

Sygn. akt I ACa 1553/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Futro (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Gulczyńska,

SA Ryszard Marchwicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R.

przeciwko Wspólnocie (...) ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 13 października 2016 r.

sygn. akt XII C 2517/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 i uchyla uchwałę Wspólnoty (...) przy ul. (...) w P. nr (...) z dnia 25 października 2013 r. oraz w punkcie 2 i zasądza od pozwanej na rzecz powódki 397 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
2. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powódki 470 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Ryszard Marchwicki Jan Futro Małgorzata Gulczyńska

I A Ca 1553/16

## UZASADNIENIE

Powódka M. R. w pozwie z dnia 5 grudnia 2013 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie (...) przy ul. (...) w P. wniosła o uchylenie uchwały nr 21/2013 z dnia 25 października 2013 r. oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów niniejszego postępowania według norm prawem przepisanych.

Wyrokiem z dnia 13 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo. Orzekając o kosztach procesu obciążył nimi powódkę uznając, że koszty sądowe zostały przez powódkę w całości uiszczone, a co do pozostałych kosztów procesu zasądził od niej na rzecz pozwanej kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Powódka jest właścicielką lokalu nr (...) przy ul. (...) w P.. Wspólnotę (...) tworzą właściciele 21 lokali mieszkalnych. Powódka posiada w mieszkaniu własne ogrzewanie gazowe i nie korzysta z miejskiego ciepłoka.

W pomieszczeniu piwnicznym stanowiącym własność H. W. znajduje się węzeł ciepłowniczy doprowadzający ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej dla lokali pozostałych właścicieli w tym budynku poza lokalem powódki i H. W.. Z pomieszczenia piwnicznego w którym umiejscowiono węzeł ciepłowniczy w okresie objętym pozwem korzystał także dozorca zajmujący się sprzątaniami budynku całej Wspólnoty, czerpiąc tam wodę, przechowując sprzęt do sprzątania. W tym samym pomieszczeniu miał też swoje szafki z dokumentami administrator wspólnoty. Pomieszczenie dozorca i administratora znajdowało się w piwnicy H. W., która jest przechodnią piwnicą i gdzie został poprowadzony węzeł ciepłowniczy. Umowę sprzedaży ciepła pomiędzy (...) S.A. a pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową zawarto w dniu 1 grudnia 2009 r. Z węzła ciepłowniczego nie są ogrzewane części wspólne nieruchomości ani piwnice.

W 2013 r. Zarząd pozwanej składał się z następujących osób: U. K., I. M. i D. D.. Na zebraniu wspólnoty (...) w dniu 16 września podjęto trzy uchwały: numer (...) w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością, numer (...) w sprawie wyboru firmy zarządzającej nieruchomością i numer (...) w sprawie upoważnienia zarządu do podpisywania i rozwiązywania umów, wszystkie przyjęte większością głosów. Konsekwencją powyższego było wypowiedzenie umowy z 3 czerwca 2013 r. dotychczasowemu zarządcy MG (...). Pismem datowanym na 25 sierpnia 2013 r. Zarząd wspólnoty wypowiedział umowę dotyczącą zarządzania nieruchomością w dniu 30 września 2013 r. i podpisał w dniu 17 września 2013 r. umowę z nowym zarządcą (...) W. S. z siedzibą w P..

Mimo skutecznego wypowiedzenia umowy z zarządcą - MG (...) - w dniu 30.09.2013 r. ten zwołał na dzień 25 października 2013 r. zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej. O zebraniu zostali powiadomieni wszyscy właściciele lokali. Zebranie odbyło się w sali numer 215 w budynku przy ul. (...) w P.. Przewodniczącym tego zebrania jednogłośnie wybrano M. H.. Część uczestników uznała, że zebranie zostało zwołane nieprawidłowo i opuściła salę obrad. Z przebiegu obrad wspólnoty sporządzono protokół w formie aktu notarialnego. Na tym zebraniu większością głosów podjęto uchwały o odwołaniu dotychczasowego zarządu tj. U. K., I. M. i D. D. (uchwała nr 17/2013) i powierzeniu zarządu H. W. i jej synowi F. Ł. (uchwała numer (...)). Uchwały nie zostały zaskarżone przez właścicieli lokali.

Na tym samym zebraniu członków wspólnoty mieszkaniowej podjęto większością głosów zaskarżoną uchwałę nr 21/2013 na podstawie której postanowiono wypłacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali H. W. w których umiejscowione są węzeł ciepłowniczy (a wcześniej kotłownia) oraz pomieszczenie dozorca za okres od 1.01.2006 r. do 31.10.2013 r. przy czym ustalenie wysokości tego wynagrodzenia nastąpiło na podstawie późniejszego wyliczenia dokonanego na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Celem tej uchwały było uregulowanie kwestii korzystania od dłuższego już czasu przez Wspólnotę z pomieszczeń stanowiących własność H. W.. Umiejscowienie węzła ciepłowniczego i usytuowanie pomieszczenia dozorca zmniejszyło wartość ewentualnego najmu tego lokalu. Inicjatorką tej uchwały była H. W..

Zgodnie z podjętą uchwałą dokonano wyliczenia przez rzeczoznawcę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń H. W.. Zapłata tego wynagrodzenia polegała na potrąceniu tej wierzytelności wymienionej właścicielki z wierzytelnością wspólnoty z tytułu składek na fundusz remontowy wspólnoty.

Nowo wybrany Zarząd w osobie H. W. w piśmie z 25.10.2013 r. skierowanym do MG (...) złożył oświadczenie o cofnięciu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o zarządzaniu nieruchomością wspólną z 3.06.2013 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie nie znajduje podstaw w treści art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. z 2000 r. Dz.U. nr 80, poz. 903 dalej także: u.w.l.).

Powódka prawidłowo i w terminie zaskarżyła sporną uchwałę. Należy też zgodzić się z powódką, że samo zwołanie zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej nie było prawidłowe w tym sensie, że nie mógł zwołać tego zebrania były

zarządca nieruchomości (...) (...). Oświadczenia woli wspólnoty o cofnięciu wypowiedzenia umowy dotychczasowemu zarządcy (...) w piśmie z 25.10.2013r. przez nowo wybrany zarząd na podstawie uchwały z 25.10.2013r. nr (...) (k. 17) tej wadliwości, z uwagi na to, że miało to miejsce już po zwołanym zebraniu, nie mogło już usunąć.

Jednakże ten fakt w ocenie Sądu nie miał żadnego wpływu na treść uchwały, skoro za przyjęciem zaskarżonej uchwały głosowała większość właścicieli.

Obciążenie na podstawie uchwały nr 21/2013 proporcjonalną częścią odszkodowania na rzecz H. W. z tytułu bezumownego korzystania przez Wspólnotę z jej pomieszczenia piwnicznego w sytuacji, gdy powódka posiada własną instalację gazową należałoby teoretycznie uznać za naruszające jej interes, gdyby tylko taki był stan faktyczny w tej sprawie. Jednak dodać należy, że powódka jest także współwłaścicielem urządzeń dostarczających ciepło stanowiących część wspólną.

Ponadto uchwała nr 21/2013 obejmuje także wypłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w której mieści się nie tylko węzeł cieplny, ale i pomieszczenie dozorczy. W tym miejscu posiadał dostęp do wody i przechowywał niezbędne sprzęty. W tym samym pomieszczeniu miał też swoje szafki z dokumentami administratora.

Dokładne odczytanie treści uchwały pozwala ewidentnie na wskazanie, że wynagrodzenie miało zostać wypłacone za zajmowanie pomieszczenia nie tylko przez węzeł ciepłowniczy, ale także pomieszczenie dozorczy. Umowę o dostarczenie ciepła z 1.12.2009 r. podpisała nie H. W., ale sama Wspólnota.

Przez wzgląd na całą treść uchwały nie może być mowy o naruszeniu interesu powódki.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 21 oraz z § 11 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 poz. 461)

Od wyroku tego zaskarżając go w całości apelację wniosła powódka zarzucając zaskarżonemu wyrokowi:

I. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 3 ust 2 w zw. z art. 13 i art 14 w zw. z art. 22 ustawy o własności lokali - poprzez przyjęcie, iż uchwała sporządzona przez profesjonalnego zarządcę nieruchomości w sprawie odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczeń piwnicznych, może obciążać właścicieli lokali, którzy w żaden sposób z nich nie korzystają.

II. Naruszenie przepisów postępowania - który miał wpływ na wynik zaskarżonego orzeczenia - tj. art 233 k.p.c. - w szczególności poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, w tym w szczególności poprzez:

- błędną, sprzeczną z zasadami logiki, jednostronną i subiektywną oraz wybiórczą ocenę materiału dowodowego, poprzez bezpodstawne przyjęcie, iż uchwała nakładająca obowiązki finansowe na wspólnotę może nie określać ich wysokości, i nie pozwalać na sądową kontrolę zasadności i prawidłowości wyliczenia odszkodowania albowiem wielkość odszkodowania nie jest znana członkom wspólnoty do dzisiaj- uchwała w tej formie winna być uchylona przez Sąd na samym wstępie bez prowadzenia długotrwałego procesu,
- na błędnym i bezpodstawnym przyjęciu, iż zarząd wspólnoty może nie wskazywać kwot odszkodowania za poszczególne pomieszczenia, przy jednoczesnej świadomości zarządu, iż w kamienicy ogrzewanie nie jest jednolite( kwoty odszkodowania nie są znane do dzisiaj);
- bezpodstawnego przyjęcia, że Pani H. W. na bieżąco opłaca należności wobec wspólnoty, bowiem na dzień dzisiejszy zalega z zapłatą na rzecz wspólnoty kwoty 60 000 zł (za rok 2013) bezsporne, albowiem w uzasadnieniu wyroku Sąd I Instancji wskazuje, że dokona ona potrącenia na rzecz funduszu remontowego,

- błędne i bezpodstawne uznanie, iż fakt - stwierdzony przez Sąd I Instancji - wadliwego zwołania zebrania właścicieli nie miał wpływu na podjęcie i treść uchwały;
- na całkowitym pominięciu i nie dokonaniu kompleksowej oceny oraz nie zbadaniu tego, czy wspólnota korzysta z dozorczy, na podstawie jakiej umowy, jaką część pomieszczeń zajmuje dozorca, jaką część administrator, jakie urządzenia są tam przechowywane, od kiedy i czy w czasie za jaki naliczono odszkodowanie dozorca korzystał z lokalu piwnicznego i na jakich warunkach,

I. Błąd w ustaleniach faktycznych, który miał istotny wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia - a sprowadzający się do przyjęcia, iż:

- powódka jest współwłaścicielem urządzeń dostarczających ciepło,
- błędne ustalenie sądu I Instancji, a polegające na uznaniu, iż Pani H. W. nie korzysta z ogrzewania miejskiego „ciepłika”, bowiem nie korzysta Pani D. D. (mieszkanie nr (...)) oraz Powódka (mieszkanie nr (...)),
- błędne i bezpodstawne ustalenie, że umowę z Dalkią podpisała wspólnota, bowiem umowa podpisana jest bezspornie przez Panią H. W., która działała we własnym imieniu, jako właściciel większościowy.

W konsekwencji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje ewentualnie uchylenie go w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy pozostawieniu temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powód pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych

Na rozprawie apelacyjnej Sąd wskazał, że z urzędu wiadomym jest, iż w uzasadnieniu prawomocnego wyroku z dnia 23 marca 2016 r. I A Ca 1060/15 Sąd Apelacyjny przyjął i ocenił, że nieruchomość przy ul. (...), nie jest wyposażona w jednolity system ogrzewania, skoro mieszkania na poddaszu w tym powódki mają własny system ogrzewania. Stąd instalacja grzewcza w budynku, w tym zawory i urządzenia pomiarowe nie są objęte współwłasnością przymusową, którą zgodnie z art. 3 ust. 2 stanowią urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się zasadna.

Zgodzić się należało, że błędnym i bezpodstawnym jest uznanie, iż fakt - stwierdzony przez Sąd I Instancji - wadliwego zwołania zebrania właścicieli nie miał wpływu na podjęcie i treść uchwały, z uwagi na fakt, że większość była za przyjęciem zakwestionowanej uchwały. Część właścicieli opuściła zebranie słusznie uznając, że jest ono wadliwie zwołane. Lekceważenie tego faktu w skrajnym przypadku prowadzi do niedopuszczalnego poglądu, że nawet w takiej sytuacji, gdy właściciel mający większość przyjmie uchwałę nie można jej skutecznie zaskarżyć. Na prawidłowo zwołanym zebraniu właściciele mogli – przynajmniej teoretycznie - zgodnie z art. 23 ust. 2a zdecydować o głosowaniu według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Przede wszystkim jednak za zasadne należało przyjąć, że powódka nie jest współwłaścicielem urządzeń dostarczających ciepło a uchwała nie dotyczyła zarządu mieniem (...). Sąd Okręgowy ustalił, że w pomieszczeniu piwnicznym stanowiącym własność H. W. znajduje się węzeł ciepłowniczy doprowadzający ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej dla lokali części właścicieli w tym budynku poza m.in. lokalem powódki. Sąd ustalił także jednoznacznie, że z tego węzła ciepłowniczego nie są ogrzewane części wspólne nieruchomości ani piwnice. Ustalenia te potwierdzają zeznania świadków D. D. (k. 217) i U. K. (k.218). Jak również wskazano wyżej, rozpoznający inny spór dotyczący tej Wspólnoty Sąd Apelacyjny także przyjął i ocenił, że instalacja grzewcza w budynku nie jest objęta współwłasnością przymusową, którą zgodnie z art. 3 ust. 2 stanowią urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Wskazać też należy, że tylko urządzenia służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku, tworzące jednolity system ogrzewania, stanowią element nieruchomości wspólnej i objęte są współwłasnością właścicieli lokali.

Zauważyć tu też można, że z odpowiedzi na pozew wynika, iż pani H. W. rościła sobie prawo do wynagrodzenia za korzystanie przez innych współwłaścicieli z energii cieplnej dostarczanej przez (...) SA, której udostępniła nieodpłatnie pomieszczenia na węzeł ciepły (k. 71) Słusznie też podnosiła, że udostępnia swoją część nieruchomości wyłącznie na potrzeby innych członków wspólnoty (ale nie Wspólnoty). W żadnym miejscu odpowiedzi na pozew ani w piśmie z dnia 6 czerwca 2016 r. nie wskazuje ona, by Wspólnota wykorzystywała jej pomieszczenia na inne cele.

Dopiero w odpowiedzi na apelację pozwana podkreśla, że z tego pomieszczenia korzystał także dozorca zatrudniony przez Wspólnotę, gdyż miał tam dostęp do wody i przechowywał sprzęt do sprzątan.

Zasadnie zatem Sąd Okręgowy wskazał, że uchwała powyższa wykracza – przynajmniej w części - poza zarządzanie nieruchomością wspólną a obciążenie na podstawie uchwały nr 21/2013 proporcjonalną częścią odszkodowania na rzecz H. W. z tytułu bezumownego korzystania przez członków Wspólnoty z jej pomieszczenia piwnicznego w sytuacji, gdy powódka posiada własną instalację gazową należałoby teoretycznie uznać za naruszające jej interes. Uzasadniając jednak odmowę uchylecia zaskarżonej uchwały Sąd błędnie przyjął, że przeciwko uwzględnieniu powództwa przemawia fakt, że uchwała nr 21/2013 obejmuje także wypłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w której mieści się nie tylko węzeł ciepły, ale i pomieszczenie dozorczy.

Zgodzić się trzeba z Sądem Okręgowym, że w ramach kontroli przewidzianej w art. 23 – 25 u.w.l. sąd nie jest uprawniony do częściowego uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną. Nie oznacza to jednak, że w przypadku zasadności zaskarżenia niektórych postanowień uchwały z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu (art. 25 u.w.l.) taka uchwała winna pozostać w mocy. Wręcz przeciwnie należy stwierdzić, że jeżeli uchwała jest sprzeczna choćby w części z powyższymi dyrektywami a jej integralność nie pozwala na częściowe jej uchylecie, uchwała taka winna być uchylona w całości. Niniejsza uchwała nie dotycząca rzeczy wspólnych jest sprzeczna z prawem. W takiej też sytuacji przepisy u.w.l. regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie dotyczą wskazanej przez Sąd Okręgowy możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści.

Już tylko z tych względów roszczenie powódki znajduje uzasadnienie w przepisie art. 25 ust. 1 u.w.l. i zbędnym jest ustosunkowywanie się do pozostałych argumentów apelacji.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie przywołanego wyżej przepisu i art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku orzekając o kosztach postępowania przed Sądem I instancji zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. § 11 ust.1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 20 i § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ( Dz.U.2015.1800 ze zm.)

Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego i opłata od apelacji.

Ryszard Marchwicki Jan Futro Małgorzata Gulczyńska