

Sygn. akt **I ACa 1317/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Bogdan Wysocki /spr./

Sędziowie: SA Ryszard Marchwicki

SO del. Piotr Majchrzak

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. S. (1), S. R., S. F., B. G. i N. K.**

przeciwko **(...) w G.**

o uchylenie uchwały wspólnoty

na skutek apelacji powoda S. S. (1)

oraz apelacji pozostałych powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 23 sierpnia 2017 r. sygn. akt XVIII C 978/16

oddala obie apelacje.

Ryszard Marchwicki Bogdan Wysocki Piotr Majchrzak

**Sygn. akt I ACa 1317/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 24 czerwca 2016 r. **powodowie S. S. (1), S. R., S. F., B. G. i N. K.** wnieśli o uchylenie w całości uchwały nr 6/2016 **pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.** w sprawie zaciągnięcia kredytu termomodernizacyjnego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powodów kosztami sądowymi i kosztami zastępstwa procesowego radcy prawnego – opłaty od pełnomocnictwa.

**Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo, kosztami procesu obciążył powodów.**

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych nr (...) położonych w budynku mieszkalnym (...) w gminie G.. Powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, która zarządza budynkiem mieszkalnym (...) w gminie G..

Dla budynku mieszkalnego (...) przeprowadzono audyt energetyczny, z którego wynika, że jako optymalny wariant przedsięwzięcia termomodernizacyjnego ocenia się wariant obejmujący usprawnienia ocieplenia stropodachu, ocieplenia ścian zewnętrznych (fragmenty nieocieplone), ocieplenia ścian zewnętrznych cokołu, wymiany okien w częściach wspólnych budynku oraz wymiany drzwi zewnętrznych. Przedsięwzięcie to miało spełniać warunki ustawowe, a całkowity koszt określono na kwotę 153.931 zł, z czego udział środków własnych inwestora – 8.000 zł, kredyt bankowy 145.931 zł, a przewidywana premia termomodernizacyjna 22.830 zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. stan funduszu remontowego (...) (...) był ujemny i wynosił -14.603,17 zł.

Na dzień 30 kwietnia 2016 r. stan funduszu remontowego wynosił 1.470,67 zł.

W dniu 31 maja 2016 r. odbyło się zebranie Członków Wspólnoty, na którym poddano pod głosowanie uchwałę nr 6/2016 w sprawie zaciągnięcia kredytu termomodernizacyjnego. Za podjęciem uchwały głosowali członkowie dysponujący 75% udziałów, natomiast przeciw 21,2 % udziałów. Zgodnie z podjętą uchwałą członkowie (...) postanowili upoważnić Zarząd do zaciągnięcia w imieniu (...) (...) gm. G. kredytu termomodernizacyjnego w kwocie 145.931 zł na okres 15 lat w banku (...) G., w celu wykonania termomodernizacji budynku wspólnoty zgodnie z audytem energetycznym (§ 1 uchwały). Źródłem spłaty kredytu miały być wpływy na rachunek funduszu remontowego otwartego w (...) S.A. I Oddział G. (§ 2 uchwały). Członkowie postanowili nadto, że do chwili całkowitej spłaty kredytu Wspólnota nie zamknie prowadzonego w (...) S.A. I Oddział G. rachunku funduszu remontowego i nie otworzy rachunku Wspólnoty w innych bankach (§ 3 uchwały). Zabezpieczeniem kredytu miało być udzielone (...) S.A. I Oddział G. pełnomocnictwo do rachunku funduszu remontowego, a do czasu całkowitej spłaty kredytu żadne pełnomocnictwo do tego rachunku nie miało być udzielone nikomu innemu (§ 4 uchwały). W przypadku przekroczenia zaplanowanych wydatków na inwestycję, z powodu konieczności przeprowadzenia prac nie przewidzianych kosztorysem, wydatki te miały zostać pokryte w całości przez Wspólnotę (§ 5 uchwały).

Również na zebraniu w dniu 31 maja 2016 r. członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia zabezpieczenia spłaty kredytu, zgodnie z którą wyrazili zgodę na zabezpieczenie spłaty kredytu termomodernizacyjnego w wysokości 145.931,00 zł w postaci przelewu wierzytelności z tytułu wpłat członków wspólnoty na fundusz remontowy oraz klauzuli potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego (...) (...) w P. G. (§ 1 uchwały).

Na przedmiotowym zebraniu administrator nieruchomości przedstawił cel zebrania, którym było omówienie zasad przyznawania kredytu termomodernizacyjnego z dopłatą z (...) oraz zasad spłaty kredytu, przedstawiając symulacyjny harmonogram spłaty kredytu w okresie 15 lat. Omówiona została także sprawa ewentualnego przyspieszenia spłaty kredytu o ok. 6 lat oraz zakres remontów wskazany w audycie termomodernizacyjnym.

W dniu 2 czerwca 2016 r. (...) zawarła z (...) SA w W. umowę kredytu inwestorskiego Nasz Remont z premią termomodernizacyjną z (...), na podstawie której Bank udzielił kredytu w kwocie 145.931 zł, przeznaczonego na sfinansowanie kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, z obowiązkiem spłaty całości zadłużenia do dnia 1 czerwca 2031 r.

Całkowita kwota kredytu do spłaty, po potrąceniu premii termomodernizacyjnej z (...) w wysokości 22.830,00 zł, ma wynosić 123.101,00 zł. Koszt kredytu wynosi 1 % jego wysokości czyli 1.459,31 zł.

Zarząd Wspólnoty oraz administrator wystąpili z prośbą do okolicznych firm zajmujących się termomodernizacją budynków o złożenie oferty na remont spornego budynku zgodnie z audytem energetycznym, na którą odpowiedź

złożyły dwie firmy. Po przeanalizowaniu obu kosztorysów, komisja wybrała ofertę firmy Zakład (...), z uwagi na niższą kwotę kosztorysu.

W dniu 1 lipca 2016 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zawarł z Zakładem (...) w T. umowę o wykonanie robót budowlanych, zgodnie z którą wykonawca przyjął do wykonania, z dostarczonych przez siebie zasobów, zakresu robót wykonanie remontu elewacji zgodnie z audytem energetycznym budynku (...) gm. G. oraz kosztorysu, który stanowił załącznik do umowy. Zgodnie z przedmiotowym kosztorysem koszt robót budowlanych miał wynosić 146.756,70 zł. Początek robót zaplanowano na dzień 25 lipca 2016 r., zaś zakończenie na dzień 15 października 2016 r.

Następnie strony zawarły aneks nr (...) do umowy z dnia 1 lipca 2016r., w związku z poszerzeniem zakresu robót związanych z remontem budynku (wymiana okien na częściach wspólnych tj. pralnia, suszarnia), zmieniający wartość robót o kwotę 3.053,80 zł.

Roboty budowlane związane z remontem elewacji zgodnie z audytem energetycznym budynku (...) zostały wykonane w całości, zgodnie z dokumentacją techniczną, projektem i kosztorysem. Odbiory częściowe robót odbyły się w dniach 24 września 2016 r., 26 września 2016 r. i 22 listopada 2016 r. W dniu 20 grudnia 2016 r. dokonano protokolarnego odbioru końcowego robót i przekazania do użytkowania. Całkowity koszt remontu termomodernizacyjnego wyniósł 149.810,50 zł. Remont został przeprowadzony zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, wobec czego Wspólnota otrzymała premię w wysokości 22.830,00 zł przyznaną przez (...)

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 25 u.w.l. 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 (ust. 1). 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 (ust. 1a).

Powodowie wnieśli w ustawowym terminie o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 31 maja 2016r. w sprawie zaciągnięcia kredytu termomodernizacyjnego. W ocenie powodów przedmiotowa uchwała stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesy powodów. Zdaniem powodów uchwała nr (...) została sformułowana zbyt ogólnie, nie zawiera szczegółowego przedstawienia kosztów i prac przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, jak również w audycie nie dokonano szczegółowego określenia materiałów ani kosztów wykonania robót. Powodowie jednocześnie nie sprecyzowali jednak, w stosunku do jakich przepisów zaskarżona uchwała stoi w sprzeczności, zaś ich zarzuty ograniczyły się do zarzutów merytorycznych, nie podnosząc przy tym uchybień formalnych podjęcia uchwały nr (...)

Powodowie nie kwestionowali samej potrzeby wykonania prac termomodernizacyjnych, a jedynie sposób ich finansowania. Zdaniem powodów inwestycja ta może zostać sfinansowana w całości ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, na którym w ich mniemaniu winna znajdować się kwota ok. 100.000 zł lub ewentualnie w ciągu trzech lat, w wyniku uzyskania odpowiedniego wpływu na fundusz remontowy w tym czasie, na który to okres można rozłożyć ewentualne prace termomodernizacyjne. Przedmiotowe twierdzenia powodów nie zostały jednak poparte żadnymi dowodami, a ich obliczenia dotyczące rzekomej możliwości pokrycia kosztów remontu wpływami na fundusz remontowy w okresie trzech lat nie uwzględniały innych wydatków, koniecznych dla prawidłowego zarządu nieruchomością. Nadto z dokumentów zgromadzonych w toku postępowania wynika, że na koncie funduszu remontowego Wspólnoty na dzień 31 grudnia 2015 r. nie znajdowały się żadne środki, a wręcz istniało zadłużenie, zaś na dzień 30 kwietnia 2016 r. stan funduszu wynosił zaledwie ok. 1.400 zł. Tym samym brak było możliwości sfinansowania remontu z przedmiotowych środków, co uzasadniało z kolei podjęcie decyzji o zaciągnięciu kredytu. Dodatkowym atutem takiego sposobu pokrycia kosztów termomodernizacji jest premia przyznawana na ten cel z

B. (...), której wysokość w niniejszym przypadku stanowiła kwotę 22.830 zł, a więc nie była symboliczna i wbrew twierdzeniom powodów znacznie przewyższa koszty kredytu, wnoszące 1.459,31 zł.

Jako naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powodowie wskazywali, że podejmując uchwałę w sprawie udzielenia zarządowi pozwanej pełnomocnictwa do zawarcia umowy kredytowej na pokrycie kosztów termomodernizacji, członkom zarządu nie przedstawiono kosztorysów, kalkulacji i nie zapoznano ich z zakresem robót oraz warunkami spłat rat kredytu. Postępowanie dowodowe wykazało jednak, że podczas zebrania członków wspólnoty w dniu 31 maja 2016 r. administrator nieruchomości nie tylko omówił zasady przyznania kredytu oraz jego spłaty, przedstawiając symulacyjny harmonogram spłaty w okresie 15 lat, ale również zakres remontów wskazany w audycie termomodernizacyjnym, w tym podano, że wymiana okien dotyczy wszystkich okien w częściach wspólnych. Na zebraniu przedstawiona została także możliwość ewentualnej wcześniejszej spłaty kredytu o ok. 6 lat, zakładając, że obecna stawka funduszu remontowego nie zostanie zmniejszona oraz, iż pozostające środki pieniężne funduszu remontowego po zabezpieczeniu spłaty wraz z odsetkami nie zostaną wykorzystane na dalsze remonty. Co prawda zarząd faktycznie nie przedstawił członkom wspólnoty, przed podjęciem uchwały, ofert firm mających wykonać remont termomodernizacyjny, gdyż zwrócenie się z prośbą o przesłanie ofert do ewentualnych wykonawców nastąpiło już po uchwaleniu spornej uchwały, jednak w ocenie Sądu okoliczności te nie stanowią uchybienia uzasadniającego uwzględnienie powództwa. Wybierając zaś z przedstawionych przez firmy zajmujące się termomodernizacją ofert, zarząd wybrał tę z niższym kosztorysem, wobec czego brak podstaw do zarzucania w tym zakresie naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, skoro podjęto decyzję o najkorzystniejszych warunkach dla wspólnoty. Konieczność natomiast przeprowadzenia remontu termomodernizacyjnego wynika ze stanu nieruchomości, który wbrew twierdzeniom strony powodowej nie był na tyle dobry, by można było odłożyć remont w czasie (sam powód S. S. (1) zgłaszał niejednokrotnie fakt zalania jego lokalu przez nieszczelny dach i występował z tego tytułu o odszkodowanie). Nie sposób zatem uznać, aby uchwała godziła w interesy powodów, skoro dąży do realizacji celu poprawy warunków technicznych nieruchomości, w której znajdują się ich lokale.

Sąd nie doszukał się również wadliwości uchwały w części, w jakiej przewidywała pokrycie przez wspólnotę w całości wydatków na wykonanie prac nieobjętych kosztorysem, w przypadku konieczności ich przeprowadzenia. W ocenie Sądu, przedmiotowy zapis w żadnym stopniu nie upoważnia zarządu do dowolnego zwiększania zakresu prac, jak i kosztów, lecz jest swego rodzaju zabezpieczeniem niezbędnym w przypadku ujawnienia się prac, których przeprowadzenia na ówczesnym etapie nie sposób było przewidzieć. Oczywistym bowiem jest, że w toku przeprowadzania remontów istnieje ryzyko uwidocznienia się wad, których naprawa jest konieczna w danej sytuacji, a o których wystąpieniu nie było wiedzy przed przystąpieniem do rozpoczęcia prac czy podczas planowania ich zakresu. W uchwale zresztą znajduje się zapis o konieczności wystąpienia danych prac, zatem wszelkie zwiększenie potrzeby przekroczenia tych określonych w kosztorysie nie może być dowolne, a zatem w żadnym stopniu nie zagraża on interesom powodów.

Zarzuty strony powodowej są ogólnikowe i stanowią jedynie subiektywną ocenę działań podejmowanych przez zarząd wspólnoty w zakresie prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Co istotne, remont termomodernizacji budynku mieszkalnego (...) gm. G. został już przeprowadzony i wykonany prawidłowo, zgodnie z kosztorysem i audytem energetycznym, co z kolei skutkowało przyznaniem premii z (...). Powyższe świadczy o tym, że termomodernizacja budynku nastąpiła z korzyścią dla wszystkich członków wspólnoty, w tym dla powodów, a uchylenie zaskarżonej uchwały na obecnym etapie nie wywołałoby już żadnych skutków, choćby w postaci zaprzestania ewentualnych prac czy niezaciąganiu kredytu na ten cel. Nie bez znaczenia przy tym pozostaje, że zdecydowana większość członków wspólnoty nie sprzeciwiała się podjęciu uchwały. Ponadto dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi zachodzić 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 (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dn. 23 marca 2016r., I ACa 1766/15, Legalis nr 1446646).

Wobec tego w ocenie Sądu, zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem, nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesu powodów. Z tych względów powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na względzie art. 98 k.p.c.

**Apelację od wyroku złożył powód S. S. (1), zaskarżył go w całości.** Powód zarzucał orzeczeniu:

- naruszenie prawa materialnego przez przyjęcie, że remont został wykonany zgodnie z kosztorysem, dokumentacją techniczną i projektem oraz przyjęcie jako bezsporne dowodów, które zostały zakwestionowane przez powoda,
- błędne ustalenie stanu faktycznego, co do prawidłowości złożenia wniosku w sprawie uzyskania kredytu,
- naruszenie prawa materialnego w wydatkowaniu i rozliczaniu środków funduszu remontowego,
- naruszenie prawa procesowego poprzez nieprzyjęcie dowodów i wniosków składanych przez powoda,
- naruszenie prawa procesowego poprzez nieuwzględnienie mediacji, którą Sąd Okręgowy sam wyznaczył.

Wskazując na powyższe zarzuty powód S. S. (1) wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie żądania zgłoszonego w pozwie w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

**Apelację od wyroku złożyli również powodowie: S. R., S. F., B. G. i N. K. zaskarżyli go w całości.**

Powodowie zarzucaли orzeczeniu:

- nieprawidłową wykładnię oraz nieprawidłowe zastosowanie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali,
- nieprzeprowadzenie dowodu wnioskowanego przez powodów na I rozprawie - z wniosku kredytowego znajdującego się w posiadaniu pozwanej.

Wskazując na te zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 przez uchylenie zaskarżonej uchwały w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

**Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powodów całości** oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Obie apelacje okazały się bezzasadne.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Ustalenia te nie zostały skutecznie podważone we wniesionych środkach zaskarżenia.

Wywody apelującego S. S. (1) w tym przedmiocie w znacznej części pozostają bez związku z przedmiotem sprawy. Dotyczą one bowiem wydarzeń i czynności, w tym z udziałem pozwanej wspólnoty, które miały miejsce na etapie wykonywania zaskarżonej uchwały.

Natomiast zarzuty procesowe obu apelacji, które mogłyby teoretycznie mieć związek z rozpoznawaną sprawą, bądź sprowadzają się do gołosłownej polemiki ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, bądź też nie mają znaczenia dla oceny poprawności zaskarżonego orzeczenia.

I tak, wbrew pogładowi skarżącego S. S., sąd I instancji dokonał ustaleń co do rzeczywistego stanu funduszu remontowego na koniec 2015r. oraz na dzień 30 kwietnia 2016r. nie na podstawie gołosłownych twierdzeń pozwanej, ale w oparciu o złożone do akt sprawy sprawozdania finansowe (k. 182 – 183).

Z kolei rzeczywiście sąd I instancji jako koszt kredytu, udzielonego pozwanej na termomodernizację budynku, uwzględnił jedynie prowizję bankową (1% kwoty kredytu), pomijając odsetki umowne. Z przyczyn, o których mowa dalej, nie ma to jednak istotnego znaczenia dla oceny poprawności zaskarżonego orzeczenia.

Nie doszło także do naruszenia przez sąd orzekający żadnego z przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2018r.716, dalej: „u.wł.lok.”).

Zaskarżona uchwała nie jest bowiem sprzeczna z prawem ani nie narusza usprawiedliwionych interesów apelujących jako właścicieli lokali.

Wbrew stanowisku powodów nie było przeszkód, aby właściciele ustalili, że spłata kredytu będzie następowała ze środków gromadzonych na funduszu remontowym.

Przepisy u.wł.lok. nie obligują do tworzenia odrębnego funduszu remontowego oraz nie określają sposobu jego funkcjonowania.

W praktyce w większości wspólnot mieszkaniowych taki odrębny fundusz jest tworzony w celu gromadzenia na nim, w tym w dłuższym okresie czasu, środków celowych, przeznaczonych na remonty, których kosztów nie na się pokryć wyłącznie z bieżących opłat eksploatacyjnych, uiszczanych przez właścicieli lokali.

Nie ma jakichkolwiek przeszkód prawnych, aby z tego funduszu pokrywać koszty spłaty kredytu zaciągniętego na remont, w tym termomodernizację nieruchomości wspólnej (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010r. w spr. V CSK 367/09, OSNC, z. 11 z 2010r., poz. 153).

Z kolei nie ma jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, za apelacją powodów, jakoby samo podjęcie decyzji o przeprowadzeniu termomodernizacji, czyli remontu połączonego z ulepszeniem budynku pod kątem oszczędności energetyczno – cieplnej, miało być „inwestycją”, wykraczającą poza zakres zarządzania nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów art. 18 i nast. u.wł.lok.

Prawidłowo przyjął także Sąd Okręgowy, że decyzja o skorzystaniu przez właścicieli lokali z kredytu i powiązanej z nim premii termomodernizacyjnej nie naruszała zasad prawidłowego zarządu (gospodarowania) nieruchomością wspólną.

Dowolne są twierdzenia, że możliwe i bardziej racjonalne byłoby wieloletnie gromadzenie środków na ten cel na rachunku wspólnoty.

Pomijając już kwestię w/w korzyści w postaci premii termomodernizacyjnej, w realiach sprawy nie sposób było oczekiwać latami na uzyskanie w drodze oszczędności wystarczających środków na tak gruntowny remont w sytuacji, gdy budynek już wymagał podjęcia istotnych napraw (m. in. dach), a brak właściwej ochrony termicznej skutkowało generowaniem wysokich kosztów ogrzewania, oraz, co się z tym wiąże, koniecznością ponoszenia przez właścicieli podwyższonych ponad realną potrzebę opłat eksploatacyjnych.

Nie zostały także naruszone interesy właścicieli lokali przez brak udostępnienia im, przed podjęciem uchwały, dostatecznej informacji o kosztach planowanych robót oraz kosztach kredytu bankowego.

Z treści protokołu z zebrania poprzedzającego podjęcie uchwały, oraz niespornych twierdzeń obu stron, wynika, że zakres prac miał wynikać z wniosków audytu energetycznego a ich koszt być równy lub zbliżony do kwoty kredytu.

Jak się następnie okazało, koszty te zostały prawidłowo skalkulowane, skoro zawarto z wykonawcą umowę opiewającą na wynagrodzenie w tej wysokości.

Pozwani nie próbowali nawet wykazywać w procesie, że koszty te były zawyżone i można było przeprowadzić niezbędne prace za niższe wynagrodzenie.

Z kolei powodowie przyznają, że podano im przewidywane koszty kredytu, które jednak okazały się ostatecznie wyższe (co do stopy odsetek).

Natomiast oczywiste było przecież dla każdego z nich, że kredyt bankowy z natury rzeczy udzielany jest odpłatnie, na warunkach wynikających z oferty banku i obowiązujących w nim stóp procentowych.

Każdy właściciel mógł więc w prosty sposób, na stronie internetowej banku kredytującego (...) S.A.) przed podjęciem uchwały sprawdzić aktualne warunki udzielania tego rodzaju kredytów.

Należy jednak pamiętać, że co do zasady kredyty udzielane są z zastosowaniem zmiennej stopy oprocentowania.

Natomiast nie twierdzi się w apelacjach, aby kredyt został wspólnocie udzielony na zasadach mniej korzystnych, niż w powszechnie dostępnej ofercie rynkowej.

Bez znaczenia z kolei jest pominięcie dowodu z treści wniosku kredytowego.

Apelujący nie wskazują, przynajmniej w sposób czytelny, jak przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu miałyby wpłynąć na rozstrzygnięcie sprawy.

Oczywiste jest, że zarząd, przedstawiając do akceptacji propozycję podjęcia działań w zakresie termomodernizacji, musiał dokonać wstępnych ustaleń co do możliwości uzyskania kredytu.

Jednak, z uwagi na treść art. 22 u.wł.lok., bez podjęcia zaskarżonej uchwał kredyt i tak nie mógłby być udzielony (por. art. 38 w zw. z art. 33<sup>1</sup> § 1 kc).

Zupełnie bez znaczenia jest niedojście do skutku mediacji, przy czym w ogóle skierowanie stron do postępowania mediacyjnego było nieprzemyślane i skutkowało jedynie zwłoką w procesie.

Trudno sobie wyobrazić, jak można było rozwiązać spór w drodze mediacji w sytuacji braku udziału w postępowaniu innych właścicieli lokali oraz przy uwzględnieniu, że zaskarżona uchwała była już wykonana.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w wyroku.

Ryszard Marchwicki Bogdan Wysocki Piotr Majchrzak

--	--	--