

Sygn. akt I ACa 1189/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Władysław Pawlak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. (1) i A. S. oraz Syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. w upadłości likwidacyjnej

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Z.

o uchylene uchwał

na skutek apelacji powodów J. S. (1) i A. S. oraz strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 20 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 163/13

1) **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:**

**I. uchyla uchwałę właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w Z. oznaczoną numerem (...), podjętą w dniu 28 grudnia 2012 r. w sprawie odcięcia dostawy mediów do lokali, których właściciele zalegają z regulowaniem należności, w części dotyczącej odcięcia dostawy energii cieplnej;**

**II. w pozostałym zakresie oba powództwa oddala;**

**III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;**

2) **oddala apelację strony pozwanej w pozostałej części, zaś apelację powodów A. S. i J. S. (1) w całości;**

3) **zasądza na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. od powodów A. S. i J. S. (1) solidarnie kwotę 302,50 zł (trzysta dwa złote pięćdziesiąt groszy), zaś od powoda Syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. w upadłości**

**likwidacyjnej kwotę 167,50 zł (sto sześćdziesiąt siedem złotych i pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt I ACa 1189/13**

## UZASADNIENIE

Syndyk masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. w upadłości likwidacyjnej domagał się o uchYLENIA uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. nr (...) z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie odcięcia dostawy mediów do lokali, których właściciele zalegają z regulowaniem należności. Powód powołał, że uchwała jest sprzeczna z prawem oraz zasadami współżycia społecznego, dobrymi obyczajami i narusza interesy powoda jako właściciela 85 lokali we wspólnocie. Wykonanie uchwały wiąże się ze wstrzymaniem dostaw ciepła i ciepłej wody do lokali, których właściciele zalegają z zapłatą na rzecz Wspólnoty. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 i art. 16 ustawy o własności lokali, który określa jakie czynności może podjąć wspólnota wobec właścicieli zalegających długotrwale z opłatami na jej rzecz. Powołane przepisy nie uprawniają wspólnoty mieszkaniowej do odcięcia mediów. Uchwała narusza także przepis art. 6 ust. 3a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059) i art. 8 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123 poz. 858 ze zm.). Poza tym pozbawienie mediów, w szczególności dostaw ciepła w okresie zimowym narusza zasady współżycia społecznego. Strona pozwana zaprzeczyła, by złożenie powództwa było przejawem nadużycia prawa, które nie zasługuje na ochronę.

Powodowie A. i J. S. (1) wnieśli o uchYLENIE uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. nr (...) i (...) z dnia 28 grudnia 2012 roku. Wskazali, że uchwała nr (...) dotyczy ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych. W jej wyniku doszło do dwukrotnego zwiększenia obciążeń finansowych powodów. Druga z zaskarżonych uchwał wprowadza sankcję za nieprzestrzeganie uchwały nr (...). Podjęcie uchwał usprawiedliwiono upadłością (...) sp. z o.o. Zdaniem powodów zaskarżone uchwały naruszają przepisy prawa, gdyż łamią zasadę, że właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej jego udziałowi. Poza tym uchwały naruszają interesy powodów, gdyż w sposób nieuzasadniony zwiększają ich zobowiązania wobec Wspólnoty. Ich zdaniem nie ma podstaw do przypuszczania, że w przyszłości możliwe będzie odzyskanie świadczeń przekraczających ich udział w ramach postępowania upadłościowego spółki (...).

Obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania. Jako uzasadnienie dla podjęcia uchwał wskazała zaniebdania poprzedniego zarządcy nieruchomości tj. (...) Park sp. z o.o., która wykazuje powiązania osobowe z upadłą spółką (...). Z powodu zaniebdań zarządcy, nieegzekwowania zaliczek od właścicieli lokali powstały zaległości w zapłacie za dostawę mediów doszło do zagrożenia ich odcięcia przez dostawców. W związku z powyższym powstała konieczność podjęcia uchwały nr (...), tj. ustalenia wyższych zaliczek celem pokrycia niedoborów i uregulowania zapłaty za media, by zapobiec odcięciu ich dostawy dla całej wspólnoty. Konsekwencją uchwały nr (...) była zaskarżona uchwała nr (...). Podjęcie jej było konieczne, by obniżyć koszty Wspólnoty oraz zdyscyplinować właścicieli do regulowania należności. Zdaniem strony pozwanej podjęte uchwały nie naruszyły prawa ani zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, ponieważ miały uchronić Wspólnotę przed zaległościami płatniczymi wobec dostawców. Zdaniem strony pozwanej wystąpienie przez Syndyka z powództwem stanowi nadużycie prawa skoro nie reguluje zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości, które obciążają masę upadłości, a zadłużenie tego powoda względem strony pozwanej na dzień 30 września 2012 r. przekraczało kwotę 1.000.000 zł.

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu uchylił uchwałę właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w Z. nr (...) z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie odcięcia dostawy mediów do lokali, których właściciele zalegają z uregulowaniem należności, oddalił w pozostałym zakresie powództwo A. S. i J. S. (1), zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda Syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością w Z. w upadłości likwidacyjnej kwotę 457 zł tytułem kosztów procesu, zaś w pozostałym zakresie koszty procesu wzajemnie zniósł.

Orzeczenie powyższe sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Z. obejmuje kilkadziesiąt lokali mieszkalnych oraz rekreacyjnych. Strona powodowa (...) sp. z o.o. w Z. – obecnie w upadłości likwidacyjnej - jest właścicielem 85 lokali we Wspólnocie. Część z tych lokali jest zajmowana przez osoby, które zawarły z upadłą spółką umowy przedwstępne sprzedaży lokali na ich rzecz. Dostawa energii elektrycznej do nieruchomości odbywa się na podstawie umów zawartych pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali a dostawcą energii (...) sp. z o.o. Koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości obciążają natomiast bezpośrednio Wspólnotę i są pokrywane z zaliczek uiszczanych na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej. Z kolei dostawa ciepła i podgrzewanej wody przez Przedsiębiorstwo (...) SA oraz dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków przez (...) sp. z o.o. odbywa się przez Wspólnotę Mieszkaniową, która na podstawie umów z dostawcami nalicza miesięczne zaliczki dla poszczególnych lokali w wysokości przewidywanego zużycia. Strona powodowa nie wnosi zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości w pełnej wysokości, co m.in. doprowadziło do powstania zadłużenia Wspólnoty. Obecnie przekracza ono 2 mln zł.

W związku z zagrożeniem odcięcia dostaw mediów do Wspólnoty z powodu zaległości w płatnościach, spowodowanych głównie nieregulowaniem należności przez większościowego współwłaściciela – stronę powodową (...) sp. z o.o. postawioną w stan upadłości likwidacyjnej, podczas zebrania w dniu 28 grudnia 2012 r. członkowie Wspólnoty podjęli m.in. uchwałę nr(...)w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz media, na mocy której ustalona została począwszy od dnia 1 stycznia 2013r. miesięczna zaliczka na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 14,90 zł za m<sup>((2))</sup> powierzchni lokalu wraz z przynależnościami, za media w wysokości 9,50 zł za m<sup>((2))</sup> powierzchni lokalu. W wyniku tego kwota zaliczki wzrosła dwukrotnie, a w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wzrost jest trzykrotny. Podjęto również uchwałę nr (...)w sprawie odcięcia dostawy mediów do lokali, których właściciele zalegają z regulowaniem należności. W uchwale tej zdecydowano o odcięciu mediów do lokali, których właściciele zalegają z regulowaniem należności z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz mediów w wysokości równej trzymiesięcznej zaliczce. W takim wypadku uchwalono, że właściciel lokalu ma zostać obciążony kosztami prac dotyczącymi odcięcia i przywrócenia dostawy mediów do lokalu. Odcięcie mediów nie zwalnia go z uiszczania zaliczek miesięcznych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz media. Właściciel lokalu winien zostać poinformowany o dacie odcięcia mediów listem poleconym. Wpływy z zaliczek po podwyżce powinny wynosić miesięcznie około 200 000 zł. Wpłaty z tego tytułu wynoszą obecnie jedynie 15 000 zł miesięcznie. Zadłużenie narasta. Realne jest zagrożenie odcięcia dostaw mediów dla Wspólnoty.

W związku z nieuregulowaniem zaliczek przez niektórych właścicieli po podjęciu uchwały nr (...)miały miejsce przypadki odcięcia dostaw ciepłej wody. Polegało to na zakręceniu zaworów do mieszkań dłużników. W efekcie zaległości były regulowane. Obecnie media są dostarczane do wszystkich mieszkań. Odłączenia dostawy ciepłej wody dokonywali pracownicy zarządcy, dlatego nie powodowało to dodatkowych kosztów. Jedynie odcięcie dostaw energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości tj. na poszczególnych klatkach schodowych lub garażach wymaga interwencji pracowników dostawcy – spółki (...).

Zarząd Wspólnoty podejmował również inne działania mające na celu poprawę sytuacji finansowej Wspólnoty. Zgłoszono wierzytelności wobec spółki (...) w postępowaniu upadłościowym. Wspólnota czynnie występowała w postępowaniu upadłościowym spółki (...) domagając się jak najszybszej sprzedaży lokali wchodzących w skład masy upadłości upatrując w tym możliwość zaspokojenia swoich wierzytelności. Wobec właścicieli, którzy nie regulują zaliczek stosowane są wezwania do zapłaty, kierowane są powództwa i wszczynane postępowania egzekucyjne.

Sąd I instancji wskazał, że stan faktyczny był bezsporny i został ustalony w oparciu o zgodne twierdzenia stron. W związku z tym pominięto złożone przez strony wnioski dowodowe. W zakresie w jakim odnosiły się do ustalenia wyników rozliczeń z poprzednim zarządcą (...) Park sp. z o.o. w Z., toku sprawy karnej związanej z poprzednim zarządcą nieruchomości wspólnej i postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości pominięto je wobec tego, że

nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia. Nie było także podstaw do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron. Dowód ten ma charakter subsydiarny i może być przeprowadzony jeśli pozostały jakieś niewyjaśnione fakty co nie miało miejsca.

W swych rozważaniach Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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. Zdaniem sądu I instancji uchwała nr (...)w przedmiocie odcięcia dostaw mediów do lokali, których właściciele zalegają z regulowaniem należności pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, toteż podlega uchyleniu. Wspólnota nie była uprawniona do odcinania dostaw energii elektrycznej do lokali stanowiących indywidualną własność, ponieważ umowy z dostawcą zawierały właściciele tych lokali. Siłą rzeczy odcięcie dostaw energii elektrycznej mogło ograniczyć się tylko do części wspólnych budynku tj. klatek schodowych i garaży. Jedynie dostawca jest uprawniony do odcięcia dostawy energii elektrycznej i ciepła, o ile zachodziłyby do tego podstawy określone w umowie

o dostarczanie energii i art. 6 ust. 3 i 3a Prawa energetycznego. Podobnie według art. 8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne jest uprawnione do odcięcia dostawy wody, jeżeli odbiorca usług nie uiszczył należności za pełne dwa okresy obrotowe, następujące po dniu otrzymania upomnienia w sprawie uregulowania zaległej opłaty. Jedynie dostawca jest legitymowany do pozbawienia odbiorcy dostaw wody, ciepła i energii elektrycznej i odprowadzania ścieków. Nie ma tych uprawnień zarządca nieruchomości. Sąd Okręgowy powołał się na pogląd Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu wyrażony w wyroku z dnia 14 maja 2011 r. o sygn. I ACa 278/11 opartym na podobnym stanie faktycznym.

Nadto, zdaniem sądu I instancji, wspólnota mieszkaniowa, pomimo iż jest organem samorządowym, nie posiada uprawnień do postanowienia o odcięciu dostaw mediów, gdyż naruszałoby to zasady wynikające z powołanych przepisów prawa. Ustawa o własności lokali w art. 15 ust. 2 i art.16 wyposaża wspólnotę w narzędzia umożliwiające ochronę przed zachowaniem współwłaścicieli, którzy uchylają się od uiszczenia zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości. Możliwe jest dochodzenie tych wierzytelności w postępowaniu upominawczym, a nawet domaganie się licytacyjnej sprzedaży lokalu dłużnika. Nie jest jednak zgodne z prawem podejmowanie takich działań jakich dotyczyła zaskarżona uchwała. Dokonanie odcięcia dostaw mediów do lokali poza tym pozostawało w sprzeczności z prawidłowym zarządaniem nieruchomością wspólną. Pozbawienie dostawy energii i wody oraz odprowadzenia ścieków do lokali może bowiem stanowić zagrożenie dla ich substancji, jak również dla mieszkających w nich ludzi i rodzić zobowiązania współwłaściciela wobec innych podmiotów. Wiąże się to z możliwością naruszenia zasad współżycia społecznego. Godzi bowiem w bezpieczeństwo mieszkańców i ich godność. Prawdopodobne jest też, że wstrzymanie dostaw mediów do części lokali może być niekorzystne dla części wspólnych budynku i prowadzić do ich degradacji. Szczególne zagrożenie pojawia się w okresie zimowym.

Nie ma natomiast podstaw do przyjęcia, że syndyk nadużywał prawa występując z powództwem o uchylenie wspomnianej uchwały. Art. 5 k.c. stanowiący, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, a takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony, może stanowić podstawę obrony strony w procesie. Sytuacja taka nie ma jednak miejsca. Uprawnione jest występowanie z powództwem zmierzającym do uchylenia uchwały sprzecznej z prawem i interesem powoda. Zaskarżona uchwała stanowi zagrożenie dla kondycji nieruchomości lokalowych wchodzących w skład masy upadłości i zajmujących je osób, które regulują związane z tym koszty na rzecz Syndyka. Skutki uchwały mogą naruszać słuszne interesy powoda i narażać na utratę wartości majątku i dodatkowe zobowiązania. Nie można powoda pozbawiać prawa do ochrony przed tym zagrożeniem z uwagi na to, że nie reguluje swoich zobowiązań wobec Wspólnoty, lecz zaspokaja zobowiązania wobec wszystkich wierzycieli stosownie do reguł obowiązujących w postępowaniu upadłościowym. Działania zgodne z tymi regułami nie można uznawać za nadużycie prawa.

Odnosząc się do powództwa A. S. i J. S. (1) o uchylenie uchwały nr(...)w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz media sąd I instancji uznał, że nie zostały spełnione przesłanki z art. 25 ustawy o własności lokali. Uczestnictwo we wspólnocie mieszkaniowej wiąże się z solidarnością w ponoszeniu kosztów utrzymania części wspólnych. W związku z tym, iż wspólnotę tworzą poszczególni współwłaściciele i suma zachowań wszystkich członków wpływa na kondycję wspólnoty, zaniechania po stronie jednego ze współwłaścicieli wywierają wpływ na pozostałych członków. Jeżeli współwłaściciel, który dopuszcza się zaległości w zapłacie zaliczek na utrzymanie części wspólnych nie ma wielu udziałów w nieruchomości, to wpływ jego zachowania na pozycję wspólnoty jest niewielki. Kiedy jednak zaistnieje sytuacja, jak w niniejszej sprawie, współwłaściciel, którego dotknęły problemy finansowe dysponuje znacznym lub większościovym udziałem w nieruchomości wspólnej, wówczas konsekwencje jego niewypłacalności mają decydujący wpływ na losy całej wspólnoty. Obowiązki finansowe właścicieli lokali są ściśle zharmonizowane z charakterem i kompetencjami wspólnoty mieszkaniowej, której zadaniem jest prawidłowe zarządzanie współwłasnością i która kompetentna jest jedynie do podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej i spraw związanych z zarządzaniem tą nieruchomością. Nie może ona decydować

o sprawach dotyczących lokali stanowiących wyłączną własność poszczególnych właścicieli. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną obciążających właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z przykładowym wyliczeniem z art. 14 ustawy o własności lokali np. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Na pokrycie kosztów zarządu, zgodnie z art. 15 powołanej ustawy, właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Właściciel lokalu nie może wiązać wykonania obowiązku uiszczenia zaliczki ani wysokości zaliczki z faktem uzyskiwania przez niego pożytków bądź innych przychodów (np. dochodów z wynajmu) z lokali położonych w danej nieruchomości

i z wysokością tych przychodów. Ma bowiem utrzymywać nieruchomość wspólną, dopóki jest jej współwłaścicielem, niezależnie od tego, czy osiąga jakieś przychody (w tym czy osiąga przychody z lokali stanowiących jego własność). Jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani będą dopłacić brakującą różnicę (każdy w odpowiedniej ułamkowej części), ponieważ zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali są oni zobowiązani pokryć wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości. Jeśli natomiast wpłacone przez właścicieli lokali zaliczki przewyższają rzeczywiste koszty, nadwyżkę tę właściciele lokali mogą albo zaliczyć na poczet zaliczek należnych za okresy następne, albo nadwyżkę tę należy zwrócić właścicielom lokali, każdemu w odpowiedniej części.

Podjęcie uchwały nr(...)miało na celu zwiększenie wpływów z tytułu zaliczek i związane było z niedoborem środków na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Podejmując uchwałę członkowie Wspólnoty działali zgodnie z prawem. Byli uprawnieni do podjęcia decyzji o podwyższeniu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz media. Podjęcie takiej uchwały zmierzającej do zapobieżenia zaległościom płatniczym nie było posunięciem sprzecznym z umową właścicieli ani też zasadami zarządu. Uchwała miała na celu ochronę nieruchomości wspólnej przed zniszczeniem i degradacją w wyniku odcięcia dostaw mediów

i pozbawieniem niezbędnych usług, a zauważyć należy, że był to okres zimowy, kiedy np. brak ogrzewania mógł skutkować zniszczeniem instalacji i substancji budynku. Rzeczywiście zła sytuacja finansowa Wspólnoty jest spowodowana wstrzymaniem uiszczania zaliczek przez większościovego współwłaściciela. Konieczność pokrycia związanych z tym niedoborów spoczęła na pozostałych współwłaścicielach. Pierwszorzędnym celem uchwały było jednak utrzymanie płynności finansowej Wspólnoty, nie zaś obarczenie współwłaścicieli obowiązkiem zapłaty za (...) sp. z o.o. Uchwała została podjęta doraźnie, w reakcji na trudną sytuację jaka powstała. Działanie takie było racjonalne i zgodne z zasadami prawidłowego zarządu. Uchwała nie zwalnia dłużnika wspólnoty – spółkę (...) z obowiązku wniesienia zaliczek. W przypadku uregulowania przez nią zaległości prawdopodobnie dojdzie do nadwyżki środków przeznaczonych na koszty zarządu nieruchomością w stosunku do związanych z tym potrzeb. Jeśli sytuacja taka będzie miała miejsce nastąpi stosowne rozliczenie. Choć uchwała nakłada dodatkowe obowiązki na

współwłaścicieli, to nie można uznać, że narusza ich interesy, w tym interes powodów. Brak odpowiedniej reakcji współwłaścicieli mógłby doprowadzić do utraty płynności przez Wspólnotę, odcięciu dostaw mediów i pozbawieniu niezbędnych usług koniecznych do jej utrzymania. Zapewnienie utrzymania nieruchomości wspólnej jest interesem wszystkich współwłaścicieli, w tym powodów. Bierność Wspólnoty w tym przedmiocie mogłaby zostać uznana za sprzeczną z interesami członków. Nie bez znaczenia jest fakt, że podjęcie wspomnianej uchwały nie jest jedyną reakcją na narastające problemy finansowe. Zarząd Wspólnoty podejmuje bowiem liczne działania mające na celu wyegzekwowanie środków należnych Wspólnocie od spółki (...) jak i innych współwłaścicieli, którzy zalegają z zapłatą. Podniesienie wysokości opłat nie jest więc jedyną próbą pozyskania środków. Nie można więc uznać, że rozwiązanie problemów Wspólnoty następuje poprzez sięgnięcie do kieszeni wypłacalnych współwłaścicieli. Porównując wysokość aktualnego zadłużenia Wspólnoty i realne wpływy z tytułu zaliczek nie ma podstaw do kwestionowania wysokości ustalonych zaliczek. Wynika ona z doraźnej potrzeby ratowania płynności Wspólnoty.

Rozliczając koszty procesu sąd I instancji w odniesieniu do powództwa Syndyka masy upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości zastosował regułę wynikającą z przepisu art. 98 k.p.c., z uwagi na uwzględnienie go w całości, zaś w odniesieniu do powództwa A. i J. S. (1) regułę wynikającą z art. 100 k.p.c. przyjmując, że powództwo to zostało uwzględnione w połowie.

Wyrok powyższy został zaskarżony przez powodów A. S. i J. S. (1) w części oddalającej ich powództwo oraz przez stronę pozwaną w części uwzględniającej powództwo i zasądzającej od strony pozwanej koszty procesu.

Powodowie A. i J. S. (2) zarzucili zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 12 ust. 2 i 3 stawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji utrzymanie w mocy uchwały nr (...), która dwukrotnie zwiększa obciążenie powodów względem pozwanej oraz naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie wszechstronnej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, przekroczenie granic ich swobodnej oceny, a także sprzeczność ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że: pozwana podejmując uchwałę nr(...)działała zgodnie z prawem, powodowie są zobowiązani do uiszczania kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości ponad posiadany udział, wstrzymanie uiszczania zaliczek przez większość współwłaścicieli rodzi obowiązek pokrycia niedoborów przez pozostałych współwłaścicieli ponad posiadany udział, uchwała nie narusza interesów powodów pomimo nałożenia dodatkowych obciążeń finansowych oraz że brak jest podstaw do kwestionowania przez powodów wysokości zaliczek ustalonych uchwałą nr (...). W konkluzji powodowie ci domagali się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa w całości oraz zasądzenia od strony pozwanej na ich rzecz kosztów procesu.

Strona pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 316 k.p.c. poprzez pominięcie przy wydawaniu orzeczenia części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, naruszenia art. 25 ustawy o własności lokali poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na uchyleniu uchwały nr (...)mimo braku podstaw do takiego postąpienia oraz naruszenie art. 5 k.c. poprzez odmowę jego zastosowania pomimo stwierdzenia, w niespornym stanie faktycznym, okoliczności świadczących o nadużyciu prawa przez powoda, którego postępowanie było jednym z zasadniczych powodów powstania wyjątkowo trudnej sytuacji finansowej wspólnoty i w konsekwencji podjęcia uchwał nr (...)i (...)W konkluzji strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji strony pozwanej, natomiast strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji powodów A. i J. S. (1).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że jakkolwiek powodowie A. i J. S. (2) w swej apelacji sformułowali zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez niedokonanie wszechstronnej oceny dowodów i sprzeczności ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, to nie wskazali, jakie to dowody zgromadzone w sprawie nie zostały ich zdaniem właściwie ocenione, nie polemizowali z zawartym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stwierdzeniem, że wszystkie fakty stojące u podstaw zaskarżonego orzeczenia były bezsporne i nie wskazali żadnego z faktów przyjętych

przez sąd I instancji, który byłby sporny, jak też żadnego dowodu wnioskowanego przez strony, który ich zdaniem powinien zostać przeprowadzony, a wobec przyjęcia przez sąd bezsporności faktów przeprowadzony nie został. Powodowie ci nie odnieśli się w apelacji do faktu, że żaden dowód w sprawie nie był prowadzony, gdyż wszystkie fakty zostały uznane za bezsporne, w konsekwencji czego nie istnieją w sprawie dowody, które podlegałyby jakiegokolwiek ocenie. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest skierowany w próżnię, gdyż brak jest desygnatów, których mógłby dotyczyć. Z kolei zarzucając sprzeczność ustaleń sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym skarżący wymienili wyłącznie okoliczności nie stanowiące faktów i nie będące przedmiotem ustaleń, ale stanowiące ocenę prawną faktów stojących u podstaw tych ustaleń. W konsekwencji apelacja, pomimo sformułowania zarzutu sugerującego kwestionowanie ustaleń faktycznych, żadnych takich ustaleń nie kwestionuje.

Także strona pozwana w swej apelacji nie zakwestionowała stanu faktycznego przyjętego przez sąd I instancji za podstawę zaskarżonego wyroku, stwierdzając wprost, że stan faktyczny był niesporny. Podniesiony w apelacji strony pozwanej zarzut naruszenia art. 316 k.p.c. poprzez pominięcie przy wydawaniu orzeczenia części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie dotyczy, co jednoznacznie wynika z uzasadnienia zarzutu, wadliwych ustaleń, jak też nie kwestionuje oparcia orzeczenia na faktach bezspornych między stronami, ale odnosi się do nieuwzględnienia przy ocenie uchwały nr (...) tych faktów, które dotyczą sytuacji finansowej wspólnoty, jej przyczyn oraz podejmowanych w związku z tym przez wspólnotę działań, które to fakty wzięte natomiast zostały pod uwagę przez sąd I instancji przy ocenie uchwały nr (...). Niesporność faktów znalazła także potwierdzenie w oświadczeniach stron składanych w toku rozprawy apelacyjnej. Pozwała to Sądowi Apelacyjnemu przyjąć ustalenia faktyczne stojące u podstaw zaskarżonego wyroku i przedstawione w jego uzasadnieniu za własne i uczynić je podstawą swego orzeczenia.

Wyeksponowania przez Sąd Apelacyjny wymaga natomiast fakt niewskazany przez sąd I instancji, a bezsporny między stronami, co jednoznacznie przesądza treść ich wystąpień na rozprawie apelacyjnej, iż budynek pozwanej wspólnoty nie jest przeznaczony do stałego zamieszkiwania, ale jest luksusowym apartamentowcem wyposażonym w SPA, a lokale w tym budynku służą zaspokajaniu potrzeb związanych z wypoczynkiem i do takich celów zostały wybudowane oraz wykupione, przy czym część ich właściciele nie przeznaczają ich do użytku osobistego, ale na wynajem.

Rozpoznając sprawę przy przyjęciu stanu faktycznego wynikającego w powyższych stwierdzeń w pierwszej kolejności dostrzec trzeba, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w sytuacji szczególnej, w której znalazła się pozwana wspólnota. Okoliczności dotyczące tej sytuacji i przesłanek podjęcia zaskarżonych uchwał zostały właściwie wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a żadna ze stron nie kwestionowała ich. W szczególności, co trzeba w tym miejscu powtórzyć za uzasadnieniem zaskarżonego wyroku, zadłużenie Wspólnoty było bardzo wysokie, miesięczne wpływy z zaliczek uiszczanych przez właścicieli lokali winny wynosić około 200.000 zł, a wynosiły około 15.000 zł. Dług Wspólnoty wynosił na koniec września 2012 r. ponad 1.000.000 zł, zaś w dacie orzekania przez sąd I instancji był już dwukrotnie wyższy i narastał. Wspólnota była zagrożona odcięciem dostaw energii elektrycznej i ciepłej, tak ciepłej, jak też zimnej wody, a także zerwaniem umów przez dostawców innych usług komunalnych. Zadłużenie było przede wszystkim wynikiem nieuiszczenia zaliczek przez (...) sp. z o.o., będąca właścicielem 85 lokali i mającą większościowy udział w częściach wspólnych budynku i gruntu. (...) sp. z o.o. znajdowała się od 27 kwietnia 2012 r. w upadłości z możliwością zawarcia układu (odpis z KRS k. 5-17), zaś od 6 maja 2013 r. w upadłości obejmującej likwidację majątku (postanowienie Sądu Rejonowego w Nowym Sączu k.111). Pozwana Wspólnota w lipcu 2012 r. zgłosiła w postępowaniu upadłościowym swą wierzytelność w kwocie 1.235.680,04 zł, która została uznana w całości w dwóch kategoriach, a to w kategorii IV co do kwoty 1.086.832,60 zł i w kategorii V co do kwoty 148.847,44 zł. Na początku grudnia 2012 r. zarząd pozwanej wspólnoty otrzymał od zarządcy powodowej spółki informację, iż nie posiada ona żadnych środków finansowych i nie będzie w stanie regulować zaliczek na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej i media oraz że złożył do sądu upadłościowego wniosek o zmianę trybu postępowania upadłościowego na upadłość likwidacyjną. Wspólnota utraciła płynność finansową (okoliczności podniesione przez stronę pozwaną i niezaprzeczone przez powodów). Wspólnota podejmowała też w stosunku do innych właścicieli lokali zalegających wobec niej z zapłatą zaliczek stosowne czynności, a to kierowała do nich wezwania do zapłaty, występowała do sądu z pozwami w postępowaniu upominawczym, wszczyniała postępowania egzekucyjne.

Wyeksponowanie powyższych okoliczności jest istotne z uwagi na wskazanie przyczyn podjęcia zaskarżonych uchwał oraz kontekstu sytuacyjnego, w jakim doszło do ich zakwestionowania przez powodów. Pozwana Wspólnota znalazła się w sytuacji, w której sięgnięcie do środków przewidzianych w stosunku do właścicieli lokali będących dłużnikami wspólnoty w przepisach ustawy o własności lokali, przepisach kodeksu postępowania cywilnego oraz prawa upadłościowego i naprawczego nie mogło doprowadzić do przywrócenia płynności finansowej Wspólnoty i uregulowania przez jej dłużników istotnej części zaległości, a tym samym istniało bardzo poważne zagrożenie odcięcia przez kontrahentów wspólnoty dostaw mediów i zaniechania świadczenia innych usług komunalnych koniecznych do korzystania z budynku przez właścicieli lokali oraz do zachowania budynku w stanie niepogorszonym. W sytuacji, gdy przeważająca część wierzytelności Wspólnoty wynikała z niedokonywania płatności przez właściciela większości lokali – upadłą powodową spółkę (...) oraz gdy zarządca tej spółki złożył stronie pozwanej oświadczenie, iż należności nie będzie regulował, jako że nie posiada na to środków, strona pozwana mogła podejmować skuteczne działania wyłącznie wobec innych niż spółka (...) właścicieli nieruchomości. Niesporne jest, że działania takie były podejmowane, jednak nie mogły one doprowadzić do istotnej poprawy sytuacji majątkowej Wspólnoty, a zadłużenie powodowej spółki (...) wobec strony pozwanej cały czas narastało. Powodowa spółka korzystała przy tym ze stanowiących jej własność lokali, których część wydała osobom trzecim, w tym także z mediów do tych lokali dostarczanych, nie uiszczając z tego tytułu na rzecz Wspólnoty jakichkolwiek kwot. Zauważyć trzeba, że strona pozwana nie dysponowała w stosunku do upadłej spółki żadnymi środkami prawnymi umożliwiającymi wyegzekwowanie jej należności. Jedynym służącym jej środkiem było zgłoszenie jej wierzytelności na listę wierzytelności, co też uczyniła. Jednakże czas, w którym mogło dojść do zaspokojenia, jak też zakres tego zaspokojenia był nieznany i nie należało się spodziewać uzyskania w ten sposób środków w terminie umożliwiającym zapobieżenie stosownym restrykcjom ze strony dostawców mediów i usług na rzecz pozwanej.

Ustawodawca przewidział w art. 16 ustawy o własności lokali, jako istotną sankcję przeciwko notorycznym dłużnikom wspólnoty mieszkaniowej – właścicielom lokali, wystąpienie do sądu o sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W sytuacji, gdy dłużnik jest w stanie upadłości, a stanowiące jego własność lokale wchodzi w skład masy upadłości, zastosowanie tego środka jest wyłączone. W konsekwencji stwierdzić trzeba, że przewidziane przepisami prawa środki nie dawały pozwanej Wspólnocie żadnych możliwości skutecznego odzyskania od powodowej spółki należnych kwot w rozsądnym czasie, jak też skorzystania z jakiegokolwiek istotnej sankcji mogącej spowodować uiszczenie tych należności, zmuszały zaś Wspólnotę do pokrywania kosztów związanych z korzystaniem przez właściciela większości lokali w budynku.

Sąd Okręgowy, uzasadniając sprzeczność z prawem uchwały nr (...) odwołał się do przepisów art. 6 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne oraz art. 8 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, wskazując, że wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do odcięcia dostaw energii oraz wody, gdyż powołane przepisy dają takie uprawnienia jedynie dostawcy. Pogląd ten został powołany za wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 14 maja 2011 r. sygn. I ACa 278/11. Sąd Apelacyjny w obecnym składzie wyrażonego tam poglądu nie podziela. W szczególności stosunki w obrębie wspólnoty mieszkaniowej pozostają poza obszarem regulacji wyżej wymienionych ustaw. Ustawa prawo energetyczne w odniesieniu do dostawy energii (w tym energii cieplnej) i paliw normuje stosunki pomiędzy przedsiębiorstwem energetycznym i odbiorcą, przy czym definicje odbiorcy zawiera przepis art. 3 pkt 13 ustawy. Stosownie do powołanego przepisu odbiorcą jest każdy, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym. Przedsiębiorstwem energetycznym jest zaś w rozumieniu tej ustawy podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw albo energii lub obrotu nimi albo przesyłania dwutlenku węgla (art. 3 pkt 12 ustawy). Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność jest zatem odbiorcą tylko w zakresie, w jakim korzysta z energii lub paliw na podstawie umowy zawartej przez niego z przedsiębiorstwem energetycznym, nie jest zaś odbiorcą w rozumieniu tej ustawy w zakresie, w jakim korzysta w obrębie wspólnoty mieszkaniowej z paliw lub energii dostarczanych przez przedsiębiorstwo energetyczne wspólnocie mieszkaniowej na podstawie umowy łączącej te dwa podmioty. Stąd też powołany przez sąd I instancji przepis art. 6 ust. 3 i 3a prawa energetycznego nie dotyczy wstrzymania dostawy do poszczególnych lokali paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych wspólnocie mieszkaniowej na podstawie umowy z nią zawartej, a następnie



rozprowadzanych przez wspólnotę mieszkaniową w jej obrębie do poszczególnych lokali, a znajduje zastosowanie wyłącznie do mediów tych dostarczanych do poszczególnych lokali na podstawie umów zawartych pomiędzy ich właścicielami i przedsiębiorstwem energetycznym. Na marginesie zauważyć trzeba, że już po podjęciu zaskarżonych uchwał, to jest w dniu 11 września 2013 r., weszła w życie zmiana ustawy prawo energetyczne uchylająca przepis art. 6 ust. 3a, a przez to eliminująca możliwość wstrzymania dostaw paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, a zezwalająca wyłącznie na zamontowanie liczników przedpłatowych. Ta zmiana ustawy nie zmienia w znaczący sposób sytuacji pozwanej Wspólnoty, gdyż ewentualne zamontowanie liczników przedpłatowych uzależniałoby dostawy energii elektrycznej i ciepłej do budynku od uprzedniej zapłaty za nią, zaś środków na ten cel pozwana Wspólnota nie posiada.

Podobnie jak w wypadku ustawy prawo energetyczne, tak i dostarczanie wody do poszczególnych lokali w obrębie wspólnoty mieszkaniowej pozostaje poza regulacją ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. W szczególności, jak wynika z art. 1 tej ustawy, określa ona zasady i warunki zbiorowego zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zbiorowego odprowadzania ścieków, przy czym zbiorowe zaopatrzenie w wodę jest zadaniem własnym gminy (art. 3 ust. 1) realizowanym przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne stosownie do uzyskanego przez nie zezwolenia wydawanego przez wójta (art. 16), a dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków odbywa się na podstawie pisemnej umowy zawartej między przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a odbiorcą usług (art. 6). W tym wypadku odbiorcą usług jest każdy, kto korzysta z usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na podstawie pisemnej umowy zawartej z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym (art. 2 pkt 3). W konsekwencji to nie właściciel lokalu, ale wspólnota mieszkaniowa jest odbiorcą usług, a powołany przez sąd I instancji przepis art. 8 dotyczy odcięcia dostaw wody wspólnocie mieszkaniowej, a nie właścicielom poszczególnych lokali. Jakkolwiek przepis art. 6 ust. 6 przewiduje możliwość zawarcia umowy o dostawę wody i odprowadzenie ścieków przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne bezpośrednio z właścicielem lokalu w budynku wielomieszkaniowym, to jednak niesporne w sprawie było, że umowy takie nie były zawarte, zaś woda jest dostarczana do budynku na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą. Stosunki pomiędzy wspólnotą i właścicielami lokali nie są przedmiotem regulacji powołanej ustawy.

Powyższe nie oznacza, iż wspólnota mieszkaniowa może dowolnie wyłączać właścicielom lokali dostęp do mediów. Obowiązek dostarczenia mediów do poszczególnych lokali nie wynika jednak ani z przepisów prawa energetycznego, ani z ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali (art. 6 ustawy o własności lokali), a we wspólnotach, w których jest więcej niż siedem lokali granice swobody decyzji wspólnoty zakreśla przepis art. 25 ustawy o własności lokali. W szczególności przewidziana tym przepisem możliwość zaskarżenia uchwały do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia interesów właściciela lokalu w inny sposób wyznacza granice swobody działania wspólnoty. W rezultacie przepis ten nakazuje wspólnocie działanie nie tylko zgodne z przepisami prawa i umową właścicieli lokali, ale także zgodny z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie naruszający interesów właścicieli poszczególnych lokali. Oczywiście jest, że we wspólnotach, w których przeznaczenie lokali wymaga dla korzystania z nich dostarczenia mediów, prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną i działanie nie naruszające interesów właścicieli tych lokali wymaga podejmowania przez wspólnotę takich działań, które zapewnią dostawę tych mediów przy wykorzystaniu urządzeń wspólnych oraz poprzez zawarcie stosownych umów z usługodawcami. Temu obowiązkowi wspólnoty odpowiadają obowiązki właścicieli lokali polegające na ponoszeniu ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach osiągniętych z nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali) oraz na ponoszeniu wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali (art. 13 ust. 1). W odniesieniu do kosztów związanych z dostarczeniem mediów do części wspólnych budynku, jak np. ich oświetlenie i ogrzewanie, czy też z wydatkami na utrzymanie porządku i czystości mamy do czynienia z kosztami zarządu nieruchomością wspólną, pokrywanymi stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy, zaś w odniesieniu do kosztów związanych z dostarczeniem mediów i odebraniem ścieków w poszczególnych lokali, stanowiących odrębną własność, mamy do czynienia z pokrywaniem przez ich właścicieli wydatków związanych z

utrzymaniem lokali, o którym mowa w art. 13 ust. 1 ustawy, przy czym, z uwagi na fakt zawierania stosownych umów o dostawę tych mediów przez wspólnotę mieszkaniową z podmiotami zewnętrznymi właściciele lokali realizują ten obowiązek, stosownie do uchwał wspólnoty, przez uiszczanie zaliczek na ten cel oraz partycypację w tych kosztach stosownie do ostatecznego ich rozliczenia z dostawcami.

Mając powyższe na uwadze pamiętać trzeba, że wspólnota mieszkaniowa nie mająca pożytków lub innych przychodów z nieruchomości wspólnej pokrywa koszty zarządu nieruchomością wspólną, jak też wykląda środki na pokrycie kosztów dostawy mediów do poszczególnych lokali wyłącznie ze środków wpłacanych przez właścicieli lokali, gdyż innych środków nie posiada. Istotą wspólnoty jest działanie we wspólnym interesie właścicieli poszczególnych lokali oraz uwzględnianie odrębnych interesów tych właścicieli w zakresie, w jakim są one uzasadnione i nie kolidują za słusznym interesem wspólnym. W konsekwencji w wypadku zaległości z płatnościami przez poszczególnych właścicieli lokali wspólnota jest obowiązana podejmować przewidziane prawem działania mające na celu ściągnięcie na rzecz wspólnoty tych zaległości. Jednakże w wypadku bezskuteczności tych działań i niemożności wywiązania się przez wspólnotę ze zobowiązań wobec dostawców mediów i usług, powstaje dług obciążający całą wspólnotę. Przepis art. 17 ustawy o własności lokali stanowi, iż za taki dług odpowiada cała wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej. Przepis ten stanowi jednak o odpowiedzialności w stosunku do osób trzecich, nie zaś o odpowiedzialności poszczególnych właścicieli lokali w stosunku do wspólnoty. W konsekwencji trafnie sąd I instancji uznał, że w sytuacji zadłużenia wspólnoty wynikającej z niemożności wyegzekwowania wierzytelności od poszczególnych właścicieli lokali, zasadnym jest stosowne podwyższenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz na opłaty za media dostarczane do poszczególnych lokali w zakresie koniecznym dla utrzymania dostaw tych mediów do wspólnego budynku i zapewnienia świadczenia na rzecz wspólnoty usług koniecznych dla należytego utrzymania budynku. Argumentacja przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w tym zakresie przez sąd I instancji jest trafna. Okolicznością decydującą o dopuszczalności podjęcia stosownej uchwały w tym zakresie jest jednak utrzymanie zasady jednolitej stawki dla wszystkich właścicieli lokali, o ile jej zróżnicowania nie uzasadnia sposób korzystania z lokalu (art. 12 ust. 3 ustawy) i obciążenie właścicieli poszczególnych lokali proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali). W opisywanym przypadku, z uwagi na konieczność podjęcia takiego działania, nie sposób uznać, ażeby taka uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź też ażeby bezzasadnie naruszała interes właścicieli poszczególnych lokali. Okoliczności powyższe przesądzają bezzasadność apelacji powodów A. i J. S. (1) i stanowią o braku podstaw do uchylenia uchwały nr (...).

Odnosząc się do uchwały nr (...)trzeba przede wszystkim stwierdzić, że jakkolwiek literalne brzmienie uchwały wskazuje na odcięcie dostawy mediów do lokali, to bez wątplenia intencją uchwały jest wyłącznie odcięcie tych mediów, które dostarczane są do budynku na podstawie umów zawartych przez dostawców ze wspólnotą, nie zaś energii elektrycznej dostarczanej bezpośrednio do tych lokali na podstawie umów zawartych przez ich właścicieli z przedsiębiorstwem energetycznym. Wynika to w sposób oczywisty z celu uchwały, mającej zapobiec powiększeniu długu wspólnoty. Do wykładni uchwały, jako oświadczenia woli wspólnoty zastosowanie znajduje art. 65 § 1k.c. W konsekwencji, z uwagi na okoliczności, w których uchwała ta została podjęta i jej cel, należało przyjąć, że nie dotyczy ona odcięcia dostawy do poszczególnych lokali mediów dostarczanych tam na podstawie umów zawartych przez właścicieli tych lokali z przedsiębiorstwami energetycznymi, a zatem poza zakresem rozważań należy zostawić kwestię braku uprawnienia wspólnoty do odcięcia dostawy energii elektrycznej realizowanej na podstawie indywidualnych umów właścicieli lokali z zakładem energetycznym, przyjmując że kwestia ta pozostaje poza zakresem podjętej uchwały.

Działania podejmowane przez wspólnotę w celu rozwiązania problemu zadłużenia wobec dostawców mediów i usług komunalnych oraz zapewnienia tych świadczeń na rzecz wspólnoty rozpatrywać trzeba łącznie. Uchwała nr (...)o możliwości odłączenia dostaw mediów była podjęta jednocześnie z uchwałą (...)podwyższająca zaliczki mające być świadczonymi przez właścicieli poszczególnych lokali. Wspólnota obciążyła wyższymi opłatami wszystkich właścicieli lokali w sytuacji, gdy obciążenie to było wywołane przez nierzetelność tylko niektórych spośród właścicieli lokali, a w przeważającej części przez jednego z nich, to jest powodową spółkę. Właściciel większości lokali, mający w

stosunku do wspólnoty wysoki dług, będący główną przyczyną problemów płatniczych wspólnoty, korzysta z lokali, część z nich oddał w posiadanie osobom trzecim, z którymi zawarł umowy przedwstępne sprzedaży, pobiera od nich stosowne należności związane z korzystaniem z lokali, a jednocześnie deklaruje brak możliwości uiszczania tak bieżących należności na rzecz wspólnoty, jak też spłaty długu, oddalając perspektywę otrzymania przez wspólnotę tych należności na trudną do przewidzenia przyszłość i powodując niepewność odnośnie możliwości odzyskania ich w przyszłości oraz zakresu zaspokojenia. Niezależnie od sytuacji prawnej, w której właściciel ten – powodowa spółka (...) się znalazł, oznacza to konieczność kredytowania, a co prawdopodobne bezzwrotnego pokrycia przez innych członków wspólnoty kosztów korzystania przez powodową spółkę z lokali oraz należnych od niej części kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Trzeba też mieć przy tym na uwadze, że znaczna część zadłużenia powstała przed ogłoszeniem upadłości powodowej spółki oraz fakt, że lokale w budynku Wspólnoty nie służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ich właścicieli, ale ich wypoczynkowi lub osiąganiu przez nich zysków. W takiej sytuacji domaganie się uchylenia uchwały w sprawie odcięcia mediów przez powodową spółkę (...) stanowi nadużycie prawa, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W szczególności oczywiście sprzecznym z zasadami współżycia społecznego jest korzystanie z lokali na koszt innych właścicieli lokali lub też zmuszenie ich do kredytowania takiego korzystania z lokali. Tego rodzaju skutki prowadziłyby do rażąco niesprawiedliwego i niemożliwego do zaakceptowania skutku. Z drugiej zaś strony przyjęcie, iż pozostali właściciele lokali nie są zobowiązani do uiszczenia podwyższonych zaliczek, a zatem że uchyleniu powinna podlegać także uchwała(...), prowadziłyby do realnego ryzyka odcięciem dostaw mediów do wspólnego budynku, a w konsekwencji niemożności korzystania z niego także przez właścicieli lokali rzetelnie wywiązujących się z ich obowiązków oraz do niszczenia nieogrzewanego budynku. W konsekwencji zasadnie apelacja strony pozwanej zarzuca naruszenia art. 5 k.c. Przepis ten stanowi podstawę do oddalenia powództwa Syndyka masy upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości.

Także roszczenie powodów A. i J. S. (1) dotyczące uchylenia uchwały nr (...)nie może zostać uwzględnione. Jakkolwiek sytuacja tych powodów, odmienna niż drugiego z powodów, nie daje podstaw do stawiania zarzutu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, to w sytuacji, gdy uchylenie tej uchwały musiałoby prowadzić do dalszego narastania długu spółki (...) w stosunku do wspólnoty, a w konsekwencji wydłużałoby czas, w którym koniecznym byłoby pobieranie podwyższonych zaliczek od pozostałych właścicieli lokali i, co prawdopodobne, prowadziłyby do konieczności ich dalszego podwyższania, żądanie uchylenia uchwały nr (...)uznać trzeba jako korzystanie przez powodów A. i J. S. (1) z ich uprawnień, przewidzianego przez art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, a w konsekwencji żądanie to także podlega oddaleniu na podstawie art. 5 k.c.

Roszczenie o uchylenie uchwały nr (...)nie może być jednak uznane za nadużycie prawa w zakresie, w jakim ma służyć ochronie przed zniszczeniem substancji budynku – dobra wspólnego należącego do właścicieli lokali. Jest faktem powszechnie znanym, że odłączenie ogrzewania do poszczególnych lokali w okresie zimowym może doprowadzić do istotnych uszkodzeń obejmujących także części wspólne budynku, przede wszystkim instalację wodną. W konsekwencji odcięcie dostawy ciepła naruszałoby interes wspólny wszystkich właścicieli lokali. Zatem w odniesieniu do dostawy energii cieplnej roszczenie powodów uznać trzeba za zasadne. Stwierdzenie czy odcięcie dostawy innych mediów do poszczególnych lokali może wywołać podobne skutki nie należy do sfery faktów powszechnie znanych, a stwierdzenie tej okoliczności wymaga wiadomości specjalnych. Ciężar dowodu tej okoliczności obciążał powodów, ci zaś nie zaoferowali żadnego dowodu na tę okoliczność. Stąd brak podstaw, ażeby przyjąć, że zapobieżenie odcięciu dostawy pozostałych mediów do poszczególnych lokali leży w interesie wspólnym, a przez to zgłoszone żądanie nie stanowi nadużycia prawa.

Z powyższych przyczyn, w częściowym uwzględnieniu apelacji strony pozwanej, na podstawie art. 386 § 1 i art. 385 k.p.c., należało zmienić zaskarżony wyrok i uchylić uchwałę nr (...)wyłącznie w części dotyczącej odcięcia dostaw energii cieplnej do lokali, oddalając oba powództwa o uchylenie tej uchwały w pozostałej części, natomiast na podstawie art. 385 k.p.c. oddalić apelację powodów A. S. i J. S. (1). Brak było natomiast podstaw do zmiany orzeczenia o kosztach procesu za I instancję, gdyż częściowe uwzględnienie powództw dawało podstawę do ich zniesienia na podstawie art. 100 k.p.c.

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego sąd miał na uwadze, iż apelacja powodów A. i J. S. (1) została oddalona w całości, zaś apelacja strony pozwanej uwzględniona w znacznej części. Uzasadnia to, przy zastosowaniu zasady z art. 100 zdanie 2 i 105 § 1 k.p.c., zasądzenie na rzecz strony pozwanej od powoda Syndyka masy upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej kwoty 100 zł tytułem połowy opłaty od apelacji oraz kwoty 67,50 zł tytułem połowy wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej wyliczonego w stawce minimalnej ustalonej stosownie do przepisu § 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 i z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Stosując tę samą zasadę oraz stosując nadto przepis art. 105 § 2 k.p.c., przy odpowiednim stosowaniu art. 370 k.c., zasądzone na rzecz strony pozwanej od powodów A. S. i J. S. (1) solidarnie kwotę 302,50 zł, na którą składają się: kwota 100 zł tytułem połowy opłaty od apelacji, kwota 67,50 zł tytułem połowy wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej związanego z rozpoznaniem apelacji dotyczącej uchwały nr(...) oraz kwota 135 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej związanego z rozpoznaniem apelacji powodów S. dotyczącej uchwały (...), przy czym wysokość tego wynagrodzenia określono na podstawie wyżej powołanych przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.