

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2015r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: protokolant sądowy E. S.

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2015 r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **G. D.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej „Osiedle (...)” nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.**

o uchylenie uchwał

1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. nr 7/2014r. w sprawie utworzenia funduszu prawnego w części obejmującej w § 1 zdanie „Ilekcroć powyżej jest mowa o Wspólnocie, rozumie się przez nią również poszczególnych jej członków działających w imieniu własnym, ale na rzecz lub w interesie Wspólnoty lub wszystkich właścicieli lokali”,
2. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. nr 10/2014r. w sprawie utworzenia wyrażenia zgody na odpłatne udostępnianie części nieruchomości wspólnej właścicielom lokali mieszkalnych i użytkowych oraz najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych dla potrzeb montażu reklam i klimatyzatorów w części obejmującej w § 3 tej uchwały,
3. w pozostałej części powództwo oddala,
4. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

SSO /-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powód G. D., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w P. nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. o nr 7/2014, 9/2014 oraz 10/2014 podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., gdzie właściciele lokali przy ul. (...) tworzą wspólnotę mieszkaniową. Liczba wyodrębnionych lokali należących do wspólnoty wynosi 110, zaś ogólna liczba udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 1.014.989. W dniu 23 stycznia 2015 r. powód otrzymał od pozwanego pismo z dnia 9 stycznia 2015 r., w treści którego został powiadomiony o podjęciu w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwał pod nr 7/2014, 9/2014 i 10/2014. Powód wskazał, że ww. uchwały powinny zostać uchylone ze względu na ich sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali, naruszenie interesu ekonomicznego członków wspólnoty mieszkaniowej oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W ocenie powoda, uchwała nr 7/2014 narusza interes ekonomiczny członków wspólnoty poprzez utworzenie odrębnego funduszu prawnego w kwocie przekraczającej potrzeby zarządu nieruchomością na zasadach pozwalających dowolnie wydatkować środki pieniężne oraz jest sprzeczna z przepisem art. 12 ust. 2 zd. drugie ustawy o własności lokali nakładając na wszystkich właścicieli lokali obciążenie w takiej samej wysokości, jak również

zaliczając do wydatków wspólnoty, wydatki ponoszone przez członków wspólnoty we własnym imieniu. Odnośnie natomiast podjętej przez pozwaną uchwały nr 9/2014 w przedmiocie opracowania dokumentacji technicznej przyłączy i poniesienia przez wspólnotę wydatków na ten cel, powód wskazał, że nie istnieje potrzeba sporządzania takiej dokumentacji, z uwagi na to, że wielorodzinne budynki mieszkalne położone przy ul. (...) w P. posiadają już przyłącza energii cieplnej, energii elektrycznej oraz wody. Uchwała nr 10/2014 natomiast w ocenie powoda w części dotyczącej § 3 uchwały jest sprzeczna z przepisem art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w zakresie, w którym ustala wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej w stałej kwocie wynoszącej trzykrotność stawki za korzystanie oparte na stosunku najmu.

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2015 r. Sąd udzielił zabezpieczenia roszczenia powoda poprzez wstrzymanie wykonania uchwały nr 9/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” nieruchomości położonej przy ul. (...) i B w P. w sprawie wyrażenia zgody na zlecenie opracowania dokumentacji technicznej dla potrzeb wykonania przyłączy dla Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) położonej w P. przy ul. (...) w zakresie energii cieplnej, elektrycznej i dostawy wody do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania.

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 20 sierpnia 2015 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano - odnośnie podjęcia przez Wspólnotę uchwał nr 7/2014 i 9/2014 – że jest to związane z tym, że pozwana nie ma możliwości zawarcia bezpośrednich umów z przedsiębiorstwami dostarczającymi media i korzysta przy dostawach wszystkich mediów do budynku pozwanego z pośrednictwa dewelopera, który wybudował budynek Wspólnoty tj. (...) Developer Sp. z o.o. Spółki komandytowej w P. (będącej pierwszym zarządem Wspólnoty) oraz spółek z nią powiązanych. Pozwana wskazała, że (...) Developer Sp. z o.o. Sp. k. w P. pomimo wyodrębnienia i sprzedaży poszczególnych lokali nie zapewniła Wspólnocie ani technicznych, ani prawnych możliwości bezpośredniego dysponowania przyłączami dostarczającymi media, gdyż (...) Developer Sp. z o.o. Sp. k. w P., jak i jej następcy prawni są formalnymi właścicielami lokali zlokalizowanych na poziomie -1 nieruchomości, na którym znajdują się pomieszczenia techniczne z przyłączem dostarczającym energię ciepłą do budynku pozwanej. Spółka (...) sp. z o.o. jest jedynym dysponentem budynku stacji transformatorowej oraz przyłącza kablowego łączącego stację z instalacją elektryczną pozwanego i podlicznikiem poboru energii elektrycznej.

Odnośnie sytuacji prawnej nieruchomości pozwana podała, że Wspólnota Mieszkaniowa powstała ex lege w dniu 18 marca 2011r z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku B przy ul. (...) w P. przez dotychczasowego (...) Developer Sp. z o.o. Sp. k. w P.. Udział tej spółki w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności budynku (nieruchomości wspólnej) wynosił (...), a więc ponad 40%. Wynikało to z tego, że lokale zlokalizowane na tzw. poziomie -1 nie zostały wyodrębnione, ani sprzedane osobom indywidualnym, lecz formalnie pozostały własnością spółki (...). W skład poziomu -1 weszły również pomieszczenia techniczne, w których znajduje się przyłącze dostarczające energię ciepłą do budynku pozwanej.

Pozwana podniosła, że (...) Developer Sp. z o.o. Sp. k. w P. nie powinna być właścicielem pomieszczeń technicznych, które - z uwagi na pełnioną funkcję - służą do użytku wszystkich lokali w budynku, stanowią nieruchomość wspólną i nie mogła tym samym przenieść praw do nich na swoich następców prawnych. Pomieszczenia te w umowie o wyodrębnieniu pierwszego lokalu z 18.03.2011r., wbrew treści art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, zostały zaliczone do powierzchni użytkowej lokali należących do spółki (...), co skutkowało wadliwym ustaleniem powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, a w dalszej konsekwencji wadliwym ustaleniem udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. W umowie z dnia 18.03.2011r. postanowiono, że łączna powierzchni wszystkich lokali wynosi 10.149,89 m², z czego 4.076,39 m² przypada na pomieszczenia znajdujące się na poziomie -1, uznane w całości jako lokale niewyodrębnione, w tym pomieszczenia techniczne o powierzchni 145,5m². Pomieszczenia techniczne – jako niesłużące wyłącznie do użytku właściciela pomieszczeń na poziomie -1, powinny być wliczone w skład nieruchomości wspólnej, a tym samym łączna powierzchnia wszystkich lokali powinna być umniejszona o powierzchnię pomieszczeń technicznych i powinna wynosić 10.004,35m². W tym

też zakresie, tj. w jakim określa powierzchnię wszystkich lokali na 10.149,89m² umowa z dnia 18.03.2011r. jest bezwzględnie nieważna.

Pozwana dalej wskazała, że Spółka (...) Sp. z o.o. Sp. k. w P., umową z dnia 9.01.2012r., przeniosła swoje udziały w ww. prawach na rzecz (...) sp. z o.o. w P.. Następnie spółka (...) sp. z o.o. przystąpiła do spółki (...) sp. z o.o. w P. w charakterze nowego wspólnika i wniosła aportem swoje udziały w tych prawach do spółki. (...) nigdy nie powinna być traktowana jako właściciel pomieszczeń technicznych, a tym samym nie mogła przenieść do nich praw na swoich następców prawnych.

Pozwana wskazała również, że część jej budynków A i B Wspólnoty (w szczególności obejmująca tzw. pomieszczenia techniczne), znajduje się w granicach nieruchomości sąsiedniej wspólnoty (Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w P. nieruchomości położonej przy ul. (...) -E), co wymaga podjęcia działań prawnych.

Do marca 2015r. dostawa energii cieplnej do lokali odbywała się za pośrednictwem spółki (...) sp. z o.o. w P. (spółka (...) sp. z o.o. nabywała energię cieplną od przedsiębiorstwa (...) S.A., a następnie ciepło to odsprzedawała pozwanej), ale uległa ona rozwiązaniu.

W związku z rozwiązaniem ww. umowy z końcem marca 2015r., pozwana prowadziła rozmowy dotyczące zawarcia nowej umowy ze spółką (...) sp. z o.o. w P.. Z uwagi na niekorzystne – w ocenie pozwanej – warunki tej umowy do jej podpisania nie doszło.

W okresie od kwietnia 2015 do 17 czerwca 2015r. dostawa ciepła na rzecz pozwanej odbywała się bez tytułu prawnego. W dniu 17 czerwca 2015r. (...) sp. z o.o. w P. wstrzymała dostawy energii cieplnej. Od tego czasu członkowie okresowo byli pozbawieni ciepłej wody, a do chwili obecnej są pozbawieni ogrzewania. W związku z tym obecnie toczy się przed Sądem Rejonowym (...) sprawa z powództwa Wspólnoty przeciwko (...) sp. z o.o. w P. o przywrócenie posiadania (sygn. akt (...)).

Jeśli chodzi o energię elektryczną to jest ona dostarczana do Wspólnoty na podstawie umowy z dnia 1.07.2011r. zawartej z (...) sp. z o.o. w P.. Z umowy tej wynika, że ww. spółka jest jedynym dysponentem budynku stacji transformatorowej położonej na nieruchomości przy ul. (...), a także jedynym dysponentem przyłącza kablowego łączącego stację z instalacją elektryczną pozwanej i podlicznikiem poboru energii elektrycznej znajdującym się w budynku pozwanej. Główny licznik, na podstawie którego (...) sp. z o.o. w P. rozlicza dostawy prądu, obejmuje nie tylko pozwanego, lecz również 2 inne wspólnoty mieszkaniowe i 2 podmioty prawne. Wszystkie podmioty podłączone pod licznik główny mają swoje podliczniki. Wszystkie różnice między sumą zużycia energii wynikającą z podliczników a licznikiem głównym rozliczane są pomiędzy współużytkownikami licznika głównego. Tak więc nie do końca wiadomo czy dany podmiot płaci tylko za siebie czy też „dorzuca się” do zużycia pozostałych. Pozwana wskazała, że wobec faktu, że spółka (...) sp. z o.o. może w każdej chwili rozwiązać umowę z 1.07.2011r., Wspólnota nie ma zapewnionego żadnego bezpieczeństwa w zakresie nieprzerwanych dostaw energii elektrycznej.

Woda z kolei jest dostarczana na podstawie umowy ze spółką (...). Pozwana nigdy nie otrzymała egzemplarza tej umowy, tak więc jest zmuszona płacić za dostawy wody bez jakiegokolwiek możliwości weryfikacji kosztów z tym związanych. Również w tym przypadku jest licznik główny, honorowany przez A. oraz 3 podliczniki dla 3 różnych wspólnot, w tym pozwanej.

Obecnie zatem brak jest technicznych możliwości dostaw ciepła, energii elektrycznej i wody na rzecz pozwanej bezpośrednio przez przedsiębiorstwa świadczące tego typu usługi.

Nowy zarząd pozwanej ma obecnie duże problemy prawne, w związku z czym koszty związane z obsługą prawną przez wspólnotę nie będą niskie i nie mogą być traktowane jako koszty remontu, pokryte z bieżących zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, z których nie pozostaje żadna nadwyżka. Pozwana podniosła, iż utworzyła fundusz celowy przeznaczony na potrzeby związane z obsługą prawną na wypadek konieczności poniesienia wydatków

związanych z wytoczeniem sporów sądowych przeciwko deweloperowi, w tym w sprawach, w których pozwanej nie przysługuje legitymacja czynna, natomiast przysługuje jednemu, kilku lub wszystkim łącznie członkom Wspólnoty.

Odnosnie uchwały nr 9/2014 to pozwana wskazała, że jest ona konieczna dla ochrony interesu Wspólnoty, która zmierza do zawarcia bezpośrednich umów na dostarczanie mediów bezpośrednio z przedsiębiorstwami energetycznymi, w związku z czym konieczne jest opracowanie dokumentacji technicznej dla potrzeb wybudowania nowych przyłączy. Natomiast uchwała nr 10/2014, w ocenie pozwanej, stanowi swego rodzaju wytyczne dla zarządu pozwanej i nie kreuje żadnego stosunku obligacyjnego pomiędzy pozwaną a najemcami i dopiero przy zawieraniu umów najmu zarząd ma obowiązek zamieścić w umowie stawki przez nią uchwalone, a najemca nie będzie miał podstaw do kwestionowania zaaprobowanych przez siebie stawek w ewentualnym procesie sądowym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód G. D. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w P..

W nieruchomości położonej w P. przy ul. ul. (...) wyodrębnionych jest 110 samodzielnych lokali mieszkalnych oraz istnieją niewyodrębnione lokale użytkowe, stanowiące obecnie własność spółki (...) sp. z o.o. w P.. Współwłaściciele tych lokali, tworzą pozwaną wspólnotę mieszkaniową „Osiedle (...)” przy ul (...) I B w P..

Bezsporne.

Budynek Wspólnoty składający się z dwóch pięciokondygnacyjnych segmentów (A i B), połączonych wspólną halą podziemną, został wybudowany na nieruchomości gruntowej Miasta P., położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), w ramach działalności deweloperskiej (...) Developer Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w P.. (...) Developer Sp. z o.o. Sp. k. początkowo była użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a następnie została właścicielem przedmiotowego budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

(...) Developer Sp. z o.o. Sp. k. w P. dokonała wyodrębnienia i sprzedaży poszczególnych lokali w wybudowanym przez nią budynku. W dniu ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku B przy ul. (...) w P. tj. z dniem 18 marca 2011 r. powstała pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, a (...) Developer Sp. z o.o. Sp. k. zgodnie z tą umową sprawowała zarząd nieruchomością wspólną.

Od początku powstania Wspólnoty istniały problemy prawne związane z jej funkcjonowaniem.

Udział spółki (...) Sp. z o.o. Sp. k. w P. w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności budynku (nieruchomości wspólnej), zgodnie z umową o wyodrębnieniu i sprzedaży pierwszego lokalu, wynosił (...), a więc ponad 40%. Wynikało to z tego, że lokale zlokalizowane na tzw. poziomie -1 nie zostały wyodrębnione, ani sprzedane osobom indywidualnym, lecz formalnie pozostały własnością spółki (...). W skład poziomu -1 weszły również tzw. pomieszczenia techniczne.

Pomieszczenia techniczne, w umowie o wyodrębnieniu pierwszego lokalu z 18.03.2011r., zostały zaliczone do powierzchni użytkowej lokali należących do spółki (...), co skutkowało wadliwym ustaleniem powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, a w dalszej konsekwencji wadliwym ustaleniem udziałów właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. W umowie z dnia 18.03.2011r. postanowiono, że łączna powierzchnia wszystkich lokali wynosi 10.149,89 m², z czego 4.076,39 m² przypada na pomieszczenia znajdujące się na poziomie -1, uznane w całości jako lokale niewyodrębnione, w tym pomieszczenia techniczne o powierzchni 145,5m². Pomieszczenia techniczne zaś, jako niesłużące wyłącznie do użytku właściciela pomieszczeń na poziomie -1, powinny być wliczone w skład nieruchomości wspólnej, a tym samym łączna powierzchnia wszystkich lokali powinna być umniejszona o powierzchnię pomieszczeń technicznych i powinna wynosić 10.004,35m².

Ponadto, poziom budynku tzw. „-1” częściowo został pobudowany poza granicami nieruchomości.

W związku z ujawnionymi nieprawidłowościami prawnymi przy powstaniu Wspólnoty, pozwana dążyła do zmiany sposobu sprawowania zarządu we Wspólnocie.

W dniu 21 marca 2014 r., na zebraniu właścicieli lokali, wprowadzono zarząd sprawowany przez osoby fizyczne i powołano nowy Zarząd pozwanej Wspólnoty, w skład którego wchodzi współwłaściciele wyodrębnionych lokali. Na mocy uchwały nr 3/2014 podjętej na zebraniu właścicieli lokali z dnia 21 marca 2014 r. pozwanej Wspólnoty wybrano pięciu członków zarządu Wspólnoty.

Dowód: uchwała o powołaniu Zarządu pozwanej Wspólnoty k. 96, uchwała nr 3/2104 pozwanej Wspólnoty k. 97, odpis KW nr (...), kserokopia aktu notarialnego z dnia 18.03.2011 r. k. 133 – 160, zeznania świadka A. S. min. 4 – godz. 1 min. 17 e – protokołu z dnia 5 listopada 2015 r. k. 217 – 222, zeznania w imieniu pozwanej E. R. godz. 1 min. 19 – godz. 1 min. 35 e – protokołu z dnia 5 listopada 2015 r. k. 222 – 223.

Na tzw. poziomie – 1, w budynku pozwanej, znajdują się m.in. pomieszczenia techniczne, w których znajduje się przyłączy, dostarczające energię ciepłą do całego budynku pozwanej, dla wszystkich jego mieszkańców. Nadto, w pomieszczeniach tych znajdują się zabezpieczenia do instalacji elektrycznej, rozdzielnia elektryczna wysokich prądów, rozdzielnia elektryczna niskich prądów, centrala teleinformatyczna oraz licznik wody dostarczanej do wspólnoty, podliczniki dla 3 wspólnot i licznik dla podlewania ogrodowego.

Początkowo energię ciepłą do budynku dostarczała (...) S.A. w P..

W dniu 1 sierpnia 2012 r. pozwana Wspólnota, reprezentowana przez zarząd (...) Developer Sp. z o.o. Sp.k., zawarła umowę o dostawę ciepła z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Wspólnota dysponowała wówczas własnym węzłem ciepła. W związku z niewywiązywaniem się z ww. umowy przez dostawcę ciepła zdemontowano stary węzeł, wybudowano nowy węzeł ciepły, którego koszt poniósł W. K. i ponownie energię ciepłą dostarczała (...) S.A. w P..

Na mocy umowy z dnia 9 stycznia 2012 r. (...) Developer Sp. z o.o. Sp. k. przeniosła swoje prawa do przedmiotowej nieruchomości na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

W październiku 2012 r. (...) sp. z o.o. w P. zawarła z pozwaną jako najemcą, reprezentowanym przez (...) Developer Sp. z o.o. Sp. k., umowę najmu pomieszczeń technicznych za kwotę 5.535 zł miesięcznie.

W dniu 4 kwietnia 2013 r., pozwana wspólnota, reprezentowana przez zarząd (...) Developer Sp. z o.o. Sp.k., zawarła umowę o udostępnianie poboru energii cieplnej ze (...) Sp. z o.o. w P.. Spółka (...) nabywała energię ciepłą od przedsiębiorstwa (...) S.A. i następnie odsprzedawała pozwanej. Pozwana zawarła kolejną umowę ze spółką (...) w dniu 20 grudnia 2013 r., na mocy której podwyższono wynagrodzenie dostawcy ciepła o 20%. (...) Sp. z o.o. wniosła aportem do spółki (...) sp. z o.o. swoje prawa do przedmiotowej nieruchomości, w ramach których posiadała pomieszczenia techniczne znajdujące się na poziomie -1. W związku z tym (...) sp. z o.o. wypowiedziało pozwanej umowę na dostawę ciepła, z końcem marca 2015 r.

(...) sp. z o.o. w P. zaproponowała pozwanej nową treść umowy na odsprzedaż ciepła dostarczanego przez przedsiębiorstwo (...) S.A. w P. za wynagrodzeniem składającym się z czterech elementów; opłaty stałej za zamówioną moc ciepłą, opłaty stałej za przesył energii, opłaty zmiennej za przesył energii oraz opłaty za iloczyn pobranej energii i stawki obowiązującej w (...) S.A. Pozwana odmówiła zawarcia ww. umowy na warunkach zaproponowanych przez (...) sp. z o.o. uznając, iż jest rażąca dysproporcja w wysokości opłat za zamówioną moc ciepłą pomiędzy umową zaproponowaną pozwanej przez (...) Sp. z o.o., w której opłata jest trzykrotnie wyższa i wynosi 30.000 zł, aniżeli opłata wynikająca z umowy zawartej pomiędzy (...) S.A. z (...) Sp. z o.o. w kwocie 10.000 zł.

W dniu 1 kwietnia 2015 r. została zawarta umowa na sprzedaż ciepła pomiędzy (...) S.A. a (...) Sp. z o.o. w P..

W okresie od kwietnia 2015 do 17 czerwca 2015r. dostawa ciepła na rzecz pozwanej odbywała się bez tytułu prawnego. W dniu 17 czerwca 2015r. (...) sp. z o.o. w P. wstrzymała dostawy energii cieplnej. Od tego czasu członkowie Wspólnoty okresowo byli pozbawieni ciepłej i zimnej wody, a do chwili obecnej są pozbawieni ogrzewania.

Od lipca 2015 r. przed Sądem Rejonowym (...) toczy się postępowanie o sygn. (...) z powództwa pozwanej Wspólnoty przeciwko (...) Sp. z o.o. w P. o naruszenie posiadania. W sprawie (...) Sąd zabezpieczył powództwo, w którym nakazał przywrócenia dostaw ciepła do budynku z początkiem lipca 2015 r., z którego to obowiązku (...) Sp. z o.o. się nie wywiązała, w związku z czym wszczęto egzekucję przeciwko spółce. Nadto, w sądzie złożony został pozew o wydanie Wspólnocie pomieszczeń technicznych.

Od około sierpnia 2015 r. Wspólnota toczy rozmowy z (...) S.A. w P., dotyczące pobudowania niezależnego przyłącza energii cieplnej w celu dostarczania tej energii do Wspólnoty bezpośrednio przez to przedsiębiorstwo. Budowa nowego węzła cieplnego to koszt około 100.000 zł.

Dowód: umowa dostawy ciepła z dnia 1.08.2012 r. k. 161 – 164, umowa o udostępnianie poboru energii cieplnej z dnia 4.04.2013 r. k. 165 – 166, umowa o udostępnianie poboru energii cieplnej k. 167 – 168, rozwiązanie umowy o udostępnianie energii cieplnej z dnia 24.02.2015 r. k. 169, umowa o udostępnienie poboru energii cieplnej k. 170 – 171, umowa sprzedaży ciepła k. 172 – 180, pismo (...) sp. z o.o. z dnia 22.05.2015 r. k. 181 – 182, pismo Prezesa Zarządu Wspólnoty z dnia 27.05.2015 r. k. 183, pismo pozwanej z dnia 10.06.2015 r. k. 184 – 185, pismo (...) sp. z o.o. z dnia 16.06.2015 r. k. 186, umowa o udostępnianie poboru energii elektrycznej k. 187 – 189, pismo Pryzma z dnia 18.01.2013 r. k. 196, faktura nr (...) k. 191, mapa k. 192, umowa najmu k. 193 – 195, sprawozdanie z zarządu pozwanej wspólnoty k. 196 – 200, projekt uchwały w sprawie powołania nowego zarządu Wspólnoty k. 201, pismo (...) Sp. z o.o. k. 202, zeznania świadka A. S. min. 4 – godz. 1 min. 17 e – protokołu z dnia 5 listopada 2015 r. k. 217 – 222, zeznania w imieniu pozwanej E. R. godz. 1 min. 19 – godz. 1 min. 35 e – protokołu z dnia 5 listopada 2015 r. k. 222 – 223.

W dniu 1 lipca 2011 r. spółka (...) sp. z o.o. w P. zawarła z pozwaną umowę o odpłatne udostępnienie poboru energii elektrycznej. W umowie tej spółka (...) sp. z o.o. oświadczyła, że jest prawnym dysponentem budynku stacji transformatorowej K 232/E oraz urządzeń w niej się znajdujących, położonej na nieruchomości sąsiedniej do nieruchomości pozwanej, tj. działce nr (...) przy ul. (...) w P., jak i prawnym dysponentem przyłącza kablowego łączącego stację z instalacją elektryczną lokalu Wspólnoty oraz prawnym dysponentem licznika poboru energii elektrycznej zainstalowanego dla lokalu Wspólnoty. Nadto spółka oświadczyła, że na podstawie umowy o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej zawartej pomiędzy (...) a E. Operator sp. o.o. w P. energia elektryczna dostarczana jest do stacji od 1 lipca 2011r.

W § 3 ust. 2 ww. umowy postanowiono, że spółka nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w możliwości poboru energii elektrycznej oraz za brak zachowania wymagań jakościowych pobieranej energii elektrycznej spowodowane działaniem albo zaniechaniem przedsiębiorstwa energetycznego dostarczającego energię elektryczną do stacji. Z kolei w § 4 ust. 2 wprowadzono dla każdej ze stron umowy prawo jej wypowiedzenia za jednomiesięcznym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego. W § 4 ust. 3 umowy przewidziano dla (...) sp. o.o. prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku ponad czternastodniowego opóźnienia w zapłacie należnego Pryzma wynagrodzenia oraz stwierdzenie pobierania energii elektrycznej z pominięciem licznika zainstalowanego dla lokalu Wspólnoty,

(...) transformatorowa zasila w energię elektryczną siedem budynków, w tym dwa segmenty budynku pozwanej Wspólnoty. Główny licznik, na podstawie którego rozliczane są dostawy energii, obejmuje oprócz pozwanej również dwie inne wspólnoty mieszkaniowe i dwa podmioty prywatne. Wszystkie różnice między sumą zużycia energii wynikającą z podliczników a licznikiem głównym rozliczane są pomiędzy współużytkownikami licznika głównego. Wspólnota reguluje opłaty za energię elektryczną do (...) sp. z o.o. w P..

W sierpniu 2015 r., w celu pobudowania dla Wspólnoty niezależnego od (...) sp. z o.o. przyłącza energii elektrycznej Wspólnota zawarła umowę z E. Operator, na mocy której pozwana jest zobowiązana do przedstawienia projektu

technicznego sporządzonego przez uprawnionego elektryka. Koszt wykonania takiego projektu wynosi około 20.000 zł.

Pozwana nigdy nie otrzymała umowy zawartej pomiędzy (...) sp. z o.o. a (...) sp. z o.o. w P. i z tego względu nie ma możliwości porównania stawki za 1kWh oferowanej przez przedsiębiorstwo energetyczne ze stawką proponowaną pozwanej przez spółkę (...).

Woda do budynku pozwanej jest dostarczana na podstawie umowy ze spółką (...) Sp. z o.o. Sp.k. w P.. Rozliczana jest na podstawie licznika głównego i trzech podliczników dla trzech różnych Wspólnot Mieszkaniowych. Liczniki te znajdują się w pomieszczeniach technicznych będących w posiadaniu spółki (...) sp. z o.o. Pozwana nigdy nie otrzymała egzemplarza umowy zawartej pomiędzy (...) a (...) S.A. w P.. Z tego względu pozwana nie ma możliwości weryfikacji kosztów związanych z dostawą wody.

Przyłącze wody znajduje się na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej P. nr 67 C-E. Początkowo budynki A i B Wspólnoty były podłączone do licznika (...) S.A. w P., a w momencie wybudowania przez dewelopera budynków C i (...) sp. z o.o. sp.k. w P. rozwiązała umowę na dostarczanie wody przez A.. Obecnie umowa na dostarczenie wody jest zawarta pomiędzy A. a (...) Deweloper sp. z o.o. sp.k., która następnie odsprzedaje wodę Wspólnocie.

Poza ww. instalacjami nie ma żadnych alternatywnych form dostarczania mediów do budynku pozwanej. Spółka (...) nie zapewniła pozwanej ani prawnych ani technicznych możliwości bezpośredniego, niezależnego dysponowania przyłączami dostarczającymi media w postaci wody, energii elektrycznej i energii cieplnej do budynku pozwanej, jak również do centrali teleinformatycznej. Pozwana Wspólnota nie ma obecnie możliwości zawarcia bezpośrednich umów z przedsiębiorstwami dostarczającymi media i zmuszona jest do korzystania z pośrednictwa (...) Developer sp. z o.o. sp. k. w P. oraz spółek z nią powiązanych ((...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. w P.).

Na tle kwestii udostępnienia poboru ciepła, jak i na tle pobierania przez spółkę czynszu najmu za pomieszczenia techniczne od pozwanej, pomiędzy (...) Sp. z o.o. w P. a Wspólnotą powstał konflikt. (...) Sp. z o.o. zaproponowała odwołanie dotychczasowego zarządu i powołanie nowego zarządu, w skład którego weszłyby osoby spoza grona właścicieli lokali.

Dowód: umowa o udostępnianie poboru energii elektrycznej k. 187 – 189, pismo Pryzma z dnia 18.01.2013 r. k. 196 , faktura nr (...) k. 191, mapa k. 192, umowa najmu k. 193 – 195, sprawozdanie z zarządu pozwanej wspólnoty k. 196 – 200, projekt uchwały w sprawie powołania nowego zarządu Wspólnoty k. 201, pismo (...) Sp. z o.o. k. 202, pismo (...) sp. z o.o. w P. z 27.05.2015r. k. 183, zeznania świadka A. S. min. 4 – godz. 1 min. 17 e – protokołu z dnia 5 listopada 2015 r. k. 217 – 222, zeznania w imieniu pozwanej E. R. godz. 1 min. 19 – godz. 1 min. 35 e – protokołu z dnia 5 listopada 2015 r. k. 222 – 223.

Spółka (...) sp. z o.o. w P. na elewacji budynku wspólnoty, na wysokości poziomu -1, umieściła klimatyzator oraz reklamy. W związku z tym pozwana wystawia spółce miesięczne faktury opiewające na wysokość czynszu najmu, który spółka musiałaby płacić, gdyby powyższe czyniła na podstawie umowy. Spółka ww. opłat nie uiszcza.

Dowód: zeznania świadka A. S. min. 4 – godz. 1 min. 17 e – protokołu z dnia 5 listopada 2015 r. k. 217 – 222, zeznania w imieniu pozwanej E. R. godz. 1 min. 19 – godz. 1 min. 35 e – protokołu z dnia 5 listopada 2015 r. k. 222 – 223.

W związku z koniecznością unormowania stosunków panujących w pozwanej Wspólnocie, przez członków wspólnoty, podjęty został pakiet uchwał o charakterze wyjątkowym, w tym o nr 7/2014, 9/2014 i 10/2014.

W dniu 23 stycznia 2015 r. powód otrzymał od pozwanej pismo z dnia 9 stycznia 2015r., w treści którego został powiadomiony o podjęciu w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” nr 7/2014 w sprawie utworzenia funduszu prawnego, nr 9/2014 w sprawie wyrażenia zgody na zlecenie opracowania dokumentacji technicznej dla potrzeb wykonania przyłączy dla Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie energii cieplnej, elektrycznej i dostawy wody i nr 10/2014 w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne udostępnianie części nieruchomości

wspólnej właścicielom lokali mieszkalnych i użytkowych oraz najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych dla potrzeb montażu reklam i klimatyzatorów.

Na mocy § 1 uchwały nr 7/2014 pozwana Wspólnota utworzyła nowy fundusz celowy - Fundusz Prawny na pokrycie wydatków związanych z obsługą prawną Wspólnoty oraz kosztami związanymi z udziałem Wspólnoty we wszelkiego rodzaju postępowaniach sądowych i administracyjnych, w szczególności związanych z wynagrodzeniem kancelarii prawnej w zakresie bieżącej obsługi prawnej Wspólnoty, opłat sądowych i innych bieżących wydatków związanych z udziałem Wspólnoty w postępowaniach przed sądami, organami i urzędami, z pokryciem kosztów postępowania w razie ich nałożenia na Wspólnotę prawomocnym orzeczeniem wydanym w sprawie prowadzonej z udziałem Wspólnoty. W uchwale ustalono, że ilekroć mowa jest o „Wspólnocie” rozumie się przez nią również poszczególnych członków Wspólnoty działających w imieniu własnym, ale na rzecz lub w interesie Wspólnoty lub wszystkich właścicieli lokali.

W § 2 uchwały ustalono wysokość opłat wnoszonych przez właścicieli lokali na rzecz Funduszu Prawnego w kwocie 15 zł miesięcznie od lokalu mieszkalnego bez względu na jego powierzchnię użytkową oraz że przedmiotowe opłaty będą wnoszone przez właścicieli lokali w terminie i w sposób właściwy dla innych opłat za korzystanie z nieruchomości wspólnej, a o przeznaczeniu środków zgromadzonych w Funduszu Prawnym decyduje Zarząd Wspólnoty.

Uchwała ta została podjęta w związku z zamiarem zainicjowania przez Wspólnotę postępowań mających na celu uregulowanie kwestii prawnych związanych z istnieniem i funkcjonowaniem Wspólnoty (kwestii posadowienia budynku Wspólnoty częściowo na nieruchomości sąsiedniej, kwestii częściowo nieważnej umowy wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu przez developera, kwestii budowy nowych przyłączy doprowadzających media do Wspólnoty, wydania Wspólnocie części wspólnych – pomieszczeń technicznych).

Zamiarem Wspólnoty było, aby fundusz prawny funkcjonował jedynie na potrzeby korzystania z obsługi prawnej do czasu uregulowania ww. spraw Wspólnoty.

Od czasu podjęcia uchwały z funduszu prawnego wydano z niego kwotę około 10.000 zł – 12.000 zł w związku ze sprawami dotyczącymi strite Wspólnoty – zleconą obsługą prawną Wspólnoty. Nie wypłacono natomiast żadnej kwoty na rzecz współwłaścicieli lokali.

Po zakończeniu ww. spraw Wspólnoty, w szczególności spraw sądowych, środki zgromadzone na tym funduszu zostaną rozliczone z członkami wspólnoty.

W dniu 19 grudnia 2014r., w trybie indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota Mieszkaniowa „Osiedle (...)” podjęła również uchwałę nr 8/2014 w sprawie: wykonania częściowej inwentaryzacji poziomu minus jeden budynków położonych w P. przy ul. (...) i B celem właściwego określenia powierzchni pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej (tzn. pomieszczeń technicznych, w tym rozdzielni elektrycznej wysokich prądów, rozdzielni elektrycznej niskich prądów, węzła ciepłego oraz tzw. rowerowi). Częściowa inwentaryzacja miała być przeprowadzona celem ustalenia na nowo wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, uwzględniając fakt, że ww. pomieszczenia techniczne stanowią część nieruchomości wspólnej.

W § 1 uchwały nr 9/2014 pozwanej Wspólnoty wyrażono zgodę na zlecenie opracowania dokumentacji technicznej dla potrzeb wykonania przyłączy dla Wspólnoty w zakresie energii cieplnej, elektrycznej oraz dostawy wody oraz postanowiono w § 2 uchwały, że wszelkie koszty w zakresie wykonania ww. czynności zostaną pokryte ze środków finansowych zgromadzonych na rachunku bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej, a właściciele lokali uiszczać będą miesięcznie dodatkowo do opłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną kwotę w wysokości 0,10 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do obliczenia wielkości udziału danego właściciela w nieruchomości wspólnej. W § 4 uchwały udzielono Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umów na opracowanie dokumentacji technicznej dla potrzeb wykonania przyłączy do sieci przedsiębiorstw dostarczających media umowy na warunkach według uznania Zarządu.

W związku z faktem, że spółka (...) sp. z o.o. na elewacji budynku umieściła reklamy oraz klimatyzator, Wspólnota postanowiła uregulować również kwestię korzystania przez właścicieli lokali oraz najemców lokali mieszkalnych i użytkowych z części wspólnych nieruchomości.

Na mocy § 1 uchwały nr 10/2014 pozwanej Wspólnoty wyrażono zgodę na odpłatne udostępnianie części nieruchomości wspólnej (tj. elewacji i dachów budynków oraz terenu przyległego) właścicielom lokali mieszkalnych i użytkowych oraz najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych dla potrzeb montażu reklam i klimatyzatorów, ustalając opłaty z tytułu odpłatnego udostępniania części nieruchomości wspólnej w wysokości 50 zł brutto miesięcznie za każdy m² elewacji budynku lub dachu oraz 50 zł brutto miesięcznie za każdy m² powierzchni reklamowej, umieszczonej na terenie przyległym, które - w myśl § 2 ust. 1 uchwały - następuje na podstawie zawartej umowy najmu pomiędzy Wspólnotą a osobą z kręgu podmiotów określonych w § 1 uchwały. W § 2 ust. 2 uchwały ustalono, że wniosek w sprawie zawarcia umowy najmu podlega weryfikacji Zarządu Wspólnoty, a umowa najmu zostanie zawarta pod warunkiem, że nie będzie przeciwskażać pod względem prawnym oraz umieszczenie reklamy lub klimatyzatora nie wpłynie negatywnie na estetykę nieruchomości wspólnej. W § 3 uchwały ustalono, że w przypadku, gdy na terenie nieruchomości wspólnej zostanie zamontowana reklama lub klimatyzator bez zachowania procedury, o której mowa powyżej, osobie, która samowolnie dokonała ww. czynności zostanie naliczone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej w wysokości stanowiącej równowartość 300% opłaty określonej w § 1 ust. 2 uchwały, a wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej będzie naliczane osobie, o której mowa w § 3 ust. 1 uchwały do dnia podpisania umowy lub demontażu reklamy lub klimatyzatora. Z § 4 uchwały wynika, że opłaty z tytułu zawartych umów najmu oraz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej będą gromadzone na funduszu remontowym Wspólnoty. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty (§ 5 uchwały). Uchwała ma na celu, aby członkowie wspólnoty nie umieszczali w sposób nieuprawniony i dowolny reklam na terenie Wspólnoty.

Dowód: zawiadomienie z dnia 9.01.2015 r. k. 14 -15, uchwały nr 7/2014 i nr 9/2014 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej k. 16 , uchwała nr 10/2014 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej k. 17, karty do głosowania k. 18 – 61, zeznania świadka A. S. min. 4 – godz. 1 min. 17 e – protokołu z dnia 5 listopada 2015 r. k. 217 – 222, zeznania w imieniu pozwanej E. R. godz. 1 min. 19 – godz. 1 min. 35 e – protokołu z dnia 5 listopada 2015 r. k. 222 – 223.

Powyższy stan faktyczny był bezsporny między stronami, a posiłkowo Sąd dokonał jego rekonstrukcji na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, jak i zeznań świadka oraz członka zarządu pozwanej. Spór dotyczył jedynie skutków faktycznych oraz prawnych zaistniałych zdarzeń.

W myśl dyspozycji przepisu art. 245 k.p.c., dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Sąd dał wiarę przedłożonym przez strony dowodom z dokumentów prywatnych albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości ani autentyczności, a Sąd nie znalazł podstaw, by wątpliwości w tym zakresie powziąć z urzędu. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż część dokumentów została złożona w kserokopiach, jednakże ani strona powodowa, ani pozwana nie kwestionowały ich zgodności z oryginałami, nie wnosząc o przedłożenie do akt sprawy oryginałów. Wobec powyższego Sąd uznał, iż stanowią one wiarygodny dowód pośredni, wskazujący na istnienie i treść dowodów właściwych.

Zeznaniom świadka A. S. – obecnego zarządcy nieruchomości, Sąd dał wiarę, gdyż były one logiczne i spójne z zeznaniami działającej w imieniu pozwanej E. R., jak również z przedłożonymi do sprawy dokumentami. Świadek w sposób szczegółowy wskazał na okoliczności podjęcia przez pozwaną zaskarżonych przez powoda uchwał, podając również jaki był ich cel. Z zeznań świadka wynika jednoznacznie, że pozwana podjęła uchwały celem uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości (wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, częściowe posadowienie budynku na sąsiedniej nieruchomości, przywrócenie posiadania w zakresie dostaw energii elektrycznej, wydanie pomieszczeń technicznych), umożliwienia dostaw mediów do budynku pozwanej niezależnie od dewelopera, jak i spółek powiązanych z nim kapitałowo. Świadek wskazał, że uchwały nr 7/2014, 9/2014 i 10/2014 mają charakter wyjątkowy

i nadzwyczajny i są konsekwencją uznania przez Wspólnotę, że dotychczasowy zarząd (spółka (...) sp. z o.o. sp. k. w P.) niewłaściwie zarządzał nieruchomością wspólną, w szczególności pozbawił Wspólnotę możliwości zawierania umów bezpośrednio z dostawcami mediów. Z zeznań świadka wynika, że pomiędzy Wspólnotą a deweloperem i jego następcami prawnymi istnieje duży konflikt, którego skutkiem jest m.in. odcięcie dostaw energii cieplnej oraz wody do budynku pozwanego.

Sąd zważył, co następuje.

Powód G. D. domagał się uchylecia uchwał nr 7/2014, 9/2014 i 10/2014 podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” nieruchomości położonej przy ul. (...) w P..

Wskazać w tym miejscu należy, iż przedmiotem rozstrzygnięcia było wyłącznie żądanie uchylecia ww. uchwał podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową, gdyż w części dotyczącej drugiego roszczenia zgłoszonego w pozwie, a dotyczącego ustalenia nieistnienia uchwał nr 7/2014, 8/2014, 9/2014, 10/2014, 11/2014 powód skutecznie cofnął powództwo, co skutkowało umorzeniem postępowania w tym zakresie.

Materialnoprawną podstawę tak skonstruowanego roszczenia stanowił przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.), zwanej dalej „u.w.l.”, w myśl którego 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.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że mimo użycia przez ustawodawcę sformułowania „zaskarżenie uchwały do sądu”, chodzi faktycznie o wniesienie pozwu o uchylecie uchwały wspólnoty mieszkaniowej albo ewentualnie o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001r., V CZ 4/01, publ. OSNC 2001/7–8/124).

Treść przytoczonego powyżej przepisu art. 25 u.w.l. prowadzi do wniosku, iż legitymacja czynna w zakresie zaskarżenia uchwały przysługuje właścicielowi lokalu.

Stosownie do treści przepisu art. 6 zd. 1 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Ustawodawca nie zawarł w tym przypadku ograniczenia, że wspólnotę mieszkaniową tworzą wyłącznie właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych, co prowadzi do wniosku, że w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie jedynie części lokali, wspólnotę tę tworzą zarówno właściciele odrębnych lokali, jak i dotychczasowy właściciel budynku, z którego lokale zostały wyodrębnione.

Z chwilą ustanowienia odrębnej własności chociażby jednego lokalu dochodzi do powstania nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Odpowiada on stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada natomiast stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Dla wyznaczenia stosunku, o którym mowa, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (art. 3 ust. 3 i 4 u.w.l.).

Powód G. D. dysponował skutecznym prawem zaskarżenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W przedmiotowej sprawie bezspornym bowiem jest, że powód jest właścicielem wyodrębnionego samodzielnego lokalu, któremu - jako prawo związane z własnością lokalu - przysługuje udział w nieruchomości wspólnej.

Stosownie do dyspozycji przepisu art. 25 ust. 1a u.w.l. powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin wymieniony w treści cytowanego przepisu ma charakter terminu zawitego, co oznacza, że po jego upływie niemożliwe jest skuteczne wniesienie powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Początek biegu terminu do zaskarżenia uchwały wyznaczają albo dzień podjęcia uchwały na zebraniu, albo dzień zawiadomienia o jej pojęciu (w przypadku uchwały podjętej obiegiem).

Odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy należy wskazać, iż zaskarżone przez powoda uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów. Początek biegu terminu do zaskarżenia uchwały wyznacza zatem w niniejszej sprawie dzień zawiadomienia powoda o ich podjęciu w dniu 23 stycznia 2015 r. pismem z dnia 9 stycznia 2015 r. Powództwo w niniejszej sprawie zostało natomiast wniesione w dniu 24 lutego 2015 r., co prowadzi do wniosku, iż powód dochował terminu przewidzianego przez ustawodawcę w treści przepisu art. 25 ust. 1a u.w.l.

Legitymowaną biernie w przedmiotowej sprawie jest natomiast Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w P..

Przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. przewiduje cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Analizując kwestię niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa należy wskazać, iż niezgodność tego rodzaju może polegać zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006r., I ACa 589/06, LEX nr 271385). Niezgodność uchwały właścicieli z prawem może przy tym dotyczyć zarówno przepisów samej ustawy o własności lokali, jak i przepisów innych ustaw i aktów wykonawczych. Należy nadto uznać, że uchwała musi być sprzeczna z normami bezwzględnie obowiązującymi lub semiimperatywnymi. Na równi ze sprzecznością z prawem traktować należy sytuację, gdy uchwała ma na celu obejście prawa lub jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Druga podstawa zaskarżenia polega na jej niezgodności z umową właścicieli, przy czym należy przyjąć, że chodzi o umowę określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy. Sprzeczność, w szczególności, dotyczy może postanowień umowy, modyfikujących ustawowe zasady zarządu nieruchomością wspólną oraz jego wykonywania. Niezgodność z umową właścicieli zachodzić będzie również wtedy, gdy uchwała jest sprzeczna z uchwałą, zmieniającą sposób zarządu, określony w umowie. Trzecią podstawą zaskarżenia uchwały jest niezgodność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W ramach tej podstawy winno badać się celowość i gospodarcze uzasadnienie decyzji właścicieli lokali. Ostatnia podstawa omawianego powództwa została określona jako naruszenie w inny sposób interesów właściciela. W zbiorowości, jaką jest wspólnota mieszkaniowa tworzona przez ogół właścicieli lokali, zawsze może się pojawić konflikt interesów zbiorowości i interesów grupy lub pojedynczych właścicieli. Interes poszczególnych właścicieli lokali musi niejednokrotnie ustąpić interesowi ogólnemu (por. E. Gniewek, System Prawa Prywatnego, tom 4, Prawo rzeczowe, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2007r., str. 312-314).

Ciężar udowodnienia omówionych powyżej przesłanek uchylenia podjętej przez Wspólnotę uchwały spoczywa na powodzie (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.).

Stosownie do treści przepisu art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2).

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że powód, ostatecznie, nie wskazywał żadnych zarzutów formalnych odnośnie prawidłowości trybu podjętych przez wspólnotę uchwał. Sąd uznał zatem, iż z punktu widzenia proceduralnego zaskarżone uchwały nr 7/2014, 9/2014 i 10/2014 zostały podjęte zgodnie z prawem – większością głosów, w trybie indywidualnego ich zbierania. W tej mierze Sąd podziela w całości stanowisko wyrażone w tym zakresie w uzasadnieniu postanowienia z dnia 23 kwietnia 2015r.

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych to - w ocenie Sądu - częściowo zasługują one na uwzględnienie.

Powód zarzucił pozwanej, iż uchwały nr 7/2014, nr 9/2014 i nr 10/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej są sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali, naruszają interes ekonomiczny członków wspólnoty mieszkaniowej oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W ocenie powoda, uchwała nr 7/2014 narusza interes ekonomiczny członków wspólnoty poprzez utworzenie odrębnego funduszu prawnego w kwocie przekraczającej potrzeby zarządu nieruchomością na zasadach pozwalających dowolnie wydatkować środki pieniężne oraz jest sprzeczna z przepisem art. 12 ust. 2 zd. drugie ustawy o własności lokali nakładając na wszystkich właścicieli lokali obciążenie w takiej samej wysokości, jak również zaliczając do wydatków wspólnoty, wydatki ponoszone przez członków wspólnoty we własnym imieniu. Odnośnie natomiast podjętej przez pozwaną uchwały nr 9/2014 w przedmiocie opracowania dokumentacji technicznej przyłączy i poniesienia przez wspólnotę wydatków na ten cel, powód wskazał, że nie istnieje potrzeba sporządzania takiej dokumentacji, z uwagi na to, że wielorodzinne budynki mieszkalne położone przy ul. (...) w P. posiadają już przyłącza energii cieplnej, energii elektrycznej oraz wody. Uchwała nr 10/2014 natomiast w ocenie powoda w części dotyczącej § 3 uchwały jest sprzeczna z przepisem art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w zakresie w którym ustala wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej w stałej kwocie wynoszącej trzykrotność stawki za korzystanie oparte na stosunku najmu.

Rozpatrując zasadność powództwa Sąd był związany ww. zarzutami strony powodowej. Przepis art. 25 ust. 1a ustawy stwarza prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie I ACa 1297/03, OSA 2004/12/46).

Analizując kwestię zgodności uchwał nr 7/2014, 9/2014 i 10/2014 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z treścią przepisów materialnoprawnych należało, zdaniem Sądu, mieć na względzie skomplikowaną sytuację prawną budynku Wspólnoty, w którym znajdują się pomieszczenia techniczne, cel podjęcia tych uchwał przez Wspólnotę, jak również fakt, że obecnie istnieje silny konflikt pomiędzy Wspólnotą a deweloperem oraz jego następcami prawnymi.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa powstała ex lege w dniu 18 marca 2011r z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku B przy ul. (...) w P. przez dotychczasowego (...) Developer Sp. z o.o. Sp. k. w P.. Nie budzi również wątpliwości Sądu, iż w skład nieruchomości wspólnej, którą zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – wchodzi pomieszczenia techniczne, w których znajdują się urządzenia służące do użytku wszystkich współwłaścicieli. W pomieszczeniach technicznych, będących obecnie w posiadaniu spółki (...) sp. z o.o. w P., znajdują się bowiem takie urządzenia jak: węzeł cieplny, zabezpieczenia do instalacji elektrycznej, rozdzielnia elektryczna wysokich prądów, rozdzielnia elektryczna niskich prądów, centrala teleinformatyczna, licznik wody dostarczanej do wspólnoty i licznik dla podlewania ogrodowego.

Funkcja ochronne tego typu pomieszczeń - w niniejszej sprawie tzw. pomieszczeń technicznych - służy interesom wszystkich właścicieli lokali (tak: Sąd Najwyższy wyroku z dnia 3 listopada 2010 r. V CSK 139/10, L.). Korzystanie bowiem z poszczególnych wyodrębnionych lokali mieszkalnych jest niemożliwe bez udziału w prawie własności ww. pomieszczenia stanowiącego swego rodzaju infrastrukturę i z tego względu pomieszczenia te winny stanowić część wspólną, w której udział winien mieć każdy ze współwłaścicieli (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 19 listopada 2013 r. w sprawie I ACa 622/13). W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, iż w skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie

jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one część nieruchomości wspólnej, określanej w doktrynie mianem współwłasności koniecznej lub przymusowej. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru; ustawa określa je jako pomieszczenia przynależne, zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę lub garaż (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003r., III CZP 65/03, publ. OSNC 2004/12/189, a także wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 2 grudnia 1998r., I CKN 903/97, publ. OSNC 1999/6/113 oraz z dnia 21 lutego 2002r., IV CKN 751/00, publ. OSNC 2003/2/21).

Urządzenia służące do poboru ciepła, podobnie jak wody czy odprowadzania ścieków, a znajdujące się poza poszczególnymi lokalami właścicieli, stanowią przedmiot współwłasności przymusowej, z której korzystają wszyscy właściciele lokali, w tym powód (por. uchwała SN z dnia 19 maja 2006 r., sygn. akt III CZP 28/06). Wskazane urządzenia, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998/1/4, Prok. i Pr.- wkł. 1998/1/27, OSP 1998/5/90, LEX nr 31296). Powyższa zasada znajduje logiczne zastosowanie do wszystkich innych urządzeń technicznych czy usług związanych z zaspokojeniem potrzeb właścicieli poszczególnych lokali, co do których nie ma odrębnych dla każdego lokalu pomiarów zużycia, a więc ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków czy wywozu śmieci (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385).

Zważyć należy, że pomieszczenia techniczne w umowie o wyodrębnieniu pierwszego lokalu z 18.03.2011r., wbrew treści art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, zostały zaliczone do powierzchni użytkowej lokali należących do spółki (...) Sp. z o.o. Sp. k. w P. (powierzchnia niewyodrębnionych lokali użytkowych stanowiących własność dotychczasowego właściciela), co z kolei skutkowało wadliwym ustaleniem powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, a w dalszej konsekwencji wadliwym ustaleniem udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. W umowie z dnia 18.03.2011r. postanowiono bowiem, że łączna powierzchnia wszystkich lokali wynosi 10.149,89 m², z czego 4.076,39 m² przypada na pomieszczenia znajdujące się na poziomie -1, uznane w całości jako lokale niewyodrębnione, w tym pomieszczenia techniczne o powierzchni 145,5m². Pomieszczenia techniczne – jako niesłużące wyłącznie do użytku właściciela pomieszczeń na poziomie -1 - powinny być wliczone w skład nieruchomości wspólnej, a tym samym łączna powierzchnia wszystkich lokali powinna być umniejszona o powierzchnię pomieszczeń technicznych i powinna wynosić 10.004,35m². Zgodzić się należy ze stanowiskiem pozwanej, że umowa, na mocy której wyodrębniono i sprzedano pierwszy lokal, w powyższym zakresie jest nieważna, albowiem narusza dyspozycję bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 3 ust. 2 u.w.l.

Jeśli chodzi o sytuację prawną Wspólnoty, to dodatkowo okazało się, że budynek nr (...) i B został częściowo wzniesiony na nieruchomości sąsiedniej, będącej własnością sąsiedniej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Jak wynika z ustaleń Sądu, deweloper (...) Sp. z o.o. Sp. k. nie stworzył pozwanej faktycznej ani prawnej możliwości bezpośredniego, niezależnego dysponowania przyłączami dostarczającymi media w postaci wody, energii elektrycznej i energii cieplnej do budynku pozwanej. Pozwana Wspólnota nie ma obecnie możliwości zawarcia bezpośrednich umów z przedsiębiorstwami dostarczającymi media i zmuszona jest do odkupowania ww. mediów od podmiotów trzecich.

Deweloper, który początkowo sprawował zarząd we Wspólnocie podejmował liczne decyzje mające istotne znaczenie dla Wspólnoty, w tym zawierał w jej imieniu umowy m.in. na dostawy poszczególnych mediów do budynku Wspólnoty. Następnie przekazał swoje prawa do (...) sp. z o.o. w P., powiązanej z deweloperem kapitałowo, która zawierając z pozwaną umowę o udostępnienie poboru energii cieplnej, de facto odsprzedawała tę energię Wspólnocie, stosując narzuconą marżę. W związku z faktem, że spółka (...) sp. z o.o. wypowiedziała pozwanej, ze skutkiem na dzień 31 marca 2015r., umowę o udostępnienie poboru energii cieplnej, a nowa umowa ze spółką (...) sp. z o.o. w P. nie została zawarta, Wspólnota została pozbawiona dostaw tej energii (nie ma ogrzewania, a okresowo nie miała również ciepłej wody).

Pozwana nie dysponując własnym węzłem cieplnym, nie jest w stanie zaspokoić potrzeb członków Wspólnoty w tym zakresie, zawierając umowy bezpośrednio z dostawcą ciepła – (...) S.A. w P.. Obecnie pozwana podjęła z tą spółką rozmowy odnośnie możliwości pobudowania niezależnego przyłącza energii cieplnej dla Wspólnoty.

Jeśli zaś chodzi o energię elektryczną, to jej dostawa odbywa się również za pośrednictwem spółki (...) sp. z o.o., która jest prawnym dysponentem budynku stacji transformatorowej K 232/E oraz urządzeń w niej się znajdujących, położonej na nieruchomości sąsiedniej do nieruchomości pozwanej, tj. działce nr (...) przy ul. (...) w P., jak i prawnym dysponentem przyłącza kablowego łączącego stację z instalacją elektryczną lokalu Wspólnoty oraz prawnym dysponentem licznika poboru energii elektrycznej zainstalowanego dla lokalu Wspólnoty. Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy o udostępnienie poboru energii elektrycznej, może ona być rozwiązana przez każdą ze stron z 1 miesięcznym terminem wypowiedzenia. Poza tym spółka (...) sp. z o.o. może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, w szczególności jeśli Wspólnota opóźni się z płatnością wynagrodzenia za okres ponad 14 dniowy.

Stwierdzić należy, że pozwana nie będąc posiadaczem własnej stacji transformatorowej, również w zakresie dostaw energii elektrycznej nie jest w stanie zaspokoić potrzeb członków Wspólnoty w tym zakresie, zawierając umowy bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej (...) sp. z o.o. w P.. Aktualnie pozwana prowadzi rozmowy odnośnie możliwości pobudowania takiej stacji dla Wspólnoty, z związku z czym jest zobowiązana do sporządzenia i dostarczenia na swój koszt projektu technicznego w tym zakresie. Postanowienia umowy z (...) sp. o.o. w P. nie zapewniają pozwanej bezpieczeństwa energetycznego – w krótkim terminie może być rozwiązana za wypowiedzeniem, a w przypadku krótkiego opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia - może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym. Pozwana nie dysponuje również umową zawartą pomiędzy (...) sp. z o.o. a (...) sp. z o.o. w P., a w konsekwencji nie może zweryfikować czy warunki, na jakich spółka udostępnia jej pobór energii elektrycznej są korzystne czy niekorzystne.

Nadto, główny licznik, na podstawie którego (...) sp. z o.o. w P. rozlicza dostawy prądu, obejmuje nie tylko pozwanego, lecz również 2 inne wspólnoty mieszkaniowe i 2 podmioty prawne. Wszystkie podmioty podłączone pod licznik główny mają swoje podliczniki. Wszystkie różnice między sumą zużycia energii wynikającą z podliczników a licznikiem głównym rozliczane są pomiędzy współużytkownikami licznika głównego. Pozwana nie mając dostępu do licznika głównego oraz podliczników nie ma możliwości zweryfikowania prawidłowości ww. rozliczeń zużycia energii elektrycznej.

Jeśli zaś chodzi o dostawę wody do Wspólnoty, to również dobywa się za pośrednictwem podmiotu trzeciego – na podstawie umowy z (...) Developer Sp. z o.o. Sp.k. w P.. Podliczniki, na podstawie których Wspólnota jest rozliczana znajdują się w pomieszczeniach technicznych, do których pozwana nie ma dostępu. Nie ma zatem możliwości zweryfikowania poprawności rozliczeń, zwłaszcza, że do głównego licznika, podliczniki mają jeszcze dwie inne wspólnoty mieszkaniowe. Pozwana nie dysponuje też umową pomiędzy (...) Developer Sp. z o.o. Sp. k. w P. a (...) S.A. w P., co nie daje możliwości zweryfikowania czy warunki, na których nabywa wodę są korzystne czy też nie.

Obecnie na tle dostaw energii cieplnej, jak i na tle posiadania pomieszczeń technicznych istnieje konflikt pomiędzy pozwaną a spółką (...) sp. z o.o. w P.. W kwietniu 2014r. doszło do zmiany sposobu sprawowania zarządu pozwanej – powołano zarząd w postaci osób fizycznych będących współwłaścicielami lokali.

W takich właśnie okolicznościach pozwana, aby przeciwdziałać niekorzystnym dla Wspólnoty skutkom działań dewelopera i spółek z nim kapitałowo powiązanych - następców prawnych, aby uregulować stan prawny i faktyczny Wspólnoty, zwłaszcza w zakresie dostępu do energii cieplnej, elektrycznej i wody podjęła „pakiet” uchwał, w tym zaskarżone uchwały nr 7/20104, 9/2014 i 10/2014, które zmierzały do uniezależnienia Wspólnoty od podmiotów trzecich w zakresie dostawy mediów. Dotychczasowe działania dewelopera, jak i spółek (...) Sp. z o.o. w (...) Sp. z o.o. w P., narażają Wspólnotę na szkodę wynikającą choćby z faktu braku dostaw ciepła do mieszkań od 17 czerwca 2015r. Nadal nie są prawnie rozwiązane: kwestia wzniesienia budynku częściowo na cudzym gruncie (co rodzić może konieczność – w braku rozwiązania problemu na drodze umownej – wniesienia powództwa w trybie art. 231 kc.), kwestia właściwego określenia udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, jak i kwestia

dostępu (posiadania) przez Wspólnotę do części wspólnych tj. pomieszczeń technicznych (nie zostało wykazane, aby spółka (...) sp. z o.o. w P. albo jej poprzednicy korzystali ze spornych części wspólnych na podstawie umowy o podział do wyłącznego korzystania- quoad usum).

Odnośnie zatem zarzutów powoda w stosunku do uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) w przedmiocie opracowania dokumentacji technicznej przyłączy i poniesienia przez Wspólnotę wydatków na ten cel, to wskazać należy, że nie jest prawdą, że pozwana ma zapewniony nieprzerwany dostęp do energii cieplnej – od 17 czerwca 2015r. tego dostępu nie ma. W związku z tym toczy się postępowanie w przedmiocie przywrócenie posiadania, gdzie Wspólnota uzyskała zabezpieczenie powództwa.

Nadto dostęp do energii elektrycznej, jak i wody odbywa się na podstawie umów z podmiotami trzecimi, umowy te mogą być z łatwością wypowiedziane. Sytuacja Wspólnoty jest więc taka, że nie posiadając własnych przyłączy ww. mediów nie jest w stanie nabywać energii cieplnej, energii elektrycznej oraz wody bezpośrednio od ich dostawców. W tej sytuacji Sąd ocenił za celowe, zgodne z zasadami prawidłowego zarządu, zgodne z interesem wszystkich członków Wspólnoty (w tym powoda), jak i zgodne z prawem, podjęcie uchwały nr 9/14 w przedmiocie opracowania dokumentacji technicznej nowych przyłączy. W celu wykonania przyłączy poszczególnych mediów, Wspólnota niewątpliwie winna dysponować dokumentacją techniczną. Uchwała ta w żadnej mierze – wbrew twierdzeniom powoda - nie jest nieracjonalna. Nawet zaś, jeśli pomieszczenia techniczne zostaną wydane do współposiadania Wspólnoty, to nadal nie zmienia to faktu, że Wspólnota nie będzie mogła zawrzeć samodzielnych umów z dostawcami mediów – za pośrednictwem tych urządzeń dostarczane są bowiem media na podstawie umów z podmiotami trzecimi ((...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. sp. k. w P.).

W uchwale tej ustalono zaliczkę na poniesienie wydatków w związku z przygotowaniem ww. dokumentacji technicznej w wysokości 0,10 zł / m². W ocenie Sądu, nie jest to kwota wygórowana, nie obciąża nadmiernie członków Wspólnoty - stanowi zaledwie 3,8% wysokości dotychczasowej zaliczki na koszty zarządu (2,60 zł / m², obecnie 2,70 zł / m²), a miesięczny przychód dla Wspólnoty z tego tytułu, to obecnie (przy niezmienionej łącznej powierzchni lokali) to kwota 1.014,98 zł miesięcznie, czyli 12.179,86 zł rocznie. Koszty wykonania przyłączy, a w konsekwencji koszty czynności przygotowawczych do ich wykonania (tj. dokumentacji technicznej) stanowią zaś koszty dotyczące nieruchomości wspólnej i takimi kosztami współwłaściciele lokali mogą być obciążani (por. wyrok S.A. w Gdańsku z 30.05.2014r., I ACa 136/14).

W omawianej uchwale zawarto też pełnomocnictwa do zawarcia umów na opracowanie dokumentacji technicznej dla potrzeb wykonania przyłączy. W ocenie Sądu upoważnienie to należy rozumieć ściśle. Nie budzi bowiem wątpliwości Sądu, że w przypadku zamiaru zawarcia umów o pobudowanie odpowiednich przyłączy (energii elektrycznej, cieplnej czy wody) konieczne będzie podjęcie przez Wspólnotę odrębnych uchwał wyrażających na to zgodę oraz upoważniających do zawarcia stosownych umów w tym zakresie. Uwaga ta dotyczy jednak umów, które w przyszłości ewentualnie będą zawierane, jako że w ocenie Sądu ich przedmiot będzie przekraczał zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

Dodatkowo wskazać należy, że z umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu oraz z umowy sprzedaży z dnia 18 marca 2011 r. wynika, że pomieszczenia techniczne znajdujące się na poziomie – 1 budynku nie weszły w skład nieruchomości wspólnej, pomimo strategicznego znaczenia tych pomieszczeń, w których znajdują się wodomierze, czy węzeł cieplny i inne. Nie budzi nadto wątpliwości, iż nie może dojść do sytuacji, w której jeden ze współwłaścicieli (w tym przypadku deweloper oraz inne podmioty z nim powiązane) korzysta z określonej części nieruchomości wspólnej, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Uregulowanie sposobu korzystania przez jednego ze współwłaścicieli z określonej części nieruchomości wspólnej, w zakresie przekraczającym jego udział, winno nastąpić w drodze umowy, której przedmiotem byłoby przyznanie jednemu ze współwłaścicieli prawa wyłącznego korzystania z określonych fizycznych części budynku. Przy uwzględnieniu nadto, iż - stosownie do treści przepisu art. 22 ust. 2 u.w.l. - do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących

czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej, zawarcie wspomnianej umowy i ustalenie warunków finansowych korzystania z rzeczy wymagałoby uprzedniego udzielenia zgody w formie uchwały wspólnoty.

Należy wskazać na przepis art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z treścią którego właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Z powyższego wynika jednoznacznie, iż właściciele lokali są obowiązani korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystanie z niej przez innych współwłaścicieli. Nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali, a także grunt, na którym posadowiony jest budynek (art. 3 ust. 2 ustawy). Każdy ze współwłaścicieli ma zatem uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej i może całą rzecz posiadać i z niej korzystać, przy czym identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. (...) Developer Sp. z o.o. Sp.k., ani jej następcy prawni nie zawarli z pozwaną żadnej umowy, która określałaby zasady korzystania przez nich jako właścicieli lokali położonych na poziomie – 1 budynku wspólnoty tj. z części wspólnej budynku w zakresie przekraczającym ich udział w nieruchomości w sposób wyłączny (por. uchwała SN z dnia 19 czerwca 2007 r. w sprawie III CZP 59/07, OSNC 2008/7 – 8/ 81). Pozostali współwłaściciele części wspólnej winni mieć zatem prawo do nieskrępowanego korzystania z tej części nieruchomości wspólnej, co zostało im uniemożliwione przez dewelopera, który korzystał z części nieruchomości wspólnej – na której znajdują się węzeł cieplny oraz urządzenia sieci energetycznej i wodnej, jak i sieć teleinformatyczna - w sposób uniemożliwiający bezpośredni dostęp pozostałym współwłaścicielom.

Sąd uznał zatem, że deweloper swoim działaniem utrudniał od momentu powstania wspólnoty, a jego następcy prawni nadal utrudniają innym współwłaścicielom korzystanie z pomieszczeń technicznych, wobec czego wspólnota słusznie podjęła, zgodnie z prawem zaskarżoną uchwałę nr 9/2014 w części dotyczącej konieczności sporządzenia dokumentacji technicznej i poniesienia przez Wspólnotę, z jej środków finansowych kosztów z tym związanych.

Powód pomija kwestię, że w tym samym „pakiecie” uchwał podjęto również uchwałę nr 8/2014 dotyczącą wykonania częściowej inwentaryzacji poziomu – 1 budynków położonych przy ul. (...) i B w P.. Oznacza to po pierwsze, że w istocie powód nie kwestionuje zasadności i legalności podjęcia tej uchwały, jak i konieczności podjęcia przez Wspólnotę czynności zmierzających do uregulowania wskazanych tam kwestii prawnych (wysokości udziałów).

Z uwagi na konflikt pomiędzy pozwaną a deweloperem i jego następcami prawnymi, w ocenie Sądu, za zgodne z interesem Wspólnoty było utworzenie na mocy uchwały nr 7/2014 Funduszu (...) na pokrycie wydatków związanych z obsługą prawną Wspólnoty, która w celu uregulowania jej sytuacji prawnej wytacza kolejne procesy sądowe. W ww. zakresie uchwała ta jest zgodna z przepisami ustawy o własności lokali. Wskazać bowiem należy, że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) nie wskazuje, jakie fundusze mogą być tworzone we wspólnocie. Nie ma zatem przeszkód by - poza najczęściej występującymi - funduszem remontowym i eksploatacyjnym, były to również innego rodzaju fundusze celowe (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 maja 2014 r. V ACa 837/13 LEX nr 1506691, wyrok SA w Białymstoku z 26.09.2012r., I ACa 410/12, Lex nr 1220412, wyrok SA w Warszawie z 24.09.2013r., I ACa 571/13, LEX nr 1394307). Przeznaczenie środków finansowych z funduszu celowego Wspólnoty na opłaty sądowe, w ocenie Sądu, jest również zasadne, dopuszczalne w świetle przepisów ustawy o własności lokali i zgodne z interesem wszystkich współwłaścicieli. Wytoczenie procesów sądowych jest bowiem konieczne dla uregulowania kwestii prawnych dotyczących Wspólnoty, w szczególności w zakresie tak ważnej kwestii jak właściwe określenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, wydanie pomieszczeń technicznych, czy też - jak się okazało w międzyczasie – przywrócenia posiadania w zakresie dostaw energii cieplnej. Rozwiązania prawnego wymaga również kwestia pobudowania budynku Wspólnoty częściowo na sąsiedniej nieruchomości.

Mając na względzie fakt, że na podstawie ww. uchwały powstał fundusz celowy, to w przekonaniu Sądu nie odnosi się do niego zasada wyrażona w art. 12 ust. 2 u.w.l. (obciążenie w stosunku do udziałów), odnosząca się do podziału pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, jak i uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Nie jest to również obciążenie nadmierne – rocznie jest to kwota 180 zł obciążająca właściciela każdego z lokali.

Globalnie stanowi to przychód 19.800 zł rocznie dla Wspólnoty, a zważywszy na konieczność korzystania przez Wspólnotę z obsługi prawnej (dotyczącej nie tylko prowadzenia procesów sądowych, ale również analizy sytuacji prawnej Wspólnoty związanej z kwestią wadliwego określenia udziałów w nieruchomości wspólnej, pobudowania budynku częściowo na cudzym gruncie oraz podjęcia kroków prawnych w tym zakresie) i jest to kwota w pełni uzasadniona.

Co istotne, jak wynika z ustaleń Sądu, środki zgromadzone na tym funduszu, będą rozliczone po zakończeniu toczących się spraw sądowych (w przypadku ich pozytywnego zakończenia dla Wspólnoty będą zasądzone zwrot opłaty oraz wynagrodzenie pełnomocnika). Gdyby ustalono miesięczną opłatę na Fundusz Prawny w stosunku do wielkości udziałów, to w przypadku powoda byłaby to kwota wyższa niż 15 zł.

Nie ma wątpliwości, że koszty związane ze zleceniem obsługi prawnej na rzecz Wspólnoty, jak i koszty sądowe, muszą być przez nią pokryte. Z całą pewnością też koszty te nie mogą być pokryte bezpośrednio z uiszczanych miesięcznie zaliczek, gdyż nie stanowią one kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Również zatem z tego powodu w pełni zgodne z zasadami prawidłowego zarządu było utworzenie w tym celu odrębnego funduszu celowego.

W ocenie Sądu, natomiast, uchwała ta jest niezgodna z prawem w zakresie, w którym przyznaje możliwość zwrotu kosztów związanych z obsługą prawną i związanych z udziałem poszczególnych współwłaścicieli lokali we wszelkich rodzajach postępowań sądowych lub administracyjnych (np. opłaty sądowe), w związku z postępowaniami, w których pozwana nie posiada legitymacji czynnej tj. kiedy współwłaściciel działa we własnym imieniu ale na rzecz lub w interesie Wspólnoty. Przyjęcie takiego rozwiązania niewątpliwie doprowadziło do naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Decyzja bowiem o sfinansowaniu kosztów procesów czy postępowań administracyjnych z Funduszu (...) Wspólnoty, a zatem z jej środków finansowych jest, w ocenie Sądu, sprzeczna z prawem, ponieważ narusza zakres uprawnień Wspólnoty przysługujący jej wobec przekazanych środków pieniężnych przez poszczególnych właścicieli lokali, w tym powoda. Wydatki bowiem z funduszu celowego (czy też z innych funduszy utworzonych przez Wspólnotę np. remontowego) winny pokrywać wyłącznie koszty związane bezpośrednio z interesami samej Wspólnoty, tj. ponoszone w jej imieniu i na jej rzecz, w zakresie w jakim tylko Wspólnocie w takich postępowaniach przysługuje legitymacja procesowa. W przekonaniu Sądu, brak jest podstaw do tego, aby poszczególnych właścicieli obciążać kosztami postępowań sądowych wytaczanych przez innych współwłaścicieli w ich własnym imieniu, gdzie - dodatkowo - trudno byłoby ocenić, czy postępowania te rzeczywiście są wytaczane na rzecz Wspólnoty lub w interesie Wspólnoty lub wszystkich współwłaścicieli lokali, czy też służą jedynie partykularnym interesom poszczególnych współwłaścicieli lokali. Pozostawienie zaś decyzji w tej kwestii do uznania Zarządowi Wspólnoty mogłoby skutkować dużą dowolnością. Z tego względu, Sąd uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. nr 7/2014r. w sprawie utworzenia Funduszu prawnego w części obejmującej w § 1 zdanie „Ilekcroć powyżej jest mowa o Wspólnocie, rozumie się przez nią również poszczególnych jej członków działających w imieniu własnym, ale na rzecz lub w interesie Wspólnoty lub wszystkich właścicieli lokali”, jako sprzeczną z zasadami prawidłowego zarządu oraz ustawą o własności lokali (art. 12 ust. 2 i 13 ust. 1 u.w.l.).

Odnosnie natomiast uchwały nr 10/2014, to powód zaskarżył ją w części dotyczącej § 3 uchwały, argumentując, że jest sprzeczna z przepisem art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w zakresie, w którym ustala wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej w stałej kwocie wynoszącej trzykrotność stawki za korzystanie oparte na stosunku najmu.

Zważyć trzeba, że - w ocenie Sądu - współwłaściciele nieruchomości mają prawo określić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej (w szczególności elewacji budynku) Uchwała w sprawie opłat za umieszczenie reklam i klimatyzatorów na elewacji budynków, stanowi właśnie wyraz wspomnianego prawa współwłaścicieli nieruchomości. Podkreślić należy, że uchwała nie dotyczyła jedynie konkretnego szyldu czy klimatyzatora umieszczonego przez jednego ze współwłaścicieli, lecz generalnej zasady i odnosi się do każdego współwłaściciela lokalu mieszkalnego czy też użytkowego, jak i najemców takich lokali. Jak już wyżej wskazano korzystanie przez współwłaścicieli (a tym bardziej osób trzecich) z nieruchomości wspólnej w sposób wyłączny (a do takiego korzystania dochodzi właśnie w przypadku wyłącznego dysponowania częścią elewacji – nieruchomości wspólnej) wymaga zasadniczo umowy zwartej

ze Wspólnotą. W uchwale tej wprowadzono zasadę odpłatności takiej umowy, gdyż umieszczanie reklam czy też klimatyzatorów następuje w interesie jednego współwłaściciela (najemcy), a w przypadku umieszczenia reklamy służy celom komercyjnym i ułatwia uzyskiwanie przez niego dochodów, a tym samym nie powoduje żadnych korzyści dla Wspólnoty. Dlatego wprowadzenie możliwości korzystania z elewacji na podstawie odpłatnej umowy jest z pewnością zgodne z interesem pozostałych współwłaścicieli i zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W zakresie korzystania z elewacji wprowadzono zasadę, iż winno się to odbywać na zasadzie umowy najmu – odpłatnej w wysokości 50 zł brutto za każdy m² części zajętej nieruchomości wspólnej. W § 3 uchwały ustalono, że Wspólnota będzie pobierała opłatę w wysokości 300% opłaty określonej w par. 1 ust. 2 uchwały, jeżeli reklama lub klimatyzator zostanie umieszczony bez zgody Zarządu Wspólnoty.

W przekonaniu Sądy powyższy zapis § 3 uchwały nr 10/14 jest niezgodny z przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 224 k.c. i 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy nie korzystając z niej poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy odnosząc przy tym wymierną korzyść. Przepisy art. 224 k.c. i następane mają zastosowanie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych dojdzie do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znajdzie się w posiadaniu innej osoby (por. wyrok SN z dnia 28.11.1974r., III CRN 287/74, LEX nr 7621). W kwestii należnego wynagrodzenia przyjmuje się, że właściwą będzie kwota którą posiadacz musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (zob. S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu Cywilnego, Księga II Własność i inne prawa rzeczowe, LexisNexis, 2007). Zatem wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął lub wdzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zasadniczo znajduje tu zatem zastosowanie średnia stawka rynkowa. Jedynie pomocnicze stosowanie dla ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy stawek wielkości czynszu najmu lub dzierżawy nie może jednak prowadzić do najmniejszego nawet zbliżenia stosunku bezumownego korzystania z cudzej rzeczy do stosunku najmu, dzierżawy, leasingu lub innego stosunku zobowiązaniowego.

Treść zatem § 3 uchwały nr 10/14, która określa stawkę 300% opłaty określonej w § 1 ust. 2 uchwały, jeżeli reklama lub klimatyzator zostanie umieszczony bez zgody Zarządu Wspólnoty (bezumowne korzystanie), jest sprzeczna z ww. przepisami ustawy kodeks cywilny.

W ocenie Sądu, pozwana Wspólnota zdaje się mieć świadomość powyższego, albowiem jak wynika z zeznań jej reprezentanta Wspólnota za umieszczenie reklamy i klimatyzatora na elewacji budynku przez spółkę (...) sp. o.o. w P. wystawia faktury na kwoty zgodne z § 1 ust. 2 uchwały czyli takie jak obowiązują przy zawartej umowie.

Nie można przy tym podzielić poglądu pozwanej, że ustalone w uchwale nr 10/14 stawki dla podmiotów, które bezumownie korzystają z elewacji budynku nie są dla Zarządu Wspólnoty wiążące. Przyjęcie takiego stanowiska podważałoby sens podjęcia spornej uchwały.

Mając na względzie powyższe, Sąd uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. nr 10/2014r. w sprawie utworzenia wyrażenia zgody na odpłatne udostępnianie części nieruchomości wspólnej właścicielom lokali mieszkalnych i użytkowych oraz najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych dla potrzeb montażu reklam i klimatyzatorów w części obejmującej § 3 tej uchwały (pkt. 2 wyroku).

Podkreślenia wymaga, że Sąd, może na zasadzie art. 58 § 3 k.c. uchylić tylko tę część zaskarżonej uchwały, która sprzeczna jest z prawem (por. wyrok SA we Wrocławiu z dnia , sygn. akt: I ACa 601/08), jednakże jeżeli nie można przesądzić, czy bez tych zapisów uchwała w takim kształcie zostałaby w ogóle podjęta - należy uchylić całą zaskarżoną uchwałę (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 20 maja 2008 r. I ACa 367/08). Zgodnie z treścią art. 58 § 3 k.c. przypadku, gdy nieważnością dotknięta jest tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Z

poglądu wyrażonego w judykaturze wynika, że warunkiem częściowego uchylenia uchwały jest niezależność danego jej fragmentu od pozostałych (por. wyrok SN z dnia 15.04.1999 roku w sprawie ICKN 1088/97, OSNC 11/99, poz. 193). W cytowanym wyroku Sąd wyraził zapatrywanie, że niezgodność z prawem zmian wprowadzonych do statutu spółdzielni nie powoduje konieczności uchylenia całej uchwały walnego zgromadzenia zmieniającej statut, chyba że okoliczności wskazują na to, że bez tych postanowień zmiana statutu nie zostałaby dokonana. Powyższe w ocenie Sądu można również odnieść na zasadzie analogii do uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej. Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie (wyrok z dnia 23 maja 2014 r. sygn.. akt I ACa 1757/13)

Natomiast Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 20 maja 2008 r. I ACa 367/08 wyraził pogląd, że nie jest możliwe wyeliminowanie z obrotu prawnego tylko zakwestionowanych postanowień uchwały, ponieważ nie można przesądzić, czy bez tych zapisów uchwała w takim kształcie została by w ogóle podjęta. Mogłoby zatem dojść do zdeformowania rzeczywistej woli członków wspólnoty mieszkaniowej, którzy powinni mieć prawo do kompleksowego, pełnego uregulowania pewnych kwestii.

W rozpoznawanej sprawie, Sąd uznał, że zarówno uchwała nr 7/14, jak i 10/14 mogą funkcjonować samodzielnie z pominięciem uchylonych przez Sąd części. Ich wykładnia – pomimo częściowego uchylenia – nie budzi wątpliwości. Z tego też względu, Sąd uchylił uchwały nr 7/14 i 10/14 jedynie w wyżej opisanych częściach.

W pozostałej części powództwo, jako nieuzasadnione należało oddalić.

Jako, że powództwo zostało uwzględnione jedynie w części, Sąd nie obciążył żadnej ze stron kosztami procesu strony przeciwnej (art. 100 kpc).

SSO Magda Inerowicz