

Sygn. akt I ACa 1059/14

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K.

o ustalenie nieważności uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 30 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 1950/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1059/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo o ustalenie nieważności uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. podjętej w dniu 20 stycznia 2012 r. oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej koszty procesu.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 20 stycznia 2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia regulamin rozliczeń za ciepło w tej Wspólnocie, który stanowił załącznik nr 1 do przedmiotowej uchwały. Regulamin w punkcie drugim zatytułowanym „Podstawa rozliczeń” stanowił, iż jednostką rozliczeniową opłaty za ciepło na potrzeby poszczególnych lokali jest 1 m<sup>3</sup> kubatury lokalu, określonej w

dokumentacji lokalu”, zaś w punkcie trzecim zapisano, iż „Regulamin rozliczenia kosztów ogrzewania uwzględnia współczynnik wyrównawczy „2” zwiększający koszty lokali użytkowych regulowany przepisem art. 45a ust. 9 ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.”

Strona powodowa Gmina Miejska K. w czasie podjęcia spornej uchwały była właścicielem 6 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 399,15 m<sup>2</sup>, co stanowiło 27,81% udziału we własności. W czasie podjęcia uchwały, jak również obecnie w lokalach użytkowych należących do powódki znajduje się bar mleczny oraz fryzjer. Wszystkie lokale użytkowe powódki mieszczą się na parterze budynku i posiadają 3 ściany szczytowe (tzw. zimne).

Powódka nie zaskarżyła spornej uchwały w terminie 6 tygodni w okresie od lutego 2012 r. do maja 2012 r. uiszczała opłaty za zużyte ciepło w wysokości obliczonej na podstawie kwestionowanego regulaminu.

Sąd ustalił także, że w toku postępowania administracyjnego w sprawie skuteczności wentylacji w barze mlecznym mieszczącym się w lokalu użytkowym należącym do powódki, Państwowy Inspektor Sanitarny po inspekcji w dniu 18 października 2013 r. stwierdził brak lub nieskuteczność wentylacji w pomieszczeniach baru.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszone żądanie za nieuzasadnione. Sąd wskazał, że w przypadku sprzeczności uchwały z przepisami prawa właściciel lokalu może ją zaskarżyć do sądu jedynie w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, gdyż w tym szczególnym trybie zawiera się także powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały. Uchwały sprzeczne z ustawą w świetle art. 58 § 1 k.c. z uwagi na tryb zaskarzania uchwał przewidziany w art. 25 ustawy o własności lokali, nie są więc bezwzględnie nieważne, ale jedynie podlegają unieważnieniu przez sąd, jeżeli tylko zostaną zaskarżone we właściwym czasie. Sąd odwołując się do orzeczeń Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego wskazał, że nieważność uchwał wspólnoty mieszkaniowej ma charakter względny, gdyż ustawodawca przedkłada pewność obrotu nad formalną zgodnością uchwał z prawem, zaś możliwość zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ustawy o własności lokali w pełni zabezpiecza interes członka wspólnoty. W niniejszej sprawie 6-tygodniowy termin zawity do zaskarżenia uchwały upłynął, a zatem uchwała uległa sanowaniu. Wskazane okoliczności skutkowały koniecznością oddalenia powództwa. Następnie Sąd odniósł się do kwestii ewentualnego rażącego naruszenia prawa przez uchwałę, w przypadku gdyby jednak (hipotetycznie) przyjęto możliwość kwestionowania uchwały w trybie art. 189 k.p.c. Po pierwsze Sąd wskazał, że powód mimo powiadomienia nie brał udziału w głosowaniu nad sporną uchwałą, a następnie nie interesował się kwestią ustalenia metody obliczania opłat za zużycie ciepła i nawet przez 4 miesiące płacił opłaty wyliczane zgodnie z regulaminem przyjętym tą uchwałą. Po drugie w świetle ustawy prawo energetyczne pozwana miała prawo przyjęcia rozliczenia w oparciu o kubaturę lokali oraz przy uwzględnieniu współczynnika korygującego, bowiem użytkowanie lokali należących do powódki wiąże się ze zwiększonymi stratami ciepła wynikającymi z ich położenia w obrębie budynku – lokale jako jedyne znajdują się na parterze, wejście do lokali prowadzi bezpośrednio z zewnątrz, posiadają trzy ściany „zimne.” Co zaś się tyczy ewentualnej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, Sąd wskazał, że pomieszczenia w których znajduje się bar mleczny są źle wentylowane, co powoduje utratę ciepła. Powódka nie kwestionowała również faktu nieszczelności okien, braku remontu lokali użytkowych oraz przepustowości baru mlecznego. Dodatkowo powódka nie wykazała, że wysokość przyjętego współczynnika wyrównawczego jest nieadekwatna.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła strona powodowa zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 189 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że właściciel lokalu nie jest uprawniony do wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej jako niezgodnej z przepisami prawa lub naruszającej jego interesy oraz przyjęcie, że treść zaskarżonej uchwały nr (...) jest zgodna z przepisami prawa i nie narusza interesów strony powodowej, stąd nie zachodzi interes prawny powoda w żądaniu ustalenia nieważności jej postanowień;
- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 45a ust. 9 ustawy prawo energetyczne poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że prawnie dopuszczalne jest zastosowanie współczynnika wyrównawczego innego niż 1 przy wyborze kubaturowej metody rozliczeń kosztów dostawy ciepła oraz poprzez przyjęcie, że przepis

ten uprawnia do ustalania współczynników wyrównawczych w sposób dowolny, bez uprzedniego ustalania rzeczywistego zapotrzebowania na ciepło dla lokali, w stosunku do których współczynnik ten ma obowiązywać;

- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę zebranego materiału dowodowego i przyjęcie, że sporny regulamin rozliczeń w sposób prawidłowy i zgodny z art. 45a ust. 9 ustawy prawo energetyczne określa sposób rozliczenia kosztów dostawy ciepła dla lokali użytkowych, zaniechanie ustalenia na jakiej podstawie pozwana ustaliła współczynnik wyrównawczy „2”, przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez przyjęcie, że jednostkowe zapotrzebowanie ciepła dla lokali użytkowych jest dokładnie dwukrotnie wyższe od jednostkowego zapotrzebowania ciepła dla lokali „własnościowych”, nieuprawnione przyjęcie, że powódka nie wykazała, iż współczynnik wyrównawczy „2” jest nieadekwatny.

Strona apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, jak też zaskarżenia kosztów procesu

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

Apelacja strony powodowej jako niezasadna musiała zostać oddalona.

Ustalenia dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. W istocie sprowadzają się one do powołania okoliczności niespornych. Wprawdzie strona powodowa powołała w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., jednak w istocie nie dotyczy on oceny dowodów, a w konsekwencji i ustaleń faktycznych, ale oceny zgodności z przepisami prawa przyjętego przez stronę pozwaną regulaminu rozliczeń, a zatem oceny prawnej.

Zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. jest chybiony. Sąd I instancji dokonał prawidłowego zastosowania tego przepisu, co następnie szczegółowo uzasadnił. Sąd odwoławczy w pełni podziela argumentację prawną Sądu Okręgowego.

Otóż, stosownie do przepisów art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uchwała wspólnoty niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca zasady prawidłowego zarządu albo w inny sposób naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona do sądu w zawitym terminie 6-tygodniowym, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli. Oznacza to, jak trafnie wskazał Sąd I instancji, że ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. I CK 336/05 oraz postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 marca 2007 r., sygn. Ts 75/06). Przepis art. 58 § 1 k.c., stanowiąc o sankcji nieważności czynności sprzecznej z prawem, dopuszcza wyjątki od tej zasady poprzez sformułowanie: „chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek”. Wprawdzie wskazuje przy tym na skutek w postaci zastąpienia nieważnych postanowień czynności prawnej przepisem ustawy, jednak jest to wskazanie przykładowe. W konsekwencji powołany przepis art. 25 ustawy o własności lokali, będący przepisem szczególnym w stosunku do ogólnej regulacji zawartej w art. 58 k.c., wyłącza sankcje nieważności bezwzględnej uchwały sprzecznej z prawem, przewidując jedynie możliwość jej uchylenia przez sąd na skutek zaskarżenia przez uprawniony podmiot.

Z powyższego wynika, że jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 powołanej ustawy. Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. Uznanie, iż uprawniony może występować z żądaniem ukształtowania prawa w każdym czasie bez względu na treść art. 25 prowadziłoby do nieuzasadnionego obejścia wskazanej regulacji prawnej. Wyjątkowo dopuszcza się możliwość uznania uchwały za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 k.c., w przypadku szczególnie rażącego naruszenia przepisów prawa, w stopniu nie pozwalającym, z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, na utrzymanie jej w obrocie. Byłoby tak, gdyby uchwała np. godziła w prawa konstytucyjne obywateli, wykraczała

poza materię związaną z zarządem nieruchomością wspólną bądź wkraczała w dziedziny zastrzeżone dla prawa karnego, administracyjnego, finansowego itp. albo dla danej czynności przepisy prawa wprost przewidywałyby sankcję bezwzględnej nieważności.

Powódka w apelacji wskazała na kilka orzeczeń dopuszczających stwierdzenie nieważności uchwały w trybie art. 189 k.p.c. Wymienione orzeczenia zapadły jednak na kanwie znacząco odmiennych od niniejszej sprawy stanów faktycznych, m.in. w sprawie rozstrzygniętej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 391/10, gdy wspólnota mieszkaniowa w drodze uchwały w sposób generalny zakazała określonego sposobu korzystania z lokalu – tj. zakazała przekształcania lokali mieszkalnych w lokale użytkowe – czym naruszyła ich prawo własności. We wskazanym wyroku odwołano się do orzeczeń Sądu Najwyższego dotyczących art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze które w sposób odmienny reguluje kwestię nieważności uchwał, przewidując sankcję bezwzględnej nieważności (III CZP 81/04 i V CK 443/03). Zgodnie z art. 42 § 2 ww. ustawy uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Natomiast mająca zastosowanie w niniejszej sprawie ustawa o własności lokali jak wskazano szczegółowo powyżej przewiduje sankcję nieważności względnej. Tym samym już na tle literalnej i systemowej wykładni przepisów obu powyższych ustaw, wszelka analogia w tym zakresie jest niedopuszczalna.

Skarżąca powołuje się również na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 września 2013 r., sygn. akt I ACa 250/13 który dotyczył zagadnienia zaskarżania tzw. uchwał nieistniejących które łączą się ze szczególnie drastycznymi uchybieniami, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego (np. uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów). W niniejszej sprawie nie ma wątpliwości, iż uchwała nie miała charakteru nieistniejącej.

Z kolei wskazane przez apelującą uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 250/13 zawierające rozważania dotyczące wykładni art. 189 k.p.c. wprost wskazuje na to, co dostrzegł już Sąd I instancji, a mianowicie, że „interes prawny nie polega na tym, że powód może dochodzić swoich racji "w nieskończoność", ale na tym, że zgłaszane przez niego żądanie nie może być dochodzone w inny sposób.” W niniejszej sprawie taki tryb dochodzenia roszczeń istniał i wyłącznie z uwagi na zaniechanie strony powodowej, nie został on wdrożony.

Powołane przez powódkę orzecznictwo nie jest zatem adekwatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i w istocie może dowodzić jedynie pobieżnej analizy uzasadnienia wyroku Sądu I instancji. Otóż Sąd Okręgowy wskazał wyraźnie, że powództwo z art. 189 k.p.c. jest dopuszczalne wyjątkowo tj. w przypadkach uchwał rażąco naruszających podstawowe przepisy prawa, ale w niniejszej sprawie takie okoliczności nie zachodzą.

Powyższe rozważania jednoznacznie prowadzi do wniosku, że apelacja jest bezzasadna i przesadzają jej oddalenie. Stąd tylko na marginesie można się odnieść do pozostałych zarzutów apelacji, co nie ma jednak znaczenia dla istoty rozstrzygnięcia.

Jak słusznie podniósł Sąd I instancji, analiza treści uchwały prowadzi do wniosku, że uchwała nie narusza prawa, gdyż wbrew twierdzeniom skarżącej jest zgodna z treścią art. 45a ust. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, który stanowi, iż „Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat, o których mowa w ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.” Pozwana była zatem uprawniona nie tylko do dokonania wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła, ale również do uwzględnienia w niej obranego przez siebie współczynnika wyrównawczego, który zależy m.in. od położenia lokalu w bryle budynku. Niespornym było, iż lokale użytkowe należące do powódki jako jedyne w budynku mieszczą

się parterze, a ponadto z uwagi na sposób ich użytkowania generują większe straty ciepła. Tym samym ustalenie współczynnika wyrównawczego było nie tylko oparte na prawie, ale i ekonomicznie uzasadnione.

Z kolei zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. są zupełnie bezzasadne zważywszy na fakt, iż wszystkie okoliczności w sprawie były bezsporne, zaś istotą sporu była wykładnia art. 25 ust. o własności lokali w kontekście treści art. 189 k.p.c. Wobec oddalenia powództwa z uwagi na brak interesu prawnego skarżącej, a na marginesie wskazania, że pozwana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego miała kompetencję do ustalenia w regulaminie rozliczeń opłat za ciepło współczynnika wyrównawczego, kwestia zasadności przyjęcia takiego a nie innego współczynnika nie podlegała badaniu, jako bezprzedmiotowa.

Co do podnoszonego przez apelującą realnego naruszenia jej interesów w wyniku podjęcia spornej uchwały, już tylko na marginesie należy wskazać, że nie można skutecznie powoływać się na pozbawienie praw, o ile jest to rezultatem wcześniejszego nie skorzystania z gwarantowanych uprawnień do ich ochrony.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.), zasądzając od strony powodowej na rzecz strony pozwanej koszty zastępstwa procesowego przez radcę prawnego w wysokości odpowiadającej stawce minimalnej ustalonej stosownie do § 10 ust. 1 w zw. z § 5 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.