

Środki na remont dachu z kredytu i zwiększonego odpisu na fundusz remontowy wspólnoty

Racjonalne w ramach zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością były argumenty, aby przeprowadzić remont w większym zakresie – niezbędnym do dalszego jej funkcjonowania, skoro podjęcie tak intensywnego wydatku utrudniłoby/uniemożliwiłoby dalsze remonty*.

* Wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku I Wydział Cywilny z dnia 26 maja 2021 r. (sygn. akt: I C 237/21)

Zarys sprawy

Powodowie są członkami pozwanej wspólnoty, w której są współwłaścicielami jednego z 7 lokali, z czego 2 osoby mają po 2 lokale i udziały po 22,6% i 24,7%, powodowie – 8,7%, a czwarta osoba – 12,7%. Powodowie na stałe nie zamieszkują w swoim lokalu.

We wspólnocie od dawna znany był problem konieczności przeprowadzenia remontu dachu, ponieważ lokale na najwyższej kondygnacji były zalewane. Powodowie i ich sąsiadka w pewnym zakresie przeprowadzili go na własny koszt.

W marcu 2020 r. administrator przesłał członkom wspólnoty ofertę na remont dachu za 30 000 zł.

Piątego sierpnia 2020 r. odbyło się zebranie wspólnoty, na którym rozpoczęto głosowanie nad uchwałami, a uzupełniono je w trybie indywidualnego zbierania głosów i zdecydowano:

- ▶ pierwszą uchwałą przyjęto plan gospodarczy, w tym przewidziano częściowy remont dachu,
- ▶ drugą uchwałą zdecydowano, że wspólnota zaciągnie kredyt do 30 000 zł na remont dachu i będzie go spłacała z comiesięcznych wpływów z funduszu remontowego, określono akceptowany pułap pierwszej raty kredytu oraz ustalono, że zapłata za zwiększone wydatki na remont zostanie uiszczona ze środków zgromadzonych na tym funduszu po spłacie rat kredytu.

O podjęciu powyższej uchwały powodowie zostali powiadomieni 14 sierpnia 2020 r. pocztą elektroniczną.

Następnie – 18 września 2020 r. – w ten sam sposób powodowie otrzymali od administratora informację, że zarząd postanowił anulować uchwałę dotyczącą kredytu

bankowego i że – ze względu na pogodę – remont przesunięto na marzec–kwiecień.

W korespondencji z 15 października 2020 r. administrator zwrócił się o zapoznanie się z protokołem przeglądu technicznego budynku i przesłał ofertę remontu w większym zakresie na 82 000 zł (plus VAT). Następnie administrator przesłał: uchwałę z 13 listopada 2020 r. w sprawie montażu klimatyzatora, uchwałę z 21 grudnia 2020 r. o zwiększeniu odpisu na fundusz remontowy wobec przewidywanych wydatków i w sprawie kredytu bankowego; 4 stycznia 2021 r. poinformował o ich przyjęciu.

Powód zwrócił się *via* e-mail do administratora z prośbą o informację w sprawie uchwał i 15 stycznia 2021 r. otrzymał m.in. uchwały: z 3 marca 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu oraz montaż sztyldów i klimatyzatorów, co do której 60% głosów było przeciw, z 5 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na 2020 r. (także 60% było przeciw), z 14 sierpnia 2020 r. w sprawie anulowania uchwały i kredytu bankowego, która została przegłosowana, oraz z 13 listopada 2020 r. w sprawie klimatyzatora.

Kontakt mailowy i przedstawione procedowanie w sprawie remontu oraz jego finansowania nastąpiło w czasie ograniczeń pandemii.

Należy podkreślić, że poza powodami inni członkowie wspólnoty nie chcieli finansować remontu z własnych środków. W banku omawiano ofertę kredytu dla wspólnoty, a nie poszczególnych członków.

Zakres powództwa

Powodowie pozwali wspólnotę o uchylenie uchwał z 14 sierpnia 2020 r. i z 21 grudnia 2020 r., które doty-

czyły pozyskania środków na remont z kredytu i zwiększonego odpisu na fundusz remontowy, stwierdzając, że decyzje te nie zostały dostatecznie przygotowane i naruszają ich interes, jak i wspólnoty (zasady prawidłowego zarządzania), która nie przeprowadzi remontu w pełnym wymaganym zakresie, a zaciągnie wieloletnie zobowiązanie, powiększone bez potrzeby wydatkami na kredyt. Wskazywali też uchybienia proceduralne, które ich zdaniem prowadzą do wątpliwości, jakie decyzje obowiązują, gdyż początkowo zaproponowano i uchwalono mniejszy zakres remontu i środków na niego.

W toku postępowania nie podtrzymali początkowo zgłoszonego żądania ewentualnego – o ustalenie nieistnienia uchwał.

Wspólnota wniosła natomiast o oddalenie powództwa, stwierdzając, że choć zaistniało zamieszanie z podejmowaniem uchwał (ich uchylen, oznaczeń), wobec utrudnień w funkcjonowaniu w czasie pandemii, to ich analizy wiadomo, które obowiązują. Twierdziła, że remont jest niezbędny i nie ma innej możliwości finansowania niż przyjęte, adekwatne do praktyki innych wspólnot.

Stanowisko sądu okręgowego

Powództwo podlegało uwzględnieniu. Bezsporne było, że będący członkami wspólnoty powodowie zachowali termin do zaskarżenia uchwał.

W pierwszej kolejności sąd powinien rozważyć ustalenie nieistnienia uchwał, ale powodowie wycofali się z tego żądania, formułowanego tylko jako ewentualne, dowiadując się więcej o okolicznościach podejmowania uchwał w toku postępowania niż uprzednio od pozwanego, ograniczającego się w czasie pandemii do korespondencji.

► WAŻNE!

Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.), mającej zastosowanie wobec liczby lokali we wspólnocie, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami pra-

wa lub umową właścicieli, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, lub w inny sposób narusza jego interesy. Należało więc ocenić, czy uchwały naruszają interes powodów lub/także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Przy tym sąd podzielił pogląd, że gdy pojawia się sprzeczność interesów, której konsekwencją jest powództwo o uchylenie uchwały – jak w omawianej sprawie – to ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności. Definiują one zasady prawidłowego zarządzania. Natomiast co do interesu członka wspólnoty – podkreśla się, iż powinien on być zobiektywizowany.

► UWAGA!

Gdy pojawia się sprzeczność interesów, której konsekwencją jest powództwo o uchylenie uchwały, to ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności.

W rezultacie sąd uznał stanowisko powodów, stwierdzając, że prezentowany przez nich interes wpisuje się także w interes wspólnoty. Powodowie bardzo drobiazgowo omówili zarzuty, które miały różną moc, ale pozostawały w zakresie wskazanych kryteriów zasad prawidłowego zarządzania. Sąd natomiast skupił się przede wszystkim na podsumowaniu, że przedsięwzięcie – tak ważne i kosztowne jak remont, który na wiele lat zaangażuje środki pozyskiwane przez wspólnotę od jej członków – mimo że formalnie zostało przeprowadzone (członkom przesłano ofertę i plan jej finansowania, a następnie przegłosowano uchwały) – nie zostało omówione.

Ryzyko kredytowe wspólnoty

Powodowie nie sygnalizowali na bieżąco swojego stanowiska, aby uwidocznic dostrzegane problemy i wywołać ich rozważenie, stąd też otrzymali gotowe projekty uchwał i dopiero po zapoznaniu się z wynikiem głosowania mieli okazję się przekonać, że doszło do ich podjęcia (w przypadku niektórych jednak do tego nie doszło). Na tym etapie zostało więc im tylko zaskarżenie uchwał.

W toku procesu, gdy przedstawili swoje stanowisko, nadal jednak nie uzyskali możliwości przedyskutowania wybranych rozwiązań, w tym uwzględniających oczekiwań powodów. Dopiero po wstrzymaniu przez sąd jednej z uchwał pojawiło się inne podejście do zagadnienia, aby jednak na forum wspólnoty, a nie na długotrwałej i kosztownej – wobec realnej konieczności korzystania z opinii biegłego – drodze sądowej, wyjaśnić wszystkie kwestie sporne dotyczące uchwał w poszukiwaniu najlepszego wariantu.

Sąd miał tu na uwadze, że racjonalne w ramach zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością były argumenty, aby przeprowadzić remont w większym zakresie – niezbędnym do dalszego jej funkcjonowania, skoro podjęcie tak intensywnego wydatku utrudniłoby lub nawet uniemożliwiłoby dalsze remonty. Stąd pobieżny tryb procedowania uchwał budził duże wątpliwości (a i przed sądem nie przekonywano do wybranych rozwiązań jako najefektywniejszych). Ponadto – mimo że faktycznie wspólnoty zaciągają kredyt na remonty, to – skoro powodowie chcieliby uniknąć takiego obciążenia wspólnoty i siebie dodatkowymi kosztami – do przemyślenia jest, czy można szukać rozwiązań (np. członkowie wspólnoty zainteresowani

► WAŻNE!

Uzasadnione były też wątpliwości co do samej treści uchwały, według której zarząd miał zaciągać kredyt – w sytuacji gdy nie została ona omówiona na tyle, aby nie było obaw z jej realizacją (lektura treści przy ograniczonym zaufaniu do zarządu, mogła bowiem budzić wątpliwości czy kredyt będzie korzystny).

kredytem jako grupa ustala ofertę z bankiem, a obciążyć mogą swoje hipoteki). Powodowie znają współczłonków, więc do rozważenia byłoby, czy ich obawy co do ryzyka kredytowego, związanego z kredytem obciążającym wspólnotę, są zasadne.

Uzasadnione były też wątpliwości co do samej treści uchwały, według której zarząd miał zaciągać kredyt – w sytuacji gdy nie została ona omówiona na tyle, aby nie było obaw z jej realizacją (lektura treści przy ograniczonym zaufaniu do zarządu, mogła bowiem budzić wątpliwości czy kredyt będzie korzystny). Zrozumiałe jest też, że powodowie oczekiwali objaśnienia, czy wybrano ofertę najkorzystniejszą na rynku, a także pragnęli poznać więcej konkretów w sprawie oferty kredytowej. Mogli sami weryfikować, ale przyznać należy, że rolą zarządu/administradora jest wprowadzenie

członków w takie zagadnienia, aby umożliwić podejmowanie decyzji bez zagrożenia niepewnością, która skutkowała zaskarżeniem (zwłaszcza że wspólnota ma zapewnioną obsługę).

Wobec końcowego stanowiska stron, aby przestać na powyższej ocenie, co umożliwi stronom omówienie i rozważenie właściwych decyzji, sąd nie miał możliwości definitywnego wyważania, czy podjęte decyzje można było uznać za odpowiadające przesłankom z art. 25 u.w.l. Do rozstrzygnięcia w okolicznościach tej konkretnej sprawy uznał za wystarczające konkluzje przedstawione w poprzednim akapicie bez dalszego przesądzania kierunków, w jakich wspólnota ma działać. Na pewno powodowie też powinni wykazać się aktywnością, jeżeli mają skonkretyzowane oczekiwania co do prowadzenia spraw wspólnoty, gdyż nieobecność pozostałych członków na rozprawie może wskazywać, że poprzestają na akceptacji zaproponowanych rozwiązań, korespondencja mailowa była dla nich wystarczająca i zarząd oraz administrator bazowali na tym, że wola większości jest przesądzająca.

Sąd jednak nie stwierdził, by zaskarżenie uchwał przez powodów było przejawem złej woli, więc zaangażował w działanie wspólnoty, uważając, że to – wobec przedstawionej w sprawie analizy wątpliwości – może ją uchronić przed pochopnymi krokami (a skutków negatywnych nie dostrzegł, gdyż wspólnota nie weszła w fazę realizacji, więc może sprawnie przygotować uchwały bez szkody dla inwestycji).

W konsekwencji sąd orzekł o uchyleniu wszystkich uchwał, gdyż w ten sposób możliwe było uporządkowanie sytuacji, związanej ze sporem co do zakresu remontu i źródeł pozyskiwania środków na jego rzecz (w tym dookreślenie adekwatnego pułapu składki na fundusz remontowy, m.in. wobec opcji wpłaty jednorazowej udziału w kosztach remontu), a uchylając wszystkie – usuwał wątpliwości co do ich obowiązywania.

Anna Kałużyńska

Prawnik. Specjalista z zakresu nieruchomości, w tym zarządzania i doradztwa w obrocie nieruchomościami, analizie umów kupna/sprzedaży, opracowania formalno-prawnego i negocjowania umów najmu oraz dzierżawy nieruchomości.

Podstawa prawna

- Art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).