

Sygn. akt I ACz 993/12

POSTANOWIENIE

Dnia 5 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSA Piotr Wójtowicz

Sędziowie : SA Lucyna Świdarska-Pilis

SO del. Tomasz Słęczak (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2012 r. w Katowicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. B.

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

o uchylenie uchwał

na skutek zażalenia pozwanej, na postanowienie Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 1 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 173/12,

postanawia:

oddalić zażalenie

Sygn. akt I ACz 993/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Częstochowie udzielił zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwał podjętych na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C. z dnia 30 marca 2012 r. w sprawach:

- udzielenia zarządowi wspólnoty mieszkaniowej pełnomocnictwa do zaciągnięcia kredytu w Banku (...) S.A. na inwestycję termomodernizacyjną,
- udzielenia zarządowi wspólnoty mieszkaniowej pełnomocnictwa do czynności związanych z podpisaniem umów z wykonawcami na realizację inwestycji,
- wyrażenia zgody na czynności umożliwiające zainstalowanie zestawów hydroforowych w budynku,

do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie. W uzasadnieniu Sąd I instancji stwierdził, że powódka w uzasadnieniu pozwu wskazała, iż w trakcie zebrania pozwanej Wspólnoty w dniu 30 marca 2012 r., na którym podjęto zaskarżone uchwały doszło do uchybień proceduralnych polegających między innymi na braku kontroli nad tym, czy wszystkie osoby uczestniczące w zebraniu są do tego uprawnione. Nadto powódka podniosła zarzut, iż podejmując uchwałę w sprawie udzielenia zarządowi pozwanej pełnomocnictwa do zawarcia umowy kredytowej na

pokrycie kosztów termomodernizacji członkom wspólnoty nie przedstawiono kosztorysów, kalkulacji i nie zapoznano ich z zakresem robót oraz warunkami kwotami, harmonogramem spłat rat kredytu. Z kolei uchwałę w sprawie udzielenia zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej (...) pełnomocnictwa do czynności związanych z podpisaniem umów z wykonawcami na realizację inwestycji podjęto z pominięciem szczegółowych informacji o zakresie inwestycji i jej kosztach. Właścicielom nie przedstawiono żadnej ze złożonych ofert, nie poinformowano jacy przedsiębiorcy złożyli oferty, jakie były ceny ofertowe i pozostałe parametry, a także nie wyjaśniono kto i wedle jakich kryteriów dokonał wyceny. Uchwałę zaś w sprawie wyrażenia zgody na czynności umożliwiające zainstalowanie zestawów hydroforowych w budynku, podjęto bez uprzedniego wykazania zasadności tych prac oraz nie przedkładając właścicielom lokali opinii technicznej co do prawidłowości i konieczności przeprowadzenia tych robót. Nie przedstawiono także kosztów realizacji tych prac, ofert złożonych przez wykonawców ani też kryteriów ich oceny.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powódka uprawdopodobniła roszczenie bowiem przytoczone przez nią argumenty uzasadniają wątpliwości co do zgodności przedmiotowych uchwał z prawidłowym zarządzaniem nieruchomością wspólną. Uznał Sąd również, że powódka uwiarygodniła interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia bowiem wstrzymanie wykonania uchwał do czasu prawomocnego zakończenia procesu zagwarantuje stabilizację działań związanych ze sprawowaniem zarządu nieruchomością w odniesieniu zarówno do właścicieli lokali jaki i osób trzecich – ewentualnych wykonawców robót.

Powyższe postanowienie zaskarżyła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w zażaleniu podnosząc między innymi, że w trakcie zebrania w dniu

30 marca 2012 r. zarządca nieruchomości udzielał wyjaśnień co do kwestii technicznych związanych z inwestycją termomodernizacyjną. Budynek Wspólnoty wymaga szybkich działań w celu utrzymania go w należyтым stanie technicznym.

W 2011 r. wykonano projekt termomodernizacji i audyt energetyczny, które sfinansowano przez pozwaną. Zarząd pozwanej i zarządca przeprowadzali wizje lokalne obiektów, w których roboty przeprowadzali przedsiębiorcy ubiegający się

o uzyskanie zlecenia na przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych. Skarżąca wniosła o „odstąpienie od wykonania zaskarżonych uchwał”.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.) sąd może wstrzymać wykonanie zaskarżonej uchwały wspólnoty. Podstawą takiego rozstrzygnięcia są uchybienia proceduralne przy podejmowaniu uchwał lub też ich wady merytoryczne. W rozpoznawanej sprawie powódka zdołała uprawdopodobnić swe roszczenie wskazując na nieprawidłowości, którymi dotknięte są zaskarżone uchwały mogące świadczyć o tym, że naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również błędy proceduralne przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał. Twierdzenie takie znajduje oparcie w porównaniu zarzutów powódki z protokołem zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w C. z dnia 30 marca 2012 r. oraz z treścią uchwał. Zarówno z treści protokołu jak i uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w sprawie udzielenia pełnomocnictwa zarządowi Wspólnoty do czynności związanych z zaciągnięciem i zabezpieczeniem kredytu oraz podpisania w imieniu Wspólnoty umowy kredytowej z Bankiem (...) S.A. na inwestycję termomodernizacyjną, współfinansowaną przez Bank (...) w W. wynika, że pominięto kwestię zabezpieczenia kredytu oraz granic upoważnienia pełnomocników pozwanej do działania w tej kwestii. Tymczasem zarówno z tytułu powyższej uchwały jak i treści jej punktu (...) wynika, że właściciele mieszkań udzielają pełnomocnictwa do podejmowania czynności także w tej materii. Dlatego też uznać należy, że zasadnie powódka podnosiła, iż sposób w jaki warunki zawarcia umowy kredytowej przedstawiono na zebraniu Wspólnoty oraz ujęto w uchwale nr (...) mogą budzić zastrzeżenia co do ich zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zaskarżając uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa zarządowi do czynności umożliwiających modernizację własnej sieci wodociągowej w celu podwyższenia ciśnienia dla lokali mieszkalnych położonych powyżej piątego piętra w segmentach B, C i D budynku Wspólnoty, powódka podniosła, że właściciele lokali nie zostali zapoznani z planowanymi kosztami tej inwestycji ani też kryteriami wyboru ofert na jej realizację. Powyższe twierdzenia powódki znajdują oparcie we wcześniej powoływanym protokole zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...), z którego wynika, że obecnie pozwana korzysta z hydroforni należącej do PKP a jedynie szacunkowo określony koszt jej obsługi i utrzymania może wynosić 10 000 złotych. W protokole nie odniesiono się w ogóle do wydatków na realizację tej inwestycji, zaś w kwestii efektów ekonomicznych modernizacji sieci wodociągowej zarządca ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że może się ona okazać finansowo korzystniejsza dla Wspólnoty. Zważywszy, że w oparciu o powyższe pozwana podjęła uchwałę nr (...), mocą której zarządcy udzielono bardzo ogólnie sformułowanego pełnomocnictwa do podjęcia czynności koniecznych do uzyskania zgody na modernizację sieci wodociągowej, nie zakreślając żadnych granic umocowania, uznać należy, że powódka uprawdopodobniła, iż uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Z kolei podjęcie uchwały oznaczonej numerem (...) z dnia 30 marca 2012 r. obarczone było błędem natury proceduralnej. Z zawiadomienia o zwołaniu na dzień 30 marca 2012 r. zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wynika, że porządek obrad miał obejmować podjęcie uchwały o udzieleniu pełnomocnictwa zarządowi do czynności związanych z podpisaniem umów z wykonawcami na realizację inwestycji (punkt (...) zawiadomienia) Tymczasem jak wynika z protokołu zebrania, informacja zarządcy nie dotyczyła przedmiotu podjętej następnie uchwały nr (...) w sprawie „zatwierdzenia finansowania inwestycji termomodernizacyjnej ze środków częściowo pochodzących z kredytu z Banku (...) w W. za pośrednictwem Banku (...) w C. na kwotę 900 tys. złotych, spłacanego przez okres piętnastu lat lub krótszym w całości z funduszu remontowego nie niższego niż 2,80zł/m² p.u. lokali”. Materia regulowana tą uchwałą w żaden sposób nie koresponduje z porządkiem obrad, który jak wynika ze wzmianki poczynionej w protokole, nie został zmieniony.

Jest rzeczą oczywistą, że w rozpoznawanej sprawie odstąpienie od wstrzymania wykonania zaskarżonych uchwał może uniemożliwić osiągnięcie celu postępowania bowiem skutkować może wydatkowaniem znaczących kwot z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i wywołać w ten sposób następstwa o nieodwracalnym charakterze. Dlatego też uznać należało, że uprawniona uprawdopodobniła również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Zatem wobec wystąpienia w niniejszej sprawie obydwu przesłanek wymienionych w art. 730¹ § 1 k.p.c. zaskarżone postanowienie zasługuje na aprobatę, co mając na uwadze, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c., oddalił zażalenie.

Sygn. akt I ACz 993/12

Zarządzenie:

1) (...)

2) (...)

-. -.

• (...)

• (...)

2) (...)

K., (...)

(...)