

Sygn. akt I ACa 576/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Sędziowie:	SSA Małgorzata Gawinek SSA Ryszard Iwankiewicz
Protokolant:	sekr.sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Z. W. i F. M.

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

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 10 maja 2016 roku, sygn. akt I C 455/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- 1. uchyla uchwałę numer (...) z dnia 3 marca 2015 roku w sprawie najmu pomieszczenia po byłej kotłowni, usytuowanej na parterze w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.,**
- 2. kosztami procesu obciąża pozwaną, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji,**

II. kosztami postępowania apelacyjnego obciąża pozwaną, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji.

Małgorzata Gawinek Edyta Buczkowska-Żuk Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 576/16

UZASADNIENIE

W dniu 10 kwietnia 2015 roku Z. W. i F. M. wnieśli pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w S. nr (...) r. z 3 marca 2015 roku w sprawie najmu pomieszczenia po byłej kotłowni usytuowanej na parterze budynku wspólnoty mieszkaniowej i o zasądzenie kosztów postępowania na rzecz każdego z powodów według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenia na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2016 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo (pkt I) oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem kosztów procesu (pkt II).

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie Z. W. i F. M., jako właściciele lokali stanowiących odrębny przedmiot własności położonych w budynku przy ul. (...) w S., są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

W dniu 27 grudnia 1995 roku Z. W. oraz jego małżonka Z. W. nabyli od Gminy Miasta S. na własność lokal użytkowy nr (...) o powierzchni 62,92 m² mieszczący się w budynku przy ul. (...). W akcie notarialnym wskazano, że pomieszczenie kotłowni znajdujące się na parterze przedmiotowego budynku o powierzchni 9,83 m², użytkowane przez dzierżawców lokali użytkowych nr (...) zostało przeznaczone do wspólnego użytkowania na podstawie umowy dzierżawy. W dniu 28 marca 1996 roku powód F. M. i jego małżonka I. M. nabyli od Gminy Miasto S. lokal użytkowy nr (...), mieszczący się w budynku przy ul. (...) w S.. (...) (...) (...) "(...), (...)

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że w przedmiotowym budynku przy ul. (...) w S. - pomiędzy lokalami użytkowymi (...) i (...) znajduje się pomieszczenie kotłowni o pow. 8,50 m², wynajęte powodom Z. W. i F. M. na podstawie umowy z dnia 2 stycznia 1996 r. Umowę pierwotnie zawarto na okres 3 lat, tj. do dnia 31 grudnia 1998 r., jednakże aneksem nr (...) przedłużono jej obowiązywanie do dnia 31 grudnia 2004 r. Aneksem (...) zmieniono jednego z dzierżawców, zamiast I. M. stroną umowy stał się powód F. M.. W wyniku ponownego pomiaru lokali w przedmiotowym budynku ustalono, że powierzchnia kotłowni wynosi (...),50 m². Ustalono również, że nie stanowi ona własności powodów, a zatem mają oni mniejszy udział w części wspólnej nieruchomości. Zmianę wysokości udziałów dokonano na mocy aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 28 grudnia 2010 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że w pomieszczeniu kotłowni powodowie zamontowali dwa gazowe kotły wiszące E. (...)kW. Pomieszczenie jest zamknięte na klucz, dostęp do niego mają wyłącznie powodowie. Przeniesienie kotłów w lokalu nr (...) byłoby możliwe przy rozbiorce pomieszczeń sanitarnych znajdujących się w lokalu i wybudowaniu nowych ścianek. Z kolei przeniesienie kotłów do lokalu nr (...) wiązałoby się z koniecznością budowy nowego, trzeciego zewnętrznego kanału lub połączenie kanałem poziomym wzdłuż z istniejącym już kanałem zewnętrznym.

Dnia 4 maja 2009 r. została podjęta przez wspólnotę mieszkaniową uchwała nr (...), zgodnie z którą właściciele wspólnoty wyrażali zgodę na dzierżawę dodatkowego pomieszczenia w budynku wspólnoty przez B. i S. K. za cenę 1,00 zł/m² miesięcznie. Uchwała dotyczyła pomieszczenia, które służyło za bunkier węglowy. Niska cena wynikała z bardzo złego stanu pomieszczenia, jego położenia i niewielkiej użyteczności dla wspólnoty.

Dnia 3 marca 2015 r. na zebraniu właścicieli lokali budynku przy ul. (...) w S. została podjęta uchwała w sprawie najmu pomieszczenia po byłej kotłowni usytuowanej na parterze budynku wspólnoty. Zgodnie z podjętą uchwałą właściciele wspólnoty mieszkaniowej wyrazili zgodę na najem przedmiotowego pomieszczenia za kwotę 10 zł/m² przez powodów w taki sposób, że powód F. M. będzie płacił wskazaną kwotę za okres od marca do sierpnia każdego roku, zaś powód Z. W. za okres od września do lutego. Za podjęciem uchwały głosowało 72% udziałów właścicieli, zaś przeciw 25%.

Sąd Okręgowy zważył, iż podstawę zaskarżenia uchwały wspólnoty stanowi art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 ze zm.; dalej jako u.w.l.). Zaskarżenie uchwały jest skuteczne, jeśli będzie spełniona chociaż jedna z czterech przesłanek przewidzianych przez powyższy przepis: uchwała wspólnoty nie jest zgodna z prawem, uchwała wspólnoty nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, uchwała wspólnoty narusza zasady

prawkłowego zarządzania nieruchomością wspólną, uchwała wspólnoty w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu.

Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie powodowie podnieśli, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem, narusza zasady prawdkłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interes powodów.

W odniesieniu do pierwszego z zarzutów Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie zarzucili uchwale naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 12 u.w.l. oraz art. 206 k.c. w zw. z art. 140 k.c.. Drugi z przywołanych przepisów stanowi, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z kolei zgodnie z art. 12 u.w.l., który stanowi swoiste uzupełnienie art. 206 k.c., właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Oznacza to, że każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi).

Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie korzystają z pomieszczenia po byłej kotłowni zgodnie z jego przeznaczeniem. Znajdujące się w nim kotły są niezbędne do ogrzewania pomieszczeń stanowiących własność powodów, zaś możliwości ich przeniesienia do innych pomieszczeń są ograniczone i kosztowne. Sąd Okręgowy przypomniał, że powodom przysługuje jedynie prawo do współkorzystania z pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem. Bowiern każdy właściciel lokalu ma prawo do bezpośredniego korzystania z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że może korzystać z całej nieruchomości wspólnej. Jeśli w nieruchomości wspólnej występują takie części, które nie są niezbędne do tego, by lokale mieszkalne musiały z nich korzystać do prawdkłowego korzystania z lokali to Wspólnota ma prawo uregulować sposób korzystania z takiej części wspólnej, która przyniesie pożytek wszystkim właścicielom. O ile sposób wykorzystania części wspólnych nieruchomości nie został w całości uregulowany umowami to do podjęcia decyzji jak wykorzystać część nieruchomości wspólnej, muszą być podejmowane są w formie uchwał (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

Bez uchwały pozwalającej Zarządowi Wspólnoty zawrzeć z powodami umowy najmu, dzierżawy Zarząd nie mógłby takiej umowy zawrzeć. Z tego punktu widzenia uchwała, którą powodowie zaskarżyli jest, w ocenie Sądu okręgowego, jak najbardziej zgodna z przepisami Ustawy o własności lokali. Nie jest też wbrew twierdzeniom powodów tak, że skoro uchwała posługuje się terminem „pomieszczenie po byłej kotłowni”, a według powodów takie pomieszczenie nie istnieje, to oznacza, że nie istnieje uchwała, ponieważ omawia fakty dotyczące nieistniejącego pomieszczenia. Nawet powodowie nie kwestionują, że w pomieszczeniu wspólnym są piece, a więc choćby opisując funkcję jaką to pomieszczenie pełni najwłaściwiej jest posługiwać się właśnie terminem „pomieszczenie kotłowni”, „pomieszczenie po byłej kotłowni”. Nazewnictwo w tej sytuacji ma jedynie określać w sposób jednoznaczny i niewątpliwy położenie części wspólnej w nieruchomości.

Zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasady prawdkłowego zarządzania nieruchomością wspólną Sąd Okręgowy również uznał za nieuzasadniony. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytyrn (dobryrn) stanie. Ponieważ cel ten można osiągać przez prawdkłowe zarządzanie nieruchomością, w sytuacji, gdyby to zarządzanie nie było właściwe, ustawa o własności lokali wprowadziła możliwość zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawdkłowego zarządu. W tej sprawie nie jest sporne, że od 2004 roku korzystają z pomieszczenia po kotłowni bez tytułu prawnego, wykorzystując je nadal jako kotłownię. W związku z tym Wspólnota nie mając dostępu do części wspólnej nieruchomości nie może z niej korzystać w sposób przynoszący korzyści. Prawdkłowym sposobem wykorzystania takiego pomieszczenia będzie jego wynajęcie, wydzierżawienie. Pozwani kupując swoje lokale użytkowe zdawali sobie sprawę, że dostęp do pomieszczenia wspólnego uzyskają wyłącznie poprzez najem, dzierżawę, mimo że jest to pomieszczenie, w którym są piece ogrzewające ich lokale. Nic nie stało na przeszkodzie, aby powodowie chcąc się uniezależnić od Wspólnoty, gdy nabywali swoje lokale, przenieśli do nich piece. W budownictwie da się wykonać wszystkie przebudowy po uzyskaniu stosownych pozwoleń, ale jest to kosztowne. Nie jest jednak nigdzie powiedziane, że Wspólnota ma dbać bardziej o ekonomiczne interesy osób, które korzystają z jej własności niż własne. Powodowie powinni więc tym bardziej poczuwać się do konieczności zrównoważenia Wspólnocie utraconych korzyści.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie nie udowodnili dostatecznie, aby zaskarżona uchwała naruszała ich interesy. Sama treść uchwały wskazuje, że nie narusza ona zasad prawidłowego zarządu nieruchomością, skoro zmierza do pozyskiwania środków dla Wspólnoty. Uchwała ta nie narusza również interesów powodów. Wprawdzie wprowadzenie odpłatności za wyłączne korzystanie na podstawie umowy najmu z pomieszczeń po byłej kotłowni jest, z finansowego punktu widzenia, niekorzystne dla powodów, to jednak w żaden sposób ich nie dyskryminuje. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że odpłatność za wyłączne korzystanie z pomieszczeń będących częścią wspólną nieruchomości stanowi regułę i jest to zgodne z zasadami prawidłowego zarządu. W ocenie Sądu Okręgowego zróżnicowanie w wysokości opłat za korzystanie z pomieszczeń, w uzależnieniu od rodzaju pomieszczenia, jego standardu, jego dostępności i możliwości jego wykorzystania nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Na uwzględnienie nie zasługuje argument powodów, że opłaty płacone przez nich w latach 1996 - 2004 były zdecydowanie niższe. Nie bez wpływu na ocenę w świetle zasad współżycia społecznego dysproporcji pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą pozostaje również fakt, że powodowie przez ponad 10 lat korzystali nieodpłatnie z przedmiotowego pomieszczenia z całkowitym wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała w sposób jednoznaczny wskazuje, że najmowi podlegać ma część wspólna opisywana jako „pomieszczenie po byłej kotłowni”, a także jednoznacznie ustala że opłata ma wynosić 10 zł za 1 metr kwadratowy, i że opłata ma być wnoszona miesięcznie, a na dodatek każdy z powodów będzie ją płacił samodzielnie - każdy z nich przez jedną połowę roku. Oznacza to, że praktycznie z kwoty 10 zł za 1 metr faktycznie każdy z powodów zapłaci 5 zł za 1 metr w skali całego roku. Zdaniem Sądu kwota 90 zł miesięcznie nie stanowi przejawu dyskryminacji powodów jeśli chodzi o ciężar finansowy.

O kosztach sądowych orzeczono w pkt II i III wyroku na podstawie przepisu art. 108 § 1 k.p.c. i 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację na powyższe orzeczenie wnieśli powodowie.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1) naruszenie przepisów postępowania procesowego w szczególności: art 233 § 1 k.p.c, przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, mianowicie :

a) błędne przyjęcie przez Sąd, iż część nieruchomości wspólnej- kotłownia, nie jest niezbędna dla powodów, aby korzystać z lokali użytkowych zgodnie z ich przeznaczeniem, a w konsekwencji, iż Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo swobodnie określić zasady korzystania z kotłowni, oraz że w tym zakresie nieruchomość wspólna może być źródłem określonych przez Wspólnotę dochodów na podstawie umowy najmu, która przyniesie pożytek wszystkim właścicielom,

b) błędne przyjęcie przez Sąd, iż powodowie kupując swoje lokale, zdawali sobie sprawę iż korzystanie z kotłowni, funkcjonalnie związanej wyłącznie z ich lokalami użytkowymi, będzie w przyszłości uzależnione od woli Wspólnoty, i na jej warunkach,

c) błędne stwierdzenie przez Sąd, iż nazwa spornego pomieszczenia używana przez pozwaną - pomieszczenie po byłej kotłowni, czy też używana przez powodów-pomieszczenie kotłowni, są tożsame i jest bez znaczenia w zawisłym sporze, ponieważ zdaniem Sądu, ta nazwa ma określać w sposób jednoznaczny i niewątpliwy położenie części wspólnej nieruchomości,

d) błędne przyjęcie przez Sąd, iż bez podjęcia zaskarżonej uchwały, Zarząd nie mógłby zawrzeć z powodami umowy najmu/dzierżawy kotłowni,

e) błędne ustalenie przez Sąd, iż powodowie nie mieli zamiaru płacić czynszu, nawet w wysokości symbolicznej złotówki.

2. Naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności:

a) art 22 ust. 1 i 2 u.w.l., przez przyjęcie iż zawarcie umowy najmu pomieszczenia kotłowni z powodami, jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej w formie uchwały,

b) art 25 ust. 1 u.w.l., przyjmując iż zaskarżona uchwała nie narusza interesu powodów oraz nie narusza art 12 ust. 1 u.w.l., w zw. z art 206 k.c., i 140 k.c., przez błędne przyjęcie na gruncie zawisłego sporu, że powodowie dla celów ogrzewania swoich lokali użytkowych nie mogą korzystać z pomieszczenia kotłowni z wyłączeniem innych członków wspólnoty i przyjęcie że z kotłowni mogą powodowie współkorzystać tzn., korzystać razem z innymi członkami wspólnoty.

Wskazując na powyższe powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku, uwzględnienie powództwa w całości i uchylenie uchwały, o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, jako części kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powodów na rzecz Wspólnoty kosztów zastępstwa radcowskiego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelację uznać należało za zasadną, chociaż większości zarzutów strony powodowej Sąd Apelacyjny nie podziela.

Zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, co oznacza, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy niewadliwe ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów podniesionych przez stronę powodową wskazać należy w pierwszej kolejności, że wbrew twierdzeniom strony powodowej, Sąd I instancji nie ustalił, że kotłownia nie jest niezbędna powodom do korzystania z ich pomieszczeń użytkowych. Wskazał natomiast, że jest możliwość przeniesienia pieców do pomieszczeń powodów, co wprawdzie wiąże się z dużymi kosztami, ale pozwoliłoby Wspólnocie na swobodne zagospodarowanie pomieszczenia stanowiącego część wspólną. Ocena wagi interesów członków Wspólnoty i Wspólnoty stanowi natomiast ocenę ustaleń w świetle norm prawa materialnego, co będzie przedmiotem dalszych rozważań.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, pozostaje okoliczność, czy powodowie w chwili zawarcia umowy kupna lokali zdawali sobie sprawę, że korzystanie z pomieszczenia kotłowni przez stronę powodową będzie uzależnione od woli Wspólnoty. Nie ulega wątpliwości, że powodowie w chwili kupna lokali mogli dysponować pomieszczeniem kotłowni na podstawie umowy dzierżawy, a następnie korzystali z tego pomieszczenia bez tytułu prawnego. Istotne jest natomiast, czy nadal istnieje potrzeba korzystania z tego pomieszczenia przez powodów i czy działanie Wspólnoty w tym zakresie jest zgodne z prawem.

Również nie mógł wpłynąć na zmianę ustaleń zarzut co do stwierdzenia, że pojęcie pomieszczenie po byłej kotłowni oraz pomieszczenie kotłowni są pojęciami tożsamymi. Zarzut ten w istocie nie dotyczy błędnej oceny dowodów, czy

poczynienia błędnych ustaleń faktycznych, ale sprowadza się do zakwestionowania nieuznania nieprecyzyjności tego sformułowania jako podstawy uchylenia uchwały, a więc stanowi zarzut materialnoprawny.

Zarzut powodów co do błędnego przyjęcia, że bez podjęcia uchwały Zarząd nie mógłby zawrzeć z powodami umowy najmu/dzierżawy kotłowni jest zarzutem błędnego zastosowania przepisów prawa materialnego w okoliczności sprawy, albowiem powodowie nie kwestionują treści uchwały, a jedynie wskazują, że przedmiot uchwały nie obciąża Wspólnoty do jej podjęcia.

Zarzut błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że powodowie nie mieli zamiaru uiszczać czynszu jest bezzasadny z tego względu, że po pierwsze, Sąd Okręgowy nie poczynił takich ustaleń, po drugie zamiar stron w tym zakresie jest irrelevantny.

Przechodząc do materialnoprawnej oceny rozstrzygnięcia wskazać należy, że trafnie też Sąd Okręgowy zakwalifikował dochodzone roszczenie i oceniał powództwo w płaszczyźnie norm art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej u.w.l.). Niemniej Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd I instancji dokonał nieprawidłowej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego do obowiązujących norm i zaszła podstawa do zastosowania normy art. 25 ust. 1 u.w.l., a w konsekwencji do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Stosownie do dyspozycji art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. Zatem przywołana norma określa przesłanki zaskarżenia uchwały i konstytuuje prawo właściciela lokalu do zaskarżenia do sądu każdej uchwały właścicieli z przyczyn wskazanych w przywołanym przepisie.

Niezgodność uchwały z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja uchwały z przepisami ustawy o własności lokali. Niemniej jednak ową niezgodność należy badać także z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim mają zastosowanie do odrębnej własności lokali. Wskazać również należy, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać zarówno z treści samej uchwały, jak i z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Innymi słowy właściciel lokalu zaskarżając uchwałę może podnieść zarzuty merytoryczne, jak i formalne. Uchybienia formalne dotyczyć mogą naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Przy czym ciężar wykazania uchybień formalnych, stosownie do treści art. 6 k.c., obciąża skarżącego właściciela lokalu. Kolejną przesłanką skutecznego zaskarżenia uchwały właścicieli lokali jest niezgodność podjętej uchwały z umową właścicieli lokali, czyli umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną stosownie do treści art. 18 ust. 1 u.w.l. Natomiast uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Ustalenie czy dana uchwała narusza interesy właściciela lokalu musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Aby przyjąć, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu w taki sposób, że uzasadnia to uchylenie zaskarżonej uchwały, należy dokonać oceny czy zaistniała znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu skarżącego, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Reasumując powyższe uchwała może zostać uchylona na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. zarówno z przyczyn merytorycznych, jak i formalnych.

W przedmiotowej sprawie bezsporne pozostało, że uchwała nr (...) z dnia 3 marca 2015 roku została zaskarżona przez powodów w 6-tygodniowym terminie określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. Powodowie wskazali, że podjęte uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interes powodów, a nadto uchybieniem formalnym było nieprecyzyjne określenie pomieszczenia podlegającego wynajęciu. W apelacji powodowie kwestionowali również, że wydzierżawienie lub wynajęcie spornego pomieszczenia powodom w ogóle wymagało podjęcia uchwały Wspólnoty.

Sąd Okręgowy słusznie uznał, że wynajęcie powodom pomieszczenia kotłowni wymagało uchwały właścicieli lokali. Zgodnie z 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. Nie ulega wątpliwości, że oddanie do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej niektórym tylko członkom Wspólnoty w drodze jakiegokolwiek umowy nie jest czynnością zwykłego zarządu, albowiem w istocie pozbawia prawa korzystania z tej części nieruchomości pozostałych członków Wspólnoty. Nie ma przy tym znaczenia, że art. 22 ust. 3 u.w.l. nie wymienia takiej czynności, jako przekraczającej zwykły zarząd, albowiem katalog czynności przekraczających zwykły zarząd wskazany w powołanym przepisie nie ma charakteru enumeratywnego. Zarzut strony powodowej w tym zakresie okazał się niezasadny.

Nie mógł stanowić formalnej przyczyny uchylenia uchwały zarzut niedostatecznego sprecyzowania przedmiotu uchwały, a mianowicie określenia pomieszczenia, które miało zostać powodom wynajęte. W uchwale zostało ono określone jako „pomieszczenie po byłej kotłowni”, powodowie nazywają natomiast to pomieszczenie „pomieszczeniem kotłowni”, wskazując, że w dalszym ciągu znajdują się tam piece. Zdaniem Sądu Apelacyjnego określenie „pomieszczenie po byłej kotłowni” dostatecznie precyzuje przedmiot uchwały. Powodowie bowiem nie wynajmują innych pomieszczeń, aniżeli to, w którym niegdyś znajdowały się piece na opał stały, a obecnie znajdują się kotły gazowe. Określenie „pomieszczenie po byłej kotłowni” jest jednoznaczne dla wszystkich członków Wspólnoty i jako takie nie mogło wpłynąć na ocenę uchwały jako wadliwej.

O zmianie zaskarżonego orzeczenia zdecydowała odmienna, niż dokonana przez Sąd Okręgowy, ocena zaskarżonej uchwały w świetle naruszenia interesów powodów oraz zasad prawidłowego zarządu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała wyznacza czynsz najmu na zbyt wysokim poziomie. Powodowie są zmuszeni korzystać z pomieszczenia kotłowni celem ogrzania lokali użytkowych, których są właścicielami, albowiem nie mają innej możliwości ogrzania tych lokali. Od momentu nabycia przez nich lokali użytkowych, były one ogrzewane za pomocą pieców znajdujących się w pomieszczeniu kotłowni. W momencie zawierania umowy sprzedaży lokali czynsz dzierżawny został określony na kwotę 1 zł. Powodowie mogli więc się spodziewać, że będą ponosić jedynie symboliczne koszty związane z korzystaniem z pomieszczenia. W ocenie Sądu Apelacyjnego już w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali strony winny uregulować kwestię korzystania z kotłowni tak, aby zapewnić powodom korzystanie z kotłowni w celu ogrzania pomieszczeń poprzez np. sprzedaż tego pomieszczenia powodom, określenie tego miejsca jako pomieszczenie przynależne, ustanowienie odpowiedniej służebności, czy też w drodze nawiązania stosunku zobowiązaniowego bądź ustalenia sposobu korzystania. Sprzecznym nie tylko z interesem powodów, ale nawet naruszającym zasady współżycia społecznego, jest wykorzystanie przymusowego położenia powodów celem osiągnięcia zysku. Powodowie nie mają innej możliwości, aniżeli wynająć sporne pomieszczenie, albowiem w przeciwnym razie nie będą mogli prowadzić we własnych lokalach działalności gospodarczej. Ewentualny remont celem przeniesienia kotłów do lokali powodów wiązałby się nadmiernymi kosztami, zdecydowanie niewspółmiernymi do korzyści, jakie mogłaby uzyskać Wspólnota, wykorzystując pomieszczenie celem osiągnięcia zysku. Mając na uwadze, że powodowie i poprzednik prawny pozwanej zaniechali uregulowania w sposób niebudzący wątpliwości korzystania przez powodów ze spornej kotłowni, Sąd Apelacyjny nie widzi podstaw, aby przyznać prymat interesów Wspólnoty nad interesami powodów.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego istotna jest również okoliczność, że uchwała nie określa okresu, na jaki strony określają wysokość stawki czynszu najmu. Jeżeli Wspólnota ma się kierować swoim interesem ekonomicznym, to powodowie nie mają gwarancji stabilności stawki czynszu.

Nadto nadmierną ingerencje w prawa powodów stanowi ustalenie, że F. M. opłacać powinien czynsz od marca do sierpnia każdego roku, a Z. W. od września do lutego każdego roku. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla takiego podziału płatności między powodów. Racjonalnym byłoby obciążenie powodów zapłatą należności solidarnie; w ewentualne rozliczenia między powodami Wspólnota nie powinna ingerować.

Podjęta uchwała narusza również prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy poświęcił uwagę ekonomicznemu interesowi Wspólnoty, pominął jednak, że prawidłowa eksploatacja lokali powodów, w szczególności ich ogrzewanie, również jest interesie Wspólnoty. Utrudnianie powodom ogrzewania lokali poprzez stosownie

wygórowanych stawek czynszu może prowadzić do zaniechań powodów w zakresie zapewnienia ogrzewania, co może doprowadzić do naruszenia substancji budynku obiektu, a w konsekwencji poniesienia kosztów niewspółmiernie większych do korzyści, jakie Wspólnota może osiągnąć nakładając na powodów czynsz w kwocie w określonej w uchwale.

Niepożądane jest jednak również bezumowne korzystanie przez powodów ze spornego pomieszczenia. Strony winny uregulować kwestię korzystania z pomieszczenia przez powodów. Powodowie natomiast winni ponosić koszty, jakie ponosi Wspólnota w związku z zarządzaniem tym pomieszczeniem jako częścią Wspólną. Niezgodne bowiem z zasadami współżycia społecznego jest również korzystanie przez powodów z pomieszczenia kosztem Wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób, że uchylił zaskarżoną uchwałę (pkt I.1 wyroku).

Konsekwencją zmiany orzeczenia było obciążenie pozwanej kosztami postępowania przed Sądem I instancji, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. (pkt I.2 wyroku).

Strona pozwana przegrała postępowanie apelacyjne, wobec czego zasadnym było obciążenie jej również kosztami postępowania apelacyjnego, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. W tym wypadku Sąd Apelacyjny także pozostawił szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sadzie I instancji.

Małgorzata Gawinek Edyta Buczkowska – Żuk Ryszard Iwankiewicz