

Sygn. akt I ACa 523/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Bieńkowska (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SA Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2020 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. N.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 20 maja 2019 r. sygn. akt I C 259/19

**I. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w pkt I w ten sposób, że uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. z dnia 5 października 2018 roku;**

b) **w pkt II w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

## UZASADNIENIE

H. N. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. z dnia 5 października 2018 r. w sprawie przejęcia udziałów w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w likwidacji w B. na kwotę 102.834 zł oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B., w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2019 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo (pkt. I) i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt. II).

Sąd ten ustalił, że powód wraz z małżonką W. N., są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w B.. Umową z dnia 15 lutego 2001 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w O. Filia w S., jako właściciel mienia wchodzącego w skład (...) Skarbu Państwa, przekazała Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. – z dniem 1 marca 2001 r., na własność urządzenia infrastruktury mieszkaniowej służące do obsługi wspólnot mieszkaniowych przy ul. (...) w B., stanowiące wodociąg zewnętrzny (nr inw. (...)) oraz urządzenia kotłowni (nr inw. (...)) wraz z zewnętrzną siecią ciepłowniczą. Na poczet pokrycia kosztów remontu i modernizacji przekazywanych urządzeń, Agencja udzieliła Spółdzielni subwencji finansowej do wysokości udokumentowanych i uzasadnionych kosztów robót obejmujących wymianę sieci kanalizacyjnej wzdłuż budynku nr (...), wymianę sieci ciepłej na rury preizolowane pomiędzy budynkiem (...) i kotłownią wraz z remontem wejścia do urządzeń pomiarowych i wykonanie chodnika od kotłowni do budynku nr (...).

Umową z dnia 30 października 2001 r., zawartą między tożsamymi stronami, Agencja przekazała nieodpłatnie Spółdzielni – pełniącej funkcję zarządcy nieruchomości wspólnych przy ul. (...) w B. na podstawie uchwał wspólnot - urządzenia towarzyszącej mieszkaniom infrastruktury na osiedlu mieszkaniowym, zaś Spółdzielnia przejęła je na własność na cele statutowe. Ponadto, Spółdzielnia przejęła od Agencji prawa i obowiązki dostawcy energii cieplnej. Przedmiotem przekazania były urządzenia kotłowni osiedlowej na olej opałowy zainstalowane w pomieszczeniach wspólnych budynku przy ul. (...) (nr inw. (...)), wodociąg zewnętrzny (nr inw. (...)), sieci kanalizacyjne wewnątrzosiedlowe, kanał centralnego ogrzewania do budynków nr (...) oraz chodnik.

Z dniem 1 marca 2001 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przejęła do dalszego administrowania budynku mieszkalne nr (...) przy ul. (...) w B. wraz z kotłownią wbudowaną oraz zespołem garaży, deklarując przejęcie na własność sieci i urządzeń infrastruktury osiedlowej pod warunkiem zapewnienia przez Agencję subwencji finansowej, co uwzględniła zawarta wcześniej umowa z dnia 15 lutego 2001 r.

Jak dalej ustalił Sąd, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) pośredniczyła w dostawie energii cieplnej pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi a jej producentem, tj. Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w B.. Oprócz opłaty zmiennej za dostarczone ciepło, właściciele uiszczali także opłatę stałą w wysokości 0,86 zł/m<sup>2</sup>. Podstawę jej naliczenia stanowiła umowa zawarta ze wspólnotami, zaś wysokość określała uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni. Wskutek zaskarżenia przez członka wspólnoty zakresu i wymiary opłaty, w toku prowadzonych w tym przedmiocie postępowań sądowych ustalono, że jej pobieranie było niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego, co skutkowało powstaniem nadpłaty – zadłużenia Spółdzielni wobec członków wspólnot. Wysokość nadpłaty względem każdego właściciela określały załączniki do uchwały. Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r., poz. 1596), tj. z dniem 9 września 2017 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. została pozbawiona członków. Stała się przy tym właścicielem towarzyszącej mieszkaniom infrastruktury, w tym m.in. kanałów sieci zewnętrznej c.o., urządzeń kotłowni, kanałów sanitarnych, chodnika.

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. z dnia 5 października 2018 r., nr (...), w głosowaniu przeprowadzonym na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, wyrażono zgodę na przejęcie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz Wspólnoty urządzeń infrastruktury technicznej, tj. kanału sieci zewnętrznej c.o., węzłów i liczników ciepła, urządzeń kotłowni olejowej w tym pieców, zasobników paliwa, zbiorników

ciśnieniowych - obecnie nie użytkowanych, chodnika z kostki brukowej przebiegającego przez działki poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, kanału sanitarnego w ulicy osiedlowej oraz przyłączy wodociągowych do poszczególnych budynków. Ustalono, że udział Wspólnoty w części wspólnej nieruchomości wynosi 23,45%, a wartość udziału przejętego majątku to 102.834 zł (określona na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego R. Ż. z dnia 31 maja 2018 r.). Jednocześnie uchwalono, że tytułem zapłaty wartości udziału członkowie Wspólnoty dokonają ze Spółdzielnią wzajemnych rozliczeń powstałych należności z tytułu nadpłaty za centralne ogrzewanie, co stanowiło załącznik do uchwały. Wysokość nadpłaty z tytułu wartości przejętego majątku wynosiła 17.294,48 zł. Rozliczenie to miało wyczerpywać wszelkie zobowiązania Wspólnoty względem Spółdzielni wynikające z nadpłaty. Treścią § 5 zaznaczono, że członkowie Wspólnoty, którzy otrzymali nadpłatę za centralne ogrzewanie bądź nie wyrazili zgody na jej zaliczenie na poczet przejętego majątku, zostaną obciążeni wartością udziału majątku przypadającego na ich udział w lokalach. Powód takiej zgody nie wyraził i otrzymał zwrot nadpłaty.

Sąd zaznaczył, że zaskarżoną uchwałę podjęto posiłkując się sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego R. Ż. oszacowaniem aktualnej wartości nakładów inwestycyjnych poniesionych na nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi położonej przy ul. (...). Kanał sanitarny o wartości 37.758 zł należy wyłącznie do Wspólnoty (...) i położony jest wzdłuż budynku oznaczonego tym numerem. Aktualnie, na podstawie umowy z dnia 30 grudnia 2016 r., funkcję Zarządcy Wspólnoty (...), w której położony jest lokal powoda, pełni Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B., obecnie w likwidacji.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny sprawy Sąd ocenił powództwo jako bezzasadne. Wskazał, że materialnoprawną podstawę do zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowi art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.), który umożliwia każdemu z właścicieli lokali zaskarżanie uchwał do sądu z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub z umową albo z uwagi na naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenia interesów właściciela lokalu. Sąd zaznaczył, że w sprawie poza sporem pozostawała treść zaskarżonej uchwały i zachowanie terminu do jej zaskarżenia. Powód sformułował zarzuty jej niezgodności z przepisami prawa (w tym nieprawidłowości jej podjęcia) oraz naruszenia interesu jego i pozostałych właścicieli. Podkreślał, że Wspólnota nie może dysponować środkami pieniężnymi poszczególnych właścicieli, które powstały z tytułu nadpłaty za centralne ogrzewanie. Sąd nie podzielił tych argumentów i stwierdził, że w istocie pozwana Wspólnota umożliwiła jej członkom świadome podjęcie decyzji w zakresie wydania dyspozycji odnośnie przeznaczenia swojej nadwyżki, a powód był jednym z właścicieli, który skorzystał z przysługującego mu uprawnienia domagania się zwrotu nadpłaty. W związku z tym, zdaniem Sądu, zarzut naruszenia przepisów ustawy o własności lokali był chybiony.

W ocenie Sądu, argumentacja powoda okazała się niewystarczająca i nieuzasadniona. Nie wywiązał się on z ciążącego na nim obowiązku udowodnienia zasadności zgłoszonego roszczenia. Jakkolwiek kwestionował sporządzoną przez Wspólnotę wycenę urządzeń kotłowni (§ 2 pkt 2 ppkt b)) jako zawyżoną, swoje przeświadczenie opierał wyłącznie na przeprowadzonej osobiście analizie porównawczej sprawozdań finansowych z zestawieniem ich z wartością wskazaną w polisie ubezpieczeniowej, nie zgłaszając na powyższej płaszczyźnie jakichkolwiek wniosków dowodowych. Tymczasem strona pozwana posługiwała się opinią rzeczoznawcy majątkowego, a wszyscy właściciele mieli możliwość zapoznania się z jej treścią, ewentualnie wyrażenia opinii w przedmiocie poczynionych ustaleń (z którego to prawa powód nie skorzystał).

Sąd wskazał następnie, że przedmiotem sporu było również przekazanie kanału sanitarnego w ulicy osiedlowej, którym odprowadzane są ścieki bytowe z budynków Wspólnot, tj. § 1 pkt 3 uchwały. W ocenie powoda sieć ta od 2006 r. jest własnością urzędu Miasta w B.. Tymczasem, ze złożonej przez pozwaną umowy z dnia 30 października 2001 r. wynikało, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przejęła także „pozostały majątek”, w tym kanał sanitarny biegnący wzdłuż budynku (...). W tej więc części Sąd nie uwzględnił twierdzeń powoda, wobec wykazania przez Wspólnotę okoliczności przeciwnych. Zdaniem Sądu powód oprócz ogólnych twierdzeń, iż z jego punktu widzenia uchwała jest niekorzystna i ma na celu pokrzywdzenie członków Wspólnoty, nie przedstawił żadnych konkretnych, w jaki sposób treść uchwały miałyby naruszać jego prywatny interes, bądź interes pozostałych członków. Nie wymienił, którym z członków Wspólnoty nie podoba się treść podjętej uchwały, czy też którzy z nich chcieliby ją zmienić. W ocenie

Sądu w treści zaskarżonej uchwały nie sposób dopatrzeć się naruszenia interesu powoda, a tym bardziej naruszenia prawa skutkującego sankcją nieważności. Z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy wynikało, że głosowanie odbyło się prawidłowo. Jakkolwiek powód kwestionował sposób zebrania głosów w kilku, enumeratywnie wskazanych lokalach – jako złożonych przez osoby nieuprawnione – to zdaniem Sądu, uchybił obowiązkowi dowodowemu (nie domagał się chociażby przesłuchania na powyższe okoliczności określonych osób). W konsekwencji Sąd uznał, że na datę orzekania w niniejszej sprawie nie zostało wykazane, aby kwestionowaną uchwałę podjęto przy braku wymaganej większości.

Co do kwestii naruszenia interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. Sąd zaznaczył, że powód musiałby wykazać, że koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb Wspólnoty, czego nie uczynił. W ocenie Sądu działania podjęte przez Wspólnotę miały na względzie interes wszystkich właścicieli lokali i były działaniami słusznymi z gospodarczego punktu widzenia. Brak zatem podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zarzucając mu:

- 1) błędną ocenę dowodów zebranych w sprawie, w tym wyceny infrastruktury, pomimo zastosowania przez rzeczoznawcę wadliwej metody wyceny;
- 2) naruszenie przepisów ustawy o własności lokali poprzez ich wybiórcze zastosowanie, co doprowadziło do usankcjonowania podjęcia uchwały w sprawie przejęcia przez właścicieli infrastruktury, która nie stanowi dla Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej;
- 3) naruszenie art. 23 u.w.l. w zakresie podejmowania uchwał przez właścicieli Wspólnoty;
- 4) naruszenie art. 212 k.p.c. i 217 k.p.c. i art. 1 § 1 pkt. 1 k.r.io.

Mając to na względzie wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja jest zasadna.**

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jako że znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, a nadto nie są kwestionowane przez stronę skarżącą w apelacji. Na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy, Sąd Apelacyjny wyraża natomiast odmienną ocenę prawną powództwa uznając, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy powoda, przez co podlega wyeliminowaniu z obrotu prawnego.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że o zasadności apelacji powoda przesądza nie tyle trafność podniesionych w niej zarzutów, co uwzględnienie przez Sąd Apelacyjny z urzędu naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 25 ust. 1 u.w.l.. Nie ulega bowiem wątpliwości, że sąd drugiej instancji ma prawo i obowiązek brać pod uwagę naruszenie tej kategorii przepisów z urzędu i nie jest w tym zakresie związany zarzutami apelacji. Zgodnie z przywołanym przepisem, 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 Apelacyjnego - jak już zasygnalizowano na wstępie - podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w B. uchwała nr (...) z dnia 5 października 2018 r., narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i godzi w interesy powoda.

Odnosząc się do pierwszego z tych zagadnień wskazać należy, że zgodnie z powszechnie aprobowanymi poglądami doktryny, prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania i administrowania wspólną nieruchomością oznacza poprawne gospodarstwo, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami zarządczymi, wykonywanie niezbędnych działań, których wymaga wspólna własność. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że w przypadku właścicieli lokali uchwała, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. powinna przede wszystkim mieć konkretną treść zarządczą, którą można odtworzyć i skontrolować (zob. R. Dzięczek, Komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali, LEX 2016). Tymczasem uchwała podjęta przez pozwaną Wspólnotę jest dość niejasna, nie wynika z niej chociażby co oznacza „przejęcie” od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) urządzeń infrastruktury technicznej (brak doprecyzowania, że chodzi o odpłatne przejęcie na własność), ani też w jaki sposób członkowie Wspólnoty, którzy otrzymali zwrot nadpłaty albo nie wyrazili zgody na jej zaliczenie na poczet przejętego majątku Spółdzielni, zostaną obciążeni wartością udziału. Poza tym, o ile zgodzić się można ze stanowiskiem, że pewne elementy infrastruktury Spółdzielni takie jak chodnik, kanał sanitarny czy przyłącza wodociągowe są niezbędne do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, to już nie można tego samego powiedzieć o urządzeniach kotłowni olejowej - od kilku lat nieużytkowanej. Na uwagę zasługuje tutaj fakt, że urządzenia kotłowni - niepotrzebne i niewykorzystywane przez właścicieli lokali, w dodatku znajdujące się w budynku innej wspólnoty - zostały oszacowane (w odniesieniu do udziału pozwanej Wspólnoty - 23,45%) na kwotę 51.203 zł. Kwota ta stanowi w zasadzie równowartość wszystkich pozostałych elementów przejmowanej infrastruktury zważywszy, że udział w kanale sanitarnym, chodniku i kanale centralnego ogrzewania określono łącznie na sumę 51.631 zł. Zdaniem Sądu Apelacyjnego również prawidłowość dokonanego oszacowania poszczególnych elementów infrastruktury technicznej likwidowanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) może budzić zastrzeżenia w kontekście przedstawionych przez powoda dowodów (sprawozdania finansowe, bilanse) wskazujących na wartość posiadanych przez Spółdzielnię środków trwałych w latach ubiegłych. Co się zaś tyczy urządzeń kotłowni, to jak słusznie podnosił powód, ich wartość na potrzeby objęcia ubezpieczeniem w latach 2009-2010 została określona na kwotę 91.098,35 zł, a w oszacowaniu sporządzonym przez rzeczoznawcę na kwotę 218.351 zł. W tych okolicznościach nie sposób uznać, by nabycie przez Wspólnotę urządzeń nieczynnej kotłowni w dodatku za cenę wysoką i wątpliwą, było racjonalnie uzasadnione i leżało w interesie członków tej Wspólnoty.

Przechodząc do drugiej kwestii związanej z naruszeniem art. 25 ust. 1 u.w.l. (godzenie w interesy właściciela lokalu), należy przede wszystkim zwrócić uwagę na treść § 5 zaskarżonej uchwały, który stanowi, że członkowie Wspólnoty, którzy otrzymali nadpłatę za centralne ogrzewanie, bądź nie wyrazili zgody na jej zaliczenie na poczet przejętego majątku Spółdzielni, zostaną obciążeni przez Wspólnotę wartością udziału majątku przypadającego na ich udziały w lokalach, przy czym zobowiązania ww. członków wobec Spółdzielni pokryje Wspólnota. W pierwszym rzędzie należy stwierdzić, że zapis ten jest niejasny i mało konkretny, nie precyzuje bowiem w jaki sposób ww. członkowie zostaną obciążeni wartością udziału i w jaki sposób (z jakiego źródła) zobowiązania te zostaną pokryte przez Wspólnotę. Po drugie, z zapisu tego wynika, że pomimo otrzymania przez członka Wspólnoty zwrotu nadpłaty za centralne ogrzewanie albo wyrażenia sprzeciwu wobec zaliczenia jej na poczet przejętego majątku Spółdzielni, członkowie poniosą dodatkowe (bliżej niesprecyzowane) konsekwencje finansowe. W związku z powyższym nietrafne jest stanowisko Sądu pierwszej instancji, że z uwagi na zwrot nadpłaty na rzecz powoda, jego interesy nie zostały naruszone podjętą w dniu 5 października 2018 r. uchwałą. W ocenie Sądu Apelacyjnego treść zaskarżonej uchwały jest niejasna i niekonkretna, a postanowienia w niej zawarte kształtują w sposób niekorzystny sytuację powoda, naruszając tym samym jego uzasadniony interes.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wszystkie okoliczności niniejszej sprawy prowadzą do wniosku, że rzeczywistą przyczyną podjęcia zaskarżonej uchwały było umorzenie długów likwidowanej Spółdzielni wobec członków pozwanej Wspólnoty z tytułu nadpłaty za centralne ogrzewanie, wynoszących ponad 85.500 zł w stosunku do tej konkretnej Wspólnoty. Słuszność tego wniosku dodatkowo potwierdza treść uzasadnienia uchwały, bowiem wyraźnie tam wskazano, że Spółdzielnia poza majątkiem wymienionym w uchwale nie posiada żadnych innych środków materialnych umożliwiających jej rozliczenie się z członkami Wspólnoty. Powyższe prowadzi do wniosku, że zaskarżona uchwała została podjęta przede wszystkim w interesie Spółdzielni, a nie członków pozwanej Wspólnoty, co dodatkowo przemawia za jej uchyleciem.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Zmiana orzeczenia co do meritum skutkowałą koniecznością dostosowania rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję, stosownie do wyniku sprawy. Podstawę prawną tego rozstrzygnięcia stanowi art. 98 § 1 k.p.c. Na podlegające zwrotowi koszty procesu składa się opłata od pozwu.

Również o kosztach instancji odwoławczej Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądając na rzecz skarżącego zwrot opłaty od apelacji.

(...)