

Sygn. akt I ACa 630/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Ewelina Jokiel
Sędziowie:	SA Dariusz Janiszewski SA Jakub Rusiński (spr.)
Protokolant:	sekretarz Emilia Kułakowska

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa T. H., W. B. i S. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...). S. D. 134 w E.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu

z dnia 8 lutego 2016 r. sygn. akt I C 366/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 378,65 (trzysta siedemdziesiąt osiem 65/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Dariusz Janiszewski SSA Ewelina Jokiel SSA Jakub Rusiński

Sygn. akt I ACa 630/16

UZASADNIENIE

Powodowie, T. H., W. B. oraz S. K. wystąpili z pozwem przeciwko (...) przy ul. (...). S. D. 134 w E., domagając się uchylenia:

- uchwały nr 2 z dnia 4 lipca 2015 r. o treści: „Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej w E. ul. (...). D. 134 zmienia swoją uchwałę nr 1 z dnia 25.04.2015 r. dotyczącą wystawienia nieruchomości przy ul. (...). D. 134 w E. (zabudowanej w szczególności (...)) na sprzedaż po cenie ofertowej 5.500.000 zł netto, nie niższej niż cena 5.000.000 zł netto i upoważnienia zarządcy do podjęcia działań w tej sprawie, w szczególności do złożenia oferty sprzedaży nieruchomości (...) Polska, w ten sposób, że uznaje za celowe wystawienie w/w nieruchomości za cenę nie niższą niż 4.300.000

zł netto i złożenie przez zarządcę takiej oferty sprzedaży. W pozostałym zakresie uchwała nr 1 z dnia 25.04.2015 r. obowiązuje bez zmian”;

- uchwały nr 6 z dnia 4 lipca 2015 r. o treści: „Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości w E. przy ul. (...). D. 134, stanowiąca CH (...), wyraża zgodę na zmianę sposobu ogrzewania obiektu nieruchomości wspólnej CH (...) w ten sposób, że ogrzewanie powinno być utrzymane na poziomie minimalnym, zabezpieczającym instalację wewnętrzną przed uszkodzeniem lub zniszczeniem spowodowanym niską temperaturą”.

Zaskarżonej uchwale nr 2 powodowie zarzucili, niezgodność z przepisami prawa podnosząc, iż sprzedaż nieruchomości nie mieści się w czynnościach zarządczych określonych w ustawie o własności lokali. Natomiast w odniesieniu do zaskarżonej uchwały nr 6 powodowie podnieśli, że godziła ona w interesy właścicieli lokali użytkowych, a ponadto naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota domagała się oddalenia powództwa. W odniesieniu do uchwały numer 2 wyjaśniła, że miała ona jedynie charakter porządkowo –organizacyjny i w istocie nie mieściła się w kategorii spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Według pozwanej, nie stanowiła ona oświadczenia woli zmierzającego do dokonania czynności prawnej sprzedaży całej nieruchomości, z pominięciem woli powodów. Natomiast co do uchwały nr 6, pozwana podniosła, że powodowie prowadzili działalność handlową w swoich własnych, wyodrębnionych lokalach użytkowych. We własnym zakresie i na własny koszt zobligowani byli zatem zapewnić sobie warunki wykonywania tej działalności, w tym, m.in., w zakresie wyposażenia lokali w niezbędne urządzenia grzewcze, a następnie ponosić koszty związane z ich ogrzewaniem.

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Elblągu uchylił uchwały nr 2 i 6 z dnia 4 lipca 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...). S. D. 134 w E. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 597 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. swoje rozstrzygnięcie oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych przedstawionych w uzasadnieniu wyroku. Wynika z nich, że nieruchomość położona przy ulicy (...). S. D. 134 w E. składała się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem handlowo – usługowym w postaci hali jednokondygnacyjnej o konstrukcji stalowej, o powierzchni użytkowej 3.290 m², która to nieruchomości objęta była księgą wieczystą (...).

W budynku hali jednokondygnacyjnej stalowej wydzielonych zostało 182 lokali wykorzystywanych na cele inne niż mieszkalne (tzw. boksów handlowych), stanowiących odrębne nieruchomości. Boksy miały powierzchnię 10 m² i usytuowane były wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Wydzielone były ścianami wykonanymi z płyt gipsowo – kartonowych, a od strony ciągu komunikacyjnego, na całej długości boksu, zamontowana była zwijana roleta, którą podnoszono, aby umożliwić wejście do boksu. Sufit boksów wykonany był z siatki, a poszczególni właściciele zakładali tam folię ochronną lub panele. Niektóre boksy, z uwagi na charakter prowadzonej w nich działalności gospodarczej, nie posiadały zamontowanej rolety, tylko drzwi wejściowe. Właściciele boksów uprawnieni byli do korzystania z części wspólnych nieruchomości w postaci ciągów komunikacyjnych, do prezentacji własnych towarów. W określonym zakresie służyły one jako powierzchnie handlowe, gdzie wystawiane były towary.

W umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali, właściciele określili sposób zarządu nieruchomością wspólną, powierzając go osobie prawnej, tj. stowarzyszeniu (...) w E.. Przyjęty sposób zarządu nieruchomością wspólną nie został zmieniony na podstawie uchwały właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza.

W dniu 25 kwietnia 2015 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali położonych w budynku hali przy ulicy (...). S. D. 134 w E., na którym pod głosowanie poddana została między innymi uchwała nr 1 w sprawie odpowiedzi zarządcy na ofertę (...) Polska dotyczącą sprzedaży nieruchomości, o następującej treści: „Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) D. 134 w E. uznaje za celowe wystawienie wskazanej nieruchomości na sprzedaż w cenie ofertowej 5.500.000 złotych netto, nie niższej jednak niż cena 5.000.000 złotych netto i upoważnia zarządcę do podjęcia działań w tej sprawie, w szczególności do złożenia w/w oferty sprzedaży nieruchomości za cenę 5.000.000 złotych netto (...) Polska w odpowiedzi na jego ofertę”.

Za przyjęciem uchwały głosowało 93 członków wspólnoty, reprezentujących łącznie 65,94% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw uchwale głosowało 5 członków wspólnoty, reprezentujących 7,14% udziału w nieruchomości wspólnej, a od głosu wstrzymało się 3 członków wspólnoty, reprezentujących 2,19 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 4 lipca 2015 r. odbyło się kolejne zebranie właścicieli lokali położonych w budynku hali przy ulicy (...). S. D. 134 w E.. Na ten dzień T. H. była właścicielem samodzielnych lokali numer: (...) i w związku z tym przysługiwał jej udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). W. B. był właścicielem samodzielnych lokali numer: (...) i przysługiwał mu udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). S. K. był właścicielem samodzielnych lokali numer: (...) i jego udział w nieruchomości wspólnej wynosił (...).

Na zebraniu w dniu 4 lipca 2015 r. poddano pod głosowanie między innymi uchwałę nr 2 i uchwałę nr 6. Uchwała nr 2 przewidywała, że „Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) D. 134 w E. zmienia swoją uchwałę nr 1 z dnia 25.04.2015 r., dotyczącą wystawienia nieruchomości przy ul. (...) D. 134 w E. (zabudowanej w szczególności (...)) na sprzedaż w cenie ofertowej 5.500.000 zł netto, nie niższej niż cena 5.000.000 zł netto i upoważnienia zarządcy do podjęcia działań w tej sprawie, w szczególności do złożenia oferty sprzedaży nieruchomości (...) Polska, w ten sposób, że uznaje za celowe wystawienie w/w nieruchomości za cenę nie niższą niż 4.300.000 zł netto i złożenie przez zarządcę takiej oferty sprzedaży. W pozostałym zakresie uchwała nr 1 z dn. 25.04.2015 r. obowiązuje bez zmian”.

Za przyjęciem tej uchwały głosowali członkowie wspólnoty reprezentujący 50,55% udziałów w nieruchomości wspólnej. Nikt nie głosował przeciw, zaś od głosu wstrzymali się członkowie reprezentujący 13,18% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała nr 6 przewidywała, że: „Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości w E., ul. (...) S. D. 134, stanowiąca CH (...), wyraża zgodę na zmianę sposobu ogrzewania obiektu nieruchomości wspólnej CH (...) w ten sposób, że ogrzewanie powinno być utrzymane na poziomie minimalnym, zabezpieczającym instalację wewnętrzną przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, spowodowanym niską temperaturą”.

Za uchwałą głosowali członkowie wspólnoty reprezentujący 51,64% udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwno uchwale głosowali członkowie wspólnoty reprezentujący 15,38% udziałów w nieruchomości wspólnej. Nikt nie wstrzymał się od głosu.

Na podstawie uchwały nr 1 z 25 kwietnia 2015 r. oraz uchwały nr 2 z 4 lipca 2015 r., członkowie zarządu (...) w E. prowadzili rozmowy z reprezentantem (...) Sp. z o.o. na temat sprzedaży całej nieruchomości przy ul. (...) S. D. 134 w E..

W budynku hali przy ul. (...) S. D. 134 w E. funkcjonowała instalacja grzewcza oparta na automatycznie sterowanym piecu gazowym i systemie rozprowadzenia podgrzanego powietrza. Rozprowadzenie to następowało za pomocą trzech ciągów z otworami nawiewowymi i wentylatorami, które zlokalizowane były w górnej części hali, ponad boksami handlowymi oraz ciągami komunikacyjnymi.

Ciepło wydobywające się z nawiewów przenikało po całym budynku hali na zasadzie swobodnej cyrkulacji, wspomaganą punktowo wentylatorami. Do boksów ciepło wnikało przez sufit, o ile nie był on zabudowany za pomocą materiałów termoizolacyjnych oraz od frontu, po otwarciu zwijanej rolety. Jedynie dwa boksy handlowe, z uwagi na specyfikę prowadzonej w nich działalności, posiadały system doprowadzający ciepło wprost z nawiewu zlokalizowanego pod sufitem hali do wnętrza lokalu użytkowego. Wszystkie boksy wyposażone były w wewnętrzne instalacje elektryczne, które jednak od samego początku, gdy halę oddano do użytku, nie były przewidziane do zasilania urządzeń grzewczych, jako jedyne źródła ciepła w hali. Ogrzewanie poszczególnych boksów za pomocą elektrycznych urządzeń grzewczych skutkowało tym, że przy odsłoniętej roletcie ciepło przenikało do części wspólnych nieruchomości.

Wykorzystywany w obiekcie hali system instalacji grzewczej oparty na automatycznie sterowanym piecu gazowym i systemie rozprowadzenia podgrzanego powietrza był sprawny i wydolny. Pozwalał na zapewnienie wewnątrz obiektu i w poszczególnych boksach handlowych takiej temperatury, która umożliwiała prowadzenie tam działalności handlowej, w tym polegającej na sprzedaży odzieży i bielizny.

Wykonanie uchwały nr 6 z dnia 4 lipca 2015 r. doprowadziło, do tego, że w okresie wczesnojesiennym 2015 r. temperatura wewnątrz hali spadła do około 12 -13 stopni C..

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy stwierdził, że poza sporem pozostawało, iż powodowie byli właścicielami lokali w pozwanej spółnocy. Zachowali oni również sześciotygodniowy terminu do zaskarżenia uchwał, skoro zebranie, na którym zostały one podjęte, odbyło się w dniu 4 lipca 2015 r., a pozew wniesiono w dniu 14 sierpnia 2015 r. Dalej zaznaczył, że bezsporna pozostawała także wysokość udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej głosujących za podjęciem zaskarżonych uchwał, tzn. że za uchwałami głosowali właściciele posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwko uchwałom nie zostały zgłoszone także inne zarzuty formalne dotyczące trybu oraz sposobu ich podjęcia. Kognicji Sądu meriti poddana zatem została kwestia merytorycznej oceny podjętych uchwał, koncentrująca się na sformułowanych przez powodów zarzutach.

Według sądu pierwszej instancji uchwała nr 2 z dnia 4 lipca 2015 r. nie mogła się ostać, gdyż jej przedmiot nie mieścił się w granicach pojęcia czynności dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l., wspólnota mieszkaniowa uprawniona jest do podejmowania uchwał w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu, ale odnoszących się jedynie do części wspólnych nieruchomości. Na tej drodze wspólnota nie może ingerować w sferę uprawnień związanych z własnością poszczególnych lokali. Treść uchwały wyraźnie wskazywała, iż jej przedmiotem było umocowanie zarządu do złożenia oferty sprzedaży nieruchomości przy ul. (...). S. D. 134 za określoną cenę. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało, iż chodziło tu o nieruchomość obejmującą również wyodrębnione lokale użytkowe, poszczególnych członków wspólnoty. Oczywistym natomiast było, iż członkowie wspólnoty nie byli uprawnieni do podejmowania decyzji w sprawach dotyczących własności poszczególnych odrębnych lokali. Zgodnie z art. 140 k.c. uprawnienie do rozporządzania własnością tych nieruchomości przysługiwało tylko i wyłącznie ich właścicielom

Zdaniem Sądu Okręgowego, uchwała numer 2 nie mogła także dotyczyć samej nieruchomości wspólnej, bez wyodrębnionych lokali, gdyż udziały w tej nieruchomości były związane z własnością poszczególnych lokali i nie mogły być przedmiotem samodzielnego obrotu (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Podkreślił, że kwestie te były znane pozwanej spółnocy, gdyż już w odpowiedzi na pozew przyznała, że uchwała nr 2 nie mieściła się w kategorii spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Ponadto ze strony pozwanej wielokrotnie padały zapewnienia, że bez zgody wszystkich właścicieli lokali (boksów handlowych), nie mogło dojść do sprzedaży nieruchomości przy ul. (...). S. D. 134 w E.. Zapewnienia te pozostawały jednak według Sądu Okręgowego bez znaczenia prawnego, gdyż treść uchwały upoważniała zarządcę do złożenia oferty w rozumieniu art. 66 § 1 k.c. dotyczącej sprzedaży nieruchomości obejmującej także własność poszczególnych lokali użytkowych. Nieistotne było czy do złożenia takiej oferty doszło i czy zarząd zamierzał ją złożyć, a także bez znaczenia była świadomość zarządu lub podmiotu, z którym prowadzono negocjacje w sprawie sprzedaży, co do zgodności z prawem oferty opartej na takiej uchwale. Obowiązkiem Sądu było wyeliminowanie z obrotu prawnego niezgodnej z przepisami prawa uchwały.

Odnośnie uchwały nr 6 Sąd Okręgowy stwierdził, że weryfikując zasadność powództwa w tym zakresie, należało dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżonej uchwale, mając na względzie, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytych stanie i zapewnienie członkom wspólnoty możliwości należytego korzystania ze swojej własności zgodnie ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem.

Większość właścicieli lokali opowiedziała się za utrzymaniem ogrzewania na poziomie minimalnym, tj. takim, który zabezpieczałby tylko instalację wewnętrzną przed uszkodzeniem. Według Sądu pierwszej instancji, taka decyzja godziła w gospodarcze możliwości wykorzystania tego obiektu. Od samego początku wspólna hala przewidziana

została do tego, aby umożliwić właścicielom lokali prowadzenie tam działalności handlowej. Konstrukcja hali i wydzielonych boksów była tak przewidziana, że boksy były otwarte i korzystały ze wspólnego ciepła, którego koszt był rozliczany po równo na wszystkich właścicieli. Osoby decydujące się na nabycie tam lokali użytkowych akceptowały ten sposób funkcjonowania. Taki sposób był nadal aktualny, skoro obowiązywały we wspólnocie (stowarzyszeniu) regulaminy pozwalające właścicielom boksów wykorzystywać do prowadzonej działalności gospodarczej części nieruchomości wspólnej, tj. zezwalające na wystawienie towaru poza granice boksów handlowego. W tej sytuacji, ograniczenie ciepła z pewnością miało wpływ na taki sposób prowadzenia działalności gospodarczej i korzystanie z nieruchomości wspólnej. Nawet przy trudnej sytuacji ekonomicznej większości członków wspólnoty nie można było uznać, że ich decyzja wyrażona w uchwale nr 6 z dnia 4 lipca 2015 r. była celowa i rzetelna dla sposobu korzystania z tego obiektu. Jeżeli obecnie już nie akceptowali oni takiego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, to nie powinni podejmować decyzji, które w istocie uniemożliwiały lub co najmniej utrudniały innym właścicielom prowadzenia tam działalności gospodarczej. Oczywistym było, że konsekwencją zmiany sposobu ogrzewania byłby spadek temperatury w hali. Niska temperatura miałaby niekorzystny wpływ na liczbę klientów odwiedzających halę i dokonujących tam zakupów. Postulowany przez pozwaną alternatywny sposób ogrzewania boksów poprzez elektryczne urządzenia grzewcze był nieefektywny, droższy i prowadziłby do tego, że przy otwartych boksach, urządzenia te ogrzewałyby części wspólne nieruchomości. Zmuszałby właścicieli do przebudowy swych lokali (dodatkowego ich zabudowania), co niewątpliwie skutkowało by obniżeniem atrakcyjności ich punktów handlowych (10 m² zamkniętej powierzchni handlowej, z utrudnioną możliwością ekspozycji towaru na zewnątrz boksów) i tym samym dalszym spadkiem obrotów.

W tym aspekcie, uchwała nr 6 naruszała według Sądu Okręgowego również ekonomiczne interesy powodów, narażając ich na straty i utratę korzyści z prowadzonych tam działalności gospodarczych.

Z tych względów, na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, uchylając zaskarżone uchwały nr 2 i 6. Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd ten wskazał art. 98 k.p.c.

Pozwana wniosła apelację skarżąc wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając mu:

1) błąd w zastosowaniu art. 25 ust. 1 u.w.l. polegający na przyjęciu, iż zaskarżona uchwała nr 2 z 4 lipca 2015 r. upoważniała zarządcę do złożenia oferty sprzedaży nieruchomości w E. przy ul. (...) na rzecz L. Polska w rozumieniu art. 66 § 1 k.c. i tym samym jest niezgodna z przepisami prawa.

2) błąd w zastosowaniu art. 25 ust. 1 u.w.l. przez przyjęcie, że uchwała nr 6 zebrania właścicieli z dnia 4 lipca 2015 r. narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz w inny sposób narusza interes powodów.

3) naruszenie prawa procesowego, polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodu, określonej przepisem art. 231 k.p.c. oraz sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającym na przyjęciu, że uchwała nr 2 miała stanowić upoważnienie dla zarządcy do złożenia oferty zakupu nieruchomości L. Polska oraz że uchwała nr 6 zagraża członkom wspólnoty prowadzącym działalność gospodarczą w hali użytkowej, bez uwzględnienia, że w rzeczywistości mogą oni samodzielnie ogrzewać miejsce swojej działalności.

W oparciu o takie zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Na wstępie należy za Sądem Okręgowym powtórzyć, że pozwana była należycie reprezentowana w niniejszym procesie. Przy sukcesywnym wyodrębnianiu lokali, do ustalenia umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną może dojść już w pierwszym akcie (notarialnym) przewłaszczenia (zbycia) lokalu. Tak wprowadzony sposób zarządu

nieruchomością wspólną wiąże każdego kolejnego nabywcę lokalu (art. 18 ust. 2 u.w.l.), niezależnie od tego, czy sposób zarządu został ujawniony w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej (R.Dziczek, Komentarz do art.18 ustawy o własności lokali, LEX). Pozwana wykazała, że przy wyodrębnieniu lokali wskazano Stowarzyszenie (...) w E., jako zarządcę natomiast w uchwale z dnia 9 stycznia 2017 r. III CZP 106/16 Sąd Najwyższy stwierdził, że w braku odmiennego zastrzeżenia osoba, której właściciele lokali w umowie lub w uchwale (art. 18 ust. 1 i ust. 2a u.w.l.) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych.

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i rozważania w zakresie oceny materiału dowodowego oraz podstawy prawnej rozstrzygnięcia, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia i odwołuje się do nich bez potrzeby ich powtarzania.

1. Zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz zarzuty naruszenia art.233 § 1 k.p.c. i błędnych ustaleń faktycznych, nie usprawiedliwiają apelacji w części dotyczącej uchylenia uchwały nr 2. Argumentacja pozwanej zmierza do wykazania, że nie było intencją osób podejmujących uchwałę, ani tym bardziej wolą zarządcy, aby składać wiążącą ofertę sprzedaży nieruchomości potencjalnemu kontrahentowi, gdyż działania zarządcy miały jedynie stanowić element negocjacji. Ponadto strona pozwana podnosi, że uchwała nie miała takiej treści ani formy, która kwalifikowałaby ją jako wiążącą ofertę.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, treść uchwały jest jasna. E. verbis wynika z niej, że stanowiła ona upoważnienie członków wspólnoty do złożenia przez zarządcę oferty (art.66 k.c.), która w procesie sposobu zawarcia umowy, jest czym innym niż negocjacje (art.72 k.c.). Należy podkreślić, że także dla pozwanej jest oczywistym, iż według uchwały przedmiot oferty obejmować miał prawa odrębnej własności, dlatego podjęcie takiej uchwały wykraczało poza uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l., wspólnota mieszkaniowa uprawniona jest do podejmowania uchwał w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu, ale odnoszących się jedynie do części wspólnych nieruchomości.

Dla wykazania innego znaczenia uchwały nr 2, pozwana wskazuje na zeznania świadków i pozwanej. Treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.). Te przemawiają za tym, aby treść uchwały była jasna, bez ukrytych intencji i zamiarów, które są inne od woli wyrażonej w jej treści. Należy bowiem pamiętać, że uchwała wspólnoty jest czynnością wielostronną, nie wymagającą zgodnych oświadczeń woli wszystkich współwłaścicieli, a jedynie większości. Uchwała nr 2 posługuje się powszechnie znanym określeniem „oferta” i tym samym jasno wskazuje na upoważnienie zarządcy, które in concreto wykracza poza uprawnienie wspólnoty, która takiego upoważnienia udzieliła. Mimo zatem, iż wskazani przez pozwaną świadkowie twierdzili, że celem uchwały nie było złożenie wiążącej oferty, jej treść – w świetle całości materiału dowodowego sprawy – co najmniej wywołuje poważne wątpliwości, które w tej sprawie są wystarczające dla wyeliminowania uchwały, jako niezgodnej z przepisami prawa (art.25 ust.1 u.w.l.).

Wbrew intencjom pozwanej nie można uchwały nr 2 traktować jedynie jako porządkowej, skoro została podjęta w odpowiedniej procedurze przewidzianej dla wszystkich uchwał wspólnoty, a jej treść nie wskazuje wprost, że ma ona właśnie taki charakter. Nie ma też znaczenia, że sama uchwała nie stanowiła oferty i formy odpowiedniej (ad solemnitatem) dla przeniesienia prawa własności nieruchomości, gdyż problem sprowadza się do tego, że przedmiotowa uchwała upoważniała zarządcę do sformułowania oferty na przedmiot, który nie obejmował kompetencji wspólnoty.

Z wywodów pozwanej wynika, że uchwała nr 2 miała inne znaczenie niż jej treść oraz praktycznie nie miała żadnego znaczenia ani dla działań zarządu, ani ostatecznie na wspólnotę, gdyż potencjalny kontrahent wycofał się z rozmów na temat zakupu nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uchwała, która wyraża inną treść niż rzeczywisty

zamiar wykonawcy uchwały (zarządcy) nie jest prawidłowa zaś jej przedmiot wykraczający poza uprawnienia wspólnoty powoduje, że jest ona niezgodna z przepisami prawa.

2. Bezzasadna jest także apelacja dotycząca rozstrzygnięcia o uchwale nr 6.

Zasadniczym celem funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym stanie i głównie pod tym kątem powinna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Naruszenie natomiast interesu właściciela lokalu w rozumieniu art.25 ust.1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego.

W okolicznościach niniejszej sprawy należało uwzględnić, że funkcja nieruchomości wspólnej sprowadza się do prowadzenia w niej działalności gospodarczej. Osoby, które nabyły odrębne pomieszczenia użytkowe chciały właśnie na terenie hali taką działalność realizować. Elementem wspólnym jest instalacja ciepła funkcjonująca w hali od początku i ona stanowi główne źródło ciepła. Dzięki niej, zachowana jest w hali odpowiednia temperatura, niezależnie od tego, że niektórzy, nieliczni przedsiębiorcy, mają własne ogrzewanie. Okoliczność, iż boksy są osłonięte od góry, nie eliminuje ogrzewania poszczególnych pomieszczeń usługowo - handlowych, gdyż oczywistym jest, że temperatura w otoczeniu boksu ma wpływ na temperaturę w ich wnętrzu. Wprowadzenie w życie uchwały nr 6 praktycznie pozbawia oryginalnego ogrzewania hali i powoduje, że już w okresie jesiennym temperatury w hali były niskie, co utrudnia prowadzenie w niej działalności gospodarczej (zeznania świadka J. G., zeznania powodów). Należy podkreślić, że zarządca nie przedstawił żadnych opinii, czy hala w taki sposób będzie mogła funkcjonować i zostać utrzymana w dobrym stanie. Świadek J. G. (2) obsługujący centralne ogrzewanie zeznał, że nie wie, jak by to funkcjonowało, gdyby wykonać uchwałę nr 6. Pozwana nie przedstawiła także kalkulacji związanych z tym oszczędności.

Zdaniem Sądu, brak ogrzewania części wspólnych może mieć wpływ nie tylko na działalność poszczególnych współwłaścicieli, ale także na sam obiekt w okresie zimowym. Pozwany wskazuje, że każdy z właścicieli boksów może samodzielnie ogrzać swoje pomieszczenie. Dotychczas taki sposób ogrzewania był jednak stosowany tylko przez nielicznych właścicieli boksów i bezpieczeństwo takiego rozwiązania nie zostało w żaden sposób zweryfikowane. Powodowie zwracają natomiast uwagę, że indywidualne ogrzewanie może nadmiernie przeciążyć instalacje elektryczną, a poza tym, gdy boksy są otwarte na część wspólną, to takie ogrzewanie jest nieefektywne. Trudno zaprzeczyć racjonalności tych wywodów.

Powódka T. H. zeznała, że nikt nie rozmawiał z właścicielami na temat propozycji obniżenia temperatury w hali, zaś G. O. stwierdziła, że uchwały nr 6 nie było w porządku obrad. Zważywszy więc, że propozycja uchwały nr 6 zapadła spontanicznie na zebraniu i jej jedynym uzasadnieniem było pomniejszenie kosztów użytkowania hali, to uprawniony jest wniosek, że sprawa alternatywnego ogrzewania wspólnej hali niewątpliwie nie została we właściwy sposób zbadana. Nie było bowiem ku temu podstaw, ani czasu. W rezultacie, eliminacja ogrzewania z użyciem czynnego i sprawnego systemu, w jaki wyposażona jest hala targowa i ryzyko związane z zastosowaniem innych metod ogrzewania, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością w wspólną.

Oszczędności nie mogą determinować wszystkich działań zarządczych. Skoro nieruchomość wspólna służy do działalności gospodarczej obecnie prowadzonej w ponad 70 lokalach użytkowych i dla funkcjonowania takiej działalności niezbędne jest ogrzewanie, to rezygnacja z dotychczasowego sposobu ogrzewania, dla zapewnienia prawidłowego zarządu wymaga odpowiedniego przygotowania. Po pierwsze, konieczna jest analiza skutków takiej decyzji (nie tylko dotycząca oszczędności z tytułu opłat za ogrzewanie), po drugie czasu na jej wprowadzenie. Niezbędne jest bowiem w takim przypadku podjęcie działań dostosowawczych. Żaden z tych warunków nie został spełniony, dlatego słuszna jest konstatacja Sądu pierwszej instancji, że uchwał nr 6 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Wbrew zarzutom pozwanej, istnieją także silne argumenty za uznaniem uchwały nr 6, jako naruszającej interesy właścicieli – w tym przypadku korzystających z hali zgodnie z jej przeznaczeniem. W wyniku jej wykonania zmuszeni bowiem zostaną do poniesienia nieplanowanych kosztów związanych z dogrzaniem ich pomieszczeń, a ponadto części wspólne pozbawione zostaną ogrzewania, czego konsekwencje nie zostały zbadane. Istnieje więc realne ryzyko, że

negatywne konsekwencje takiego stanu rzeczy (hala została zaprojektowana z istniejącą instalacją grzewczą), poniosą ostatecznie wszyscy właściciele; W szczególności ci, którzy prowadzą działalność gospodarczą w hali targowej.

W świetle zasad współżycia społecznego, interes osób, które nie prowadzą działalności w hali, ale mają w niej swoje pomieszczenia, nie powinien decydować o funkcjonowaniu hali targowej w taki sposób, który wpływa na pogorszenie się sytuacji podmiotów działających na jej terenie. Z materiału dowodowego wynika, że w hali prowadzona jest działalność gospodarcza przez całe rodziny, dla których usługi lub handel w tym miejscu stanowi jedyne źródło utrzymania. Na konkurencyjnym rynku, pogorszenie warunków, w jakich prowadzona jest działalność oraz dodatkowe koszty inwestycyjne, mają wpływ na ich zyski. Wykonanie uchwały nr 6 postawi właścicieli w nowej sytuacji, w której będą musieli samodzielnie dogrzać swoje pomieszczenia a to generuje dodatkowe koszty. O ile osoby, które nie prowadzą działalności w hali mają potencjalną możliwość sprzedaży swoich boksów, to dla licznej grupy współwłaścicieli, to miejsce jest gwarancją ich jedyne go dochodu (zeznania świadka J. G. (3)).

Poza tym należy zwrócić uwagę, że decyzja w sprawie ogrzewania została podjęta bez uprzedzenia, co uniemożliwiło wszystkim zainteresowanym zgłoszenia sprzeciwu. Taka sytuacja może sugerować (na co zwracają uwagę powodowie), że uchwała nr 6 była podyktowana jedynie chęcią sprzedaży nieruchomości poprzez odpowiednią presję na właścicielach. Obniżenie komfortu pracy i zwiększenie kosztów działalności może bowiem zniechęcić przedsiębiorców do kontynuowania działalności na terenie hali.

Zdaniem Sądu odwoławczego, uchwała w tak istotnej sprawie powinna być zapowiedziana i uzasadniona nie tylko obniżeniem kosztów dla osób, dla których stan nieruchomości nie jest istotny, bo np. zainteresowani są sprzedają całej nieruchomości. Niewątpliwie wpływa ona w istotny sposób na interes właścicieli boksów, w których prowadzona jest działalność i stawia ich w sytuacji, w której nie wiedzą, czy mogą indywidualnie w sposób właściwym ogrzać pomieszczenia (świadek P. O. zeznał, że nie zostało sprawdzone, czy instalacja elektryczna wytrzyma obciążenie związane z poborem prądu przez grzejniki) oraz jakie pociągnie to za sobą koszty, w żaden sposób nie zostali bowiem przygotowani do ich poniesienia. Także z tych względów uchwała godzi w ich interes, co uzasadnia jej uchylenie na podstawie art.15 ust.1 u.w.l.

Mając powyższe na uwadze, apelacja jest bezzasadna i dlatego na podstawie art.385 k.p.c. należało orzec, jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art.98 k.p.c., zasądając od pozwanej na rzecz powodów koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zwrot wydatków (koszty dojazdu na rozprawę), których wysokość nie została zakwestionowana przez pełnomocnika pozwanej.

SSA Jakub Rusiński SSA Ewelina Jokiel SSA Dariusz Janiszewski