

Sygn. akt I ACa 404/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Mieczysław Brzdąk
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SA Elżbieta Karpeta (spr.)
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa P. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 9 stycznia 2013 r., sygn. akt II C 46/12,

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B. numer (...) w sprawie przyjęcia regulaminu tej Wspólnoty,

b) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 404/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo P. B. o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B..

Sąd Okręgowy ustalił następujące okoliczności.

Powód jest właścicielem lokalu Nr (...) przy ul (...) w B. i posiada udział wynoszący 10,22% udziału we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B..

W dniu 26 października 2011r. podjęta została przez pozwaną Wspólnotę uchwała (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód zarzucał, że uchwała ta narusza jego uzasadniony interes oraz, że podjęta została z naruszeniem przepisów ustawy dotyczących terminu zawiadomienia o zebraniu wspólnoty.

Według powoda jego słuszne interesy zostały naruszone przez postanowienia regulaminu, dotyczące sposobu naliczania ciepła dostarczonego do lokalu powoda. Zaskarżona uchwała pozostaje, według powoda, w oczywistej sprzeczności z treścią porozumienia zawartego między Wspólnotą Mieszkaniową, a powodem dnia 3.01.2010r.

Odnosząc się do tych zarzutów powoda Sąd Okręgowy podniósł, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. u.w.l. stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 35/11 LEX 1120118).

Zgodnie z przyjętym uchwałą (...) Regulaminem Wspólnoty koszty związane z ewentualnym ogrzewaniem ponoszone są stosownie do wielkości posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej co zgodnie jest z ustawą o własności lokali. Nie może być zatem mowy, zdaniem Sądu Okręgowego, aby ten zapis regulaminu pozostał w niezgodności z przepisami prawa. Powód nie może również powoływać się na treść zawartego w dniu 3.01.2010 porozumienia (k. 16), albowiem nabył lokal dnia 20.09.2010r. (akt notarialny k. 5-10), a zawarte porozumienie opatrzone zostało datą 3.01.2010. Gdyby nawet przyjąć, że data 3.01.2010 wpisana została omyłkowo porozumienie to dotknięte jest nieważnością bowiem zawarte zostało przez osobę nie będącą umocowaną do podejmowania w imieniu Wspólnoty czynności przekraczających zwykły zarząd. Jego zawarcie winno zostać poprzedzone zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażoną w uchwale. Zakres umocowania zarządcy do działania imieniu Wspólnoty określony został w uchwale (...) (k. 86). Zawarte porozumienie ustala odmienny od przyjętego przez współwłaścicieli sposób naliczania ciepła dostarczanego do lokalu użytkowego powoda. Właściciele nie mieli możliwości zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie i wyrażenia swojej woli co do zmiany sposobu naliczania należności jedynie w stosunku do jednego lokalu. Uznać zatem należy, że zawarte porozumienie przekraczało zwykły zarząd i jako takie wymagało zgodnie z treścią art. 22 ustawy o własności lokali odrębnej uchwały. Nie dał Sąd wiary zeznaniom świadka J. K. (k.- 113) , że działał na polecenie Zarządu w momencie zawarcia porozumienia, skoro do jego zwarcia potrzebna była stosowna uchwała.

Nie udowodnił również powód , aby uchwała (...) naruszała jego słuszne interesy skoro dotyczy wszystkich w właścicieli lokali traktując ich prawa i obowiązki w równy sposób.

Odnosząc się do zarzutu formalnego powoda dotyczącego niedochowania 7 dniowego terminu pomiędzy ogłoszeniem zawiadomienia, a dniem odbycia zebrania członków Wspólnoty podnieść należy , że z przyjętego orzecznictwa wynika, że uchybienie w zawiadomieniu właściciela o terminie zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej może jedynie w wyjątkowych przypadkach doprowadzić do uchylenia uchwały właścicieli podjętej na zebraniu w tym przypadku osoba skarżąca winna udokumentować , że uchybienie to mogło mieć wpływ na treść podjętej uchwały czego powód w niniejszym postępowaniu nie uczynił zgodnie z treścią art. 6 kc.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 25 i art. 32 ustawy o własności lokali Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu.

W apelacji od tego orzeczenia powód zarzucał naruszenie art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału, a w szczególności nieuwzględnienie istoty zawartego przez powoda porozumienia w sprawie rozliczania kosztów dostarczanego do jego lokalu ciepła. Zarzucał także apelujący naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w motywach zaskarżonego wyroku treści dowodów i ich oceny. Powód zarzucał również naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ustawy o własności lokali przez uznanie, że skarżona uchwała nie narusza interesów gospodarczych powoda, skoro w równy sposób traktuje wszystkich właścicieli lokali. Błędnie

– jak twierdził powód - bo z naruszeniem art. 22 ustawy o własności lokali przyjął Sąd, że zawarcie porozumienia w przedmiocie sposobu rozliczania energii cieplnej do lokalu powoda stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu sprawami Wspólnoty. Podnosił również apelujący, że zawierając porozumienie zarządca Wspólnoty realizował postulat art. 45a Prawa energetycznego, zgodnie z którym zarządca powinien dokonać takiego wyboru sposobu rozliczeń, który stymuluje energooszczędne zachowania.

W oparciu o podniesione zarzuty domagał się powód zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja była uzasadniona, a w szczególności uzasadniony był zarzut naruszenia prawa materialnego i to nie tylko wskazanego art. 25 ustawy o własności lokali, lecz również art. 23 tejże ustawy. Zgodnie z ugruntowaną wykładnią art. 23 ustawy o własności lokali, znajdującą potwierdzenie np. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 600/08, (LEX nr 500188) uchwały właścicieli lokali nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali. Podejmowane w trybie art. 23 ustawy o własności lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych. Kwestionowane przez powoda postanowienia regulaminu, stanowiącego treść skarżonej uchwały ((...)) ingerują w prawa odrębnej własności lokali, skoro narzucają sposób rozliczania dostarczanej do lokali energii cieplnej proporcjonalnie do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu. Oznacza to bowiem, że za energię ciepłą dostarczaną do lokali zaopatrzonych w podzielniki ciepła (jak lokal powoda) właściciele tych lokali rozliczać się mają w inny sposób, niż wynika to z pomiaru dostarczonego do ich lokalu ciepła. Tymczasem zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi w całości wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, natomiast zgodnie z art. 14 pkt 2 opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej stanowią część kosztów zarządu, związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w ponoszeniu których właściciel lokalu jest obowiązany uczestniczyć (art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali). Postanowienie § (...) Regulaminu Wspólnoty powtarza to uregulowanie i chociażby dlatego z pewnością jest zgodne z ustawą. Jednak dalsze regulacje regulaminowe - § (...) i § (...) pozostają w sprzeczności z ustawową regulacją, gdyż wynika z nich, że za centralne ogrzewanie dostarczane do lokali (nie do nieruchomości wspólnej) właściciel lokalu obowiązany jest rozliczać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Nie przewidziano zatem sytuacji, w której lokal ma zainstalowane podzielniki ciepła, umożliwiające rozliczanie dostarczanej do niego energii cieplnej analogicznie jak w przypadku rozliczeń za wodę do lokali wyposażonych w wodomierze. Powód wykazał w niniejszym postępowaniu, że narzucenie mu w regulaminie zasady rozliczania kosztów dostarczanej do jego lokalu energii proporcjonalnie do powierzchni lokalu generuje wyższe koszty niż te, które ponosi płacąc za dostarczaną do jego lokalu energię według wskazań podzielników. Tym samym wykazał powód, że kwestionowane przez niego postanowienia regulaminu są zarówno niezgodne z ustawą o własności lokali, gdyż ingerują w sferę, której uchwała właścicieli nie może dotyczyć, a także postanowienia te naruszają jego uzasadniony ekonomiczny interes. Okoliczności te sprawiają, że powództwo o uchylenie uchwały przyjmującej regulamin Wspólnoty jest w pełni uzasadnione, gdyż zostały spełnione przesłanki art. 25 ustawy o własności lokali.

Zaskarżony wyrok podlegać musiał zatem zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Odnosząc się pokrótce do pozostałych zarzutów apelacji wskazać należy, że nie było słuszne stanowisko Sądu Okręgowego powielające bezkrytycznie stanowisko pozwanej, że porozumienie zawarte między stronami w 2010r. jest nieważne z uwagi na to, że na podpisanie przez zarządcę w imieniu Wspólnoty tego porozumienia nie było zgody właścicieli podjętej w formie uchwały. Jak wskazano wyżej koszty dostarczanej do lokalu energii cieplnej ponosi właściciel samodzielnie i w 100%, zatem skoro w lokalu powoda zainstalowane zostały podzielniki umożliwiające wylczenie kosztu tej energii to Wspólnota nie ma w tym zakresie żadnej mocy decyzyjnej - pozwalającej lub odmawiającej zgody - na ponoszenie przez właściciela kosztów utrzymania jego lokalu. Nie ulega także wątpliwości, że powód obowiązany jest uczestniczyć w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, co wymaga opracowania zasad, już w formie uchwały, rozliczania kosztów dostarczania energii cieplnej ale tylko do nieruchomości wspólnej. Tej kwestii natomiast postanowienia Regulaminu Wspólnoty, mimo prawidłowego brzmienia § (...) nie regulują.

Reasumując, zawarte przez powoda porozumienie o ile dotyczy kosztów dostarczanej do jego lokalu energii nie jest nieważne, lecz jednocześnie treść tego porozumienia nie wpływa bezpośrednio na ocenę zasadności powództwa w niniejszej sprawie.

Wobec uwzględnienia w całości apelacji, co doprowadziło do uwzględnienia powództwa zasądono od pozwanej na rzecz powoda na podstawie art. 98 § 1 i art. 99 k.p.c. koszty postępowania za obie instancje, w skład których wchodziły za pierwszą instancję: opłata od pozwu (200 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym (180 zł) plus opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł.), a za postępowanie apelacyjne: opłata od apelacji (200 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika (135 zł.).