

Sygn. akt I C 451/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Ewa Karwowska

Protokolant st. sekr. sąd. Danuta Szpanowska - Bartkowska

po rozpoznaniu w dniu 20.02.2014 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa T. N.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy (...) w G.

o uchylenie uchwały

I. Uchyła uchwałę nr (...) z dnia 23 listopada 2011 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w G..

II. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda T. N. kwotę 1632 zł (jeden tysiąc sześćset trzydzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód T. N. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. powództwo o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23 listopada 2011 roku w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 5 września 2011 roku. Powód wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w uchwale nr (...) Wspólnota wyraziła zgodę na odłączenie należącego do powoda lokalu nr (...) od sieci centralnego ogrzewania budynku i zainstalowania ogrzewania gazowego. Uchwała ta nie została zaskarżona do sądu, a powód rozpoczął realizację zamiany sposobu ogrzewania lokalu. Uchwałą nr (...) Wspólnota uchyliła uchwałę nr (...) roku. W ocenie powoda zaskarżona uchwała narusza jego interes oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód podniósł, że odłączenie lokalu nr (...) od sieci centralnego ogrzewania było podyktowane przejrzystością rozliczeń za energię cieplną, której lokal użytkowy zużywa znacznie więcej niż lokale mieszkalne, a w budynku brak jest indywidualnych liczników pomiaru zużytej energii cieplnej. Powód zobowiązał się ponadto współuczestniczyć w kosztach konserwacji urządzeń centralnego ogrzewania w budynku. Ponadto powód wskazał, że zgodnie z orzecnictwem wspólnota jest związana uchwałą, a jej zmiana nie może pozbawić członka wspólnoty nabytych przez niego praw.

(vide: pozew z dnia 9 lutego 2012 roku k. 4-6)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazała, że powód nie wykazał, aby zaszyły przesłanki do uchylenia uchwały w trybie art. 25 ust. (...) ustawy o własności lokali. Pozwana podniosła, że uchwała nr (...) została uchylona, bowiem głosy za jej poparciem zostały zebrane nie przez zarząd, lecz przez nieumocowanego T. N., jak również z tej przyczyny, że powód wprowadził w błąd członków Wspólnoty odnośnie konsekwencji realizacji uchwały dla pozostałych właścicieli lokali.

(vide: odpowiedź na pozew z dnia 4 czerwca 2012 roku k. 35-36)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód T. N. jest współwłaścicielem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) i z tego tytułu jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G..

(okoliczności bezsporne)

Pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) datowaną na dzień 5 września 2011 roku w sprawie zmiany sposobu ogrzewania w lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w G. o treści:

§ (...)

Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w G. wyraża zgodę na:

- 1.Odłączenie lokalu nr(...)od sieci centralnego ogrzewania.
- 2.Zmianę sposobu ogrzewania z centralnego na ogrzewanie gazowe w lokalu nr (...) ul.(...)
- 3.Wykonanie przedmiotowych prac będzie możliwe po wykonaniu projektu, uzyskaniu stosownych pozwoleń z Urzędu Miejskiego oraz pozytywnej opinii kominiarskiej.

§ (...)

- 1.Powyższa zgoda udzielona jest dla Pani J. Ł. i Pana T. N. właścicieli lokalu nr (...) ul. (...)
- 2.Wszystkie prace należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną na koszt właściciela wyżej wymienionego lokalu.
- 3.Wspólnota Mieszkaniowa nie będzie refundowała kosztów związanych z wyżej wymienionymi pracami.
- 4.Po zakończeniu prac zobowiązuje się właścicieli do dostarczenia dokumentacji do biura Zarządcy.
- 5.Właściciele wyżej wymienionego lokalu będą współuczestniczyć w kosztach konserwacji centralnego ogrzewania.

Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Głosy były zbierane przez T. N. i J. Ł., którzy nie byli do tego upoważnieni przez zarząd Wspólnoty. Podczas zbierania głosów powód informował właścicieli lokali, że po odłączeniu lokalu nr (...)od sieci centralnego ogrzewania koszty ogrzewania uiszczane przez innych właścicieli nie wzrosną.

(okoliczności bezsporne, ponadto dowód: uchwała nr (...) k. 8-8verte)

Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) datowaną na dzień 23 listopada 2011 roku w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 5 września 2011 roku o treści:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) uchyła uchwałę nr (...) z dnia 05.09.2011 w sprawie zmiany sposobu ogrzewania w lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...)

(okoliczności bezsporne, ponadto dowód: uchwała nr (...) k. 7-7verte)

Powód po podjęciu uchwały nr (...) wykonał wszystkie roboty związane z odłączeniem lokalu nr(...)od sieci centralnego ogrzewania i zmianą sposobu ogrzewania lokalu na ogrzewanie gazowe.

(okoliczności bezsporne)

W piśmie z dnia 20 lutego 2012 roku zarząd Wspólnoty poinformował powoda, że zamiar podjęcia uchwały nr (...) uchylającej uchwałę nr (...) pojawił się na spotkaniu członków Wspólnoty w dniu 22 listopada 2011 roku. Podczas tego spotkania wszyscy członkowie Wspólnoty zostali poinformowani o przyjęciu uchwały nr (...). Niektórzy członkowie Wspólnoty wskazali, że nie zostali w odpowiedni sposób poinformowani o planowanym odłączeniu od instalacji CO i możliwymi skutkami finansowymi takiej czynności. Członkowie Wspólnoty zlecieli administratorowi nieruchomości przygotowanie uchwały mającej na celu uchylenie uchwały nr (...).

(dowód: pismo z dnia 20 lutego 2012 roku k. 71)

Sąd zważył co następuje:

Wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia w sprawie nie były sporne między stronami. Dotyczy to przede wszystkim treści zaskarżonej uchwały oraz uchwały nr (...). Strony nie były w sporze również odnośnie doręczenia zaskarżonej uchwały powodowi oraz wniesienia pozwu w ustawowym terminie. Ostatecznie nie było też sporu co do faktycznego odłączenia przez powoda lokalu nr z sieci CO, powód przyznał bowiem, że po podjęciu uchwały nr (...) przystąpił do robót w tym zakresie. Strona powodowa przyznała też, że w trakcie zbierania głosów za uchwałą (...) informowała członków Wspólnoty, że ponoszone przez nich koszty związane z ogrzewaniem nie zmienią się, a być może ulegną obniżeniu. Okoliczności związane z treścią uchwał nr (...) i nr (...) Sąd ustalił dodatkowo w oparciu o dowody z dokumentów przedłożone w toku postępowania, które nie były kwestionowane przez strony i nie wzbudziły wątpliwości Sądu co do ich autentyczności, a także w oparciu o zgodne oświadczenia stron dotyczące okoliczności istotnych dla wydania rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw energetyki cieplnej w celu zweryfikowania twierdzeń powoda, iż odłączenie lokalu od instalacji nie będzie skutkowało zwiększeniem kosztów ogrzewania pozostałych członków Wspólnoty oraz w celu określenia, jakie warunki techniczne musiałyby zostać spełnione, aby wykluczyć przenikanie ciepła z ogrzewanego budynku do lokalu nr (...), bowiem dowód ten był nieprzydatny do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Członkowie Wspólnoty mogli bowiem zasięgnąć opinii biegłego na ww. okoliczności przed podjęciem uchwały nr (...), jednak takiej czynności zaniechali i mając w tym zakresie pełną swobodę, wyrazili zgodę na odłączenie lokalu powoda od sieci CO bez weryfikacji, czy będzie się to wiązało z ewentualnymi dodatkowymi kosztami po ich stronie. Ostatecznie dowód z opinii biegłego we wskazanym wyżej zakresie mógłby zostać przeprowadzony w sprawie o uchylenie uchwały nr (...), jednak żaden z członków Wspólnoty nie skorzystał z takiego roszczenia. W niniejszej sprawie Sąd badał prawidłowość podjęcia uchwały nr (...), a okoliczności, na które miały być przeprowadzony dowód z opinii biegłego, nie miały znaczenia dla jej rozstrzygnięcia. Należy też wskazać, że mimo upływu znacznego okresu czasu od odłączenia lokalu powoda od sieci CO pozwana nie wykazała, czy koszty ogrzewania członków Wspólnoty rzeczywiście wzrosły, mimo iż mogła to uczynić.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.; dalej jako "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.

Powództwo może być wytoczone 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 (art. 25 ust. 1.a. u.w.l.).

Zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów a więc wskazany termin 6 tygodni do wytoczenia powództwa o jej uchylenie rozpoczął bieg od dnia powiadomienia skarżącego o jej treści.

Skoro nie ma sporu między stronami co do tego, że zawiadomienie o podjęciu uchwały zostało powodowi doręczone w dniu 25 stycznia 2012 roku, to oczywistym jest, że powództwo zostało wytoczone przez powoda przed upływem 6-tygodniowego terminu od dnia zawiadomienia go o podjęciu uchwały.

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie, bowiem zaskarżona uchwała narusza interes powoda.

Zasadniczą kwestią w niniejszej sprawie było ustalenie, czy dopuszczalne jest uchylenie prawidłowo podjętej uchwały poprzez podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową kolejnej uchwały. Należy zaś podkreślić, że odwoływalność czynności prawnych jest nieznaną prawu cywilnemu. Ponadto Sąd w tym zakresie podzielił stanowisko wyrażone w orzecznictwie, iż "wspólnota jest związana uchwałą, która nie została skutecznie podważona. Zmiana uchwały w przewidzianym trybie, jakkolwiek dopuszczalna, nie może pozbawiać członka wspólnoty nabytych przez niego praw, jeśli nie występują okoliczności powodujące, iż członek ten prawa uzyskał bezpodstawnie." (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 5 czerwca 2008 roku, I ACa 118/08, OSA 2009/8/35-44). W niniejszej sprawie na podstawie uchwały nr (...) powód uzyskał uprawnienie polegające na wyrażeniu zgody przez Wspólnotę na odłączenie należącego do niego lokalu od sieci centralnego ogrzewania oraz zmianę sposobu ogrzewania z centralnego na ogrzewanie gazowe w tym lokalu. Jednocześnie z materiału dowodowego nie wynikają jakiegokolwiek podstawy do ustalenia, że zgoda na wykonanie przyłącza udzielona uchwałą nr (...) była wyrażona bezpodstawnie. Okoliczności takiej nie wykazała również strona pozwana. W ocenie Sądu podstawą taką nie może być sam fakt, iż przy podejmowaniu uchwały członkowie Wspólnoty nie zdawali sobie sprawy, że odłączenie lokalu od instalacji CO może spowodować po ich stronie wzrost kosztów uiszczanych z tytułu ogrzewania należących do nich lokali. Niezależnie bowiem od oceny, czy do wzrostu tych kosztów rzeczywiście może dojść, członkowie pozwanej Wspólnoty ostatecznie w uchwale nr (...) postanowili wyrazić zgodę na odłączenie lokalu od instalacji bez sporządzania dodatkowych kalkulacji w tym zakresie czy też opinii biegłego do spraw energetyki cieplnej. Pozwana Wspólnota miała w tym zakresie pełną swobodę - mogła bowiem zweryfikować twierdzenia powoda i uzależnić podjęcie uchwały od uprzedniego wykazania przez powoda, że po odłączeniu należącego do niego lokalu nie dojdzie do zwiększenia kosztów ogrzewania pozostałych członków Wspólnoty. W ocenie Sądu od chwili podjęcia uchwały nr (...) do dnia podjęcia zaskarżonej uchwały nr (...) nie zaszły w sprawie żadne nowe okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę do "uchylenia" uchwały nr (...). Wręcz przeciwnie, z materiału dowodowego oraz stanowisk stron wprost wynika, że zasadniczym powodem odstąpienia od realizacji uchwały nr (...) było powzięcie przez niektórych właścicieli lokali wątpliwości odnośnie wpływu odłączenia lokalu powoda od instalacji na wysokość ponoszonych przez nich kosztów związanych z ogrzewaniem. W ocenie Sądu powzięcie tych wątpliwości nie oznacza jednak, że powód uzyskał zgodę na odłączenie lokalu w sposób bezprawny. Członkowie Wspólnoty już podczas składania głosów pod uchwałą mogli bowiem zażądać od powoda odpowiednich wyliczeń dotyczących wpływu odłączenia na przyszłe koszty związane z ogrzewaniem ich lokali. Okoliczność, że Wspólnota podjęła uchwałę bez uzyskania takich informacji, może obciążać jedynie stronę pozwaną. Pozwana nie wykazała też, aby powód wprowadzał w błąd członków Wspólnoty podczas zbierania głosów. Powód informował właścicieli lokali, że w jego opinii koszty ogrzewania po odłączeniu jego lokalu od sieci CO nie powinny się zwiększyć. Powód miał prawo przekonywać do swoich racji pozostałych członków Wspólnoty. Brak jest jednocześnie informacji, aby w tym celu powoływał się na jakieś nieprawdziwe dane czy wyliczenia. Prezentował tylko swoją opinię w tym zakresie. Jak wynika z materiału dowodowego, część osób mimo twierdzeń powoda odmówiła zagłosowania za przyjęciem uchwały, natomiast pozostali członkowie Wspólnoty treść uchwały zaakceptowali.

Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd miał też na uwadze stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażone w wyroku z dnia 11 września 2008 roku (VI ACa 187/08, OSA 2010/12/52-60), zgodnie z którym charakter uchwał podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową jest zbliżony do uchwał podejmowanych przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowych, na co wskazuje m.in. fakt wzorowania treści art. 25 ustawy o własności lokalu na art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W doktrynie można zaś spotkać pogląd, że uchwała wspólnoty kreująca prawo na rzecz określonego adresata nie może być dowolnie zmieniana lub uchylana kolejną uchwałą, chyba że zachodzą okoliczności uzasadniające jej zmianę, np. bezwzględna nieważność poprzedniej uchwały wnioskująca z jej sprzeczności z przepisami o charakterze *ius cogens*, niespełnienie wymogów formalnych, okoliczności uzasadniające uchylenie się od oświadczeń woli, np. z powodu błędu co do treści czynności prawnej. Podobne stanowisko, w odniesieniu do uchwał organów spółdzielni mieszkaniowych zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 listopada 2001 roku (V CKN 532/00, Lex nr 52759) wskazując, że jakkolwiek nawet uchwałom walnego zgromadzenia o charakterze normatywnym nie przysługuje atrybut prawomocności materialnej ani formalnej i mogą one być

zmieniane i uchylane przez kolejne walne zgromadzenie, to nie dotyczy to uchwał kształtujących indywidualne prawa członków. Jeśli uchwała walnego zgromadzenia stanowi podstawę nabycia przez członka konkretnych praw, nie może być dowolnie zmieniona lub uchylona przez kolejne walne zgromadzenie, a to w myśl konstytucyjnej zasady ochrony praw nabytych. Zakaz uchylania lub zmiany przez walne zgromadzenie podjętych wcześniej uchwał stanowiących źródło indywidualnych praw członków, nie ma jednak charakteru bezwzględnie. Oznacza on tylko niemożność dowolnej zmiany już podjętej uchwały i nie dotyczy sytuacji, gdy zachodziły podstawy prawne uzasadniające jej zmianę (np. bezwzględna nieważność poprzedniej uchwały, okoliczności uzasadniające uchylene się spółdzielni od skutków wad oświadczenia woli itp.). W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zaszły zaś takie okoliczności, które pozwalałyby na stwierdzenie, że nabycie praw przez powoda na mocy uchwały nr (...) było pozbawione jakichkolwiek podstaw prawnych lub sprzeczne z prawem.

Dokonując oceny niniejszej sprawy zasadne jest również odwołanie się do poglądu, jaki wypracowała doktryna na gruncie art. 199 k.c., dotyczącego wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd. Co prawda ww. przepis ma zastosowanie jedynie odnośnie współwłasności niezwiązanych z własnością lokali oraz tzw. małych wspólnot, liczących do siedmiu lokali, jednak zasady wypracowane przez piśmiennictwo na gruncie tego przepisu, a dotyczące charakteru prawnego zgody na dokonanie czynności, można uwzględnić również w przypadku wspólnot liczących więcej niż siedem lokali. W doktrynie przyjęto zaś pogląd, zgodnie z którym cofnięcie zgody nie ma skutków prawnych jeśli nie jest ona obciążona, typizowanymi w kodeksie cywilnym, wadami oświadczenia woli (por. S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Wydanie 9, Warszawa 2009, s. 309). Wspólnota mieszkaniowa jest zatem związana uchwałą, która została podjęta zgodnie z ustawowymi lub umownymi regułami sprawowania zarządu rzeczą wspólną, której nieważności lub nieistnienia nie stwierdzono. Niezależnie od powyższego należy też wskazać, że nawet w przypadku stwierdzenia, że zgoda na wykonanie przyłącza została wydana bezpodstawnie lub była obciążona wadą oświadczenia woli (pozwani powołują się na okoliczność, iż powód rzekomo wprowadził członków Wspólnoty w błąd odnośnie kosztów ogrzewania po odłączeniu jego lokalu od instalacji gazowej), jedyną możliwością podważenia uchwały zdaniem Sądu byłoby zaskarżenie jej do sądu w trybie art. 25 u.w.l.

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest więc możliwości zmiany uprzednio podjętej uchwały. Wynika to choćby z konieczności uzyskania pewnej stabilizacji podejmowanych przez Wspólnotę decyzji, które mają wpływ na obowiązki i uprawnienia innych podmiotów. Zdaniem Sądu cofnięcie zgody na odłączenie lokalu od instalacji gazowej, które nie jest spowodowane uzasadnionymi okolicznościami, nie jest możliwe.

Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut pozwanej, jakoby do podjęcia uchwały nr (...) doszło z naruszeniem przepisów prawa, bowiem powód nie miał upoważnienia zarządu do zbierania głosów w sprawie podjęcia tej uchwały. Okoliczność ta nie ma żadnego znaczenia dla oceny ważności uchwały nr (...). Należy bowiem mieć na uwadze, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 roku, IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132). Pozwana nie wskazała zaś żadnej obiektywnej okoliczności, z której wynikałoby, że sposób zbierania głosów mógł mieć wpływ na treść uchwały nr (...). Należy podkreślić, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 stycznia 2006 roku, I ACa 1152/05, Lex nr 186493).

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest również zarzut pozwanej, iż powód dokonał odłączenia należącego do niego lokalu od sieci centralnego ogrzewania nie czekając na uprawomocnienie się uchwały nr (...). Uchwałą wspólnoty nie przysługuje atrybut prawomocności formalnej ani materialnej i podlega ona wykonaniu z dniem jej podjęcia. Co więcej, zgodnie zaś z art. 25 ust. 2 u.w.l. wykonaniu podlega nawet uchwała zaskarżona, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Powód bezpośrednio po podjęciu uchwały nr (...) zezwalającej mu na odłączenie lokalu nr (...) od sieci centralnego ogrzewania mógł rozpocząć prace związane

z wykonaniem takiego odłączenia. Jedynym sposobem na wstrzymanie tych robót było wniesienie powództwa o uchylenie uchwały wraz z wnioskiem o zabezpieczenie poprzez wstrzymanie wykonania uchwały nr (...) do czasu zakończenia sprawy. Uchwała nr (...) nie została jednak zaskarżona.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, Sąd uwzględnił powództwo i uchylił zaskarżoną uchwałę na mocy art. 25 ust. 1 u.w.l. ustalając, że narusza ona interes powoda jako właściciela lokalu.

Sąd orzekł o kosztach postępowania na mocy art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca ponosi koszty procesu. Kwota zasądzona na rzecz powoda stanowi sumę opłaty od pozwu (200 zł) oraz koszty przejazdów do sądu oraz noclegów w łącznej wysokości 1.432 zł.