

Sygn. akt I ACa 957/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2015r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Zbigniew Merchel (spr.)

Sędziowie: SA Michał Kopec

SA Dariusz Janiszewski

Protokolant: stażysta Krzysztof Domitrz

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2015r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z (...) (...) w P.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 8 sierpnia 2014r., sygn. akt I C 185/14

1. Zmienia zaskarżony wyrok :

a) w pkt I. (pierwszym) w ten sposób, że uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z (...), (...) w P. nr (...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów częściowo, tj.:

- w § 1 w zakresie w jakim właściciele upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z (...), (...) w P. do zawarcia w imieniu współwłaścicieli umowy o dostawę energii elektrycznej do samodzielnych lokali oraz w zakresie wyrażenia zgody na wstąpienie przez Wspólnotę w miejsce każdego ze współwłaścicieli w przypadku powstania długu z tytułu zawartej w imieniu właściciela lokalu umowy o dostawę energii elektrycznej do samodzielnego lokalu;

- w § 2 w zakresie w jakim właściciele upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z (...), (...) w P. do zawarcia z administratorem w imieniu właścicieli umowy o dokonywanie rozliczeń zakupionej energii elektrycznej do samodzielnego lokalu;

- w § 3 w zakresie w jakim właściciele zobowiązali się do uiszczania opłat za zakupioną i dostarczoną energię elektryczną do samodzielnych lokali na rzecz Zarządu Wspólnoty oraz w zakresie dokonywania zapłat za dostawę energii elektrycznej do samodzielnych lokali z rachunku bankowego Wspólnoty;

- w § 4 w zakresie w jakim właściciele upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z (...), (...) w P. do dochodzenia w imieniu Wspólnoty należności z tytułu opłat za zakupioną i dostarczoną energię elektryczną do samodzielnych lokali od właścicieli samodzielnych lokali, a w pozostałym zakresie powództwo oddała;

b) koszty postępowania za postępowanie pierwszoinstancyjne między stronami wzajemnie znosi.

II. Oddała apelację w pozostałym zakresie.

III. Koszty postępowania apelacyjnego między stronami wzajemnie znosi.

I ACa 957/14

## UZASADNIENIE

Powód T. M. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z (...), (...) w P., podjętej w dniu 20 stycznia 2014 roku oraz o zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jako właściciel lokali jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej J. z (...), (...). Powód kwestionował uchwałę Wspólnoty o wyrażeniu zgody na zawarcie przez zarząd Wspólnoty umów o dostawę mediów w imieniu współwłaścicieli lokali oraz umów z administratorem dotyczących rozliczenia zakupionych mediów jak i sposobu dochodzenia należności z tytułu opłat za zakupione i dostarczone media od właścicieli lokali. W ocenie powoda uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz narusza interes powoda. Uchwała pozbawia członków Wspólnoty prawa do zawarcia umowy na dostawę mediów do lokali stanowiących ich indywidualną własność, przekazując ww. kompetencje zarządowi Wspólnoty bez konieczności wcześniejszego uzyskiwania indywidualnych upoważnień właścicieli lokali. Uchwała zdaniem powoda narusza zatem zasady związane z prawem własności.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) z (...), (...) w P. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że twierdzenie powoda o rzekomym pozbawieniu właścicieli lokali prawa do zawierania indywidualnych umów na dostawę mediów jest całkowicie oderwane od realiów funkcjonowania pozwanej Wspólnoty. Budynki należące do Wspólnoty wyposażone są we wspólną instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania. Każdy z budynków wyposażony jest w kotłownię, a podgrzanie wody odbywa się przy wykorzystaniu kotłów gazowych, do których gaz dostarczany jest z sieci gazowniczej do wspólnych przyłączy. Zawarcie indywidualnej umowy na dostawę ciepłej wody i ciepła z dostawcą usług nie jest możliwe, bowiem zarówno ciepło jak i ciepła woda wytwarzane są w częściach wspólnych nieruchomości Wspólnoty. W przypadku sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nie wszystkie pobory są wyposażone w urządzenia pomiarowe, co zgodnie z art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków uniemożliwia zawarcie umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków z osobą korzystającą z lokalu w budynku wielolokalowym.

W dalszej kolejności pozwana podniosła, że zaskarżona uchwała nie wyłącza możliwości zawarcia przez właścicieli indywidualnych umów dla swoich lokali, a pozwana Wspólnota w każdej chwili jest gotowa podjąć uchwałę umożliwiającą powodowi odłączenie się od wspólnych sieci i indywidualne rozliczanie mediów z dostawcami, co wyłączyłoby ciągle kredytowanie działalności powoda przez pozostałych właścicieli lokali, bowiem powód w sposób długotrwały nie reguluje wobec pozwanej swoich zobowiązań z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokali, w tym kosztów dostaw mediów.

Wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo w całości oraz powoda obciążył kosztami postępowania.

**Sąd Okręgowy ustalił co następuje:**

T. M. jest właścicielem lokali znajdujących się w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) z (...), (...) w P.. W związku z posiadaniem prawa własności lokali powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty i w czasie podejmowania zaskarżonej uchwały przysługiwał mu udział w częściach wspólnych nieruchomości. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) z (...), (...) w P. podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) o następującej treści:

#### § 1

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) z K. w P. upoważniają Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia w imieniu współwłaścicieli umów o dostawę mediów, a w szczególności o dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę energii cieplnej, dostawę gazu, dostawę energii elektrycznej, które będą dostarczane do budynku w P. przy ul. (...) z (...), (...) oraz wyrażają zgodę na wstąpienie przez Wspólnotę w miejsce każdego ze współwłaścicieli w przypadku powstania długu z tytułu zawartych w imieniu właścicieli umów o dostawę mediów.

#### § 2

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) z (...), (...) w P. upoważniają Zarząd do zawarcia z administratorem w imieniu właścicieli umów o dokonywanie rozliczeń zakupionych przez właścicieli mediów dostarczonych do budynku w P. przy ul. (...) z (...), (...) na zasadach określonych w regulaminach lub uchwałach Wspólnoty, a w przypadku ich braku zgodnie z zasadami podziału kosztów zarządu nieruchomości wspólnej określonych w ustawie o własności lokali.

#### § 3

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) z (...), (...) w P. zobowiązują się do uiszczania opłat za zakupione i dostarczone media na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z (...), (...) w P. i upoważniają Zarząd Wspólnoty do dokonywania zapłat w imieniu właścicieli lokali z rachunku bankowego Wspólnoty.

#### § 4

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) z (...), (...) w P. upoważniają Zarząd Wspólnoty do dochodzenia w imieniu Wspólnoty należności z tytułu opłat za zakupione i dostarczone media od właścicieli na zasadach określonych dla dochodzenia należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali reprezentujący 52,75% udziałów, przeciw przyjęciu uchwały głosowali właściciele lokali reprezentujący 5,51% udziałów. T. M. został powiadomiony przez administratora budynku o podjęciu uchwały nr (...) w dniu 20 stycznia 2014 roku. Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje trzy budynki położone na jednej nieruchomości. W pozwanej Wspólnocie zimna woda jest dostarczana (...) do przyłączy głównych i następnie rozprowadzana po budynku do poszczególnych lokali. Każdy z lokali ma swój licznik. Woda jest też doprowadzana na potrzeby części wspólnych budynku. Odprowadzanie zużytej wody następuje poprzez instalację kanalizacyjną zbiorczą z każdego lokalu oraz z części wspólnych. Na terenie Wspólnoty istnieją kotłownie gazowe, które są częściami wspólnymi nieruchomości. W jednym z budynków znajdują się dwie kotłownie, w pozostałych - po jednej. Do kotłowni doprowadzany jest gaz i podgrzewana jest woda, która jest następnie dostarczana do poszczególnych lokali. Cała instalacja CO stanowi część wspólną nieruchomości. Woda potrzebna do dostarczania ciepła nie jest pobierana przez poszczególnych właścicieli, lecz krąży w obiegu zamkniętym i jest podgrzewana w kotłowniach znajdujących się na nieruchomości. (...) elektryczna jest dostarczana na podstawie odrębnych umów zawieranych przez poszczególnych właścicieli lokali. Również sama Wspólnota w zakresie nieruchomości wspólnej korzysta z energii elektrycznej w ramach odrębnej umowy. Obecnie z uwagi na brak odpowiednich instalacji brak jest możliwości zawierania indywidualnych umów przez poszczególnych właścicieli lokali z dostawcami mediów poza energią elektryczną.

Sąd wskazał, że stan faktyczny w sprawie był bezsporny. Spór między stronami dotyczył kwestii zgodności podjętych uchwał z prawem, prawidłowym zarządzeniem nieruchomością oraz interesem powoda.

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali 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.

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, iż uchwała nr (...) nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu powoda jako członka wspólnoty, a także nie jest sprzeczna z przepisami prawa.

Przedmiotem zaskarżonej uchwały jest upoważnienie zarządu Wspólnoty do zawarcia w imieniu współwłaścicieli umów o dostawę mediów, w szczególności o dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę energii cieplnej, dostawę gazu, energii elektrycznej oraz zawarcia z administratorem umów o dokonywanie rozliczeń zakupionych przez właścicieli mediów. Wbrew twierdzeniom powoda, kwestionowana uchwała nie pozbawia właścicieli lokali prawa do zawarcia umowy na dostawę mediów do lokali stanowiących indywidualną własność, a jedynie przekazuje kompetencje do zawarcia tego typu umów zarządowi Wspólnoty, co jest uzasadnione, biorąc pod uwagę praktykę dostawców mediów (w szczególności energii cieplnej i wody), które, z uwagi na trudności techniczne i pomiarowe, nie dopuszczają możliwości podpisania umowy bezpośrednio z odbiorcami, jak również biorąc pod uwagę, iż istniejąca infrastruktura związana z dostarczaniem mediów stanowi własność wszystkich właścicieli jako własność przymusowa.

Zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali, każdy z właścicieli ponosi koszty użytkowania swojego lokalu. Z tego przepisu oraz przepisu określającego kompetencje zarządu wynika, że właściciel powinien móc zawrzeć samodzielną umowę o dostawę mediów do swojego lokalu. Będą wówczas obowiązywały co najmniej dwie umowy - o dostawę mediów do nieruchomości wspólnej oraz do konkretnych lokali. Problemem jest jednak praktyka zakładów energetycznych i wodociągowych, które nie dopuszczają możliwości podpisania umowy bezpośrednio z odbiorcami (lokatorami). Wspólnota staje więc przed faktem dokonany i przesyłając dalej energię czy wodę do lokatorów dokonuje odsprzedaży. Argumenty za koniecznością zawarcia umowy "wspólnej" dla całej nieruchomości wiążą się z problemami technicznymi, pomiarowymi etc. Umowa o dostawę energii cieplnej obejmuje więc cały budynek, niezależnie od ustawowego umocowania wspólnoty oraz od podziału na część wspólną i własnościową. Z uwagi na powyższe należy stwierdzić, że Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd ma obowiązek zawrzeć taką umowę. Odsprzedaż wody i energii cieplnej jest czynnością de facto wymuszoną na wspólnocie mieszkaniowej. Jak wyżej wskazano, wspólnota jest upoważniona do zarządu nieruchomością wspólną, zawiera umowy odnośnie części wspólnej nieruchomości. Nie może zawierać umów odnośnie dostawy mediów do lokatorów, chyba że ma do tego pełnomocnictwo. W przedmiotowej sprawie, w kwestionowanej przez powoda uchwałę, członkowie Wspólnoty umocowali zarząd do zawarcia umów z dostawcami mediów, czyniąc zadość obowiązkowi wynikającemu z przepisów prawa. W kontekście powyższego wskazał sąd I instancji, że powód nie wykazał, by warunki techniczne lokali położonych przy ul. (...) z K. w P., poza instalacją elektryczną, umożliwiały odłączenie lokalu od systemu stosowanego w całym budynku, zaskarżona uchwała dotyczy zaś także kosztów dostawy energii cieplnej, wody i gazu i w tym zakresie powód nie przedłożył żadnych dokumentów wskazujących, iż kwestionowana uchwała narusza jego interesy. Co więcej - z zeznań świadka G. F. wynika, że z przyczyn technicznych brak jest obecnie możliwości zawierania przez właścicieli indywidualnych umów z dostawcami wody, ciepła i gazu. Podkreślił też, że własność lokalu jest ściśle powiązana z udziałem właściciela w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Z dotychczasowego dorobku orzecznictwa i piśmiennictwa wynika, że tzw. współwłasnością przymusową objęta jest także instalacja grzewcza. Wskazuje się, że instalacja grzewcza jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają bowiem wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Podkreślił też sąd I instancji, że przedmiotem uchwały nr (...) jest upoważnienie zarządu do zawarcia umów m.in. o dostawę wody i energii cieplnej. Infrastruktura przyłączeniowa tych mediów, jak wskazano powyżej należy do części wspólnych nieruchomości i co do zasady właściciele korzystają z usług

dostawców, z którymi umowę zawarła Wspólnota Mieszkaniowa. Nie wyłącza to jednak możliwości by właściciel lokalu wyraził zgodę na odłączenie lokalu od wspólnej i jednolitej instalacji i zainstalowania w swoim lokalu innego systemu np. w zakresie ogrzewania. Na odłączenie muszą jednak wyrazić zgodę właściciele pozostałych lokali. Niemniej jednak, jeśli powód nie zgadza się ze stosowanymi zasadami dostarczania mediów, może poddać pod głosowanie odłączenie lokali, stanowiących jego własność, z jednolitego systemu.

Mając powyższe argumenty na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz dalszych przepisów przywołanych w treści uzasadnienia orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji. O kosztach sądowych Sąd orzekł zgodnie z zawartą w przepisie art. 98 k.p.c. regułą odpowiedzialności za wynik postępowania, w myśl której koszty te ponosi strona przegrywająca sprawę. Koszty zastępstwa procesowego ustalone zostały na podstawie § 5 oraz § 10 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 (Dz. U. z 2002 roku, nr 163, poz. 1349 ze zm.). Stosownie do § 5 rozporządzenia, wysokość stawek minimalnych w sprawach nieokreślonych w rozporządzeniu ustala się, przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju. Wobec tego, że w rozporządzeniu nie została określona stawka w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej Sąd uznał, iż sprawą o najbardziej zbliżonym rodzaju są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni i na tej podstawie ustalił koszty zastępstwa procesowego na kwotę 180 zł. Ponadto Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od tego orzeczenia wywiódł powód, który zaskarżał orzeczenie sądu I instancji w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu apelant zarzucał:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. k.c. oraz art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (zwanej dalej u.w.l.) poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że ogół współwłaścicieli może w drodze uchwały przekazać kompetencje do zawarcia umowy na dostawę mediów do lokalu indywidualnego zarządowi wspólnoty bez zgody właściciela tego lokalu;

2) naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 1, art. 6, art. 18 ust. 1 i art. 22 ust. 1 - 3 u.w.l. w zw. z art. 38 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że właściciele lokali mogą podejmować uchwały w zakresie praw związanych z poszczególnymi lokalami indywidualnymi oraz poprzez uznanie, że ogół współwłaścicieli może w drodze uchwały przekazać kompetencje do zawarcia umowy na dostawę mediów do lokalu indywidualnego zarządowi wspólnoty bez zgody właściciela tego lokalu;

3) naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 25 u.w.l. poprzez stwierdzenie, że podjęcie uchwały nr (...) nie narusza interesu powoda działającego jako właściciel lokalu, podczas gdy uchwała nr (...) upoważnia zarząd Wspólnoty do zawarcia i negocjowania w imieniu powoda umowy na dostawę energii elektrycznej do należących do niego nieruchomości;

4) naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, polegające na:

a) wyciągnięciu wniosków sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym tj. stwierdzenie, że praktyka dostawców mediów nie dopuszcza możliwości zawierania umów bezpośrednio z odbiorcami, podczas gdy w materiale dowodowym znajdują się faktury VAT z dnia 31 stycznia 2014 roku wskazujące na rozliczenia energii elektrycznej, dokonywane bezpośrednio z dostawcą (...) S. A. na podstawie indywidualnie zawartej przez Powoda umowy;

b) uwzględnieniu przy ocenie dowodów jedynie kwestii związanych z dostawą do lokali indywidualnych wody i energii cieplnej, podczas gdy treść zaskarżonej uchwały dotyczy wszystkich mediów, w tym energii elektrycznej;

5) naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia Sądu w stosunku do treści zaskarżonej uchwały dotyczącej przekazania zarządowi Wspólnoty kompetencji w zakresie zawierania umów na dostawę energii elektrycznej do lokali indywidualnych;

6) naruszenie przepisu postępowania, tj., art. 328 § 2 k.p.c. poprzez błędne wskazanie podstawy prawnej rozstrzygnięcia i stwierdzenie, że art. 14 u.w.l, dotyczy kosztów użytkowania lokali indywidualnych, podczas gdy przepis ten dotyczy włącznie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie w całości powództwa i uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z (...) (...) w P. nr (...) r. oraz zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego zwrotu kosztów postępowania za I i II instancję, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, w wysokości według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Strona pozwana w odpowiedzi na apelację wносиła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

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

Apelacja powoda była w części zasadna.

Zgodnie z art. 382 k.p.c. postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, a wydane orzeczenie musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych, czyli sądu II instancji. Mając na uwadze ekonomikę procesową sąd II instancji pragnie wskazać, że wydane przez siebie orzeczenie oparł na prawidłowo dokonanych ustaleniach faktycznych sądu I instancji, które to ustalenia aprobuje i przyjmuje za własne, jak również zastosowaną przez ten sąd wykładnię prawa materialnego i procesowego z pewnymi uwagami, które wpłynęły na częściową zmianę zaskarżonego orzeczenia. Mając to na uwadze sąd drugiej instancji uznał za zbyteczne powtarzanie ustaleń i oceny prawnej dokonanych przez sąd I instancji (patrz wyrok SN z dnia 16 lutego 2005r., sygn. akt IV CK 526/04).

Odnosząc się do zarzutów apelacji w pierwszym rzędzie należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego. Zasadnym był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez błędne stwierdzenie, że art. 14 u.w.l, dotyczy kosztów użytkowania lokali indywidualnych, podczas gdy przepis ten dotyczy włącznie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przepis ten dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na co składają się w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, a także wydatki na utrzymanie porządku i czystości, a właściciele lokali w stosunku do ich udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w przytkach i innych przychodach.

Zasadnie też zarzucał skarżący, że sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia sądu w stosunku do treści zaskarżonej uchwały dotyczącej przekazania zarządowi Wspólnoty kompetencji w zakresie zawierania umów na dostawę energii elektrycznej do lokali indywidualnych, jak i naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, polegające na wyciągnięciu wniosków sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, tj. stwierdzenie, że praktyka dostawców mediów nie dopuszcza możliwości zawierania umów bezpośrednio z odbiorcami, podczas gdy w materiale dowodowym znajdują się faktury VAT z dnia 31 stycznia 2014 roku wskazujące na rozliczenia energii elektrycznej, dokonywane bezpośrednio z dostawcą (...) S. A. na podstawie indywidualnie zawartej przez Powoda umowy oraz uwzględnienie przy ocenie dowodów jedynie kwestii związanych z dostawą do lokali indywidualnych wody i energii ciepłej, podczas gdy treść zaskarżonej uchwały dotyczy wszystkich mediów, w tym energii elektrycznej. Zdaniem sądu II instancji zaskarżona uchwała upoważniała zarząd Wspólnoty nie tylko do zawierania umów o dostawę (§ 1), ale i rozliczanie (§ 2, 3 i 4) wskazanych tam mediów nie tylko wykorzystywanych na rzecz nieruchomości wspólnej, ale poszczególnych właścicieli lokali, albowiem użyto zwrotu o dostarczanych do budynku mediów (a dalej i o rozliczaniu), nie różnicując tych z których właściciele mogą

korzystać i rozliczać się indywidualnie od tych, gdzie mogą uzyskać je jako zbiorowość (wspólnota), a następnie rozliczać się ze wspólnotą.

W tym miejscu należy wskazać, że składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, Nr 1, poz. 4). Przy czym by były to elementy wspólne musza to być takie elementy instalacji, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, ale też w jakimś chociażby minimalnym zakresie służyły na rzecz nieruchomości wspólnej. Wtedy są nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.). W tym miejscu należy też zwrócić uwagę, że decydująca jest infrastruktura lokali, która pozwala bądź nie, na takie indywidualne, bądź zbiorowe korzystanie z tej infrastruktury do przesyłania nią mediów. Skoro lokale wyposażono w instalację elektryczną i podłączono ją do indywidualnych liczników poboru energii, a przepisy prawa dopuszczają indywidualne zawieranie umów przez właścicieli lokali (najemców) z operatorami energii elektrycznej to trudno przyjąć by ta „indywidualna” dla danego lokalu instalacja była częścią tzw. współwłasności przymusowej danej nieruchomości. A skoro tak, to w takim zakresie uchwałą Wspólnota nie może „przymusić” właściciela takiego lokalu – członka wspólnoty, uchwałą by zdecydować za niego, bez jego indywidualnej zgody kto będzie dostarczał mu tą energię elektryczną i w jaki sposób zobowiązany będzie on się za nią rozliczać. Inaczej będzie, gdy w grę wchodzić będzie dostarczanie, jak i rozliczanie takiej energii elektrycznej wykorzystywanej na rzecz nieruchomości wspólnej. Takie wydatki wchodzić do kosztów zarządu nieruchomością wspólną i w tym zakresie członkowie wspólnoty mogą decydować po przez uchwałę od kogo będą pobierać dane medium potrzebne dla nieruchomości wspólnej, jak w jaki sposób będzie ono rozliczane pomiędzy członkami.

Mając na uwadze powyższe sąd II instancji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 25 § 1 u.w.l. (z uwagi na naruszenie w tym zakresie zarówno przepisów prawa – art. 140 k.c. w zw. z art. 1 ust. 1, art. 6 i art. 13 ust. 1 oraz art. 14 u.w.l., jak i interesów właścicieli lokali, tj. poprzez uznanie, że ogół współwłaścicieli może w drodze uchwały przekazać kompetencje do zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej do indywidualnego lokalu zarządowi wspólnoty bez zgody właściciela tego lokalu) zmienił zaskarżony wyrok w części : w pkt I. (pierwszym) w ten sposób, że uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z (...), (...) w P. nr (...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów częściowo, tj.:

- w § 1 w zakresie w jakim właściciele upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z (...), (...) w P. do zawarcia w imieniu współwłaścicieli umowy o dostawę energii elektrycznej do samodzielnych lokali oraz w zakresie wyrażenia zgody na wstąpienie przez Wspólnotę w miejsce każdego ze współwłaścicieli w przypadku powstania długu z tytułu zawartej w imieniu właściciela lokalu umowy o dostawę energii elektrycznej do samodzielnego lokalu;

- w § 2 w zakresie w jakim właściciele upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z (...), (...) w P. do zawarcia z administratorem w imieniu właścicieli umowy o dokonywanie rozliczeń zakupionej energii elektrycznej do samodzielnego lokalu;

- w § 3 w zakresie w jakim właściciele zobowiązali się do uiszczania opłat za zakupioną i dostarczoną energię elektryczną do samodzielnych lokali na rzecz Zarządu Wspólnoty oraz w zakresie dokonywania zapłat za dostawę energii elektrycznej do samodzielnych lokali z rachunku bankowego Wspólnoty;

- w § 4 w zakresie w jakim właściciele upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) z (...), (...) w P. do dochodzenia w imieniu Wspólnoty należności z tytułu opłat za zakupioną i dostarczoną energię elektryczną do samodzielnych lokali od właścicieli samodzielnych lokali.

Natomiast sąd II instancji nie znalazł podstaw by uchylić w całości zaskarżoną uchwałę, o co wnosił apelujący. Jak już wskazano wyżej uchwała w części w jakiej dotyczyła zawierania umów o dostawę (§ 1) i rozliczanie (§ 2, 3 i 4) pozostałych mediów (o dostawę wody i odprowadzanie ścieków, dostawę energii cieplnej, dostawę gazu) była prawidłowa. Nie dopatrzył się sąd II instancji by uchwała w tym zakresie była niezgodna z przepisami prawa lub z

umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda. Sąd Apelacyjny w tym zakresie w całości podziela stanowisko jakie zaprezentował sąd I instancji oddalając w tym zakresie powództwo co do żądania uchylenia zaskarżonej uchwały. Wobec powyższego zasadne było oddalenie powództwa w pozostałym zakresie (pkt 1 a in fine). Częściowa zmiana rozstrzygnięcia sądu I instancji dokonana w postępowaniu odwoławczym skutkowałą też zmianą rozstrzygnięcia o kosztach w tym postępowaniu. Skoro doszło do częściowego jedynie uwzględnienia roszczeń powoda sąd II instancji na mocy art. 100 zd. 1 k.p.c. uznał za zasadne wzajemne zniesienie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego.

Wobec faktu, że apelacja jedynie w części skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku, a w pozostałej części nie zasługiwała na uwzględnienie, to w tym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. została przez sąd II instancji oddalona. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji mając na uwadze wynik tego postępowania, gdzie jedynie w części uwzględniono apelację na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. uznał za zasadne wzajemne zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego.