

Sygn. akt I ACa 536/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SSA Krzysztof Górski SSO del. Leon Miroszewski (spr.)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. F. i G. F.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 21 maja 2018 roku, sygn. akt I C 1482/17

oddala apelację.

Krzysztof Górski Halina Zarzeczna Leon Miroszewski

Sygnatura akt I ACa 536/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 maja 2018 roku w sprawie I C 1482/17 z powództwa G. F. i A. F. o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy al. (...) w S. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie nieodpłatnej umowy najmu z P. S., Sąd Okręgowy w punkcie I. uchylił uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w punkcie II. oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr (...) tej Wspólnoty Mieszkaniowej, a w punkcie III. zniósł wzajemnie koszty postępowania.

Sąd ten ustalił, że powodowie G. F. i A. F. są właścicielami lokalu nr (...) położonego w budynku przy (...) w S. i z tego tytułu są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w S.. Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się na parterze budynku pozwanej Wspólnoty jest P. S., który czynił starania w kierunku zmiany sposobu użytkowania lokalu, gdyż zamierzał podjąć w nim działalność gospodarczą. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła na to zgodę,

co znalazło wyraz w podjętej uchwale nr (...) z dnia 9 stycznia 2009 r. Zgodnie z treścią uchwały: „Ogół właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S. wyraża zgodę na zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...) na lokal użytkowy z wyłączeniem usług gastronomicznych i sprzedaży alkoholu oraz wyraża zgodę na wykonanie wejścia do lokalu od ulicy, pod warunkiem, że zmiana ta dokonana zostanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku przebudowy części wspólnych budynku projekt przed złożeniem do organu administracji budowlanej uzgodniony zostanie z Zarządem Wspólnoty i (...), a ponadto również przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, właściciel lokalu wpłaci dodatkową kwotę w wysokości 5.000,00 zł na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej na pokrycie kosztów remontów części wspólnych". W dalszej kolejności P. S. czynił starania aby uzyskać zgodę na wykonanie adaptacji lokalu pod działalność gospodarczą. Początkowo wnioskował o wyrażenie zgody na wybudowanie przewodu kominowego po elewacji budynku od strony podwórka, albowiem miał problem z wykorzystaniem przewodu kominowego typu spalinowego, który był zajęty. Pozostałe dwa przewody kominowe przeznaczone były do wentylacji. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej głosowali nad podjęciem uchwały w tym przedmiocie. Ze względu na oddane głosy przeciwko, uchwała ta nie została podjęta.

P. S. w związku z rozpoczęciem działalności gospodarczej dążył do zainstalowania urządzeń pompy ciepła i klimatyzatora na elewacji budynku Wspólnoty, na co nie uzyskiwał zgody. Od momentu wejścia P. S. w skład Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, organ ten nie sprzeciwiał się już zamontowaniu tej infrastruktury.

W dniu 28 lutego 2013 r. miała miejsce kontrola urządzeń grzewczo-kominowych w budynku przy AL (...) front i dwie oficyny, podczas której stwierdzono nieprawidłowości w podłączeniu lokali do przewodów spalinowych i wentylacyjnych.

Na skutek uzyskania w 2014 roku zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej P. S. zainstalował klimatyzator i pompę ciepła. Usytuował ją na jednej ze ścian okalających podwórze budynku wspólnoty, na wysokości pomiędzy parterem a pierwszym piętrem; nad nią znalazł się klimatyzator. Po przeciwnej stronie podwórza, po skosie, na trzecim piętrze znajduje się mieszkanie powodów. Wszystkie okna tego mieszkania wychodzą na podwórze. Pomimo zgody Zarządu, członkowie pozwanej Wspólnoty nie podjęli uchwały wyrażającej zgodę na wykonanie takiej instalacji na nieruchomości wspólnej.

Klimatyzator i pompa ciepła zostały uruchomione w czerwcu 2014r. Urządzenia pompy ciepła i klimatyzatora funkcjonują stale - załączając się w zależności od warunków atmosferycznych co kilka albo kilkanaście minut. Podczas pracy pompa ciepła i klimatyzator emituje hałas słyszalny w mieszkaniach w budynku Wspólnoty, w tym w mieszkaniu powodów. Natężenie hałasu zależne jest od temperatury powietrza; im chłodniej tym pompa ciepła pracuje głośniej. W związku z emitowanym hałasem powodowie sprzeciwiali się istnieniu przedmiotowej instalacji. Interweniowali w różnych instytucjach, w tym w Powiatowym Inspektoracie Sanitarnym w S.. Zarzucali, że hałas wpływa negatywnie na stan zdrowia A. F., który doznał w przeszłości udaru mózgu i zawału serca i bardzo źle znosił niedogodności związane z dźwiękiem emitowanym przez ww. urządzenia. Ponadto, lokal mieszkalny powodów wyposażony jest tylko w jeden przewód wentylacyjny, co oznaczało, że dla jego przewietrzania konieczne jest otwieranie okien, a przynajmniej ich rozszczelnienie. W konsekwencji hałas był wyraźnie słyszalny w mieszkaniu powodów.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że P. S. jako członek zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zwrócił się do jej zarządcy o przygotowanie uchwały Wspólnoty w sprawie wyrażenia zgody na zamontowanie na elewacji urządzeń klimatyzatora i pompy ciepła. Skutkiem tego było podjęcie 13 listopada 2015r. uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów o wyrażeniu zgody przez pozwaną Wspólnotę na zamontowanie na elewacji budynku przy al. (...) urządzenia klimatyzatora i pompy ciepła. Uchwałę poparli właściciele dysponujący udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 965/1000, w tym Gmina Miasto S., która dysponuje udziałem 558/1000.

Zgodnie z uchwałą Wspólnoty:

- wyraża zgodę na zamontowanie przez właściciela lokalu nr (...) urządzenia klimatyzatora i pompy ciepła na elewacji przy al. (...) (pkt 1);

- prace zostaną wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i na koszt zainteresowanego (pkt 2);
- ewentualne naruszenia części wspólnych zainteresowany przywróci do stanu pierwotnego (pkt 3);
- w przypadku wystąpienia ewentualnych zniszczeń wszelkie koszty ich naprawy ponosi zainteresowany (pkt 4)
- w przypadku nadmiernego i ponadnormatywnego hałasu wydawanego przez ww. urządzenie powodujące wybudzenie ze snu właściciel lokalu (...) zobowiązuje się do natychmiastowego podjęcia działań w celu wyeliminowania źródeł tego hałasu (pkt 5).

Punkt piąty uchwały został dopisany pismem ręcznym. Uchwała nie została opatrzona numerem, a jedynie datą 13 listopada 2015r.

Pozwem z dnia 13 stycznia 2016 r. powodowie wniosli o uchylenie wymienionej uchwały. Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie I C 29/16 uchylił tą uchwałę, jednak P. S. nie usunął przedmiotowej instalacji.

Powodowie w dalszym ciągu dążyli do usunięcia urządzeń z elewacji budynku. W tym celu wzywali w pismach z dnia 31 sierpnia 2016 r., 21 września 2016 r. i 9 stycznia 2017 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do usunięcia z podwórka urządzeń, zgodnie z wyrokiem sądu. Z takim samym żądaniem adresowanym do P. S. występowała (...) spółka z o.o., będąca zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej, w pismach z dnia 26 września 2016 r. oraz 4 października 2016 r.

W dniu 24 marca 2017 r. powodowie wystąpili do Sądu Okręgowego w Szczecinie z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Al. (...) w S. domagając się przywrócenia stanu poprzedniego i zaniechania naruszeń poprzez wydanie pozwanej „nakazu natychmiastowego usunięcia z budynku elewacji na podwórku przy Al. (...) w S. pompy ciepła i klimatyzatora”. W uzasadnieniu pozwu powołali się na niedogodności jakie wywołuje hałas powodowany przez wymienione urządzenia. Podnieśli, że zwracają się do Sądu z powództwem negatoryjnym. Pozew zadekretowano pod sygnaturą I C 341/17. Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uznał się niewłaściwym rzeczowo i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu Szczecin - Centrum w Szczecinie.

W związku z tym, że w dalszym ciągu istniały nieprawidłowości w podłączeniu lokalu pozwanego do przewodów kominowych, zwrócił się on do Wspólnoty o podjęcie uchwały zmierzającej do doprowadzenia instalacji grzewczo-kominowej do stanu zgodnego z przepisami prawa poprzez dobudowanie nowych przewodów na zewnętrznej ścianie budynku lub klatce schodowej, zgodnie z kominiarską kontrolą szczegółową urządzeń grzewczo-kominowych w budynku przy Al. (...) front i dwie oficyny, z dnia 28.02.2013 r. Żądał, ażeby koncepcję wentylacji pomieszczeń i odprowadzenia spalin w budynku wykonał architekt po opinii kominiarskiej oraz, aby wszystkie prace zostały wykonane na koszt wspólnoty.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 13 października 2017 r. podjęła na wniosek P. S. uchwałę nr (...) w sprawie: wyrażenia zgody na odroczenie terminu demontażu urządzeń w postaci klimatyzatora i pompy ciepła z części wspólnych nieruchomości (w związku z wyrokiem w sprawie sygn. Akt 1C 29/16), celem umożliwienia P. S. podjęcia działań mających na celu zmianę sposobu ogrzewania w stanowiącym jego własność lokalu przy Al. (...) w S. z dotychczasowego tj. za pomocą pompy ciepła na inny możliwy technicznie. Uchwała ta odraczała demontaż ww. urządzeń na okres nie dłuższy, niż do 31.Xli. 2019 r. Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Członkowie wspólnoty przyjęli uchwałę większością głosów 788/1000. Przeciw głosowało 23/1000 udziałów. Nie było głosów wstrzymujących się. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. O podjęciu przedmiotowej uchwały powodowie dowiedzieli się pismem z dnia 17 października 2017 r.

Dnia 2 marca 2018 r. miała miejsce inwentaryzacja przewodów kominowych, na skutek której stwierdzono nieprawidłowości występujące w:

1. mieszkaniu M-5 na drugim piętrze

2. mieszkaniu M-7a- na trzecim piętrze
3. mieszkaniu M-3a-pierwsze piętro
4. mieszkaniu M-7 i M-3 a - niedrożność przewodu.

Nieprawidłowości polegały na niewłaściwej wentylacji łazienek podłączonych do jednego przewodu kominowego z wentylacjami kuchni na innych kondygnacjach

Już po zaskarżeniu wymienionej uchwały w niniejszej sprawie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 12 marca 2018 r. podjęła uchwałę o uchyleniu uchwały nr (...) z dnia 13.10.2017 roku. Za przyjęciem uchwały głosowało 822/1000 udziałów. Podjęto również uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Zarząd Wspólnoty „nieodpłatnej umowy najmu” z P. S. dotyczącej części powierzchni wspólnych na elewacji budynku pod zamontowanym klimatyzatorem i pompą ciepła o łącznej powierzchni około 4,0 m⁽²⁾ na czas określony do dnia 31.12.2019 roku, tj. czas niezbędny na uzyskanie dokumentacji technicznej i wykonania robót budowlanych polegających na budowie przewodów spalinowo-wentylacyjnych po zewnętrznej ścianie budynku. Po upływie wyznaczonego terminu, tj. po 31.12.2019 roku wprowadza się dla P. S. odpłatność za umieszczone na elewacji budynku elementy techniczne: klimatyzatora i pompy ciepła w wysokości 25.00 zł za m⁽²⁾ / miesiąc z przeznaczeniem na potrzeby związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. Uchwała nr (...) została podjęta większością udziałów 674/1000, przeciw głosowało 28/1000, wstrzymało się 12/1000 udziałów.

O powyższym powodowie powzięli wiedzę z pisma z dnia 15 marca 2018 r., otrzymanego w dniu 19 marca 2018 r.

W wykonaniu uchwały nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 11 kwietnia 2018 r. zawarła z P. S. umowę nieodpłatnego najmu części wspólnych nieruchomości z przeznaczeniem pod montaż klimatyzatora i pompy ciepła. Zgodnie z jej treścią wynajmujący oddał a najemca przyjął w najem część nieruchomości wspólnej położonej w S. przy Al. (...) tj. część elewacji o powierzchni ok. 4,00 m⁽²⁾ z przeznaczeniem na zainstalowanie klimatyzatora i pompy ciepła - zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 12 marca 2018 r. Zgodnie z umową, zawarcie jej ma na celu umożliwienie najemcy uzyskania dokumentacji technicznej i wykonania robót budowlanych polegających na budowie przewodów spalinowo-wentylacyjnych po zewnętrznej ścianie budynku. W § 2 umowy wskazano, że do 31 grudnia 2019 r. najemca użytkuje przedmiot umowy nieodpłatnie, zaś w § 4 strony umówiły się, że umowa jest zawarta na czas określony - do 31 grudnia 2018 r. Po ustaniu umowy najmu wynajmujący ma obciążyć najemcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z części wspólnych nieruchomości w wysokości 25 zł za 1 m⁽²⁾ miesięcznie.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dalszym ciągu instalacja znajdująca się na elewacji budynku w postaci pompy ciepła i klimatyzatora emituje hałas słyszalny w mieszkaniach w budynku Wspólnoty, w tym w mieszkaniu powodów. Ponadto z urządzeń wydobywa się ciecz, która spowodowała zacieki na elewacji oraz plamę na brukowanym podłożu pod urządzeniem.

Aktualnie w skład zarządu pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej wchodzi P. S. i P. G..

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione. Stwierdził, że stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie był w większości niesporny, a nadto został ustalony w oparciu o niekwestionowane dokumenty oraz zeznania pozwanej, których wiarygodność nie budziła wątpliwości tego Sądu.

Jako podstawę prawną zgłoszonego żądania Sąd Okręgowy przyjął art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym 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. Dodał, że art. 25 ust. 1a powołanej ustawy stanowi, że powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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.

Sąd Okręgowy zauważył, że poza sporem pozostawało, że powodowie są właścicielami lokalu nr (...) położonego w budynku przy Alei (...) w S. i z tego tytułu są członkami pozwanej Wspólnoty, a tym samym legitymowani do zaskarżania uchwał podejmowanych przez Wspólnotę. Dodał, że sporem pozostawała również okoliczność dochowania przez powodów terminów do zaskarżenia uchwał.

Dalej w pierwszym rzędzie odniósł się Sąd Okręgowy do zarzutów powodów kierowanych pod adresem pozwanej Wspólnoty i uchwał przez nią podjętych. Zgodził się z oceną powodów, że działania pozwanej Wspólnoty, polegające na podjęciu pierwotnie uchwały nr (...), a następnie (...) - naruszają przepisy prawa. Co więcej, zmierzają do obejścia skutków prawomocnego orzeczenia sądu oraz godzą w interes powodów.

Sąd Okręgowy miał jednak na uwadze, że wprowadzie uchwała nr (...) kwalifikowała się do uchylenia w drodze powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali, w oparciu o wyżej wskazane przyczyny, jednak zauważył, że uchwałą nr (...) pozwana wspólnota już wcześniej ją uchyliła, a zatem w tym zakresie postępowanie stało się bezprzedmiotowe, to zaś skutkowało oddaleniem powództwa o uchylenie uchwały nr (...).

Rozstrzygając o zasadności żądania w pozostałym zakresie Sąd Okręgowy miał na uwadze, że podjęcie uchwały nr (...) wywołało w istocie identyczne skutki faktyczne odnoszące się do istnienia instalacji w postaci pompy ciepła i klimatyzatora na budynku Wspólnoty. Przypomniawszy, że wyrokiem z dnia 27 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie I C 29/16 uchylił uchwałę nr (...) z 13 listopada 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na zamontowanie urządzenia klimatyzatora i pompy ciepła na elewacji budynku przy ul. (...). Stwierdził, że naturalną konsekwencją takiego orzeczenia powinno być usunięcie przedmiotowej infrastruktury z elewacji budynku. Skonstatował, że zaskarżone w niniejszym postępowaniu czynności prawne stanowią próbę usankcjonowania stanu niezgodnego z prawomocnym orzeczeniem sądu. Usytuowanie przedmiotowej infrastruktury na ścianie budynku wymaga zgody członków Wspólnoty Mieszkaniowej, jako że stanowi ingerencję w przeznaczenie części nieruchomości wspólnych, a zatem działanie przekraczające zwykły zarząd (art. 22 ust. 3 pkt 4). Uchylenie uchwały sanującej umieszczenie tych urządzeń na elewacji kamienicy pozbawiło P. S. prawa do takiego korzystania z części nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy ocenił, że podjęcie uchwały nr (...), a wcześniej uchwały (...) (uchylonej przez pozwaną Wspólnotę), wywołało zbieżny skutek prawny i faktyczny do stanu, który istniał w dacie obowiązywania uchwały nr (...). Zdaniem Sądu I instancji zaskarżona uchwała niewątpliwie narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, bowiem w uchwale wyrażono zgodę na zawarcie nieodpłatnej umowy najmu z P. S. dotyczącej części powierzchni wspólnych na elewacji budynku pod zamontowanym klimatyzatorem i pompą ciepła o łącznej powierzchni około 4,0 m⁽²⁾ na czas określony do dnia 31.12.2019 roku. Sąd ten podkreślił, że najem jest umową konsensualną, wzajemną i odpłatną. Do zawarcia umowy najmu dochodzi wówczas, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki (essentialia negotii), czyli przedmiot najmu i czynsz. Najem zawsze jest odpłatny, a zatem w istocie uchwała dotyczyła nieodpłatnego użyczenia, co niewątpliwie nie leży w interesie wspólnoty. Dalsza część uchwały wskazująca, że po upływie wyznaczonego terminu, tj. po 31.12.2019 roku wprowadza się dla P. S. odpłatność za umieszczone na elewacji budynku elementy techniczne: klimatyzatora i pompy ciepła w wysokości 25.00 zł za m⁽²⁾ / miesiąc z przeznaczeniem na potrzeby związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, de facto zmierza do obejścia prawomocnego orzeczenia sądu wydanego w sprawie IC 29/16. Sąd Okręgowy rozpoznając powyższą sprawę jednoznacznie wskazał na naruszenie zasad prawidłowego zarządu nie uwzględniającego interesu właścicieli, powszechnie znany fakt emisji hałasu przez urządzenia tego typu, naruszenie interesu właścicieli i argumenty te pozostają nadal aktualne. Naruszają interes właścicieli i prawidłowy zarząd, a zaskarżona uchwała nie zabezpiecza w żaden sposób interesów wspólnoty.

Podkreślił Sąd Okręgowy, że do naruszenia przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną dochodzi wówczas, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka

wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Sąd Okręgowy stwierdził, że naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. W ocenie tego Sądu taka sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie. Jedynym podmiotem, dla którego podjęcie uchwały jest korzystne jest P. S.. Dalsze umożliwienie funkcjonowania klimatyzatorów naraża członków wspólnoty, a duże uciążliwości wpływające na zdrowie i kondycję psychiczną, na co szczegółowo Sąd zwrócił uwagę już w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 czerwca 2016 r. i jak wynika z zeznań powódki sytuacja ta nie uległa zmianie.

Orzeczenie o kosztach Sąd oparł o przepis art. 100 k.p.c. mając na uwadze fakt zaskarżenia dwóch uchwał i zasadność żądania o do jednej z nich.

Pozwana wniosła apelację od powołanego wyroku zaskarżając go w części I. orzeczenia. Powyższemu rozstrzygnięciu zarzuciła:

I. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wydane orzeczenie, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, nieprawidłową ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz zaniechanie całościowej oceny dowodów i ich wnikliwego zbadania, w związku z dokonaniem ustalenia - będącego podstawą rozstrzygnięcia - że zawarta umowa najmu nie miała charakteru odpłatnego, nie uwzględnienia kontekstu sytuacyjnego podjęcia uchwały i zawarcia umowy co doprowadziło do uznania, że podjęta uchwała nie leży w interesie wspólnoty;

2) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wydane orzeczenie, mianowicie art. 321k.p.c, poprzez jego nie zastosowanie i orzeczenie ponad podstawę powództwa jaką było działanie na szkodę Wspólnoty, czyli działanie naruszające interesy Wspólnoty;

II. Naruszenie przepisów postępowania materialnego art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, poprzez błędne uznanie, że uchwała nr (...) z dnia 12.03.2018 roku została podjęta z naruszeniem interesów wspólnoty i naruszeniem interesów współwłaścicieli;

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o zmianę wyroku w punkcie I zaskarżanego orzeczenia i oddalenie pozwu w tym zakresie; zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przewidzianych.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, że umowa najmu w świetle art. 659 § 1 i k.c. wskazuje elementy istotne umowy, do których należy czynsz jako świadczenie najemcy, a w doktrynie prawa cywilnego nie budzi wątpliwości, że stawka czynszu nie musi być oznaczona w sposób ścisły i wystarczy tylko uzgodnienie podstaw do obliczenia wynagrodzenia, oraz że czynsz może być oznaczony w świadczeniach innego rodzaju. Należy więc uznać, że umowa mimo nazwania jej „nieodpłatną” ma charakter odpłatny, gdyż w zamian za korzystanie z powierzchni elewacji P. S. nie wnosi czynszu w pieniądzu tylko w postaci wykonanej na jego koszt dokumentacji technicznej infrastruktury, która służyłaby tym członkom wspólnoty dla których brakuje drożnych i bezpiecznych przewodów kominowych, czyli właścicielom lokalu nr (...)

Dalej skarżąca podniosła, że w świetle zasady swobody umów (art. 353⁽¹⁾ k.c.) nie ma przeszkód, aby uzależnić wysokość czynszu od pewnych okoliczności zewnętrznych, np. tj. jak przygotowanie dokumentacji technicznej za którą Wspólnota nie ponosi kosztów tylko zobowiązany. Brak przesłanek, aby strony nie mogły zbliżonej konstrukcji zastosować w odniesieniu do czynszu najmu, ustalając go w dowolny, ale odpłatny sposób. Ze względu jednak na treść uzasadnienia wyroku w którym Sąd wskazał, że zawarta umowa nie jest umową najmu i że jej zawarcie nie leży w interesie wspólnoty należałoby dokonać jej analizy pod kątem zamiaru stron i celu, dla którego została zawarta, czego

Sąd nie dokonał, naruszając w ten sposób przepisy postępowania. Cel umowy można określić jako intencję stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. Pismem z dnia 02.03.2018 roku, Kominiarz A. P. przedłożył Wspólnocie inwentaryzację przewodów kominowych w pionie obejmującym m.in. lokal nr (...). W wyniku inwentaryzacji stwierdzono, że nieprawidłowości występują w: mieszkaniu M-5 na drugim piętrze, mieszkaniu M-7a- na trzecim piętrze, mieszkaniu M-3a-pierwsze piętro, mieszkaniu M-7 i M-3 a - niedrożność przewodu. Nieprawidłowości polegały na niewłaściwej wentylacji łazienek podłączonych do jednego przewodu kominowego z wentylacjami kuchni na innych kondygnacjach, a przepisy zabraniają podłączania do jednego przewodu kominowego wentylacji z pomieszczeń o różnych pomieszczeniu. Podłączenia urządzeń gazowych z wentylacjami stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzkiego. Dalej zarekomendowano zaprojektowanie i wyprowadzenie po zewnętrznej ścianie budynku dwóch przewodów kominowych do podłączenia kotła co. gazowego i wentylacji pomieszczenia z kotłem. W świetle nowych okoliczności zasadne było przystąpienie do działań zmierzających do wybudowania nowego przewodu kominowego po zewnętrznej elewacji, poczynsz od przygotowania dokumentacji technicznej. Wspólnota nie posiada wystarczających środków finansowych na przygotowanie dokumentacji, dlatego problematyczne stało się jej przygotowanie. Współwłaściciel -P. S., który posiada lokal w pionie w którym brakuje drożnych przewodów kominowych podjął się wykonania tej dokumentacji. Na co Wspólnota wyraziła zgodę. Wykonanie tej dokumentacji przez jednego ze współwłaścicieli i na jego koszt nie wygenerowałyby dodatkowych kosztów do poniesienia przez Wspólnotę. Określono termin na wykonanie dokumentacji technicznej i określono konsekwencję w przypadku jej niewykonania w postaci czynszu w pieniądzu. Zdaniem Wspólnoty, interesy jej zostały zabezpieczone, a zawarta umowa ma charakter odpłatny.

Skarżąca podniosła, że po uchyleniu uchwały poszczególni mieszkańcy nadal będą mieszkać w lokalach, gdzie zagrożone jest ich zdrowie i życie z tego względu, że Wspólnocie brakuje środków finansowych na przygotowanie dokumentacji technicznej. Błędnie więc Sąd według skarżącego ustalił, że Wspólnota nie ma interesu w podjęciu zaskarżonej uchwały a następnie interesu w zawarciu umowy. Zarząd Wspólnoty posiadając umocowanie ogółu właścicieli, wyrażone w Uchwale nr (...), zawarł umowę z P. S.. Wspólnota wyraziła zgodę na dokonanie tej czynności i udzieliła pełnomocnictwa do jej dokonania, co wynika wprost z przepisów ustawy o własności lokali. Art. 22 ust. 2 powołanej ustawy stanowi, że 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. W uchwale określono zakres umowy i czas jej obowiązywania w związku z tym nie można uznać, że została podjęta z naruszeniem zasad prawidłowego zarządu. Uchwała określa istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazuje osobę, z którą umowa ma zostać zawarta. W rozpoznawanej sprawie nie można więc uznać zdaniem skarżącej, że podjęcie uchwały a następnie zawarcie umowy z P. S. nie leży w interesie Wspólnoty i jej członków.

Skarżąca podkreśliła również, że pozew dotyczył zaskarżenia uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 12.03.2018 roku z powodu niekorzystnego rozporządzenia majątkiem Wspólnoty i działaniem na jej szkodę, a nie naruszenia przez uchwałę interesów właściciela lokalu. Stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 2015 r. , poz.1892 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Z powołanego przepisu wynika, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Podstawą pozwu było działanie na szkodę Wspólnoty , czyli działanie naruszające interesy Wspólnoty. Sąd skupił się na wykazaniu, że uchwała narusza interesy powodów, mimo, że powodowie określili, że podjęta uchwała jest działaniem na szkodę wspólnoty i z tego powodu wnoszą o jej uchylenie. Wykroczył więc ponad żądanie powodów opierając wyrok na podstawie faktycznej niepowołanej przez powoda.

Powodowie nie wnieśli odpowiedzi na apelację, natomiast podczas rozprawy apelacyjnej powódka wniosła o oddalenie apelacji. Powołała wszystkie twierdzenia i zarzuty powołane w toku postępowania pierwszoinstancyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zarzuty pozwanej w stosunku do wyroku Sądu I instancji powołują naruszenie zarówno przepisów procedury, jak i przepisów prawa materialnego, natomiast koncentrują się na twierdzeniu, że umowa, którą pozwana wspólnota zawarła na podstawie uchwały nr (...) z P. S. spełnia warunki umowy najmu, a więc nie stanowi naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powyższe zatem w istocie odnosi się do prawa materialnego, a więc art. 659 k.c., zwłaszcza § 2 tego artykułu, dotyczącego określenia czynszu będącego zobowiązaniem najemcy.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy interpretacji umowy pomiędzy pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową a P. S., a więc dotyczy stosowania art. 65 § 2 k.c. w sferze oceny co do odpłatności tej umowy pomiędzy wymienionymi stronami. Odnosząc się do tego wstępnie należy zauważyć, że powództwo, a co za tym idzie zaskarżone rozstrzygnięcie, dotyczy uchwały nr (...), a nie umowy najmu pomiędzy wymienionymi stronami. Jest to o tyle ważne, że powołana uchwała w ogóle nie wskazuje na jakiegokolwiek zobowiązanie P. S., które miałyby być świadczeniem wzajemnym wobec świadczenia pozwanej Wspólnoty dotyczącego udostępnienia P. S. powierzchni elewacji budynku Wspólnoty do zamontowania oraz używania klimatyzatora i pompy ciepła w okresie do dnia 31 grudnia 2019 roku.

W treści uchwały nr (...) wyraźnie wskazuje się przy tym na upoważnienie do zawarcia „nieodpłatnej umowy najmu”, a więc prawidłowa była interpretacja Sądu Okręgowego co do naruszenia tą uchwałą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Warto też zauważyć, choć jedynie na marginesie, że i sama umowa w tytule wskazuje na jej nieodpłatność, zaś potwierdzeniem tego jest też treść § 2 tej umowy. Nadinterpretacją skarżącej jest zatem doszukiwanie się świadczenia wzajemnego P. S. w podjęciu się przez niego przygotowania dokumentacji technicznej w celu zaprojektowania i wyprowadzenia dwóch przewodów kominowych na zewnętrznej ścianie budynku Wspólnoty. Aktywność ta w ogóle nie nawiązuje do obowiązków najemcy z umowy, na którą powołuje się skarżąca.

Nie jest zasadny także zarzut naruszenia art. 321 k.p.c. Powodowie co prawda powołali zaskarżając uchwałą nr (...) zarzut niekorzystnego rozporządzania majątkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, jednakże nie można twierdzić, że podana przez nich podstawa faktyczna powództwa obejmuje jedynie tą okoliczność. Po pierwsze, powodowie podnieśli zarzut działania na szkodę Wspólnoty, co jest niewątpliwie pojęciem szerszym, niż tylko kwestia rozporządzania jej majątkiem. Po drugie, w treści swojego stanowiska uzasadniającego żądanie pozwu powodowie powołali się na utrzymywanie się dotychczasowego stanu rzeczy polegającego na tym, że w dalszym ciągu nie zostali uwolnieni od dokuczliwego hałasu, zaś powołana uchwała prowadzi do utrzymania tego stanu rzeczy. Nie ma zatem mowy w niniejszej sprawie o objęciu zaskarżonym orzeczeniem podstawy faktycznej niepowołanej przez powodów.

Nie ulega wątpliwości, że z uwagi na specyfikę podmiotową wspólnoty mieszkaniowej, jako tworzonej przez ogół właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości (art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali), istnienie negatywnych skutków uchwały Wspólnoty wobec choćby jednego z właścicieli może być traktowane jako naruszenie interesu Wspólnoty w rozumieniu art. 25 ust. 1 powołanej ustawy. Trzeba zauważyć, że powyższe zostało już przesądzone w wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 27 czerwca 2016 roku, sygnatura akt IC 29/16, w którym uchylona została uchwała tej samej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) dotycząca zgody na zainstalowanie przez P. S. klimatyzatora i pompy ciepła na elewacji budynku Wspólnoty. Nie do zaakceptowania jest uporczywość pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dążeniu do zniweczenia skutków prawnych powołanego prawomocnego orzeczenia. Trafnie Sąd Okręgowy ocenił, że zaskarżona uchwała nr (...) w istocie zmierza do jego obejścia.

Mając na uwadze powyższe należało uznać, że apelacja pozwanej jest bezzasadna, co skutkowało musiało jej oddaleniem na podstawie art. 385 k.p.c.

Krzysztof Górski Halina Zarzeczna Leon Miroszewski