

Sygn. akt *I ACa 1472/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Nowicki

Sędziowie: SA Jerzy Geisler (spr.)

SA Elżbieta Fijałkowska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. S. (1), D. S., M. S. (1), M. S. (2), S. W., L. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...), B, C**

w C.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 9 września 2014 r. sygn. akt I C 475/13

1. **apelację oddala;**

2. **zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanej w instancji odwoławczej.**

J. Geisler J. Nowicki E. Fijałkowska

--	--	--

UZASADNIENIE

Powodowie Z. S. (1), D. S., M. S. (1), M. S. (2), S. W. i L. W. domagali się uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...), B, C C. podjętych na zebraniu w dniu 30 września 2013 roku, tj. uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowo – gospodarczego za rok 2012; uchwały nr (...) w sprawie budowy instalacji wytworzenia energii cieplnej zasilanej paliwem stałym na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przeznaczenia i budowy części wspólnej nieruchomości na potrzeby kotłowni centralnego ogrzewania oraz uchwały nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w banku (...) S.A. na wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie podnieśli, iż podjęte przez pozwaną Wspólnotę uchwały nr (...) naruszają przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...), B, C w C. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W dniu 21 sierpnia 2014 roku strona pozwana uchyliła zaskarżoną pozewem uchwałę nr(...) z dnia 30 września 2013 roku, podjętą w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowo – gospodarczego.

Wyrokiem z dnia 9 września 2014 roku, Sąd Okręgowy w Zielonej Górze umorzył postępowanie w zakresie żądania uchylenia uchwały strony pozwanej nr (...) z dnia 30 września 2013 roku, podjętej w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowo – gospodarczego (pkt I), oddalił dalej idące powództwo (pkt II), zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów Z. S. (1) i D. S. kwotę 33,74 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zaznaczając, że spełnienie świadczenia na rzecz jednego z powodów zwalnia wobec drugiego (pkt III), zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów M. S. (1) i M. S. (2) kwotę 33,74 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zaznaczając, że spełnienie świadczenia na rzecz jednego z powodów zwalnia wobec drugiego (pkt IV) oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów S. W. i L. W. kwotę 33,74 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zaznaczając, że spełnienie świadczenia na rzecz jednego z powodów zwalnia wobec drugiego (pkt V).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wnioski prawne:

Powodowie są odpowiednio właścicielami trzech lokali mieszkalnych położonych w klatce A w budynku przy ul. (...) w C., składającym się z trzech klatek schodowych i łącznie 18 lokali. W sąsiedztwie budynku, w którym powodowie zamieszkują, znajduje się drugi budynek mieszkalny wielorodzinny, wybudowany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (...). Z uwagi na przeznaczenie budynków i ich usytuowanie, w chwili ich budowy kotłownia dostarczająca energię ciepłą na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej została zlokalizowana w budynku położonym przy ul. (...), B, C. Ciepło z tej kotłowni dostarczane było do dwóch budynków, tj. budynku, w którym była zlokalizowana kotłownia oraz budynku, w którym znajdują się lokale stanowiące własność powodów. Budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące własność powodów, nie był wyposażony w kotłownię. Po wyodrębnieniu lokali, kotłownia stała się przedmiotem współwłasności przymusowej związanej ze wspólnotą budynku przy ul. (...), B, C.

Po wyodrębnieniu lokali ciepło do budynku przy ul. (...), B, C było dostarczane z kotłowni znajdującej się w budynku przy ul. (...), B, C. Wspólnoty nie były związane żadną umową dotyczącą sposobu rozliczania dostarczanej energii cieplnej. Prowadziło to do nieporozumień. Pozwana wspólnota zarzucała zawyżanie kosztów przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...). W kwietniu 2010 roku strona pozwana została odcięta od dostaw ciepła przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...), w wyniku nie regulowania opłat związanych z dostawami ciepła. W celu dochodzenia swoich należności Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) pozwała wspólnotę mieszkaniową ul. (...), B, C o zapłatę należności z tytułu dostaw energii cieplnej.

W wyroku z dnia 18 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Żaganiu w sprawie o sygn. akt I C 99/10 zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...), B, C w C. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...), B, C w C. łączną kwotę 13.149,72 zł wraz z należnymi odsetkami, w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Strona pozwana od momentu odłączenia jej od dostaw ciepła zwracała się do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) B. K. o możliwość ponownego przyłączenia się do instalacji cieplnej. W tym celu powołała komisję składającą się z powodów Z. S. (1) i M. S. (1) oraz innego członka wspólnoty. Strony nie zawarły umowy dotyczącej dostawy ciepła do pozwanej wspólnoty. Ustaliły proporcje udziału w kosztach, nie niedoszły jednak do porozumienia co do tego, która ze stron będzie decydować o składnikach kosztów. Powodowie indywidualnie porozumieli się jedynie co do dostaw ciepłej wody wyłącznie do ich mieszkań. Następnie wybudowali oni w swoich mieszkaniach własne piece.

Wszelkie próby zawarcia umowy o dostawę ciepła oraz przywrócenie dostaw ciepła podejmowane przez pozwaną wspólnotę kończyły się niepowodzeniem, albowiem warunki przedstawione przez zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej

ul. (...) były nie do przyjęcia przez stronę pozwaną. Nadto w piśmie z dnia 19 listopada 2010 roku uzależniła ona podjęcie jakichkolwiek negocjacji od zapłaty przez pozwaną Wspólnotę kwoty 21.339,91 zł wraz z odsetkami. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) do momentu podjęcia zaskarżonych uchwał nie podjęła żadnych prób negocjacji zawarcia umowy na dostawę ciepła. Złożyła jedynie oświadczenie o możliwości zawarcia umowy na okres 10 lat i podziału kosztów po połowie, nie przedstawiając istotnych postanowień tej umowy.

W 2010 roku pozwana Wspólnota podjęła działania mające na celu uzyskanie własnego źródła ciepła. Rozważana była budowa kotłowni na zewnątrz budynku. Powodowie sprzeciwili się ustaleniu warunków zabudowy z uwagi na brak uchwały wspólnoty o budowie zewnętrznej kotłowni. W 2010 roku pozwana wspólnota wybudowała kotłownię wewnątrz budynku w drodze samowoli budowlanej. Kotłownia została usytuowana pod mieszkaniami powodów. Zajmuje ona powierzchnię około 40 m². Lokalizacja kotłowni pod lokalami powodów podyktowana została tym, iż do tej strony budynku dochodziły rury z kotłowni zlokalizowanej w budynku Wspólnoty ul. (...), co nie wymagało zmiany kierunku obiegu ciepłej wody. Ponadto dzięki takiej lokalizacji komin jest usytuowany od strony wschodniej budynku, co nie powoduje zadymienia budynku. W tej części podpiwniczenia znajdowały się największe pomieszczenia.

Na podstawie wniosku właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) postanowili w uchwale nr (...) z dnia 31 marca 2011 roku o odłączeniu lokali mieszkalnych powodów od wspólnego centralnego ogrzewania. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze w wyroku z dnia 1 grudnia 2011 roku w sprawie o sygn. akt: I C 175/11 uchylił uchwałę nr (...) w części dotyczącej lokalu mieszkalnego Z. S. (1) i D. S..

Uchwałą z dnia 26 kwietnia 2013 roku nr (...) podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej postanowili z dniem 1 maja 2013 roku ustanowić Zarządcę nieruchomości wspólnej poprzez zawarcie umowy o sprawowanie czynności Zarządcy nieruchomości wspólnej C. ul. (...), B, C z firmą (...). Za przyjęciem uchwały głosowało 16 właścicieli posiadających 85,60% udziałów, w tym powodowie M. i M. S. (2). Od głosów wstrzymali się powodowie Z. i D. małż. S. oraz S. i L. małż. W..

Zarządca (...) pismem z dnia 19 września 2013 roku zawiadomił powodów o zwołaniu na dzień 30 września 2013 roku zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...), B, C w C.. W zawiadomieniu wskazano porządek obrad oraz poinformowano właścicieli o możliwości zapoznania się z dokumentacją finansową i techniczną znajdującą się w biurze Zarządcy w dniach od poniedziałku do piątku od godziny 9:00 – 14:00.

Żaden z powodów przed podjęciem zaskarżonych uchwał nie zapoznał się z dokumentacją finansową ani techniczną dotyczącą przebudowy kotłowni.

W dniu 30 września 2013 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym podjęto uchwałę nr (...) o przyjęciu sprawozdania finansowo – gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012. Sprawozdanie zostało sporządzone przez Zarządcę (...). Za przyjęciem uchwały głosowało 14 właścicieli posiadających 72% udziałów. Przeciw uchwale zagłosowało czterech właścicieli dysponujący 28,2% udziałów, w tym wszyscy powodowie.

Na zebraniu podjęta została kolejna uchwała nr (...) w sprawie budowy instalacji wytworzenia energii cieplnej zasilanej paliwem stałym (miał, węgiel) na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przeznaczenia i przebudowy części wspólnej nieruchomości na potrzeby kotłowni (...). Za przyjęciem uchwały głosowało 14 właścicieli posiadających 72% udziałów. Przeciw uchwale zagłosował tylko jeden z właścicieli dysponujący 7,3% udziałów. W § 1 ust. 2 uchwały wskazano, że szacunkowy koszt budowy wyniesie około 70.000,00 zł. W ustępie 3 zapisano, że inwestycja będzie finansowana ze środków funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej oraz w ramach kredytu inwestycyjnego. Natomiast w ustępie 4 postanowiono, że przebudowa odbędzie się zgodnie z dokumentacją projektową, stanowiącą załącznik do uchwały.

Właściciele podjęli również uchwałę nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w banku (...) S.A. na wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych. Za przyjęciem uchwały głosowało 14 właścicieli posiadających 72% udziałów. W § 1 ust. 1 uchwały postanowiono upoważnić Zarządcę do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w wysokości do 110.000,00

zł na okres 20 lat w banku (...) S.A. W ustępie 2 uchwały postanowiono, że kredyt zostanie przeznaczony na remont dachu, przebudowy pomieszczenia części wspólnej na potrzeby przyszłej kotłowni centralnego ogrzewania. Odpowiedzialność za spłatę kredytu ponoszą Właściciele Wspólnoty (§ 1 ust. 3 uchwały).

W § 2 ust. 1 uchwały wskazano, że źródłem spłaty kredytu będą wpływy na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, rozliczane przez Zarządcę z tytułu funduszu remontowego. W ust. 2 stwierdzono, iż właściciele Wspólnoty będą dokonywać regularnych comiesięcznych wpłat zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem.

Na zebraniu właścicieli w dniu 30 września 2013 roku uczestniczyli powodowie, którzy przed głosowaniem nad zaskarżonymi uchwałami nr (...) opuścili zebranie. W dniu 1 października 2013 roku powód Z. S. (2) złożył wniosek o doręczenie mu kopii podjętych uchwał.

Zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej pismem z dnia 13 grudnia 2013 roku zawiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ż. o zamiarze rozpoczęcia przebudowy części piwnic w budynku mieszkalnym. Przebudowa realizowana była na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 12 grudnia 2013 roku nr (...). Termin rozpoczęcia robót przewidziano na dzień 14 grudnia 2013 roku, natomiast zakończenia na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 14 października 2013 roku zawarł umowę nr (...) z Zakładem (...) remontu połaci dachowej. W umowie ustalono, że termin rozpoczęcia prac nastąpi w dniu 26 października 2013 roku, a ich zakończenie w dniu 30 listopada 2013 roku. Koszt remontu ustalono w kwocie ryczałtowej w wysokości 50.240,01 zł.

W dniu 25 listopada 2013 roku Zarządca oraz Zarząd pozwanej Wspólnoty sporządzili protokół odbioru robót związanych z remontem połaci dachowej. Całkowity koszt remontu połaci dachowej wyniósł 54.122,98 zł.

Następnie w dniu 14 grudnia 2013 roku strona pozwana zawarła z Zakładem (...) umowę na wykonanie remontu pomieszczeń kotłowni. W umowie ustalono, że prace rozpoczną się w dniu 14 grudnia 2013 roku, a ich zakończenie nastąpi w dniu 31 grudnia 2014 roku. Koszt remontu został ustalony w wysokości 67.064,79 zł.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa prowadziła odrębny rachunek bankowy w banku (...), na którym gromadziła środki finansowe z funduszu remontowego. Po przejściu zarządu przez A. R. rachunek został przeniesiony do banku (...) S.A. Do lipca 2013 roku strona pozwana posiadała około 46.000,00 zł na tzw. funduszu remontowym. Pieniądze z tego rachunku przeznaczone były również na bieżące naprawy. W związku z tym, iż właściciele nie byli w stanie pokryć przewidzianych prac remontowych z własnych środków, podjęli uchwałę o zaciągnięciu kredytu.

W dniu 18 października 2013 roku na podstawie uchwały nr (...) Zarządca w imieniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zawarł umowę kredytową w Banku (...) S.A. na kwotę 110.000,00 zł. Zgodnie z § 2 umowy kredytowej kredyt został udzielony na sfinansowanie kosztów remontu, polegającego na remoncie dachu, przebudowie piwnic na potrzeby kotłowni (...). W § 23 pkt 1 umowy kredytowej strona pozwana zobowiązała się do zrealizowania remontu do dnia 31 maja 2014 roku. Wraz z umową kredytową została sporządzona umowa o przelew wierzytelności na rzecz Banku (...) S.A.

Zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w ogłoszeniu z dnia 18 października 2013 roku poinformował w dniu 21 października 2013 roku właścicieli, iż została dokonana cesja wierzytelności z tytułu wpłat na fundusz remontowy na rzecz Banku (...) S.A. Po spłacie kredytu nastąpi zwrotne przelanie wierzytelności z tytułu ww. opłat.

Decyzją nr (...) znak (...).6740.634.2013 z dnia 12 grudnia 2013 roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na wykonanie robót budowlanych obejmujących przebudowę części piwnic w budynku mieszkalnym przy

ul. (...) w C.. Decyzję tą zaskarżyli powodowie. W wyniku złożonej skargi Wojewoda (...) decyzją z dnia 21 stycznia 2014 roku nr IB-II. (...).151.2013.KKis, dotyczącą pozwolenia na przebudowę części piwnic w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w C., Wojewoda (...) umorzył postępowanie odwoławcze w sprawie odwołania od decyzji Starosty (...) nr

(...) znak (...) 6740.634.2013 z dnia 12 grudnia 2013r. W uzasadnieniu Wojewoda (...) stwierdził, iż skarżącym tj. L. i S. W., M. i M. S. (2) oraz Z. i D. małż. S. nie przysługuje przymiot strony w postępowaniu administracyjnym.

Burmistrz N. decyzją nr (...) z dnia 23 stycznia 2014 roku o warunkach zabudowy ustalił zmianę sposobu użytkowania części piwnicy wraz z przebudową w budynku wielorodzinnym, na lokalną kotłownię, montaż komina dymnego i wentylacyjnego przy ul. (...). Powodowie zaskarżyli powyższą decyzję Burmistrza N. nr (...) z dnia 23 stycznia 2014 roku.

Na wniosek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Starosta (...) decyzją nr (...) znak (...). (...)57.2014 z dnia 13 lutego 2014 roku zatwierdził projekt budowlany, wydał pozwolenie na wykonanie robót budowlanych obejmujących przebudowę i zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń piwnicznych na kotłownię przy ul. (...) w C., z wyłączeniem prac objętych pozwoleniem na budowę nr (...).

Wszystkie decyzje administracyjne związane z przebudową kotłowni są ostateczne.

Powodowie nie uiszczają należnych opłat stronie pozwanej. Powodowie Z. S. (1), S. zalegali z opłatami Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...), każdy w wysokości około 1.700,00 zł. W celu dochodzenia swoich należności strona pozwana wystąpiła z powództwem o zapłatę przeciwko powodom. Pozew został cofnięty po dokonaniu przez powodów wpłat kwoty 1.760,98 zł i 1.600,00 zł.

Uchwałą nr (...)z dnia 21 sierpnia 2014 roku podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową uchylili uchwałą nr (...)z dnia 30 września 2013 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowo-gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym, po przeprowadzeniu oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Sąd I instancji wyjaśnił, że w przedmiotowej sprawie powodowie zaskarżyli trzy uchwały pozwanej wspólnoty, między innymi uchwałą nr (...)podjętą w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowo – gospodarczego za 2012 rok. W/w uchwała została uchylona uchwałą pozwanej wspólnoty z dnia 21 sierpnia 2014 roku nr (...), w związku z czym przestała istnieć w obrocie prawnym. W związku z powyższym Sąd Okręgowy, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., w pkt. I wyroku umorzył postępowanie w zakresie żądania uchylenia uchwały nr 3/2013.

Uzasadniając rozstrzygnięcie w zakresie dotyczącym pozostałych uchwał pozwanej wspólnoty Sąd I instancji podkreślił, iż nie są one niezgodne z obowiązującymi przepisami. Obowiązujące przepisy nie zakazują bowiem wspólnotie mieszkaniowej podejmować uchwał w sprawie budowy kotłowni oraz zmiany przeznaczenia i budowy części wspólnej nieruchomości na potrzeby kotłowni centralnego ogrzewania, jak i nie zakazują wspólnotie podejmowania uchwały w sprawie zawarcia umowy kredytu.

W ocenie Sądu Okręgowego w/w uchwały nie są również sprzeczne z umową właścicieli. Powodowie nie powoływali się na istnienie umowy, która by zakazywała podejmowania w/w uchwał.

Sąd I instancji uznał wreszcie, że zaskarżone uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ani też w inny sposób nie naruszają interesu powodów. Nie może bowiem stanowić podstawy do uchylenia uchwały o budowie kotłowni fakt, iż w budynku sąsiednim znajdowała się już kotłownia. Pozwana wspólnota nie była bowiem uprawniona do żądania dostarczenia ciepła. Wspólnoty nie doszły również do porozumienia w zakresie elementów przedmiotowo istotnych umowy o dostarczanie ciepła. Nie ma również podstaw do ustalenia, czy przyłączenie do istniejącej kotłowni było ekonomicznie uzasadnione, ponieważ w chwili podjęcia uchwały nie istniała w znaczeniu prawnym a nie faktycznym, taka możliwość. Dlatego też Sąd Okręgowy, na podstawie art. 217 § 3 k.p.c.,

pominał wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na w/w okoliczność. Prowadzenie tego dowodu uznał za zbędne dla sprawy.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy podkreślił, że w ramach niniejszego postępowania nie było możliwe przeprowadzenie dowodu na okoliczność wadliwości projektu budowlanego, gdyż prowadziłyby to do weryfikacji prawidłowości decyzji administracyjnych. Do takiej oceny uprawnione są natomiast wyłącznie organy administracji budowlanej oraz sądy administracyjne.

Przechodząc do zarzutu dotyczącego samowoli budowlanej Sąd I instancji wskazał, iż faktycznie kotłownia w pomieszczeniach piwnicznych w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...), B, C w C. w 2010 roku powstała w wyniku samowoli budowlanej, co potwierdził obecny Zarządca A. R., jednakże niniejsza sprawa dotyczy podjętej uchwały nr (...) na zebraniu właścicieli w dniu 30 września 2013 roku, dotyczącej budowy instalacji wytworzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przeznaczenia i przebudowy części wspólnej nieruchomości. Wskutek podjęcia w/w uchwały Zarządca niezwłocznie uzyskał wszystkie wymagane prawem decyzje, umożliwiające budowę jak i użytkowanie przedmiotowej kotłowni. Fakt, iż w 2010 roku dopuszczono się samowoli budowlanej w związku z budową kotłowni, nie ma wpływu na istnienie i użytkowanie kotłowni w obecnym stanie.

Sąd Okręgowy uznał wreszcie, że budowa kotłowni w pomieszczeniach piwnicznych, zlokalizowanych pod lokalami powodów, nie narusza ich interesu w stopniu, który powinien skutkować uchyceniem uchwały. Cel uchwały (budowa kotłowni) jest obiektywnie konieczny do osiągnięcia – wspólnota nie miała prawnych możliwości uzyskania ciepła z innego źródła. W ocenie Sądu I instancji budowa kotłowni pod lokalami powodów może być dla nich subiektywnie uciążliwa. Ta jednak lokalizacja była najkorzystniejszą z możliwych z kilku powodów. Po pierwsze, budowa kotłowni poza budynkiem byłaby ekonomicznie nieuzasadniona. Po drugie, w pomieszczeniach piwnicznych pod lokalami powodów rozpoczyna się instalacja, która dostarczała ciepło z kotłowni wspólnoty budynku przy ul. (...). Budowa systemu instalacji centralnego ogrzewania wymaga doboru odpowiednich przekrojów rur, które przy źródle ciepła są większe by zmniejszać swą średnicę na końcu instalacji. Budowa kotłowni w innym miejscu podpiwniczenia oznaczałaby konieczność przebudowy już istniejącej instalacji. Po trzecie, na terenie, na którym usytuowany jest budynek zazwyczaj wieją wiatry zachodnie. Dlatego też urządzenia służące do odprowadzania spalin (np. kominy) lokalizuje się na wschodnich częściach budynku. Kotłownia i zewnętrzny komin został zlokalizowany we wschodniej części budynku pod lokalami należącymi do powodów. Lokalizacja kotłowni w środkowej części budynku lub też zachodniej z tego powodu byłaby niekorzystna. Po czwarte, pomieszczenia pod lokalami powodów były pomieszczeniami największymi, które nie były przedzielone korytarzem, tak jak pomieszczenia w innej części budynku.

Sąd Okręgowy uznał również, że funkcjonowanie kotłowni pod lokalami powodów może być przez nich odczuwalne. Nie oznacza to jednak, że z tego powodu uchwała winna być uchylona. Zlokalizowanie kotłowni w innej części budynku oznaczałoby, że będzie ona oddziaływać na innych mieszkańców. Nie może stanowić podstawy do uchycenia uchwały fakt, iż negatywne skutki realizacji celu uchwały powinny być odczuwalne przez innych mieszkańców. Jeśli uciążliwość realizacji uchwały jest porównywalna dla powodów, jak i innych członków wspólnoty, w przypadku lokalizacji kotłowni w innym miejscu, to brak jest podstaw do przyjęcia, iż uchwała narusza interes powodów.

Odnosząc się do ostatniej z przyczyn, dla których zdaniem powodów winno nastąpić uchycenie uchwały o budowie kotłowni, tj. z powodu nieprzedłożenia przed głosowaniem dokumentacji dotyczącej budowy kotłowni, w ocenie Sądu I instancji jest ona w sposób oczywisty chybiona. W zawiadomieniu o terminie zebrania członków wspólnoty, na którym będzie podejmowana uchwała o budowie kotłowni powodowie oraz pozostali członkowie wspólnoty, zostali poinformowani, że można zapoznać się z dokumentacją w biurze zarządcy. Powodowie przyznali, że otrzymali zawiadomienie o w/w treści. Bierność powodów i innych członków wspólnoty w zapoznaniu się z dokumentacją techniczną dotyczącą budowy kotłowni nie może stanowić podstawy do uchycenia uchwały. Powód Z. S. (2) zapoznał się z dokumentacją techniczną po głosowaniu. Nic nie stało na przeszkodzie, aby zapoznał się z nią przed głosowaniem. W/w fakt nie może stanowić przyczyny uchycenia uchwały o budowie kotłowni.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Okręgowy uznał również, że uchwała nr (...) nie jest niezgodna z przepisami prawa, umową właścicieli, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz nie narusza interesów właścicieli. Brak jest zatem, w świetle art. 25 ust. 1 u.w.l., podstaw do jej uchylenia. Zdaniem Sądu I instancji wspólnota zasadnie podjęła uchwałę o budowie kotłowni, zatem ocena uchwały winna odbyć się także z uwzględnieniem tego faktu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...).

Wyrok apelacją w części oddalającej powództwo oraz w części dotyczącej orzeczenia o kosztach postępowania, tj. co do punktów II-V sentencji zaskarżyli powodowie, zarzucając:

1. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a przez to przyjęcie, że uchwała pozwanej wspólnoty nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w zakresie, w jakim pomija inne możliwości zaopatrzenia budynku ul. (...) ABC w C. w ciepło, jak również poprzez przyjęcie, że uchwała ta nie narusza interesów powodów w zakresie, w jakim dopuszcza wybudowanie kotłowni, której negatywne oddziaływania, takie jak hałasy, zadymienie, zapylenie i obniżenie wartości nieruchomości dotyczą wyłącznie powodów, w szczególności w sytuacji, gdy powodowie nie korzystają z ciepła wytwarzanego w tej kotłowni,

2. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a to przez przyjęcie, że uchwała pozwanej wspólnoty nr (...) nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów powodów w zakresie, w jakim przewiduje zaciągnięcie kredytu, którego spłata obciąża również powodów, mimo że byli oni gotowi partycypować w kosztach remontu po przedłożeniu im rachunków,

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zebraniem materiałem dowodowym przyjęcie, że:

a) pozwana wspólnota nie miała prawnej i faktycznej możliwości ponownego przyłączenia się do centralnego ogrzewania zasilanego przez kotłownię umieszczoną w budynku przy ul. (...) ABC w C.,

b) budowa kotłowni zewnętrznej byłaby bardziej kosztowna niż adaptacja na kotłownię pomieszczeń piwnicznych w budynku przy ul. (...) ABC w C.,

c) powodowie zamierzają korzystać ze źródła ciepła wybudowanego w wykonaniu zaskarżonej uchwały,

d) powodowie nie wykazali, że posiadali środki finansowe wystarczające na pokrycie przypadającej na nich części kosztów remontu zaplanowanego przez wspólnotę, mimo iż powodowie Z. S. (1) i S. W. złożyli na rozprawie w dniu 3 kwietnia 2014 roku oświadczenie co do tego, że posiadają środki pieniężne wystarczające na pokrycie ich udziału w kosztach planowanych remontów,

1. art. 233 § 1 w zw. z art. 231 k.p.c. w stopniu mającym istotny wpływ na wynik postępowania poprzez dowolne, niezajdujące oparcia w materiale dowodowym przyjęcie, że powodowie nie wyraziliby zgody na budowę przez pozwaną wspólnotę kotłowni zewnętrznej oraz zastosowanie wadliwego domniemania faktycznego zgodnie, z którym skoro powodowie odmówili takiej zgody w roku 2010, to nie można oczekiwać, by wyrazili zgodę na budowę kotłowni zewnętrznej w roku 2013,

2. art. 277 k.p.c. poprzez:

a) nieprzeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci opinii lekarza (...) z dnia 3 września 2013 roku dotyczącej stanu zdrowia powódki D. S., z akt sprawy prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową w Żaganiu sygn. akt: 1Ds. 782/2013 na okoliczność, że dymy i pyły przedostają się do mieszkania powódki z kotłowni umieszczonej w piwnicy

budynku położonego przy ul. (...) ABC w C. powodują pogorszenie jej stanu zdrowia, w tym w szczególności reakcje alergiczne i nasilenie się objawów astmy,

b) nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze świadka B. K. oraz dowodów z dokumentów na okoliczność, iż możliwe i ekonomicznie opłacalne było powtórne przyłączenie budynku położonego przy ul. (...) ABC w C. do sieci centralnego ogrzewania, znajdującej się w budynku położonym przy ul. (...) w C.,

1. nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie wniosku o uchylenie uchwały nr (...) poprzez nieustosunkowanie się do zarzutu, iż przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ponieważ została przyjęta bez rozpatrzenia innego rozwiązania dostaw ciepła do budynku przy ul. (...) ABC, które polega na budowie przez mieszkańców indywidualnego ogrzewania etażowego w ich lokalach.

Mając na uwadze powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w części, tj. w zakresie pkt. II-V poprzez uchylenie uchwał pozwanej nr (...) oraz zasądzenie na ich rzecz od pozwanej zwrotu kosztów postępowania przed sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie w zakażonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto skarżący wnieśli o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na apelację powodów wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, przy uwzględnieniu kosztów instancji odwoławczej, według przedłożonego spisu kosztów lub według norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

W ocenie Sądu Apelacyjnego orzeczenie Sądu I instancji jest prawidłowe i to w zakresie ustaleń faktycznych, które stanowią również podstawę niniejszego rozstrzygnięcia, jak też w zakresie wniosków prawnych, wyprowadzonych na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Ustaleń tych Sąd Okręgowy dokonał bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. - w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, a w każdym razie skarżący nie wykazali, by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez Sąd ten naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych z materiałem dowodowym.

Kluczowe znaczenie dla niniejszego rozstrzygnięcia ma analiza zarzutów dotyczących naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej: „u.w.l.”), zwłaszcza, że pozostają one w ścisłym związku z zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie dotyczącym wadliwych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy przyjął, iż sporne uchwały nie naruszają prawa, jak też nie są sprzeczne z umową właścicieli lokali, nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością ani też w żaden inny sposób nie naruszają interesów powodów. Takie stanowisko uznać należy za prawidłowe.

W ramach zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. odnośnie do uchwały nr (...) apelujący powoływali się na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie ich interesów. Przesłanka naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną zachodzi wówczas, gdy uchwały prowadzą do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty. Oceny w tym zakresie dokonuje się nie tylko z uwzględnieniem uzasadnienia ekonomicznego, ale także biorąc pod uwagę inne, ważne społecznie względy. Okoliczności te Sąd Okręgowy w sposób należyty uwzględnił.

Podnoszona w apelacji okoliczność, że istniały inne, poza budową własnej kotłowni, sposoby zaopatrzenia budynku położonego przy ul. (...) ABC w C. w ciepło, w tym poprzez podłączenie do centralnego ogrzewania zasilanego przez kotłownię znajdującą się w budynku przy ul. (...) ABC w C., jest bezsporna. Nie można jednak pomijać faktu, że

pomiędzy Wspólnotami obu budynków istnieje zadawniony, silny konflikt, co niewątpliwie utrudniłoby, czy też wręcz uniemożliwiłoby współpracę przy korzystaniu z kotłowni. To z kolei mogłoby doprowadzić w przyszłości do odcięcia budynku nr (...) ABC w C. od źródła ciepła. Z tego punktu widzenia dysponowanie przez pozwaną wspólnotę własną, niezależną kotłownią, jest rozwiązaniem stabilniejszym i bezpieczniejszym. Na okoliczność tę zwracał już uwagę Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 11 czerwca 2014 roku, sygn. akt: I ACa 179/14, argumentując również, że podłączenie do kotłowni funkcjonującej przy budynku nr (...) mogłoby w przyszłości doprowadzić do sytuacji, że ceny ciepła ulegałyby podwyższeniu, zaś zasady świadczenia usług byłyby uciążliwe. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie stanowisko to podziela. Na okoliczność konfliktu ze wspólnotą budynku nr (...) zeznawała świadek I. P. (zeznania podczas rozprawy w dniu 3 kwietnia 2014 roku), wskazując jednocześnie, że za budową własnej kotłowni była większość członków wspólnoty. Intencją mieszkańców było jak najszybsze zapewnienie ciepła w mieszkaniach, zwłaszcza, że po odcięciu dostaw ciepła z kotłowni w budynku nr (...) lokale były ogrzewane grzejnikami elektrycznymi i gazowymi, a przez to uległy zawilgoceniu.

Zbędne było w tych okolicznościach prowadzenie zawnioskowanych przez powodów dowodów na okoliczność możliwości i ekonomicznej zasadności powtórnego przyłączenia budynku nr (...) do kotłowni w budynku nr (...). Prowadziłoby to jedynie do niezasadnego wydłużenia postępowania, a nie przyczyniłoby się do wyjaśnienia istoty sporu, a to z przedstawionych wyżej względów.

Nie budzi przy tym wątpliwości fakt, że możliwa była budowa kotłowni zewnętrznej, na co wskazywali powodowie, jednakże takie rozwiązanie spotkało się z oporem ze strony powodów, którzy sprzeciwili się ustaleniu warunków zabudowy z uwagi na brak uchwały wspólnoty o budowie zewnętrznej kotłowni. Pozwana Wspólnota miała w takim wypadku podstawy przyjmować, że stanowisko apelujących jest w tym zakresie stałe i nie uległo ono zmianie w 2013 roku. Tym samym, wbrew zarzutom apelacji, były podstawy do ustalenia, iż powodowie również w 2013 roku nie wyrażali zgody na budowę kotłowni zewnętrznej, co czyni bezzasadnym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c.

W tych okoliczności podjęcie kwestionowanej przez apelujących decyzji było dopuszczalne i nie narusza ono zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Powyższego nie zmienia również fakt, że w okolicznościach sprawy możliwa była budowa przez mieszkańców indywidualnego ogrzewania etażowego w ich lokalach, skoro wolą większości członków Wspólnoty była budowa wewnętrznej kotłowni. W konsekwencji podjęcie uchwały nr (...), bez rozpatrzenia takiego rozwiązania problemu dostaw ciepła, nie stanowi nierozpoznania istoty sprawy.

Nie można także uznać, by poprzez podjęcie zaskarżonych uchwał doszło do naruszenia interesu powodów jako właścicieli lokalu. Naruszenie interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela 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 jego indywidualnego członka, a konkretnie powodów.

Taka sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie. Lokalizacja kotłowni pod lokalami powodów podyktowana była tym, że od tej strony budynku dochodziły rury z kotłowni zlokalizowanej w budynku nr (...), co nie wymagało zmiany kierunku obiegu wody. Ponadto dzięki takiej lokalizacji komin jest usytuowany od strony wschodniej budynku, co nie powoduje zadymiania budynku. W tej części podpiwniczenia znajdowały się także największe pomieszczenia. Tym samym zlokalizowanie kotłowni pod lokalami powodów było rozwiązaniem najbardziej ekonomicznym oraz najmniej uciążliwym dla ogółu mieszkańców.

Trafnie przy tym argumentował Sąd I instancji, że skoro umieszczenie kotłowni pod lokalami powodów było podyktowane wolą większości mieszkańców bloku nr (...) a jej lokalizacja w innej części budynku byłaby równie uciążliwa dla innych mieszkańców, to nie ma podstaw do uchylenia tej uchwały tylko z tego względu, że lokalizacja ta

jest równie uciążliwa dla skarżących. Uwzględniać bowiem należy, jak wskazano powyżej, interes całej wspólnoty, zaś interesu mniejszości nie można przedkładać ponad interes ogółu.

W tych okolicznościach prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność stanu zdrowia powódki D. S. czy też dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową w Żaganiu o sygn. akt: 1 Ds.782/2013, na okoliczność, że dymy i pyły z kotłowni przenikają do mieszkania powódki i powodują pogorszenie się jej stanu zdrowia, nie mają znaczenia dla wyjaśnienia istoty sprawy.

Tym samym do zarzucanego naruszenia art. 277 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie w/w dowodów nie doszło.

Przyjęcie prawidłowości uchwały nr (...) prowadzi do wniosku, że również prawidłowa była uchwała nr (...). W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie budzi wątpliwości fakt, że w maju 2013 roku, kiedy nastąpiła zmiana zarządcy, pozwana wspólnota dysponowała jedynie kwotą 46.000,00 zł, która nie była wystarczająca do budowy kotłowni oraz przeprowadzenia remontu dachu. W takim wypadku racjonalnym ekonomicznie i koniecznym ze względu na brak stałego źródła ciepła rozwiązaniem było zaciągnięcie kredytu bankowego, który pozwoliłby sfinansować planowaną inwestycję.

Niezasadnie natomiast powodowie upatrują naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i ich interesu w fakcie, iż kwestionowana uchwała przewidywała zaciągnięcie kredytu, którego spłata będzie również obciążać apelujących, mimo że byli oni gotowi partycypować w kosztach remontu po przedłożeniu im rachunków.

Analizując ten zarzut odwołać się należy do trafnej argumentacji Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, zawartej w powołanym już wcześniej wyroku z dnia 11 czerwca 2014 roku, sygn. akt: I ACa 179/14. Stwierdzono w nim, że art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l. nakłada na właścicieli obowiązek pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosownie do ich udziałów. Jednocześnie, zgodnie z art. 17 u.w.l./, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Przepisy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Płyne zaś z nich wniosek, że w hipotetycznej sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli zrealizowałby swój obowiązek uczestniczenia w kosztach remontu poprzez wpłatę kwoty odpowiadającej jego udziałowi w tych kosztach, na mocy art. 17 ustawy w dalszym ciągu obciążałaby go odpowiedzialność za zobowiązanie z tytułu kredytu na remont zaciągniętego przez wspólnotę w części odpowiadającej jego udziałowi. Swoją pogląd Sąd Apelacyjny oparł na stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 marca 2012 r., sygn. akt: V CSK 150/11 – LEX nr 1212825. Oznacza to, że nawet gdyby przyjąć, że zaskarżona uchwała odmawiała powodom prawa do udziału w kosztach remontu dachu przez zapłatę przypadającej na nich części ze skutkiem zwolnienia ich od kosztów kredytu oraz od odpowiedzialności za jego spłatę, to była ona zgodna z prawem i nie mogłaby być uznana za naruszającą interes powodów. W trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. ochronie podlega bowiem tylko taki interes członka wspólnoty, który jest zgodny z prawem. W tym zaś przypadku powodowie domagali się ochrony interesu sprzecznego z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy.

W tych okolicznościach podnoszone przez powodów zarzuty, dotyczące nieuwzględnienia proponowanego przez nich sposobu partycypacji w kosztach remontu kotłowni, okazały się bezzasadne.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów, jako nieuzasadnioną, na podstawie art. 385 k.p.c. – pkt 1 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 ust. 1 i 2, § 5 i § 10 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z

dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – pkt 2 wyroku.

SSA Jacek Nowicki SSA Jerzy Geisler SSA Elżbieta Fijałkowska