólnoty. Kwotę tę należy oceniać jako kwotę graniczną, brak przeszkód do uzyskania mniejszego kredytu. Za nietrafny pozwana uznała też zarzut powoda o naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zaskarżona uchwała zmierza do realizacji celów zgodnych z przeznaczeniem nieruchomości oraz interesem właścicieli poszczególnych lokali. Nieruchomość ta została wybudowana jako hotel, a po upadłości dewelopera, mieszkania zostały sprzedane jako apartamenty. Budynek Wspólnoty nie powstał pierwotnie jako budynek z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Był on budowany w celach komercyjnych, co wynika chociażby z decyzji z dnia 7 września 2006 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku hotelowego, czy też decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku hotelowego z dnia 29 grudnia 2009 r. Do dzisiaj znaczna większość właścicieli lokali nie wykorzystuje ich dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, lecz wynajmuje je za pośrednictwem firm bookingowych turystom. Inwestycje w postaci strefy (...), W. itp. były planowane od początku i znaczna większość właścicieli wręcz nalega na udoskonalanie nieruchomości, co podniesie jej rangę, atrakcyjność, a w konsekwencji wysokość opłat za pobyt. W budynku zlokalizowany jest lobby bar i sucha sauna, siłownia, a także recepcja. Zewnętrzna firma zajmuje się natomiast obsługą gości hotelowych. Powód kupując lokal wiedział, że przedmiotowy budynek stanowi w istocie hotel, a lokale są w nim kupowane w celach zarobkowych, stanowią inwestycje. Przychody właścicieli lokali z tytułu najmu lokali nie należą do niskich. Także powód będąc właścicielem dwóch lokali, stale je wynajmuje pobierając za to wynagrodzenie. Korzysta przy tym z pośrednictwa portalu S.&S., na którym jego lokal nr (...) jest oferowany za cenę 291 zł za dzień, a co więcej, wśród udogodnień sam wymienia takie atrakcje jak sauna. Powód doskonale wiedział o planach inwestycyjnych chociażby z tego względu, że poprzedni właściciel lokalu nabytego przez niego naciskał zarząd Wspólnoty na jak najszybsze przeprowadzenie omawianych inwestycji. Niestety sama korzystna lokalizacja budynku jest niewystarczająca, współwłaściciele lokali chcąc zwiększyć swoje przychody, musieli zdecydować się na jego modernizację i wykończenie budynku. Inwestor budujący przedmiotowy budynek nigdy go nie skończył, tymczasem budynek tego wymaga. Już w samej dokumentacji projektowej budynku tego rodzaju inwestycje były przewidziane. Specyfika budynku Wspólnoty jest inna niż w przypadku typowych wspólnot mieszkaniowych. Tymczasem naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka. Zdaniem pozwanej powód zapomina, że budynek stanowi hotel, lokale w nim były zakupywane w celach inwestycyjnych, a część Wspólnoty stanowi przestrzeń dla gości, turystów (...) (...) (pod taką nazwą na rynku oznaczony jest budynek Wspólnoty). Funkcjonowanie Wspólnoty nie ogranicza się jedynie do zapewnienia utrzymania nieruchomości w wspólnej w dobrym stanie, tak jak to pojmuje powód. Utrzymanie części wspólnej w dobrym stanie oznacza utrzymywanie jej wysokiego standardu, zapewnienie obsługi turystów oraz zapewnienie możliwości skorzystania z typowych w tego typu obiektach usług, a także podniesienie jakości już świadczonych usług rekreacyjnych. W tym przypadku planowane inwestycje nie mogą być uznane za zbyt wysokie. Zaciągnięcie kredytu nawet na kwotę 500 000,00 zł przy tego rodzaju wspólnotach, w celu podwyższenia prestiżu budynku, stanowiącego hotel, jego modernizacji, na skutek czego właściciele będą mogli zwiększyć swoje

dochody z najmu nie jest sprzeczne ani z celem funkcjonowania tej wspólnoty, ani nie narusza ich interesów. W ocenie pozwanej to działania powoda zmierzającego do zablokowania dalszych inwestycji stanowią działanie sprzeczne z ww. przesłankami. Przytaczane przez powoda fragmenty orzecznictwa i cytaty z doktryny pozwana uznała za nieadekwatne.

W piśmie z dnia 20.07.2016 roku (k.93-99) powód podniósł, że treść zaskarżonej uchwały, mimo iż dotyczy nowych inwestycji o znacznych rozmiarach, nie została poprzedzona wystarczającą analizą zarówno w aspekcie technicznym jak i finansowym planowanych działań, a tym samym narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód zaprzeczył jakoby zaskarżona uchwała miała charakter kierunkowy i upoważniała Zarząd „jedynie do podjęcia szeroko rozumianych działań mających na celu stworzenie możliwości pozyskania środków pieniężnych (kredytu)” na zrealizowanie ogólnie określonych celów. Zarząd Wspólnoty, aby podjąć działania zmierzające do uzyskania kredytu, czy też ustalenia szczegółowego zakresu i kosztów planowanych inwestycji, nie potrzebował odrębnego pełnomocnictwa. Umocowanie Zarządu do działania w tym zakresie wynika m.in. z załączonej do odpowiedzi na pozew uchwały nr 9/2014. Zaskarżona uchwała odnosi się jedynie do czynności związanych z uzyskaniem kredytu bankowego na kwotę 500.000,00 złotych i w żaden sposób nie odnosi się do innych czynności niezbędnych do podjęcia decyzji w sprawie planowanych inwestycji, w szczególności zmierzających do ustalenia zakresu niezbędnych prac remontowych lub budowlanych, przewidywanych kosztów czy wyboru poszczególnych rozwiązań technicznych. Tego typu analizy nie zostały przeprowadzone przez podjęciem uchwały. Całkowita wartość planowanych prac, oszacowana przez jednego z członków Zarządu Wspólnoty, wyniosła 500.000,00 zł i zgodnie z propozycją Zarządu, pozyskując taką kwotę kredytu, możliwe byłoby wykonanie wszystkich prac jednocześnie. Ostatecznie uczestnicy zebrania uznali, że należy podjąć decyzję o wykonaniu inwestycji ze środków pozyskanych z kredytu. Tym samym, zrezygnowano z możliwości sfinansowania inwestycji, przynajmniej w części, ze środków własnych Wspólnoty bez szczegółowego uzasadnienia tej decyzji. Powód nie zgodził się, że wskazana w § 1 zaskarżonej uchwały kwota jest jedynie maksymalną kwotą o którą może starać się Zarząd w imieniu Wspólnoty. W tym paragrafie wprost wskazano konkretną kwotę kredytu. Ponadto, w §2 jednoznacznie wskazano, że cała kwota kredytu ma być przeznaczona na ogólnie określone w nim inwestycje. Zgodnie z §3 zaskarżonej uchwały wszystkie inwestycje wymienione w §2 należy wykonać zgodnie z dołączonym załącznikiem. Taka konstrukcja uchwały wskazuje, że decyzja co do kierunku prac, a także środków finansowania inwestycji, została już podjęta, mimo że nie została wystarczająco przeanalizowana. Według powoda celem funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jest co do zasady utrzymanie nieruchomości w należytych stanie. Z zaskarżonej uchwały wynika, że celem pozwanej Wspólnoty nie jest dążenie do utrzymania stanu dotychczasowego, lecz poczynienie zupełnie nowych inwestycji, wykraczając tym samym poza zakres czynności, do których podejmowania upoważniona jest wspólnota mieszkaniowa z mocy art. 13 i 14 uwl. Inwestycje wymienione w zaskarżonej uchwale nie należą do zwykłego remontu czy bieżącej konserwacji. Planowane działania obejmują stworzenie m.in. „luxury spa” w celu podwyższenia standardu budynku, a nie utrzymania nieruchomości wspólnej w należytych stanie. Strona pozwana nie wykazała w żadnym stopniu, by korytarze znajdowały się w stanie, uzasadniającym potrzebę ich remontu i poczynienia w tym zakresie daleko idących nakładów. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że budynek w pierwotnym zamierzeniu jego inwestorów miał być hotelem, skoro takiej funkcji nie pełni. Również udostępnianie poszczególnych lokali przez kilku członków Wspólnoty turystom, nie może być wystarczającym uzasadnieniem dla obciążania powoda i innych właścicieli lokali tak wysokimi kosztami planowanych inwestycji. Wobec tego brak jest podstaw do narzucania pozostałym członkom Wspólnoty obowiązku inwestowania w działalność prowadzoną przez część właścicieli lokali, polegającą na wynajmowaniu ich mieszkań osobom trzecim. Załączniki do zaskarżonej uchwały w postaci dokumentu pod nazwą „Cele inwestycyjne i projekty do realizacji w budynku B. (...) w 2016 r.” oraz „wizualizacji” mają charakter zbyt ogólny jak na rozmiar planowanych inwestycji i ich przewidywany koszt. Z kolei załączone do uchwały „wizualizacje” są jedynie zbiorem zdjęć, z których nie wynika chociażby rodzaj materiałów czy wyposażenia, zakres prac, nie wspominając już o przynajmniej szacunkowo określonych kosztach. Także specyfika nieruchomości i sposób wykorzystywania lokali przez jej członków, przemawia za tym, by inwestycje o takich rozmiarach jak wskazane w zaskarżonej uchwale, były poprzedzone szczegółową analizą a nie były podejmowane jedynie na podstawie bardzo ogólnych założeń i informacji. Podjęcie zaskarżonej uchwały nie było poprzedzone rzetelną analizą zakresu prac oraz ich kosztów, ani sposobem ich sfinansowania, a tym samym narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zdaniem powoda nie sposób jednoznacznie ocenić, czy koszty wynikające z zaskarżonej uchwały są odpowiednie w stosunku do rzeczywistych i uzasadnionych potrzeb Wspólnoty. Budynek B. (...) nie jest i nigdy nie był hotelem w rozumieniu art. 36 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych. Używanie tego określenia w stosunku budynku mieszkalnego przy ul. (...) w K. jest całkowicie nieuprawnione.

W piśmie z dnia 8.08.2016 roku (k.102-105) strona pozwana podtrzymała swoje stanowisko. Podniosła, że podjęcie przez Wspólnotę zupełnie nowych inwestycji, jest dopuszczalne w świetle ustawy o własności lokali. Za błędne uznała stanowisko powoda, iż wspólnota mieszkaniowa nie może podjąć decyzji o budowie dodatkowych miejsc postojowych, placu zabaw, boiska, ścianek wspinaczkowych, popularnych ostatnio tzw. siłowni na powietrzu dla dorosłych, jeżeli nie byłyby one wybudowane przed jej powstaniem. Każda taka decyzja stanowiłaby przecież nową inwestycję i nie byłaby dążeniem do utrzymania stanu dotychczasowego. Ustawa nie wyklucza możliwości dokonania przez wspólnotę takich inwestycji jak planowane w niniejszej sprawie. Chodzi jedynie o to, aby członkowie wspólnoty wyrazili taką wolę. Okoliczność, że budynek Wspólnoty miał być pierwotnie hotelem ma ogromne znaczenie w niniejszym postępowaniu. Znaczenie ma również, że w istocie pełni taką funkcję. Wbrew twierdzeniom powoda, znaczna część członków Wspólnoty udostępnia swoje lokale turystom, w tym sam powód. Turyści obsługiwani są przez spółkę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k. (...) członków Wspólnoty natomiast korzysta z innych portali, usług innych firm pośredniczących w wynajmie lub samodzielnie, jak powód, pozyskuje klientów. Okoliczność, że budynek Wspólnoty stanowi swego rodzaju hotel, pensjonat, ma istotne znaczenie na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali, chociaż pojęcia tego pozwana używa w rozumieniu potocznym. Zdaniem pozwanej działania powoda są ukierunkowane przeciwko interesom Wspólnoty, celem uniemożliwienia zakończenia prowadzonych już od dłuższego czasu inwestycji.

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

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w budynku pozwanej Wspólnoty przy ul. (...) w K.. Wspólnota składa się z 60 lokali, w tym 48 lokali niemieszkalnych i 12 lokali mieszkalnych. Członkowie Wspólnoty pochodzą z różnych części Polski. Żaden z właścicieli lokali nie zajmuje go w celach mieszkaniowych na stałe.

(dowód: dział II KW (...) k. 11, odpis KW (...) k. 47-56, internetowy wydruk KW (...) k. 187-261, zeznania świadka P. J. k. 272-273 o:14:07, zeznania świadka M. S. k. 273 o:34:57, zeznania świadka J. K. k. 273-274 o:52:31, zeznania świadka T. D. k. 274 1:10:08)

Budynek Wspólnoty zaprojektowano jako hotel wysokiej klasy. Obecnie funkcjonuje pod nazwą B. (...), głównie w celu wynajmu apartamentów turystom, na zasadach podobnych do hotelu lub pensjonatu. Wynajmowanych jest około 50 apartamentów o charakterze hotelowym. W budynku Wspólnoty funkcjonuje recepcja do obsługi turystów, ochrona i bar. Turystów obsługuje (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k. został zarejestrowany znak towarowy dla (...) B. (...). Numer prawa wyłącznego to (...). Sprzątaniem zajmuje się zewnętrzna firma. Budynek Wspólnoty reklamowany jest jako miejsce komfortowego wypoczynku w górach, w apartamentach o wysokim standardzie z możliwością korzystania z sauny, bezpłatnego parkingu, placu zabaw, wiaty grillowej, mini fitnessu. Znaczna część apartamentów jest reklamowana turystom za pośrednictwem portali internetowych. Czyni to też powód, który bez pośrednictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k. samodzielnie wynajmuje swój apartament turystom. Turyści powoda korzystają także z części wspólnych w tym sauny. Oprócz powoda jeszcze kilku innych właścicieli samodzielnie wynajmuje swoje apartamenty lub korzysta z usług dwóch innych firm turystycznych. Roczne dochody z wynajmu jednego apartamentu to około 30.000-35.000 zł.

Developer budujący obiekt przy N. (...) w K. nie dokończył budowy z uwagi na bankructwo. Po bankructwie developera Wspólnota wykonywała prace niezbędne do odbioru budynku, m.in. klatki schodowe z własnych środków, wykonała toalety i podjazdy dla niepełnosprawnych. Budynek cały czas sprawia wrażenie niedokończonego. Wymaga remontu korytarzy, dokończenia lobby baru i strefy rekreacyjnej. Każdy z nabywców apartamentów w pozwanej

Wspólnocie wiedział na jakich zasadach ona funkcjonuje. Lokale były nabywane głównie w celach inwestycyjnych, nie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Część właścicieli apartamentów zgłaszała do Zarządu i firmy prowadzącej recepcję swoje obiekty co do wyglądu zewnętrznego części wspólnej nieruchomości, skoro zainwestowali pieniądze na zakup lokali o podwyższonym standardzie.

(dowód: wydruki z internetu k. 57-83, decyzja nr (...) k. 84-85, pozwolenie na użytkowanie k. 86, zaświadczenie (...) k. 87, potwierdzenie zarejestrowania znaku towarowego k.107, zeznania świadka P. J. k. 272-273 0:14:07, zeznania świadka M. S. k. 273 0:34:57, zeznania świadka J. K. k. 273-274 0:52:31, zeznania świadka T. D. k. 274 1:10:08)

W dniu 12 marca 2016 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. W zebraniu uczestniczyli właściciele lokali, których udziały wynosiły (...),90, nie przekraczając wymaganej większości, która wynosiła (...). Podczas zebrania administrator budynku J. K. omówił sprawozdanie Zarządu za 2015 rok, wskazywał na nadwyżkę na funduszu remontowym na kwotę 144.994,38 zł oraz ogólną stratę Wspólnoty na 39.555,87 zł. Członkowie Wspólnoty proponowali aby wyrównać niedobór finansowy w części eksploatacji bieżącej nieruchomości wspólnej w kwocie 39.555,87 zł z nadwyżki z funduszu remontowego. Należności od właścicieli, trudno ściągalne za 2015 rok wyniosły 79.885,27 zł. Wspólnota na koniec 2015 roku na rachunku bankowym dysponowała kwotą 12.938,13 zł. Podczas zebrania omawiano też, konsekwencje finansowe uchwały 6/2014 na kwotę 1930 zł, zadłużanie byłego członka Wspólnoty R. M. na kwotę 10.333,7 zł, zobowiązania wobec dostawców zanim powstała Wspólnota oraz należności właścicieli lokali Państwa F. w zakresie należności powstałych przed rejestracją Wspólnoty obejmujących kwotę 11294 zł z odsetkami.

Na zebraniu tym Zarząd Wspólnoty reprezentowany przez T. D. przedstawił cele inwestycyjne i projekty do realizacji w budynku Wspólnoty na 2016 rok. Omawiano realizację projektu: L. spa”, którego głównym celem było podwyższenie standardu, wartości i prestiżu całego budynku wspólnoty B. (...) do klasy P.. Członkowie Wspólnoty postulowali aby podjąć dalsze prace zamierzające do dokończenia obiektu z otoczeniem. Członek Zarządu M. S. omówił koszty poszczególnych prac remontowych, określając całkowitą wartość planowanych inwestycji na około 500.000 zł. Zaproponował zaciągnięcie kredytu na korzystnych dla Wspólnoty warunkach przy wzroście stawki na remonty maksymalnie o 1 zł od 1 mkw. Część właścicieli lokali obecnych na zebraniu zaakceptowała finansowanie zakładanych inwestycji poprzez kredyt. Pełnomocnik właścicielki lokalu mieszkalnego p.N. podczas zebrania podawał, że nie jest ona zainteresowana inwestycjami w bar, recepcję czy strefę wellness, proponując zróżnicowanie opłat dla właścicieli, którzy wynajmują lokale i którzy ich nie wynajmują.

W zakresie strefy spa Zarząd zaproponował budowę sauny suchej, parowej z systemem do aromaterapii oraz światłoterapii. W zakresie strefy zdrowie i relax zakładano budowę tężni solankowej z minibasenem spa z hydromasażem oraz systemem uzdatniania wody w technologii elektrolizy soli bez chloru. Zakładano wykonanie ogrzewania co i cwu z wentylacją, przy wykorzystaniu pomp ciepła i paneli słonecznych przy uzyskaniu dofinansowania. Remont miał dotyczyć też korytarzy z ułożeniem podłogi granitowej, tapet, malowania wraz ze zmianą ogrzewania i oświetlenia na ledowe z czujnikami ruchu na klatkach schodowych. Zakładano realizację IV- ostatniego etapu prac dotyczących infrastruktury tj. ogrodu z zagospodarowaniem dolnego podestu przy strumyku jako strefy rekreacji i fitnes w plenerze, zagospodarowanie starego placu zabaw na górski wodospad, wykonanie oświetlenia ledowego ogrodu i parkingu. Zakładano dalsze prace nad etapem I oraz wdrożenie etapu II współpracy z nowym operatorem obiektu w zakresie budowy marki B. (...) oraz wykonanie zewnętrznego oświetlenia budynku wraz z nowoczesnym plafonem reklamowym na podstawie betonowej przy bramie wjazdowej. Projekt zobrazowano wizualizacją.

(dowód: cele inwestycyjne k. 12 i k. 123, protokół zebrania k. 13-18, uchwały 1/2016 k. 18, wizualizacje k. 42-46, protokół zebrania z list obecności k. 115-121, sprawozdanie finansowe za 2015 rok k. 127, zeznania świadka P. J. k. 272-273 0:14:07, zeznania świadka M. S. k. 273 0:34:57, zeznania świadka J. K. k. 273-274 0:52:31, zeznania świadka T. D. k. 274 1:10:08)

Członkowie Wspólnoty obecni na zabraniu postanowili poprzez uchwałę upoważnić Zarząd do podjęcia działań mających na celu wybór banku i pozyskanie kredytu na cele inwestycyjne określone w projekcie inwestycyjnym: Cele na 2016 rok.

(dowód: cele inwestycyjne k. 12 i k. 123, protokół zebrania k. 13-18, protokół zebrania z list obecności k. 115-121)

Podczas zebrania obecnym członkom Wspólnoty przekazano do podpisania uchwałę nr (...) w sprawie pozyskania kredytu bankowego, która w par 1 upoważniała Zarząd Wspólnoty do podjęcia działań pozyskania kredytu bankowego w wysokości 500.000 zł z przeznaczeniem na: 1) realizację strefy W. S.; 2) modernizację korytarzy; 3) wykonanie IV etapu infrastruktury ogrodowej; 4) wykonanie zewnętrznego oświetlenia budynku oraz plafonu zew. budynku. W par 3 wyrażono zgodę na podniesienie stawki zaliczki na remonty maksymalnie o 1 zł więcej od standardowej wynoszącej 2 zł. Ostateczną decyzję o zaciągnięciu kredytu Wspólnota miała podjąć w odrębnej uchwale podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów-par 5. Uchwała z uwagi na brak większości udziałów nie została podjęta na zabraniu. Zdecydowano o indywidualnym zbieraniu głosów.

(dowód: protokół zebrania k. 13-18, uchwała nr (...) k.19 i k. 122, protokół zebrania z list obecności k. 115-121)

Przed zebraniem nie przeprowadzono szczegółowej wstępnej kalkulacji prac modernizacyjno-wykończeniowych, ponieważ Zarząd chciał sprawdzić czy właściciele lokali chcą dokonać modernizacji budynku. Członkowie Zarządu konsultowali ustnie z wykonawcami wstępnie koszty prac modernizacyjnych. Na podstawie uchwały nr (...) Zarząd chciał zlecić kosztorysy prac modernizacyjnych, wyłonić wykonawcę i podjąć rozmowy z bankami w celu uzyskania kredytu.

(dowód: zeznania świadka P. J. k. 272-273 0:14:07, zeznania świadka M. S. k. 273 0:34:57, zeznania świadka J. K. k. 273-274 0:52:31, zeznania świadka T. D. k. 274 1:10:08)

Pismem z dnia 28.04.2016 roku Zarząd pozwanej Wspólnoty poinformował powoda o wynikach głosowania nad uchwałą (...). W głosowaniu nad tą uchwałą brało udział 26.7563,16 zł części ułamkowych. Za przyjęciem uchwały głosowało 211.779,65 części ułamkowych, przeciwko było 55.792,60 części ułamkowych. Wymagana większość wynosiła (...) części ułamkowych.

(dowód: pismo z dnia 28.04.2016 roku k. 20-21 i k. 128, protokół głosownia k. 124-125, karty do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów k. 129-186)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony, których wiarygodności nie kwestionowano.

Zeznania świadków P. J., M. S., J. K., T. D. Sąd uznał za wiarygodne, spójne i przekonujące. Świadkowie przedstawili na jakich zasadach funkcjonuje budynek Wspólnoty, na jakie cele jest wykorzystywany, jakie były podstawy podjęcia kwestionowanej uchwały.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód uzasadniając swoje roszczenie o uchylenie uchwały nr (...) powołał się na art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali twierdząc, że zaskarżona uchwała nr (...) narusza ustawowe zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz godzi w jego interesy.

Zgodnie z 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.

1a. 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przede wszystkim powód przedkładając pismo Wspólnoty z dnia 28.04.2016 roku informujące o podjęciu m.in. uchwały (...) uprawdopodobnił, że zachował termin do jej zaskarżenia zgodnie art. 25 ust 1a u.w.l. Dokumenty przedłożone przez pozwaną dokumentują też prawidłowy sposób podjęcia zaskarżonej uchwały w trybie głosowania i indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała została podjęta wymaganą ilością głosów, jest uchwałą ważną i istniejącą w obrocie.

W ocenie Sądu na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego powód nie wykazał, aby zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną bądź też w inny sposób naruszała jego interes.

Powód twierdził, że zaskarżona uchwała nr (...) pozostaje sprzeczna z art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali, gdyż nakłada na członków Wspólnoty Mieszkaniowej obowiązki wykraczające poza uprawnienia wynikające z ustawy.

Weryfikując powództwo Sąd dokonał oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji Wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale, mając na względzie, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie.

Z mocy art. 13 ust 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Art. 14 u.w.l. stanowi natomiast, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy

Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała nr. (...) jest zgodna z prawem i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Oceniając zgodność zaskarżonej uchwały z w/w przepisami Sąd rozważył przede wszystkim cel funkcjonowania pozwanej Wspólnoty, który miał bezpośrednie przełożenie na uchwalenie zaskarżonej przez powoda uchwały. Pozwana Wspólnota jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego nie jest typową wspólnotą mieszkaniową. Podkreślenia wymaga, że budynek Wspólnoty od początku funkcjonuje na zasadach hotelowych, pensjonatowych, co wiąże się nieodzownie z koniecznością posiadania reprezentatywnych części, przyciągających klientów, co służy podniesieniu dochodów właścicieli lokali mieszkalnych wynajmujących je turystom, tym bardziej, że budynek ten funkcjonuje w wysokiej klasie standardu. Powodowi przy zakupie lokalu mieszkalnego, wykorzystywanego obecnie na wynajem turystom doskonale wiadomo było, że budynek Wspólnoty wykorzystywany jest w celach hotelowych. Dążenie do uzyskania wysokiego, określonego przez członków Wspólnoty poziomu wymaga nakładów finansowych. W tym celu członkowie pozwanej Wspólnoty w trybie mieszanym podjęli uchwałę w celu rozpoczęcia działań zmierzających do zaciągnięcia kredytu na realizację planów modernizacji budynku Wspólnoty. Uchwała, co wynika z ustaleń tej sprawy została poprzedzona konsultacjami z członkami Wspólnoty, przedstawieniem wizualizacji, zakresu proponowanych prac modernizacyjnych. Modernizacja miała na



celu kontynuację prac inwestycyjnych oraz podwyższenia standardu budynku do odpowiedniej zakładanej już przy budowie budynku klasy, co zniweczyła wcześniejsza upadłość dewelopera. Ostatecznie nieruchomości Wspólnoty nie została dokończona zgodnie z wcześniejszym założeniami. Planowana modernizacja miała doprowadzić do realizacji tych założeń tj. wzrostu standardu budynku do odpowiedniego poziomu. Większości członkom Wspólnoty zależy na renomie i prestiżu budynku Wspólnoty pod nazwą B. (...).

Modernizacja obiektu (w przedmiotowej sprawie zgodna z wolą większości członków wspólnoty) nie została ujęta w art. 13 ust 1 i art. 14 uwl, co nie oznacza, że prace modernizacyjne wykraczają poza ramy czynności utrzymana nieruchomości wspólnej w należytych stanie tj. ramy ustawowe. Katalog z przepisu art. 14 ustawy ma bowiem charakter otwarty, a przyjęcie ściśle literalnej wykładni punktu 1 i ograniczenie wskazanego tam zakresu czynności wyłącznie do remontów i bieżących napraw prowadziłyby do nieracjonalnego wniosku, że wspólnota mieszkaniowa nie może dokonywać żadnych inwestycji na nieruchomości wspólnej. Pozycje wymienione w art. 14 u.w.l. są jedynie przykładowym wyliczeniem, do kosztów zarządu nieruchomością wspólną należą zatem również wydatki związane z innymi inwestycjami jej dotyczącymi, nawet jeżeli nie stanowią remontu w ścisłym tego słowa znaczeniu (podobnie Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie I ACa 972/11, LEX nr 1171260, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 5 czerwca 2013 r. I ACa 106/13 LEX nr 1353786).

Podkreślenia też wymaga, że zakładana w zaskarżonej uchwale modernizacja do realizacji, które zmierza zaskarżona uchwała służyć będzie wszystkim mieszkańcom Wspólnoty, także powodowi, skoro doprowadzi do podniesienia standardu całego obiektu, co przekładać będzie się także na korzyści ekonomiczne powoda, wynajmującego lokale we Wspólnocie na cele turystyczne. Postępowanie dowodowe wyjaśniło też, że pozycja wskazana w rozliczeniu Wspólnoty pod pozycją fundusz remontowy na kwotę 144.994,38 zł, nie może być wykorzystana na cele modernizacji. Stanowi ona jedynie wartość bilansową. Wspólnota jak wynika ze sprawozdania finansowego poniosła w 2015 roku stratę na 39.555,81 zł, a na bieżącą obsługę części wspólnych potrzebuje 174.000 zł, przy czym należności od właścicieli wynoszą 79.885.27 zł. Wspólnota na koniec 2015 roku na rachunku bankowym dysponowała jedynie kwotą 12.938,13 zł. Nie posiada zatem wystarczających środków na modernizację, wbrew argumentacji powoda.

Przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu m.in. gdy narusza jego interesy. W orzeczeniu w sprawie III CSK 325/09, Sąd Najwyższy stwierdził, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Przepis ten mówiąc o "innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu" posługuje się klauzulą generalną, pod którą rozumieć należy takie postanowienia uchwały, które wbrew dobrym obyczajom godzą w interesy poszczególnych właścicieli lokali lub mają na celu pokrzywdzenie któregoś z nich. W powyższym aspekcie funkcją tej normy jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie można przypisać cech racjonalności, a które uszczuplają prawa innych współwłaścicieli. Sytuacje występujące w praktyce funkcjonowania zarządu konkretną nieruchomością mogą być zróżnicowane i rozważając zastosowanie powyższego przepisu należy uwzględnić specyfikę danego przypadku i potrzebę poszanowania usprawiedliwionych interesów wszystkich członków wspólnoty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 marca 2015 r. sygn. akt 854/15).

Na gruncie tej sprawy Sąd ocenił interes powoda w kontekście interesu członków Wspólnoty, którym zależy na kontynuacji modernizacji budynku wraz z infrastrukturą, należącą do części wspólnych. W przedmiotowej sprawie uwzględniając charakter przedsięwzięcia pozwanej Wspólnoty oparty na działalności turystycznej, pensjonatowo-hotelowej, interes powoda nie zasługuje na ochronę. Powód de facto obawia się finansowych konsekwencji zaciągnięcia kredytu przez pozwaną Wspólnotę na dokończenie modernizacji, którą w żaden sposób nie jest zainteresowany. Tymczasem jak słusznie podniosła pozwana kwestionowana uchwała ma jedynie charakter programowy i nie narusza interesu skarżącego jako członka Wspólnoty i nie wiąże się dla niego z konsekwencjami ekonomicznymi. Ma jak słusznie wskazała pozwana jedynie kierunkowy i ramowy charakter, daje bowiem Zarządowi możliwość podjęcia działań, które otworzą drogę do pozyskania kredytu na realizację celu zgodnego z wolą większości członków Wspólnoty a polecającą na dokończeniu pewnych prac budowanych i podniesienia standardu obiektu. Zaskarżona uchwała nie upoważnia do zaciągnięcia kredytu. Na jej podstawie zostaną podjęte dalsze

działania tj. wykonanie audytu szacunkowego i dokładne określenie prac, kosztów inwestycji czy modernizacji, oszacowany zostanie udział własny Wspólnoty, sporządzone zostanie sprawozdanie z ofert wykonania konkretnych prac z kosztorysami. Ponadto działaniom większości członków Wspólnoty nie sposób przypisać nieracjonalności i działania na szkodę powoda. Realizacja modernizacji jest uzasadniona charakterem wykorzystywania nieruchomości Wspólnoty, o czym jej członkom wiadomo było od początku. Także powód zakupując lokal w pozwanej Wspólnocie wiedział o założeniach osiągnięcia pewnego standardu dla tej klasy budynku. Trudno w tej sytuacji chronić jego interes, gdy w interesie pozostałych członków leży dokończenie pewnych prac, których dotyczy propozycja zaciągnięcia kredytu bankowego.

Zdaniem Sądu sama niedokładność treści skarżonej uchwały w zakresie kwoty pozyskiwanego kredytu nie może prowadzić do jej uchylecia. Wspólnota nie jest profesjonalnym podmiotem i od sposobu formułowania uchwał nie powinno wymagać się przesadnej precyzji. Istotne jest zaś to, by przedmiot uchwały był jasny dla członków (tak postanowienie SN z dnia 12.09.2013r. IV CZ 72/13 LEX nr 1391787). Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że członkowie Wspólnoty posiadali wiedzę o zakresie planowanych prac modernizacyjnych, a kwota wskazana w uchwale stanowiła górną granicę ewentualnie pozyskanego kredytu.

Reasumując, tut. Sąd nie podzielił argumentacji powoda o podstawach uchylecia i powództwo oddalił przy zastosowaniu art. 25 u.w.l.

Powództwo zostało oddalone. Strony były reprezentowane przez zawodowych pełnomocników ustanowionych z wyboru. O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art.98 k.p.c., tj. poprzez zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kwoty 377zł, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika według stawki minimalnej 360zł (§8 ust.1 pkt 1 mającego zastosowanie z uwagi na datę wytoczenia powództwa Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015. w sprawie opłat za czynności adwokackie Dz. U. z 2015r. poz.1800) oraz 17,00zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Sąd nakazał też ściągnąć od powoda na rzecz SP koszty stawiennictwa świadków wypłaconych tymczasowe ze środków budżetowych w kwocie 1.160 zł.

SSO Monika Świerad