

Sygn. akt I ACa 685/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SA Magdalena Pankowicz
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. J.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 24 stycznia 2013 r. sygn. akt I C 758/12

**oddala apelację.**

## UZASADNIENIE

Powód R. J., w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej przy ulicy (...) w O., domagał się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 11 czerwca 2012 r. w sprawie zakupu nowego kotła c.o. i podłączenie go do instalacji budynku.

W uzasadnieniu podniósł, iż tryb podjęcia tej uchwały był niezgodny z art. 23 pkt 2 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, albowiem nie uzyskano zgody 1/5 właścicieli lokali co do sposobu głosowania. Ponadto uchwała narusza jego prawo własności, ponieważ nowy piec miałby znajdować się w piwnicy, która to stanowi jego własność, a nadto w uchwale nie sprecyzowano w jaki sposób nowy piec ma być przyłączony i nie uzyskano jego zgody na ustawienie pieca w piwnicy. Nie wskazano również, z jakich funduszy byłby zakupiony piec przeznaczony tylko dla części właścicieli.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Podawa, że zaskarżona uchwała jest uzasadniona brakiem możliwości dostawy ciepła w dotychczasowy sposób. Na zebraniu została także podjęta uchwała nr (...), nie zaskarżona przez powoda, która akceptowała odłączenie instalacji c.o. od obecnego dostawcy. Z uwagi na to, że koszt tego ciepła był coraz wyższy uzasadnionym było niezależenie się od dotychczasowego dostawcy i zamontowanie nowego kotła. Wspólnota nie może korzystać z pieca znajdującego się w budynku wspólnoty, gdyż nie był on użytkowany przez prawie 5 lat, a nadto jego sytuacja prawna jest niewyjaśniona. Powód wywodzi bowiem, że piec jest jego własnością i Wspólnota winna mu płacić za korzystanie z niego. Zamontowany piec dostarcza w sposób niezakłócony ciepło do lokali mieszkalnych, natomiast lokale użytkowe, będące własnością powoda, mogą korzystać z ciepła dostarczonego przez piec znajdujący się w piwnicy budynku Wspólnoty, o ile zostanie uruchomiony przez powoda. Pozwana wskazała również, iż przed głosowaniem uchwał został zgłoszony i przegłosowany wniosek o głosowanie uchwał według zasady 1 właściciel – 1 głos. Wniosek zgłosili członkowie Wspólnoty posiadający 40% udziałów, czyli został spełniony wymóg określony w art. 23 ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 24 stycznia 2013 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z ustaleń tego Sądu wynika, że powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ulicy (...) w O., reprezentującym o, (...) udziałów w nieruchomości wspólnej od dnia 13 stycznia 2005 r. Wspólnota Mieszkaniowa składa się z 8 członków.

Dnia 11 czerwca 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O., których udział w nieruchomości wspólnej wynosi 95,43%. Tego dnia w pierwszym rzędzie Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w której ustalono, iż głosowanie uchwał na tym zebraniu będzie się odbywało w trybie głosowania jeden właściciel – jeden głos. Za powyższą uchwałą głosowało 6 członków, zaś przeciw tej uchwale głosował R. J.. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła również uchwałę nr (...) w której postanowiono o odłączeniu instalacji c.o. od obecnego dostawcy ciepła. Za powyższą uchwałą głosowało 7 członków, w tym powód. W trakcie tego zebrania Wspólnota Mieszkaniowa podjęła także uchwałę nr (...) w której zdecydowano o zakupie nowego kotła c.o. i podłączeniu go do instalacji budynku. Za powyższą uchwałą głosowało 6 członków, zaś przeciw tej uchwale głosował wyłącznie R. J.. W toku dyskusji nad tą uchwałą powód podniósł, iż piec znajdujący się w piwnicy budynku jest wprawdzie od kilku lat nieużytkowany, jednak warto go uruchomić. Twierdził przy tym, iż piwnica jest jego własnością.

W związku z podjęciem uchwały nr (...) o montażu kotła olejowego do ogrzewania mieszkań nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa przedstawiła Administratorowi Wspólnoty Mieszkaniowej schemat montażu kotła i uzbrojenia w kotłowni budynku. Wskazała, iż kocioł o mocy 28-32 KW będzie umiejscowiony w pomieszczeniu kotłowni obok istniejącego kotła 70 KW, czopuch kotła zostanie podłączony do istniejącego komina kwasoodpornego Ø 150 mm. Instalacja zbiornika – istniejący zbiornik oleju 2200 l, do którego wykona się nową instalację zasilającą palnik olejowy 2 x Ø 10 mm z rur Cu oraz instalację do napełniania zbiornika z rur nibco Ø 50 mm i odpowietrzającą z rur nibco Ø 40 mm. Na ścianie budynku wykona się skrzynkę na wlew i odpowietrzenie zbiornika oleju. Kocioł zostanie podłączony do istniejącej instalacji grzejnikowej zasilającej w/w mieszkania. Zarzuty do powyższych ustaleń wniósł R. J..

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności wskazał, iż w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej cyt. jako „u.w.l.”), albowiem łączna liczba lokali należących do właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w O. wynosi ponad 7.

Powód roszczenie swe wywodzi z treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który stanowi, że 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. Zgodnie zaś z art. 6 k.c. ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na powodzie żądającym uchylecia uchwały.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, że powód jest właścicielem wyodrębnionego lokalu i przez to jest osobą uprawnioną do zaskarżenia uchwały, jak również, że termin wytoczenia powództwa został przez niego zachowany.

Przedmiotem sporu stanowiła uchwała nr (...) w której Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała o zakupie nowego kotła c.o. i podłączenia go do instalacji budynku. Powód zarzucał, iż zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów proceduralnych, albowiem głosowano ją według zasady jeden właściciel = jeden głos.

Zgodnie z art. 23 ust. 1, 2, 2a i 3 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Ustęp 2a powyższego przepisu wskazuje, że jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1, albo większość udziałów należy do jednego właściciela, bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z wykładni powyższego artykułu wynika, że przyjęcie sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos w sytuacji określonej w ustępie 2a w/w przepisu nie jest uzależnione od podjęcia uchwały, a sam fakt podjęcia uchwały w wyniku głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos oznacza, że w wyniku żądania właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów, przyjęto taki sposób głosowania.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do powoda, zatem obowiązywanie w sprawach objętych porządkiem obrad na zebraniu w dniu 11 czerwca 2012 r. systemu głosowania według zasady jeden właściciel = jeden głos uzależnione było jedynie od zgłoszenia stosownego żądania przez właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Takie żądanie zgłosiło 6 właścicieli lokali, do których należały około 40% udziałów w nieruchomości wspólnej. Na tej podstawie uznał, że obowiązująca przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały zasada jeden właściciel – jeden głos spełniała przesłanki opisane w art. 23 ust. 2a u.w.l.

Analizując treść zaskarżonej uchwały w kontekście tego, czy nie narusza ona zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób nie narusza interesów powoda, Sąd zwrócił uwagę, że nie obejmuje ona swym zakresem sposobu podłączenia, miejsca umiejscowienia kotła oraz zasad rozliczania ciepła pozyskiwanego z tego kotła. W konsekwencji wszystkie te okoliczności znajdują się poza zakresem przedmiotu uchwały, a tym samym poza zakresem jej zaskarżenia.

Odnosząc się zaś do kwestii, czy lakoniczna treść uchwały nie koliduje z zasadą gospodarnego zarządzania nieruchomością wspólną, Sąd uznał, iż zakup nowego pieca c.o. nie będzie działaniem niegospodarnym. W realiach niniejszej sprawy było bowiem bezspornie, że pomiędzy powodem a pozwaną Wspólnotą toczyły się sprawy przed sądami powszechnymi, a status piwnicy, w której zamontowany jest stary piec, nie jest jasny. Przede wszystkim zarząd pozwanej Wspólnoty odmawia uznania piwnicy za lokal stanowiący wyłączną własność powoda i w związku z tym kwestionuje wzajemnie zasady rozliczania kosztów utrzymania tego pieca. Skoro więc istnieją spory i zastrzeżenia, to można domniemywać, że strony nie dojdą też do wspólnego ustalenia zasad rozliczania kosztów pozyskania energii cieplnej z tego źródła.

Rozważając natomiast zagadnienie, czy Wspólnota działa na swoją niekorzyść montując nowy piec skoro istnieje stary, Sąd – z uwagi na zaoferowany przez strony materiał dowodowy – podzielił stanowisko pozwanej, że stary piec nie

nadawał się do tego, aby wykorzystać go do nowego celu, abstrahując już od kwestii związanych z własnością piwnicy i samego pieca oraz trudnościami z późniejszym rozliczeniem energii cieplnej z niego pozyskiwanej.

W tym stanie rzeczy, Sąd nie uwzględnił stanowiska powoda, iż zakup nowego kotła jest działaniem niegospodarnym i niegospodarne jest urządzenie innego systemu grzewczego niż ten, który mógłby powstać na fundamencie jego pieca.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie ulegało również wątpliwości, że interes powoda nie został w realiach niniejszej sprawy naruszony, ponieważ dotychczas nie był on obciążany jakimikolwiek należnościami związanymi z zakupem nowego kotła i z rozliczeniem czynszu za pomieszczenie, w którym on się znajduje, czy też obciążony kosztami związanymi z wykonaniem tej uchwały. W konsekwencji Sąd nie dopatrzył się w wykonaniu zaskarżonej uchwały zdarzeń, które w sposób oczywisty naruszałyby interes powoda, jak i interes wszystkich członków wspólnoty.

W tych warunkach Sąd uznał, że przesłanki określone w art. 25 u.w.l. nie zostały naruszone w zaskarżonej uchwale.

O kosztach procesu orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok powód zaskarżył w całości apelacją, wnosząc o jego zmianę lub uchylenie.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił poczynienie błędnych ustaleń faktycznych, podtrzymując stanowisko, że przedmiotowa uchwała została podjęta z naruszeniem art. 23 ustawy o własności lokali i tym samym dotknięta jest wadą prawną, ponadto narusza jego interesy – prawo własności do lokali. Podnosił także, że „stary piec” obecnie działa i jest sprawny, w związku z czym nie ma potrzeby kupowania nowego.

Na rozprawie apelacyjnej powód podniósł dodatkowo zarzut nieważności postępowania, do którego miałyby dojść wskutek tego, że składał on swoje wyjaśnienia na rozprawie przed sądem pierwszej instancji z miejsca przeznaczonego dla świadków, a nie z miejsca na sali rozpraw przeznaczonego dla strony powodowej. W tym upatrywał naruszenia przepisu art. 210 k.p.c., złamania zasady równości stron procesu oraz utrudnienia mu prezentowania swoich racji.

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

#### **Apelacja jest niezasadna.**

Odnosząc się w pierwszej kolejności do najdalej idącego zarzutu nieważności postępowania należy wskazać, że obecnie wydaje się utrwalona linia orzecznictwa Sądu Najwyższego, zgodnie z którą pozbawienie strony możliwości obrony swych praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części (zob. wyrok SN z dnia 10 maja 1974 r., II CR 155/74, OSP 1975, z. 3, poz. 66; postanowienie SN z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 34/98, Prok. i Pr. – wkł. 1999, nr 5, poz. 41; wyrok SN z dnia 13 czerwca 2002 r., V CKN 1057/00, LEX nr 55517). Nieważność ze względu na tę przyczynę zachodzi np. w razie niezawiadomienia strony o rozprawie, co skutkowało jej nieobecnością, w przypadku rozpoznania sprawy na posiedzeniu niejawnym, gdy rozprawa jest obligatoryjna (zob. wyrok SN z dnia 10 lipca 1974 r., II CR 331/74, OSNC 1975, nr 5, poz. 84). Zarzut pozbawienia uczestnika możliwości obrony swych praw może wynikać także z wyznaczenia kuratora w trybie art. 143 i 144, mimo nieuprawdopodobnienia, że miejsce pobytu strony jest nieznanie (zob. postanowienie SN z dnia 18 listopada 1982 r., I CR 389/82, LEX nr 8490) oraz z rozpoznania sprawy bez ustanowienia, mimo wniosku powoda oraz istnienia przesłanek przewidzianych w art. 143 i 144, kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego (zob. wyrok SN z dnia 16 grudnia 1994 r., I PRN 33/94, OSNP 1995, nr 9, poz. 109). Nie jest natomiast pozbawieniem strony możliwości obrony swych praw pominięcie jej wniosku dowodowego (zob. postanowienie SN z dnia 12 grudnia 2000 r., II UKN 121/00, OSNP 2002, nr 17, poz. 421). W orzecznictwie wyrażono również pogląd, że "pozbawienie strony możliwości obrony swych praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części, nie zaś gdy mimo naruszenia przepisów procesowych strona podjęła czynności procesowe" (wyrok SN z dnia 7 października 2009 r., III CSK 35/09, LEX nr 572042). W każdym razie, aby w ogóle rozważać kwestię nieważności

postępowania z tej przyczyny uchybienie procesowe sądu należałoby zakwalifikować do kategorii bardzo poważnego naruszenia proceduralnego. Sąd Apelacyjny takiego uchybienia w rozpoznawanej sprawie nie stwierdza.

Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za własne ustalenia Sądu Okręgowego i wywiedzioną na ich podstawie ocenę prawną, że zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęta została w warunkach, w których nie budzi zastrzeżeń spełnienie przy jej procedowaniu przesłanek z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Z prawidłowych w tej kwestii ustaleń Sądu Okręgowego wynika bowiem, że większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do jednego właściciela – powoda. Na zebraniu właścicieli w dniu 11 czerwca 2012 r. 6 właścicieli, posiadających łącznie nie mniej niż 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, zgłosiło żądanie, aby głosowania odbywały się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. W orzecznictwie podkreśla się, że w sytuacji, w której spełnione są przesłanki z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, zasada, według której na właściciela przypada jeden głos, obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 marca 2013 r., I ACa 1038/12, Lex nr 1294852).

Wprawdzie głosowanie tym sposobem stanowi odstępstwo od zasady, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, to jednak powyższe uregulowanie wynika z jednoznacznej woli ustawodawcy, aby w przypadku dominacji jednego tylko właściciela – posiadającego większość udziałów w nieruchomości wspólnej, zapewnić realny wpływ na zarządzanie nieruchomością również określonej mniejszości pozostałych właścicieli.

Należy także podzielić ocenę Sądu Okręgowego, że zaskarżona uchwała w żaden sposób nie narusza słusznych interesów powoda. W sprawie jest bezsporne, że właściciele lokali nie mogli porozumieć się co do zasad wspólnego korzystania ze „starego” pieca, jakoby stanowiącego własność powoda, a nadto zamontowanego w pomieszczeniach, które – jak sam twierdzi – są jego wyłączną własnością. Brak porozumienia w tych sprawach sam przez się stanowił uzasadniony powód, aby pozostali właściciele lokali podjęli stosowne działania, zmierzające do zapewnienia sobie odrębnego źródła ogrzewania własnych mieszkań. Sąd Okręgowy trafnie przy tym zauważył, że powód dotychczas nie był obciążany jakimikolwiek należnościami związanymi z zakupem nowego pieca c.o., rozliczeniem czynszu za pomieszczenie, w którym on się znajduje, czy też innymi kosztami związanymi z wykonaniem tej uchwały. Przytoczone okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że zaskarżona uchwała w żaden sposób usprawiedliwionych interesów powoda nie narusza.

Można przy tym przyjąć, że z punktu widzenia jego interesów jest ona neutralna. Powód nie będzie przecież korzystał z tego źródła ogrzewania, nie znajduje się ono w jego lokalu i nic nie wskazuje na to, aby wykonanie zaskarżonej uchwały wiązało się dla niego z koniecznością poniesienia jakichkolwiek dodatkowych wydatków.

Powód nie uzasadnił także, na czym konkretnie miałyby polegać naruszenie jego prawa do własności lokali. Nie jest zaś rzeczą Sądu w tym postępowaniu wypowiedzanie się w kwestii sporów pomiędzy właścicielami co do własności poszczególnych pomieszczeń, czego zdaje się oczekiwać powód, składając w postępowaniu apelacyjnym dokumenty mające świadczyć o jego prawie własności do pomieszczeń kotłowni i składu opału. W tych jednak pomieszczeniach piec c.o., o którym mowa, nie został zainstalowany.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw na podstawie art. 385 k.p.c.