

Sygn. akt: I ACa 1169/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Ochalska - Gola (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Beniak SSO del. Krzysztof Wójcik
Protokolant:	sekr. sądowy Monika Wrzesień

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...)w Ł.**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 7 sierpnia 2012r. sygn. akt II C 101/08

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...)w Ł. nr (...) z dnia 6 grudnia 2007 r. i oddala powództwo w pozostałym zakresie;**
2. **oddala apelację w pozostałej części;**
3. **nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego;**
4. **przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz adwokat E. W. z Kancelarii adwokackiej w Ł. kwotę 166.05 (sto sześćdziesiąt sześć 5/100) złotych brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;**
5. **nie obciąża Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...)w Ł. nieuiszczoną opłatą sądową od częściowo uwzględnionej apelacji powoda.**

UZASADNIENIE

Powód W. W. wystąpił przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...)w Ł. o: uchylenie uchwały Wspólnoty nr 3/2007 z dnia 6 grudnia 2007 r. w części tj. w zakresie oznaczenia terminu granicznego do egzekwowania od właścicieli obliczonych przez zarząd kwot przypadających na każdego z właścicieli z tytułu opłat za określone w pkt 1 uchwały uznanie długu wobec Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z tytułu korekty rozliczenia należności za dostawę ciepła w latach 2002 – 2004; o uchylenie w całości uchwał Wspólnoty nr(...)oraz nr (...) z dnia 6 grudnia 2007 r., a także o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu.

Na rozprawie w dniu 25 lutego 2009 roku powód zmodyfikował powództwo domagając się uchylenia uchwały Wspólnoty nr 3/2007 z dnia 6 grudnia 2007 r. w całości.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zwrot kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny oddalił powództwo, nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a także orzekł o kosztach pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu,

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje i przyjmuje za własne:

Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...)w Ł.. Pozwana Wspólnota korzystała z wężła ciepłowniczego zainstalowanego w budynku sąsiednim, należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...)w Ł.. W latach 2002 - 2004 powstał po stronie Wspólnoty dług wobec Wspólnoty Nieruchomości położonej przy (...) wynikający m.in. z występujących ubytków ciepła. Uchwałą nr(...)z dnia 13 września 2005 roku właściciele lokali należący do pozwanej Wspólnoty m. in. upoważnili Zarząd Wspólnoty do zawarcia ugody ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy (...)w przedmiocie wzajemnego rozliczenia ciepła w latach 2002 – 2004. W oparciu o powyższą uchwałę w dniu 21 września 2005 roku w Ł. została zawarta ugoda pomiędzy Wspólnotą a Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości położonej przy (...)w Ł., na mocy której wzajemnie ustalono należności wynikające z korekty rozliczeń za dostarczoną do budynku Wspólnoty z wężła ciepłego usytuowanego w budynku wspólnoty mieszkaniowej (...)energię cieplną w latach 2002 - 2004. W myśl § 5 tej ugody, jej podpisanie stanowiło warunek uruchomienia dostaw ciepła do nieruchomości położonej przy(...)w sezonie grzewczym 2005/2006. Na mocy ugody Wspólnota uznała swoją należność w kwocie 12.335,18 złotych z tytułu korekty rozliczeń za dostarczoną energię cieplną oraz zobowiązała się spłacić tę należność w 36 ratach miesięcznych. Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie sygn. akt III Ca 236/07 Sąd Okręgowy w Łodzi uchylił uchwałę nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w Ł. przy(...) z dnia 13 września 2005 roku w zakresie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do zawarcia ugody ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości położonej w Ł. przy (...).

Kontrola szczelności instalacji centralnego ogrzewania przeprowadzona w dniu 15 listopada 2007 roku w budynkach przy (...)i (...)w Ł. wykazała, że na odcinku instalacji obejmującym połączenie między budynkami oraz w części instalacji przebiegającej przez lokal IB na parterze budynku (...) do rozdzielaczy w piwnicy budynku (...) występuje wyraźny i szybki spadek ciśnienia świadczący o występowaniu nieszczelności.

W dniu 6 grudnia 2007 roku właściciele lokali w nieruchomości przy al. (...) w Ł. podjęli m.in. uchwały nr (...), nr (...) i nr (...). W uchwale nr (...)właściciele postanowili:

1. uznać ich zobowiązanie wobec Wspólnoty Mieszkaniowej (...), z tytułu korekty rozliczenia należności za dostawę ciepła w latach 2002 - 2004 w wysokości 12.335,18 złotych;

2. zatwierdzić ugodę z dnia 21 września 2005 roku zawartą w ich imieniu przez Zarząd ze Wspólnotą Mieszkaniową (...), w przedmiocie spłaty zobowiązania, o którym mowa w pkt 1,
3. upoważnić Zarząd Wspólnoty do obliczenia wysokości przypadających na każdego z (...) opłat na pokrycie zobowiązania, o którym mowa w pkt 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i ugodą, o której mowa w pkt 2 uchwały oraz egzekwowania od (...), wszelkimi prawem dopuszczonymi sposobami, przypadających na nich opłat w przypadku zwłoki w ich uiszczeniu - ze skutkiem od dnia 21 września 2005 roku,
4. upoważnić Zarząd Wspólnoty do swobodnego przekazania całości lub części uprawnień wynikających z pkt 3 uchwały administratorowi - firmie (...) Spółka z o.o. reprezentowanej przez Prezesa Zarządu M. R. (1).

Uchwała została przyjęta wymaganą większością, przy czym m.in. powód głosował przeciwko uchwale.

W uchwale nr (...)właściciele postanowili:

- 1.wykonać w budynku Wspólnoty kompletną instalację odbiorczą ciepłej wody użytkowej oraz zmodernizować istniejącą instalację centralnego ogrzewania, dostosowując je do współpracy z nowym węzłem cieplnym,
- 2.powierzyć wykonanie nowego węzła cieplnego firmie (...) S.A. na jej własny koszt,
- 3.przyjąć, że prace o których mowa w pkt 1 zostaną wykonane w 2008 r. za łączną kwotę 35.000 złotych,
- 4.upoważnić Zarząd do zaciągnięcia w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kredytu bankowego w wysokości 35.000 złotych ze spłatą w okresie 15 lat, w celu sfinansowania zadań, o których mowa w pkt 1,
- 5.spłacić zaciągnięty kredyt w wysokości 35.000 złotych w okresie 15 lat wraz z odsetkami,
- 6.pozostawić wysokość zaliczki na fundusz remontowy na niezmienionym poziomie 1,85 zł/m /m-c,
- 7.ustalić, że od stycznia 2008 roku do stycznia 2023 roku wysokość zaliczki na fundusz remontowy będzie wynosić co najmniej 0,60 zł/m miesięcznie, co przy ogólnej powierzchni użytkowej 612,28 m² pozwoli uzyskać kwotę nie mniejszą niż 367,37 złotych miesięcznie,
- 8.upoważnić zarząd do swobodnego wyboru banku kredytującego oraz wykonawców prac remontowych,
- 9.upoważnić Zarząd do zawarcia z firmą (...) S.A. umowy na dostawę ciepła w -wodzie gorącej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania oraz na budowę przez firmę (...) S.A., na jej własny koszt, węzła cieplnego wraz z wykonaniem dokumentacji technicznej.

Uchwała została przyjęta wymaganą większością, przy czym m.in. powód głosował przeciwko uchwale.

W uchwale nr (...)właściciele postanowili:

- 1.przekazać panu J. K. (1), właścicielowi lokalu nr (...) w budynku przy (...), do wyłącznego i nieodpłatnego używania na okres 10 lat część strychu od północno - wschodniej strony budynku, wydzieloną z całości wspólnego strychu linią prostopadłą do drzwi wejściowych na strych, przebiegającą obok prawej ościeżnicy tych drzwi,
- 2.ustalić, że warunkiem przekazania, o którym mowa w pkt 1 jest wykonanie przez Pana J. K. (1), na jego własny koszt, odgródnienia i wyremontowania przekazywanej części strychu w sposób uzgodniony z Zarządem Wspólnoty i z zachowaniem wymogów prawa budowlanego,

3.ustalić, że w przypadku gdy przed upływem 10 lat, Wspólnota podejmie decyzję o ponownej zmianie przeznaczenia części wspólnej, o której mowa w pkt 1, w sposób uniemożliwiający Panu J. K. (1) wyłączenie z niej korzystanie, zwróci Panu K. wszystkie poniesione na remont tej części nakłady,

4.upoważnić Zarząd Wspólnoty do wykonania uchwały.

Uchwała została przyjęta wymaganą większością, przy czym m.in. powód głosował przeciwko uchwale.

O zebraniu właścicieli, jakie odbyło się w dniu 6 grudnia 2007 roku oraz o obowiązującym porządku obrad, w tym o uchwałach, jakie mają zostać podjęte, wszyscy właściciele lokali zostali uprzednio poinformowani. Na zebraniu właściciele zostali poinformowani o wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie sygn. akt III Ca 236/07. Żaden ze współwłaścicieli nie kwestionował długu z tytułu rozliczenia za dostawy c.o. z sąsiednią posesją. W ugodzie zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy (...)kwota należności Wspólnoty została obniżona o 50 % w stosunku do pierwotnych żądań Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...) Dług Wspólnoty wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...)został spłacony w całości.

Strych, którego dotyczy uchwała Wspólnoty nr (...)nigdy nie został J. K. (1) wydany, a J. K. (1) - wobec wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie - zrezygnował z korzystania ze strychu. Wspólnota przeprowadziła remont strychu we własnym zakresie.

W dniu 20 maja 2008 roku Wspólnota, reprezentowana przez Zarząd, zawarła z (...) S.A. z siedzibą w Ł. umowę o przyłączenie do sieci ciepłowniczej iż zrezygnowała z dostaw energii cieplnej za pośrednictwem Wspólnoty Mieszkaniową Nieruchomości położonej przy (...). Z tytułu zaciągniętego kredytu na potrzeby budowy instalacji cieplnej każdy członek Wspólnoty uiszcza 3 złotych miesięcznie.

Oceniając materiał dowodowy Sąd Okręgowy za niewiarygodne uznał zeznania powoda w części, w której twierdził on, że zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...)z dnia 6 grudnia 2007 r. odbyło się w warunkach uniemożliwiających odpowiednią analizę kwestii poddanych pod głosowanie, a nadto próbował wykazać, że nie było strat w przesyłce ciepła między nieruchomością położoną przy (...), a nieruchomością położoną przy (...), a stary węzeł cieplny nadawał się do eksploatacji. Twierdzenia te nie znalazły oparcia w pozostałym materiale dowodowym, a nadto pozostają w sprzeczności z dalszymi zeznaniami samego powoda.

W rozważaniach Sąd I instancji odwołał się do art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) i zastrzeżonych w powołanym przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały wspólnoty. Wskazał, że żadna ze wskazanych przesłanek nie została spełniona w stosunku do którejkolwiek z zaskarżonych uchwał.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie doszło do żadnych błędów proceduralnych przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał - podjęte one zostały zgodnie z regułami zawartymi w przepisie art. 23 powołanej ustawy. Powód słusznie podniósł, że w kartach do głosowania widniał błąd polegający na tym, że udział J. K. (1) został oznaczony jako (...), podczas gdy powinno być wpisane (...) oraz udziały Gminy Ł. wskazano jako wynoszące (...), podczas gdy powinno być (...). Przy uwzględnieniu jednak tej korekty wynik głosowania pozostaje niezmienny. Właściciele zostali również zawiadomieni o zebraniu w dniu 6 grudnia 2007 r. zgodnie z art. 32 ustawy. Znali oni także przedmiot głosowania, na zebraniu toczyła się dyskusja, przedstawiano argumenty i dokumenty.

W przekonaniu Sądu Okręgowego, zaskarżona uchwała nr (...)nie jest niezgodna z prawem. Na mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie sygn. III Ca 236/07 uchylona została uchwała zawierająca upoważnienie udzielone przez właścicieli lokali Zarządowi Wspólnoty do zawarcia ugody z dnia 21 września 2005 r. w przedmiocie rozliczenia dostawy ciepła w latach 2002 – 2004 ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości położonej przy (...). Ponieważ przedmiot ugody, czyli uznanie długu Wspólnoty, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na mocy przepisu art. 22 ust. 2 powołanej ustawy niezbędna była do jej zawarcia uchwała właścicieli, udzielająca Zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy ugody. W wyniku

wskazanego powyżej orzeczenia zawarta ugoda stała się zatem ugodą zawartą bez upoważnienia, a zatem czynnością prawną nieważną z mocy art. 58 § 1 k.c. W zaskarżonej uchwale nr (...) nastąpiło jednak potwierdzenie umowy ugody, która została zawarta bez umocowania. Sąd I instancji odwołując się do poglądów piśmiennictwa opowiedział się za dopuszczalnością podejmowania tego rodzaju uchwał aprobowanych daną czynność także po jej dokonaniu. Dzięki przyjęciu takiego rozwiązania potwierdzenie czynności po złożeniu oświadczenia przez zarząd wspólnoty posiada moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej, a zatem następuje sanowanie pierwotnie wadliwych umów. Sąd Okręgowy podkreślił, że rozwiązanie to stanowi odpowiednie zabezpieczenie interesów osób trzecich, a jednocześnie nie narusza interesów samej wspólnoty mieszkaniowej. Mając na uwadze powyższe należało uznać, że uchwała nr (...) nie stoi w sprzeczności z prawem. Co prawda bowiem prawomocnym wyrokiem Sądu uchylona została uchwała, w której Zarząd Wspólnoty został upoważniony do zawarcia ugody, to jednak nie było przeszkód, by Wspólnota sanowała wadliwie zawartą ugodę.

Zdaniem Sądu I instancji, powód nie wykazał również, by którakolwiek z zaskarżonych uchwał była niezgodna z umową właścicieli, naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź też w inny sposób naruszała interes powoda.

Z ustaleń faktycznych wynika, że zobowiązanie, które zostało przez właścicieli lokali Wspólnoty uznane na mocy uchwały nr (...), było sporne, a Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położonej przy (...) uzależniała od zawarcia ugody uruchomienie ogrzewania w kolejnym sezonie grzewczym. W ugodzie wynegocjowano obniżenie żądanej kwoty do 50 %. Powyższe wskazuje na to, że zawarta ugoda doprowadziła do rozliczenia spornej należności i zakończenia toczącego się sporu, a nadto druga strona poczyniła znaczne ustępstwa na rzecz Wspólnoty. Nie bez znaczenia dla oceny racjonalności zawartej ugody pozostaje okoliczność, że jej zawarcie było warunkiem tego, by lokale w kolejnym sezonie grzewczym miały zapewniony dopływ ciepła.

Na mocy powyższej uchwały właściciele upoważnili Zarząd do stosownego rozliczenia przypadających na każdego właściciela należność z tytułu uznanego zobowiązania. Wskazano przy tym datę 21 września 2005 roku jako stanowiącą początkowy termin tych rozliczeń. W ocenie Sądu I instancji powyższe postanowienie uchwały nie narusza interesów żadnego z właścicieli lokali, bowiem od wskazanej daty takie rozliczenie miało miejsce, a uchwała (...) roku miała jedynie sankcjonować wcześniej nałożone opłaty na pokrycie zobowiązania. Przedmiotowa należność została spłacona w całości, a zatem nie ma obawy, że właściciele lokali będą ponosić negatywne konsekwencje określenia istnienia obowiązku z datą wsteczną, co podnosi powód w pozwie. Interesów żadnego z właścicieli lokali nie naruszyło przekazanie w omawianej uchwale uprawnień administratorowi, który spełnia wymogi określone w art. 184 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010, Nr 102, poz. 651 ze zm.). Powód nie przedstawił nadto żadnych dowodów, które wskazywałyby na nieracjonalność decyzji objętych powyższą uchwałą.

W ocenie Sądu I instancji, również uchwała Wspólnoty nr (...) nie została dotknięta żadną z wad, o których mowa w przepisie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jej celem było uniezależnienie w dostawach ciepła do nieruchomości, co w realiach sporu było uzasadnione. Twierdzenia powoda, że dotychczasowy węzeł cieplny nadawał się do eksploatacji są gołosłowne, bowiem kontrola szczelności jednoznacznie wykazała nieszczelność. Powód w żaden sposób nie wykazał, że decyzja co do nowego sposobu zaopatrzenia nieruchomości w ciepło była nieuzasadniona ekonomicznie, lub że kontrahent wybrany w uchwale do budowy instalacji był nieodpowiedni, a zaciągnięcie przez Wspólnotę kredytu na ten cel było decyzją nieracjonalną. Rozłożenie kredytu na tak długi 15-letni okres, przy zminimalizowaniu wysokości opłaty przypadającej na każdego właściciela, nie naruszało interesu powoda.

Brak jest również podstaw, by uchylić uchwałę nr (...). Powód nie udowodnił, że decyzja o przekazaniu strychu była nieuzasadniona gospodarczo. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że J. K. (1) - na podstawie tejże uchwały, korzystałby jedynie z części strychu wskazanej w uchwale opisowo, a wyremontować miał cały strych. Skoro więc istniała potrzeba remontu, a w zamian za udostępnienie J. K. (1) części pomieszczeń wyremontowany miałby być cały strych, nie można wysnuć wniosku o nieopłacalności takiego rozwiązania. Sąd podkreślił przy tym, że ostatecznie uchwała nr 8/2007 nie została wykonana, a remont przeprowadziła wspólnota samodzielnie.

W tym stanie rzeczy powództwo podlegało oddaleniu, przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu na podstawie art.102 k.p.c. O kosztach pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu Sąd I instancji orzekł na podstawie § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 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. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając orzeczenie w zakresie punktu 1 i zarzucając mu:

w odniesieniu do uchwały numer (...):

1.naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 ustęp 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie i odstąpienie od badania zaskarżonej uchwały pod kątem jej zgodności z prawem, a w konsekwencji pominięcie okoliczności, iż zaskarżona uchwała narusza art. 22 ust 2 ustawy o własności lokali, bowiem upoważnia zarząd do zaciągnięcia zobowiązania kredytowego bez określenia instytucji finansowej, w której miałyby być zaciągnięty kredyt, maksymalnej wysokości prowizji, odsetek, opłat za wcześniejszą spłatę kredytu lub zmianę pozostałych warunków umowy kredytowej; upoważnia zarząd do zawarcia umowy na wykonanie prac remontowych bez określenia podmiotu z którym umowa miałaby być zawarta, wartości wynagrodzenia za wykonanie prac, terminów wykonania prac i ich zakresu; upoważnia zarząd do zawarcia umowy na dostawę ciepłej wody bez określenia zasad dostawy, terminu obowiązywania umowy, warunków cenowych

podczas gdy powołany przepis wymaga, aby określenie czynności do której upoważniony jest zarząd zawierało wszelkie niezbędne elementy tej czynności, w tym w szczególności rzutuujące na rozmiar zobowiązań ponoszonych przez poszczególnych właścicieli lokali;

2.naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 25 ustęp 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, iż badanie zgodności uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania i interesem właścicieli dokonywana jest nie tyle poprzez analizę treści uchwały co przez pryzmat decyzji i czynności zarządu dokonanych na podstawie tej uchwały już po jej podjęciu.

w odniesieniu do uchwały numer (...):

naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na błędnym przyjęciu, że uchwała nr 8/2007 nie naruszała zasad prawidłowego zarządzania oraz interesu powoda, w sytuacji w której z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że:

- oddanie znacznej części strychu do wyłącznego korzystania przez okres 10 lat przez jednego z właścicieli lokali nie wyłączało równoczesnego obciążeniu wszystkich właścicieli lokali opłatami związanymi z utrzymaniem tej części strychu, które stanowią część kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

- w zaskarżonej uchwale nie określono zakresu i terminu wykonania prac remontowych w oddanej do użytkowania części wspólnej ani ich wartości, a mimo to pozwana Wspólnota zobowiązała się do równoczesnego zwrócenia tych kosztów J. K. (1),

w konsekwencji naruszenie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie;

w odniesieniu do uchwały numer (...) **na kategoryczne żądanie powoda:**

naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 22 ustęp 1 ustawy o własności lokali poprzez jego nieprawidłową wykładnię i przyjęcie, iż powołany przepis dopuszcza możliwość podejmowania uchwał zatwierdzających oświadczenie woli złożone przez Zarząd bez upoważnienia, podczas gdy powołany przepis takiej możliwości nie przewiduje.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości w Ł. przy (...)z 6 grudnia 2007 roku o numerach (...), (...) oraz (...) w całości, a także o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu. Pełnomocnik powoda złożył przy tym oświadczenia, że koszty te nie zostały one pokryte ani w całości ani w części.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest jedynie częściowo uzasadniona.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, trafne pozostają niektóre zarzuty apelującego nakierowane na podważenie uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 6 grudnia 2007 r. Sąd Okręgowy dokonał poprawnych ustaleń co do okoliczności powzięcia wskazanej uchwały i jej treści. Trudno zatem podzielić argumenty apelującego, iż na tym etapie postępowania doszło do naruszenia przepisów procesowych tj. art. 233 § 1 k.p.c. , a owo rzekome uchybienie przełożyło się na wadliwe sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku, na co skarżący powołuje się w ramach zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Tym niemniej wypada zgodzić się z argumentacją apelacji, która wskazuje raczej na błędną subsumcję prawidłowo ustalonego stanu faktycznego pod normę prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), a zatem na uchybienie popełnione na etapie stosowania prawa, a nie ustalania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, czy sporządzania uzasadnienia wyroku.

Przede wszystkim potrzeby krytycznej oceny omawianej uchwały nr(...)nie wyłączała okoliczność, iż uchwała ta w istocie do chwili obecnej nie została wykonana, a członek Wspólnoty , który na jej podstawie miał uzyskać prawo do użytkowania wyznaczonej części strychu, aktualnie deklaruje brak zainteresowania tego rodzaju transakcją. Omawiana uchwała pozostaje bowiem w obrocie, a jej treść nadal upoważnia zarząd do przekazania J. K. (1) opisowo określonej części strychu do wyłącznego i nieodpłatnego używania na okres do 2017 r. Rację ma przy tym skarżący wskazując, iż Sąd I instancji uchylił się od oceny uchwały nr 8/2007 w kontekście obowiązków nałożonych na wszystkich członków Wspólnoty w przepisie art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Jak się wydaje, stanowisko Sądu Okręgowego o braku przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w postaci naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia interesów powoda, motywowane jest swoistą ekwiwalentnością świadczeń przewidzianych w omawianej uchwale, zgodnie z którą nieodpłatne korzystanie przez jednego z członków Wspólnoty z części strychu przez okres 10 lat miało być równoważone nałożonym na niego obowiązkiem wyremontowania całego strychu. Uważna lektura zaskarżonej uchwały nie potwierdza jednak tego rodzaju wniosku, bowiem w punkcie 2 uchwały na J. K. (1) został nałożony obowiązek odgradzenia i wyremontowania na własny koszt jedynie „...przekazywanej części strychu”. Co więcej, w uchwale nie sprecyzowano zakresu owego remontu , ograniczając się jedynie do stwierdzenia, że ma być on uzgodniony z zarządem i przeprowadzony z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, a jednocześnie strona pozwana w punkcie 3 uchwały zobowiązała się do zwrotu na rzecz J. K. (1) - w przypadku zmiany przeznaczenia części wspólnej przed upływem 10 lat - do zwrotu wszystkich „nakładów” poniesionych na ów remont. Wszystkich, a zatem w domyśle także takich, które z punktu widzenia Wspólnoty i sposobu wykorzystania pomieszczenia wspólnego mogłyby nie przedstawiać żadnego gospodarczego znaczenia. W istocie zatem zaskarżona uchwała zabezpieczała interesy jednego tylko członka Wspólnoty – ze szkodą dla pozostałych właścicieli. Ponadto, jak trafnie dostrzegł apelujący, brak jakichkolwiek postanowień odmiennie regulujących zasady ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej powoduje, że w razie wykonania uchwały właściciele nadal byłiby obowiązani do ponoszenia kosztów utrzymania części strychu zajmowanej przez J. K. jako części wspólnej nieruchomości, zaś pożytki z niej w postaci nieodpłatnego korzystania czerpałby jedynie jeden członek Wspólnoty. Tego rodzaju unormowanie stosunków godzi zaś zarówno w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i bezpośrednio w interesy powoda jako jednego z właścicieli obciążonych obowiązkiem utrzymania nieruchomości wspólnej.

Reasumując, roszczenie pozwu nakierowane na uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 6 grudnia 2007 r. okazało się uzasadnione.

Niezasadne pozostają natomiast pozostałe zarzuty apelacji, w ramach których apelujący stara się podważyć uchwały Wspólnoty nr (...) oraz nr (...) – obie z dnia 6 grudnia 2007 r. Jeśli chodzi o pierwszą ze wskazanych uchwał, to uwadze Sądu Apelacyjnego nie może ujść, iż w 6-tygodniowym terminie zakreślonym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali powód zaskarżył uchwałę nr 3/2007 jedynie w części dotyczącej oznaczenia terminu granicznego do egzekwowania od właścicieli obliczonych przez zarząd kwot przypadających na każdego z właścicieli z tytułu opłat za określone w pkt 1 uchwały uznanie długu wobec Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z tytułu korekty rozliczenia należności za dostawy ciepła w latach 2002 – 2004, i pierwotnie domagał się uchylenia uchwały wyłącznie w tym zakresie. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że termin określony w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony, a jego upływ Sąd jest zobligowany uwzględnić z urzędu (tak m.in. SA w Warszawie w wyroku z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie sygn. VI ACa 1153/10, Lex nr 1120206; SA w Katowicach w wyroku z dnia 11 lipca 2003 r. w sprawie sygn. I ACa 8/03, M.Prawn. 2006/20/1115). Przekładając powyższe rozważania na realia rozpatrywanej sprawy wypada uznać, że roszczenie powoda nakierowane na uchylenie uchwały nr (...) w całości wygasło wobec bezskutecznego upływu terminu zawitego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Zaskarżona uchwała reguluje w poszczególnych swych postanowieniach na tyle odrębne kwestie i została tak zredagowana, że częściowe zaskarżenie przez powoda jej punktu 3 tj. jedynie co do daty początkowej, od której obciążono właścicieli zaległymi opłatami z tytułu dostaw ciepła w latach 2002 – 2004, nie skutkowało koniecznością wzruszenia uchwały w pozostałej części. Co więcej, z zaskarżenia przez powoda wyłącznie części uchwały nie sposób wywieść, iż apelujący od początku nie zgadzał się z uznaniem długu wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...) z tytułu rozliczenia dostaw ciepła w latach 2002 – 2004, czy też kwestionował konwalidację nieważnej czynności prawnej w postaci ugody z dnia 21 września 2005 r., bowiem w pozwie nie sformułował w tym zakresie żadnych zarzutów. Reasumując, wobec upływu terminu zawitego i wygaśnięcia roszczenia w pozostałym zakresie, powód mógł realizować na drodze sądowej jedynie żądanie uchylenia uchwały nr (...) w części tj. w zakresie objętym pozwem z dnia 17 stycznia 2008 r. Tak sprecyzowane roszczenie nie zasługiwało jednak na uwzględnienie, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd I instancji. Zaskarżona uchwała nr (...) w punkcie 3 stanowiła jedynie akceptację ex post zrealizowanych już działań zarządu, który w rzeczywistości wykonywał ugodę z dnia 21 września 2005 r. od momentu jej podpisania. W tym stanie rzeczy określenie początkowej daty obciążenia właścicieli w żaden sposób nie modyfikowało ich sytuacji i nie wprowadzało żadnych dodatkowych obowiązków ponad te, które już zostały zrealizowane. Nie można zatem zaakceptować twierdzeń powoda, iż uchwała nr 3/2007 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub też interesy powoda jako jednego z właścicieli.

Jedynie na marginesie wypada zaznaczyć, iż Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje rozważania Sądu I instancji dotyczące możliwości podjęcia uchwały aprobującej czynność zarządu Wspólnoty, o której mowa w art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, dokonaną uprzednio bez właściwego umocowania. Tego rodzaju rozwiązanie, zabezpiecza interesy zarówno samej Wspólnoty, jak i jej kontrahenta, na co trafnie zwrócono uwagę w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Dodatkowo, w realiach sporu potwierdzenie ugody z dnia 21 września 2005 r. leżało w interesie członków Wspólnoty z uwagi na wynegocjowane korzystne warunki rozliczenia, a także z uwagi na okoliczności towarzyszące jej zawarciu w postaci uzależnienia dostaw ciepła w kolejnym sezonie grzewczym od podpisania umowy ugody. Nie można także pominąć, iż przyczyną uchylenia przez Sąd Okręgowy w Łodzi pierwotnej uchwały nr (...) z dnia 13 września 2005 r. nie była negatywna ocena samej planowanej czynności prawnej przekraczającej zwykły zarząd tj. ugody, lecz jedynie uchybienia natury formalnej w postaci zbyt ogólnikowego ujęcia przedmiotu uchwały. W tym stanie rzeczy za niezasadniony wypada uznać przywołany w apelacji zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego w postaci art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Sąd Apelacyjny nie podziela także stanowiska apelującego o rzekomym naruszeniu art. 25 ust. 1 w związku z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali w odniesieniu do trzeciej z zaskarżonych uchwał tj. uchwały nr 5/2007 z 6 grudnia 2007 r. Omawiana uchwała reguluje w swej treści kwestię upoważnienia zarządu Wspólnoty do dokonania kilku niezależnych czynności przekraczających zwykły zarząd (art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali), które

wspólnie służyć miały realizacji jednego przedsięwzięcia gospodarczego unormowanego w punkcie 1 tej uchwały. Nie budzi zatem wątpliwości, że w takiej sytuacji oceny poszczególnych jej postanowień należy dokonywać przez pryzmat owego nadrzędnego celu, którym była budowa niezależnej instalacji odbiorczej ciepłej wody użytkowej oraz modernizacja istniejącej instalacji centralnego ogrzewania. Wypada zgodzić się z Sądem Okręgowym, że z uwagi na nieporozumienia dotyczące korzystania z węzła ciepłego sąsiedniej nieruchomości, ubytki ciepła i konflikty na tle ich rozliczenia między dwoma Wspólnotami, planowana inwestycja jawi się jako uzasadniona w świetle zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Na etapie postępowania apelacyjnego, powód nie odwołuje się zresztą do poprzednio podnoszonych argumentów, jakoby dotychczasowy węzeł cieplny nadawał się do dalszej eksploatacji, a ubytki ciepła wiązały się wyłącznie z instalacją przebiegającą pod lokalem nr (...). Zaskarżoną uchwałą nr (...)w punkcie 2 i 3 wskazano, że wszystkie prace związane z planowaną inwestycją zostaną wykonane w 2008 r. za łączną kwotę 35.000 zł, przy czym nowy węzeł cieplny wykona (...) S.A. na jej własny koszt. Nie ma zatem racji skarżący, wywodząc w ramach zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 w związku z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, że uchwała nie określa żadnych istotnych warunków czynności prawnej w postaci planowanej umowy o roboty budowlane. Wbrew twierdzeniom apelującego, w zaskarżonej uchwale wskazano zarówno rodzaj robót (pkt 1 uchwały), jak i termin wykonania prac (roboty miały być wykonane w 2008 r. , czyli najpóźniej do 31 grudnia 2008 r.) oraz maksymalną wysokość wynagrodzenia (prace miały być wykonane za łączną kwotę 35.000 zł). W tym stanie rzeczy pozostawienie zarządowi w punkcie 8 uchwały wyboru osoby wykonawcy nie narusza dyspozycji art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wybór wykonawcy prac remontowych, przy tak jednoznacznie zakreślonych warunkach planowanej umowy, nie mógł powodować powstania jakichkolwiek dodatkowych obciążeń po stronie członków pozwanej Wspólnoty. Dodatkowo wypada zauważyć, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym z zeznań świadka W. O. (1) , który na zebraniu w dniu 6 grudnia 2007 r. działał jako pełnomocnik powoda, wynika, że właścicielom przedstawiono ofertę (...) S.A. popartą kosztorysem, z której wynikała kalkulacja przyjętej w uchwale kwoty 35.000 zł.

Przedstawione wyżej rozważania czynione są przy założeniu, że remont instalacji c.o. stanowił czynność , o której mowa w art. 22 ust. 2 powołanej ustawy. Choć okoliczność ta nie była w toku postępowania akcentowana przez stronę pozwaną, to jednak uzupełniająco wypada zauważyć, że o ile budowa kompletnej instalacji odbiorczej ciepłej wody użytkowej tj. nowego węzła ciepłego, co miała wykonać na własny koszt Spółka (...), jest niewątpliwie czynnością o której mowa w art. 22 ust. 2 powołanej ustawy, o tyle sama modernizacja istniejącej w budynku instalacji c.o. nie musi naruszać substancji nieruchomości, a zatem może być co do zasady przeprowadzona w sposób, który nie wypełnia przesłanek z art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali (vide uzasadnienie wyroku SA w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r. w sprawie I ACa 103/11, Lex nr 798065). W rozpatrywanej sprawie żadna ze stron nie wykazała, jaki był zakres remontu istniejącej instalacji c.o., a zatem czy w ogóle wykonanie tej czynności , a tym samym zawarcie umowy z wykonawcą prac remontowych stanowiło czynność przekraczającą zwykły zarząd.

Sąd Apelacyjny nie podziela także przywołanego w apelacji zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 w związku z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez upoważnienie w zaskarżonej uchwale zarządu do zawarcia umowy kredytowej bez określenia instytucji finansowej i szczegółowych warunków planowanej umowy. Przede wszystkim, zgromadzone w sprawie dowody wskazują, że zebranie w dniu 6 grudnia 2007 r. poprzedzone zostało czynnościami zarządu i administratora, którzy poszukiwali najkorzystniejszej oferty kredytowej, a także czynili rozeznanie co do możliwości uzyskania ewentualnej dotacji (vide zeznanie członka zarządu Wspólnoty B. S.k 332v – 333). W trakcie samego zebrania przedstawiono właścicielom konkretną ofertę kredytową jednego z banków wraz z symulacją spłaty kredytu , na co wskazuje w swych zeznaniach zarówno powód (k 331v), jak i świadek W. O. (k 307 – 307v). Co więcej , z zeznań W. O. wynika ponadto, że przedstawiono także ewentualne formy zabezpieczenia kredytu oraz - w odpowiedzi na pytanie świadka – wysokość prowizji (vide zeznania świadka W. O. k 307v). W treści pkt. 4 i 5 uchwały wskazano wysokość zobowiązania kredytowego, cel kredytu i okres jego spłaty. Głosując nad uchwałą, właściciele mieli zatem rozeznanie co do warunków, na jakich ma być zawarta umowa kredytowa, a postanowienie pkt. 8 uchwały upoważniające zarząd do swobodnego wyboru banku, miało jedynie umożliwić ewentualny wybór jeszcze korzystniejszej oferty instytucji kredytującej, przy zachowaniu wymogów zastrzeżonych w punktach 4 i 5 uchwały. Nie budzi przy tym wątpliwości, że warunki przyszłej umowy kredytowej miały być skalkulowane tak, by możliwa była

realizacja postanowień pkt 6 i 7 zaskarżonej uchwały w zakresie wysokości zaliczki na fundusz remontowy. Nie ma przy tym racji apelujący wskazując, że obligatoryjnym elementem uchwały powinny być także ewentualne przyszłe sposoby zabezpieczenia zobowiązania kredytowego. Uchwała nr (...)w takiej formie, w jakiej została powzięta nie upoważniała zarządu do ustanowienia żadnego sposobu zabezpieczenia, który wykraczałby poza ramy zwykłego zarządu. Stąd wskazywane przez apelującego hipotetyczne sposoby zabezpieczenia zobowiązania kredytowego, jak np. cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, czy cesja wierzytelności z tytułu wpływów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej w sposób oczywisty wymagałyby odrębnej uchwały podjętej w trybie art. 22 ust. 2 powołanej ustawy. Analizy legalności zaskarżonej uchwały nr(...)nie można jednak dokonywać przez pryzmat dalszych czynności zarządu Wspólnoty, dla których wymagana byłaby odrębna uchwała zezwalająca na ich dokonanie.

Niezasadny pozostaje również zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 w związku z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez upoważnienie zarządu w zaskarżonej uchwale nr 5/2007 do zawarcia z (...) S.A. w Ł. umowy na dostawę ciepła w wodzie gorącej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej oraz c.o. I w tym przypadku warunki wybudowania przez Spółkę (...) węzła cieplnego na koszt tego podmiotu zostały przedstawione właścicielom na zebraniu w dniu 6 grudnia 2007 r. Jak wynika z zeznań świadka M. R., warunkiem nieodpłatnej budowy węzła było podpisanie z tym samym podmiotem umowy na dostawę ciepła (vide k 204), co potwierdza treść umowy z dnia 20 maja 2008 r. (k 75 – 80). Wydaje się , że okoliczność ta była dla właścicieli lokali bezsporna, bowiem nie mogli oni racjonalnie oczekiwać, że Spółka (...) będzie nieodpłatnie świadczyła na rzecz Wspólnoty bez gwarancji dalszej stałej współpracy. Z kolei szczegółowe postanowienia samej umowy o dostawę ciepła także nie są pozostawione swobodnej decyzji stron transakcji, co wynika z przepisów art. 45 i nast. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. Nr 1059) i wydanych na podstawie tej ustawy aktów wykonawczych – w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały odpowiednio rozporządzenia Min. Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2006 r. Nr 193, poz. 1423). Tym samym umowa o dostawę ciepła z (...) S.A. była nieodłącznym elementem całej inwestycji i wiązała się z uzyskaniem ze strony tego podmiotu nieodpłatnego świadczenia w postaci wykonania nowego węzła cieplnego.

Nie można również zgodzić się z apelującym , iż badanie przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w postaci zgodności uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania i interesem właścicieli nie powinno uwzględniać decyzji i czynności zarządu dokonanych na podstawie tej uchwały już po jej podjęciu. To właśnie określone skutki wykonania uchwały pozwalają ustalić jej wpływ na prawidłowy zarząd nieruchomością, a ponadto rzeczywiste obciążenia i pożytki właścicieli płynące z jej realizacji. Przy uwzględnieniu tych kryteriów, zaskarżona uchwała nr (...)musi być oceniona pozytywnie, bowiem spowodowała uniezależnienie pozwanej Wspólnoty w dostawach ciepła, a jednocześnie nie spowodowała realnego zwiększenia obciążenia dla właścicieli.

Mając powyższe na uwadze , Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy (...)w Ł. nr (...) z dnia 6 grudnia 2007 r. i oddalił powództwo w pozostałej części.

Apelacja powoda w pozostałym zakresie jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Mając na uwadze trudną sytuację materialną powoda i brak stałego źródła utrzymania, uwzględniając ciężący na nim dług związany z opłatami za zajmowany lokal, a także okoliczność, że wytoczenie powództwa w rozpatrywanej sprawie podyktowane było subiektywną oceną powoda co do potrzeby ochrony interesów wszystkich właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia apelującego kosztami postępowania apelacyjnego.

Na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594) Sąd Apelacyjny odstąpił od obciążenia strony pozwanej nieuiszczoną opłatą sądową od częściowo uwzględnionej apelacji powoda.

O nieopłaconych kosztach pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie § 2 ust. 2 i 3, § 5 w związku z § 11 ust. 1 pkt 1 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 i § 19 rozporządzenia

Min. 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. 163, poz. 1348 ze zm.).