

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Szewczyk
Sędziowie:	SSA Elżbieta Uznańska SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 lipca 2014 r. sygn. akt I C 2284/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 stycznia 2015 r.

Powód, M. M. domagał się uchylenia uchwał nr (...) oraz (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K., których przedmiotem było: wyrażenie zgody na podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej i upoważnienia (...) do działań (nr (...)) oraz wyrażenie zgody na opracowanie dokumentacji technicznej, dotyczącej centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, projektu węzła cieplnego dla potrzeb c.o. i c.w.u. w budynku mieszkalnym (nr (...)). Powód zarzucał zarówno wadliwy sposób podjęcia przedmiotowych uchwał (naruszenie art. 23 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali), jak i naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną

oraz naruszenie interesu powoda, co wiąże się z koniecznością poniesienia przez niego dodatkowych kosztów, takimi jak koszty wykonania projektów, obsługi geodezyjnej sieci, węzła ciepłowniczego i kosztami dostosowania lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa zaprzeczając, by do podjęcia uchwał doszło w sposób wadliwy.

Wyrokiem z dnia 18 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 360 złotych tytułem kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy podał, że w dniu 22 października 2013 r. zarządca wystosował zawiadomienie o zebraniu właścicieli nieruchomości należących do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. Zebranie to odbyło się 7 listopada 2013 r. o 8.00 w siedzibie zarządcy, tj. w siedzibie (...) ul. (...). Na zebraniu właścicieli w dniu 7 listopada 2013 r. głosowano nad uchwałą nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej upoważnienia (...) do działań oraz uchwałą (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na opracowanie dokumentacji technicznej, dotyczącej centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, projektu węzła ciepłego dla potrzeb c.o. i c.w.u. w budynku mieszkalnym. Gmina K. dysponuje udziałem 56,3434% w części wspólnej. Sąd pierwszej instancji ustalił ponadto, że na zebraniu właścicieli w dniu 7 listopada 2013 r. obecni byli W. S., D. P., M. M. oraz mąż I. A. K.. Nieobecny był natomiast przedstawiciel Gminy Miejskiej K.. Podczas zebrania nie uzyskano większości bezwzględnej, wobec czego uchwały zostały przesłane Gminie, która oddała swój głos w drodze indywidualnego zbierania głosów. Ostatecznie uchwała nr (...) Wspólnoty została uchwalona w wyniku głosowania 5 właścicieli o łącznym udziale 100% własności przy 90,79% głosów za, 9,21% głosów przeciw i 0% głosów wstrzymujących się. Uchwała nr (...) Wspólnoty została uchwalona w wyniku głosowania 5 właścicieli o łącznym udziale 100% własności przy 90,79% głosów za, 9,21% głosów przeciw i 0% głosów wstrzymujących się. Przedstawiciele Gminy nigdy nie przychodzą na zebrania Wspólnoty, a (...) oddaje swój głos pod projektem uchwały po jej otrzymaniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów. W zawiadomieniu z dnia 2 października 2013 r. wskazane było w pkt. 4, że przedmiotem obrad będzie omówienie spraw remontowych, tj. przyłączenia przedmiotowego budynku do sieci ciepłowniczej oraz podjęcie uchwał. Dodatkowo umieszczono w jego treści komunikat: "UWAGA! Z uwagi na ważność poruszanych tematów prosimy właścicieli lokali o obecność na zebraniu". Po przesłaniu do Gminy K. uchwały nr (...) została ona zwrócona celem uzupełnienia kwoty kosztu wykonania dokumentacji technicznej. Następnie przedstawiciel Gminy zagłosował za uchwałą, w której wskazano ten koszt na kwotę 14 000 zł.

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd Okręgowy do uznania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z przepisami prawa, o której stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej jako: "u.w.l.") może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale i z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia. W niniejszej sprawie powód podniósł przeciwko zaskarżonym uchwałom zarówno zarzuty formalne, jak i materialne. W ocenie sądu mimo częściowej ich słuszności nie mogły one doprowadzić do uchylecia zaskarżonych uchwał. Sąd Okręgowy przede wszystkim podkreślił, że aby doszło do uchylecia zaskarżonych uchwał, powód winien wykazać, że uchybienia formalne związane z podjęciem uchwały, miały wpływ na ich treść. (wyr. SN z 5.10.11r., IV CSK 664/10). Tymczasem powód nawet nie próbował wykazywać że wskazane uchybienia miały jakikolwiek wpływ na treść zaskarżonych uchwał. Sąd orzekający w niniejszej sprawie wyraził pewność, że uchylając przedmiotowe uchwały jedynie doprowadziłby do przedłużenia procesu podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej ale procesu tego wobec zgodnego stanowiska ponad 90% współwłaścicieli zahamować nie można.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zaskarżone uchwały zostały podjęte częściowo na zebraniu w dniu 7 listopada 2013 r. a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, bowiem Gmina K. podjęła uchwałę poza zebraniem, na którym nie uczestniczyła, co przewiduje przepis ustawy. Oceny tej nie może zmienić sama część wstępna uchwał gdzie wypełniono druk zarówno w części dotyczącej głosowania na zebraniu jak i głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów. Natomiast z zawiadomień wystosowanych przez wspólnotę do współwłaścicieli budynku wynika jednoznacznie, że uchwały były podejmowane w drodze głosowania na zebraniu oraz w drodze indywidualnego

zbierania głosów. Również z protokołu zebrania wynika, że współwłaściciele uzgodnili, że Gmina będzie głosować w drodze indywidualnego zbierania głosów. Sąd zauważył przy tym, że gdyby rzeczywiście zarzut powoda w tej części okazał się słuszny to wobec braku podjęcia uchwały przez minimum 50% udziałów powództwo należałoby oddalić bowiem uchwały byłyby nie nieważne, a nieistniejące. Odnosząc się do zarzutu dotyczącego zbierania głosów przez osobę nieuprawnioną Sąd wskazał, że uchybienie to także mogłoby stanowić podstawę jej uchylenia tylko wtedy, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć (wyr. SN z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03). Nawet gdyby przyjąć, że administrator wysyłając uchwałę do Gminy K. działał bez upoważnienia zarządu, to i tak nie mogłoby to skutkować uchyleniem uchwał skoro powód nie wykazał aby uchybienie to miało jakikolwiek wpływ na ich treść. Sąd podkreślił, że według poczynionych ustaleń Gmina nigdy nie uczestniczyła w zebraniach wspólnoty a uchwały zawsze były jej przesyłane przez administratora. Z protokołu zebrania wynika, że współwłaściciele postanowili o takiej procedurze również w tym przypadku. Zatem zarzut powoda nie mógł okazać się zasadny również dlatego, że administrator działał na podstawie upoważnienia wspólnoty. Podobnie Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutu głosowania przez osoby nieuprawnione, bowiem nie miało to wpływu na wynik głosowania a poza tym mogło stanowić podstawę zarzutu nieistnienia uchwały. Odnosząc się do zarzutu dotyczącego błędnego zawiadomienia o tematyce zebrania, na którym podjęto uchwały, Sąd wskazał, że art. 32 ustawy o własności lokali jest normą o charakterze techniczno-organizacyjnym, wymagającą, aby właściciele zostali powiadomieni o terminie zebrania na piśmie. Określenie w zawiadomieniu porządku obrad nie oznacza, że zebranie nie może zająć się, rozpatrzyć i podjąć uchwały w sprawie nieobjętej zawiadomieniem. Dlatego zgłaszane w tej mierze zastrzeżenia powoda są nietrafne. Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Przyłączając się do tego stanowiska Sąd pierwszej instancji dodał, że decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Podobnie jak w odniesieniu do wcześniejszych zarzutów, powód nie wykazał również tutaj aby ewentualne uchybienie w tym zakresie mogło mieć wpływ na treść uchwały. Sąd jednak nie podzielił stanowiska powoda współwłaściciele zostali poinformowani, że zebranie dotyczyć będzie podłączenia do sieci ciepłowniczej. W toku niniejszego postępowania powód podniósł również zarzut dotyczący samego sformułowania uchwały nr(...), mianowicie wskazania w upoważnieniu do działania (...) podczas gdy administratorem jest(...)” sp. z o.o. w K.. W ocenie Sądu również ten zarzut nie mógł skutkować uchyleniem uchwały. Przede wszystkim administratorem pozwanej wspólnoty ustanowiona jest spółka (...)” sp. z o.o. w K. zatem zestawienie treści uchwały z umową o administrację nie może pozostawiać wątpliwości co do właściwej intencji uchwały i upoważnienia administratora do działania w imieniu wspólnoty, również w zakresie podłączenia do sieci ciepłowniczej. W ocenie sądu upoważnienie to wobec podjęcia uchwały dotyczącej samego podłączenia wydaje się być zbędne ponieważ wynika z samej umowy o administrację. Odnośnie dopisania zarzutu dotyczącego dopisania do treści uchwały (...)słów „14,000 brutto” już po zebraniu w dniu 7 listopada 2014 r. a przed głosowaniem przez Gminę K., to Sąd ocenił takie działanie jako uchybienie bowiem część współwłaścicieli głosowała nad uchwałą, w której nie były określone koszty dokumentacji. Rozważając skutki tego uchybienia Sąd zwrócił uwagę, że Gmina K. posiadając udziały ponad 50% mogła podjąć uchwałę nawet bez udziału pozostałych współwłaścicieli, zatem i to uchybienie również nie miało wpływu na jej treść, zwłaszcza że nie wykazano kto był inicjatorem przesłania Gminie uchwały ze wskazaną wysokością kosztów dokumentacji. Gdyby natomiast uznać, że Gmina zagłosowała nad inną uchwałą niż ta, która została jej przesłana, również można by formułować zarzut nieistnienia tej uchwały, co wymagałoby innego sformułowania żądania pozwu.

Odnosząc się do kwestii merytorycznych to sąd nie podzielił argumentacji powoda by zaskarżone uchwały godziły w interes wspólnoty. Powód nie wykazał braku uzasadnienia ekonomicznego w przyłączeniu budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej ani nawet różnic w kosztach użytkowania. Sąd zwrócił uwagę, że korzystanie z sieci ciepłowniczej jest działaniem proekologicznym i nawet gdyby stało w sprzeczności z rachunkiem ekonomicznym, nie można zabraniać współwłaścicielom dysponującym większością udziałów aby działania takie podejmowali. Co oczywiste korzystanie z miejskiej sieci ciepłowniczej jest wygodniejsze a z pewnością bezpieczniejsze dla mieszkańców budynku i również te argumenty nie podlegają konfrontacji z prostym rachunkiem ekonomicznym.

Mając na względzie powyższe Sąd oddalił powództwo orzekając o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 11 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył w całości powód M. M., zarzucając mu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż nie zachodzą przesłanki do uchylenia zaskarżonych uchwał właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K.. Uchybienia w przepisach postępowania powód upatrywał w naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przez Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w tym dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, a także niewskazanie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, wnosząc jednocześnie o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja powoda nie znajduje uzasadnionych podstaw.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, pozostające w zgodzie z przedstawionym przez strony materiałem dowodowym, wyrażając oceny, które nie są sprzeczne z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego i nie wykazują błędów natury faktycznej. Dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń gdyż nie wykracza poza uprawnienia wynikające z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i nie jest przez apelującego kwestionowana. Jedynym zarzutem procesowym podniesionym w apelacji jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., jednakże jest to zarzut chybiony. Sąd Apelacyjny podziela dominujące w judykaturze stanowisko, że o skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może znaleźć zastosowanie jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, LEX nr 558286, z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07, Lex nr 741082, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100 oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930). W niniejszej sprawie taki przypadek nie ma miejsca. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia spełniają bowiem wymogi powołanego przepisu - zawierają zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocenę materiału dowodowego oraz rozważania prawne. Kontrola prawidłowości toku rozumowania Sądu Okręgowego jest zatem możliwa.

Sąd Apelacyjny podziela wywód prawny Sądu Okręgowego, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (np. wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132; z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w powołanym przez Sąd pierwszej instancji wyroku z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10, (LEX nr 1129164), „Nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 u.w.l. odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. (...)” To stanowisko jest ugruntowane w judykaturze. M.in. w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03 (OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132) a następnie w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06 (Mon. Prawn. z 2007 r. Nr 4, poz. 173). Sąd Najwyższy podkreślił, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Zatem, jeśli właściciele lokali zbiorą głosy pod uchwałą i zostanie ona podjęta, gdyż oddali za

nią głos właściciele, którzy w sumie mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej, to uchwała będzie mogła zostać uchylona przez sąd wtedy, gdy wykazane zostanie, że zbieranie głosów przez osoby nieuprawnione miało wpływ na treść uchwały. Podjęcie uchwał z naruszeniem ustawowej procedury w okolicznościach sprawy nie miało wpływu na ich treść.

W ramach zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. apelujący powoływał się na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie jego interesów. Przesłanka naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną zachodzi wówczas, gdy uchwały prowadzą do niegospodarnego wydatkowania środków Wspólnoty. Oceny w tym zakresie dokonuje się nie tylko z uwzględnieniem uzasadnienia ekonomicznego ale także biorąc pod uwagę inne, ważne społecznie względy. Odnosi się to m.in. do tych zamierzeń, które były przedmiotem zaskarżonych uchwał, a mianowicie wykonanie przyłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej, co ma przynieść właścicielom lokali nie tylko korzyści ekonomiczne, ale także zapewnić komfort i bezpieczeństwo użytkowania sieci z pominięciem niebezpiecznych paliw (gazu ziemnego), na co zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji. Tymczasem sam powód w apelacji przyznaje, że tylko trzy mieszkania w nieruchomości mają zainstalowane systemy grzewcze gazowe, natomiast reszta mieszkań jest ogrzewana węglem. Dążenie zatem większości właścicieli lokali do podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej, co da możliwość nie tylko ogrzewania mieszkań ale i korzystania z ciepłej wody i likwidację łazienkowych piecyków gazowych, nie może być ocenione jako naruszenie zasad prawidłowej gospodarki. Stanowisko Sądu Okręgowego jest w tym zakresie w pełni uprawnione.

Nie można także uznać by poprzez podjęcie zaskarżonych uchwał doszło do naruszenia interesu powoda jako właściciela lokalu. Naruszenie interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jego indywidualnego członka a konkretnie powoda. W szczególności, należałoby wykazać, że koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, LEX nr 1362976). Taka sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie. Powód powoływał się na fakt, że wobec zainwestowania środków w instalację gazową, ponowne przeprowadzenie remontu byłoby dla niego zbyt dużym obciążeniem. Powód nie wykazał jednak by tak było, a ponadto nie zakwestionował korzyści, jakie dla niego także nieś będzie podłączenie do sieci ciepłowniczej. W szczególności nie wykazał, że korzyści te będą nieporównanie mniejsze, także w zakresie późniejszych opłat związanych z korzystaniem z sieci, niż wydatki, jakie już poczynił i jakie jeszcze będą go obciążać.

Reasumując, brak jest podstaw do przyjęcia, że w wyniku podjęcia zaskarżonych uchwał naruszone zostały interesy powoda.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako nieuzasadnioną, na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 11 pkt 21) w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 oraz § 19 i 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, póź. 1348 ze zm.).