

Sygn. I C 146/14

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	st. sekr. sądowy Elżbieta Drozd

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2015 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. G., A. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej S. - M. 25

o uchylenie uchwały ewentualnie ustalenie

1. uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej S. - M. 25 z dnia 13.01.2014 roku ;
2. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej S. - M. 25 na rzecz powodów E. G. i A. G. solidarnie kwotę 414 zł ( słownie: czterysta czternaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 146/14

## UZASADNIENIE

Powodowie E. G. i A. G. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej S. – M. (...) wnieśli o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 13 stycznia 2014r., której przedmiotem było wyrażenie zgody na podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej, z jednoczesnym wykonaniem w budynku instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej wody użytkowej. Koszt wykonania instalacji w nieruchomości wspólnej, koszt opłaty przyłączeniowej, koszt projektu budowlanego, oraz koszt wykonania kosztorysu z przedmiarem obciążać miał wspólnotę mieszkaniową, a poszczególnych właścicieli – proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości. Koszt wykonania instalacji w danym lokalu miał być wyliczony indywidualnie. W treści pozwu zawarli również wniosek o udzielenie zabezpieczenia powództwa przez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Tak w uzasadnieniu pozwu, wniosku, jak i w piśmie procesowym złożonym w toku sprawy strona powodowa podniosła, że po pierwsze zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty nie spełnia warunków formalnych określonych w art. 21, art. 23 i art.14 ustawy o własności lokali, po drugie w sposób oczywisty jest niezgodna z prawem, oraz narusza interes nie tylko powodów ale całej Wspólnoty. W ocenie skarżących członkowie Wspólnoty nie posiadali wiedzy podczas indywidualnego zbierania głosów nad w/w uchwałą co do postanowień regulaminów wymienionych w treści

uchwały, co mogło znacząco wpłynąć na zmianę podjętej decyzji dot. przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej. Nadto powodowie zarzucili, iż z osobistego oraz gospodarczego punktu ich widzenia uchwała nr (...) jest niekorzystna i narusza ich interes (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali) albowiem nie określa jaki będzie skutek jej realizacji dla interesu finansowego powodów oraz pozostałych członków Wspólnoty, jak również nie przedstawia żadnych kalkulacji obciążeń finansowych poszczególnych właścicieli, źródeł finansowania całej inwestycji oraz kosztów samego kredytu, niezbędnego dla pokrycia kosztów całego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Nadto na rozprawie w dniu 9 stycznia 2015 roku strona powodowa wobec ujawnienia, że za uchwałą głosowały osoby nie mające, w jej ocenie, do tego umocowania, odwołując się do treści art. 189 kpc zgłosiła obok żądania uchylenia uchwały, żądanie ewentualne stwierdzenia nieistnienia uchwały.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa S. – M. 25 wniosła o oddalenie powództwa. Odnosząc się do zarzutów formalnych argumentowała, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, tylko jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. tymczasem powodowie nawet nie uprawdopodobnili, by taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Na rozprawie w dniu 12 września 2014 roku, pełnomocnik pozwanych dodatkowo zaakcentował, że uchwała dotyczy tylko wyrażenia zgody przez właścicieli na podłączenie budynku do miejskiej (...).O. z jednoczesnym wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Nie określa jaki będzie koszt tej inwestycji, ani źródła ewentualnego jej finansowania, jednakże właściciele lokali znają jej szacunkowy koszt. W ocenie strony pozwanej uchwała przesądza jedynie zasadę, nie jest natomiast podstawą do rozpoczęcia inwestycji, albowiem nie ma jeszcze wyłonionego wykonawcy i może dojść do sytuacji w której wspólnota po zapoznaniu się z konkretnymi ofertami i kosztem inwestycji dojdzie do wniosku, że przerasta to ich możliwości i tym samym inwestycja nie zostanie wprowadzona w życie. Tym samym nietrafione są zastrzeżenia powodów, iż w wyniku jej realizacji mogą powstać jakiegokolwiek niesprecyzowane koszty, które mogłyby obciążać właścicieli lokali, a o których to nie mieliby wiedzy. Odnosząc się do zarzutu nieistnienia uchwały, strona pozwana wskazała, że udzielone pełnomocnictwa spełniają wymagania pełnomocnictwa rodzajowego, właściciele zaakceptowali stanowiska pełnomocników, a więc uchwała, jako że wypowiedziała się za jej przyjęciem większość, podjęta została skutecznie.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Właściciele lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ulicy (...) w S. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową S.-M. (...). W budynku tym znajduje się 10 lokali mieszkalnych, w tym 7 wyodrębnionych obejmujących łącznie 66,06 części nieruchomości, a pozostałą część nieruchomości tj. 33,940 stanowią lokale będące własnością Miasta S..

bezsporne

Powodowie E. i A. G. są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...), z czym związany jest udział w wysokości 5/100 w nieruchomości wspólnej.

dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) k.11-15

W budynku tej Wspólnoty część lokali mieszkalnych ogrzewanych jest węglem, część elektrycznie albo gazowo.

dowód: zeznania świadków: M. D. k. 156 00:50:33 i k.156v. 01:08:19, A. K.-H. k. 157 01:19:19, F. M. (1) k. 158 01:48:57, G. M. (1) k. 159v. 02:26:32,; zeznania powoda A. G. k.191v. 00:42:39, zeznania pozwanej: C. C. k. 192 01:12:40 i L. K. k.192v. 01:33:22

Członkowie pozwanej Wspólnoty rozważali możliwość zmiany systemu ogrzewania poprzez podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej już od 2011 roku. W 2013 roku w związku z oddaniem do użytku budynku nr (...), w którym zainstalowano węzeł ciepły mieszkańcy budynku (...) zaczęli prowadzić rozmowy w przedmiocie ewentualnej realizacji tej inwestycji na ich nieruchomości.

dowód: zeznania pozwanego: C. C.. k.192 01:04:15, zeznania świadków: M. D. k. 156v. 01:07:05, A. K. - H. k. 157 01:21:32

Powodowie nie brali udziału zarówno w rozmowach mieszkańców dotyczących zamysłu zmiany systemu ogrzewania jak i nie konsultowano się z nimi w momencie opracowania projektu uchwały.

dowód: zeznania pozwanego: C. C.. k.01:08:27

Uchwałą Nr (...) roku pozwana wyraziła zgodę na podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej z jednoczesnym wykonaniem w budynku instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej wody użytkowej. Ustalono, że wykonane instalacje będą stanowiły część wspólną nieruchomości, zaś koszty wykonania instalacji w nieruchomości wspólnej oraz opłatę przyłączeniową, koszt projektu budowlanego, kosztorys z pomiarem obciążać ma wspólnotę mieszkaniową, a poszczególnych właścicieli – proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości. Koszt wykonania instalacji w lokalu będzie wyliczony indywidualnie, przy czym nie będzie uwzględniał istniejącej już w lokalu instalacji, jeżeli będzie przydatna do wykonanej sieci. Wskazano też, iż właściciele rezygnujący z podłączenia lokalu złożą stosowne oświadczenia. Ustalono nadto, że wykonawca instalacji w budynku (projekt, wykonawstwo) zostanie wyłoniony w drodze przetargu, że wykonanie instalacji w budynku według projektu budowlanego wspólnota powierzy wykonawcy wyłonionemu w drodze konkursu ofert zorganizowanym przez wspólnotę mieszkaniową. Jednocześnie właściciele Wspólnoty upoważnili Zarząd Wspólnoty m.in. do zaciągnięcia zobowiązań w imieniu wspólnoty w ramach działań związanych z przyłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej.

dowód: uchwała Nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. w sprawie podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Nad uchwałą głosowano poprzez indywidualne zbieranie głosów. Głosy zbierał C. C., który to w dacie głosowania tj. 7 stycznia 2014 -13 stycznia 2014 nie był członkiem zarządu wspólnoty. Do zbierania głosów został on upoważniony ustnie przez członka zarządu Wspólnoty L. K..

okoliczność bezsporna, potwierdzona zeznaniami pozwanego C. C. k.191v.-192 00:55:53, L. K. k. 193 01:40:01-01:42:11

Uchwała podjęta została większością 50,11 % liczoną według udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwno głosowała tylko strona powodowa dysponująca 5,00% udziałów. Przedstawiciel Miasta S., posiadający 33,940 % udziałów nie zajął stanowiska w przedmiocie objętym uchwałą. W kwestii tej wypowiedzieli się najemcy lokali składając podpisy w rubryce „za”. Za dwóch właścicieli lokali wyodrębnionych głosujących „za” podpisały się osoby trzecie – L. K. za właściciela lokalu nr (...) i G. M. (2) za właścicieli lokalu nr (...). Właścicielem lokalu nr (...), z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 11,260, jest R. K. będący synem L. K., na stałe zamieszkującej w tym lokalu. Zbierający podpisy pod uchwałą C. C. nie miał wiedzy, że L. K. nie jest właścicielem lokalu. Natomiast właścicielami lokalu nr (...), z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 9,200 są F. i S. M.. W dacie głosowania G. M. (1) miał pisemne pełnomocnictwo S. M. (faktycznie nie mieszkającego w tym lokalu) do podpisywania w jego imieniu korespondencji i wszelkich pism przesyłanych przez Wspólnotę Mieszkaniową. Pełnomocnictwa tego nie okazywał w czasie głosowania.

dowód: zeznania świadków: F. M. (1) k. 158v. 02:06:44, G. M. (1) k. 159 02:19:20-02:21:11, zeznania pozwanej L. K. 01:33:22, odpis pełnomocnictwa k.169, uchwała Nr (...) k.18-19v., odpisy zupełne księgi wieczystej k. 170-174 i 175-177

Powodowie zostali poinformowani o fakcie podjęcia przedmiotowej uchwały pismem z dnia 26 lutego 2014 roku, otrzymanym w dniu 5 marca 2014 roku.

dowód: odpis zawiadomienia k. 17

Członkowie Wspólnoty na chwilę głosowania nie mieli wiedzy na temat rzeczywistych kosztów realizacji inwestycji obejmujących koszt podłączenia budynku do sieci, rozprowadzenia instalacji po budynku w częściach wspólnych i w poszczególnych mieszkaniach. C. C. informował mieszkańców, że z informacji uzyskanej od firmy (...) koszt inwestycji dla danego lokalu mieszkalnego wyniesie około 6.000 zł. Wówczas też dopiero poznał stanowisko powodów w przedmiocie podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej.

dowód: zeznania pozwanego: C. C. k.192 01:14:25, zeznania świadków: G. P. k.154v-155 00:17:41, A. K.-H. k.157 01:22:38-01:24:32, M. D. k.156 00:53:48, G. M. (1) k. 158v. 02:08:41 i k. 159 02:11:29

Powodowie nie są zainteresowani zmianą systemu ogrzewania albowiem ogrzewanie elektryczne, jakie posiadają od 1988 roku, a które zostało zainstalowane na ich koszt jest w ich ocenie ekonomiczne i bardziej wskazane ze względów zdrowotnych dla powódki niż centralne ogrzewanie.

dowód: zeznania powoda A. G. k.190v. 00:19:51, zeznania powódki E. G. k. 192 00:50:41

Dla członków wspólnoty głosujących „za” uchwałą, główne znaczenie w przedmiocie zmiany systemu ogrzewania miała wygoda, względy bezpieczeństwa niż aspekt finansowy.

dowód: zeznania świadków: M. D. k.156v.01:10:41, k.157 01:15:20 A. K. –H. k. 157 01:24:32-01:27:40, F. M. (1) k. 158 01:49:15 i 01:55:39-01:57:45, G. M. (1) k.159 02:12:38 i 02:13:32

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu. Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali (...): 1) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

Legitymacja powodów do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa.

Pozostawało zatem do wyjaśnienia, czy zaskarżona uchwała jest wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art. 25 ust. 1 ustawy. Było przy tym niewątpliwie, że badanie musi być ograniczone do kwestii sygnalizowanej przez stronę powodową w podstawie faktycznej powództwa.

Strona powodowa oparła niniejsze powództwo dotyczące zaskarżenia uchwały wspólnoty, której treścią była kwestia podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej z jednoczesnym wykonaniem w budynku instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej wody użytkowej, na szeregu zarzutach dotyczących tak podjęcia uchwały z naruszeniem przepisów prawa, tj. ustawy o własności lokali, jak i kwestii związanej z naruszeniem interesu powodów, jako członków Wspólnoty.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów proceduralnych towarzyszących podjęciu przedmiotowej uchwały, to wskazać należy, że w orzecznictwie sądów powszechnych utrwalone jest już stanowisko, iż wadliwości formalne w podjęciu uchwały mogą być skuteczną podstawą do jej zaskarżenia, a w konsekwencji do jej uchylenia o tyle, o ile zostanie wykazane, że miały one lub mogły mieć wpływ na jej treść. W świetle poczynionych ustaleń faktycznych, nie budzi wątpliwości, iż indywidualne zbieranie głosów nie odbywało się przez osobę uprawnioną, co jak trafnie wskazywała strona powodowa pozostaje w sprzeczności z treścią przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zbierający podpisy M. C. nie był bowiem w dacie głosowania członkiem zarządu Wspólnoty, a tylko ten jest na mocy wyżej wspomnianego przepisu uprawniony do zbierania głosów. Nie mniej pomimo tego, nawet przy uwzględnieniu, że był on osobą, której zależało na pozytywnym wyniku głosowania oraz to, że uchwała przyjęta została zaledwie 50,11 % udziałów, to nie zostało przez stronę powodową wykazane, aby okoliczność ta miała decydujący wpływ na sposób głosowania członków Wspólnoty. Zeznania słuchanych w sprawie świadków głosujących „za”, tj. M. D., A. K.-H., F. M. (1) i G. M. (1), a także zeznającej za stronę pozwaną L. K., jednoznacznie wskazują, że w chwili głosowania, mieli oni już wyrobione zdanie w przedmiocie objętym treścią tej uchwały, i co istotne aspekt finansowy tej inwestycji był dla nich sprawą drugorzędną. Decydujący wpływ miały tu kwestie bezpieczeństwa, zdrowia, wygody życia codziennego. Nie wydaje się więc, by fakt zbierania głosów przez osobę nieuprawnioną w sposób decydujący mógł wpłynąć na głosowanie członków wspólnoty wyrażających swoje poparcie za uchwałą. Argumentacja jaka leżała po ich stronie, a przemawiająca za zmianą systemu ogrzewania, świadczy o tym, że uchwała tej treści podjęta zostałaby i wówczas gdyby podpisy pod nią zbierali członkowie zarządu.

Jeżeli chodzi o kwestię braku podpisu członka Zarządu Wspólnoty na podjętej uchwale w trybie indywidualnego zbierania głosów, co bezspornie naruszało art. 21 ustawy o własności lokali, to zważyć należy, że podpisanie uchwały jest tylko poświadczeniem jej podjęcia. Zapada ona z chwilą zebrania większości głosów „za” liczonej wg udziałów. Tym bardziej więc nieuprawnione jest, założenie, że gdyby nie wspomniane uchybienie wynik głosowania z wysokim stopniem prawdopodobieństwa byłby inny, tzn. głosowana uchwała nie uzyskalaby większości.

Mając zatem powyższe na uwadze stwierdzić należy, że nie mogły odnieść zamierzonego skutku argumenty strony powodowej, że w przypadku zaskarżonej uchwały doszło do takich uchybień formalnych, które mogłyby mieć wpływ na jej treść, a tym samym ważność. Nie wykazano bowiem związku pomiędzy stwierdzonymi i wyżej opisanymi uchybieniami, a treścią podjętej uchwały, w tym rozumieniu, że owe braki formalne same w sobie wpłynęły na jej treść.

Również pozostałe kwestie związane z formą głosowania tj. że ze względu na przedmiot uchwały winna być ona podjęta na zebraniu wspólnoty, dalej, że głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów powinno obejmować wszystkich właścicieli, uprawnionych do oddania głosów nie mogą być uznane w okolicznościach tej konkretnej sprawy za uchybienia proceduralne przy podejmowaniu uchwały. Jakkolwiek głosowanie na zebraniu powinno być zasadniczym trybem podejmowania uchwał, albowiem niewątpliwie umożliwia podjęcie przemyślanych decyzji poprzedzonych wymianą poglądów i argumentów poszczególnych członków Wspólnoty, to jednocześnie zauważyć należy, że na gruncie przepisów ustawy o własności lokali, poza przypadkiem podjęcia uchwały, dla której wymagany jest protokół notarialny (a z taką uchwałą nie mamy na gruncie niniejszej sprawy do czynienia), każda metoda oddawania głosów jest równorzędna. W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Istotą tej procedury głosowania jest to, iż każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może oddać swój głos poza zebraniem członków wspólnoty, które w ogóle nie musi być zwoływane. W okolicznościach niniejszej sprawy nie można pomijać, co akcentowane było w zeznaniach świadków, że aspekt finansowy miał w tej materii marginalne znaczenie. Jest to o tyle istotne, że choć w istocie w momencie głosowania właściciele nie znali rzeczywistych kosztów planowanej inwestycji, a jedynie szacunkowe, to i tak głównym motywem podjęcia decyzji pozytywnej w przedmiocie zmiany systemu ogrzewania poprzez przyłączenie się właśnie do miejskiej sieci, co było już wyżej akcentowane stanowiły względy wygody przy uzyskaniu ogrzania lokalu mieszkalnego. Mało prawdopodobnym jest więc twierdzenie pozwu, iż ewentualne argumenty powodów przedstawione na zebraniu członków Wspólnoty, przemawiające za pozostaniem przy istniejącej bądź innych alternatywnych, a niezwiązanych z przyłączeniem się do miejskiej sieci, formie ogrzewania, skłoniłyby pozostałych członków wspólnoty do zmiany decyzji. Brak też jest prawnego uzasadnienia dla twierdzenia prezentowanego przez stronę powodową, że koniecznym jest zebranie głosów od wszystkich członków Wspólnoty, skoro przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali. Nie stanowi zatem uchybienia, przerwanie procedury głosowania, gdy „za” lub „przeciw” uchwale opowie się większość członków wspólnoty mieszkaniowej reprezentująca ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Mając dodatkowo na uwadze, że w niniejszej sprawie kwestie związane z przedmiotem uchwały były dyskutowane wśród członków wspólnoty już od 2011 roku, i że nadal są oni zainteresowani zmianą systemu ogrzewania ich mieszkań, wreszcie, że wśród osób, które opowiedziały się za jej podjęciem, żadna z nich nie była udziałowcem dominującym, to powyższe zarzuty, że sposób przeprowadzenia głosowania, mógł mieć wpływ na jego wynik, a tym samym i treść uchwały, są chybione. Podobnie twierdzenia powodów co do tego, że właściciele lokali głosujący „za” uchwałą byli nieświadomi konsekwencji jej podjęcia i pozbawieni możliwości dyskusji w tym przedmiocie oraz, że sporna uchwała sporządzona została pod partykularne interesy C. C..

Analogicznie jak w literaturze z zakresu Prawa Spółdzielczego przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały ( (...), (...), Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 1985, s. 113-114.). Stanowisko takie znajduje również odzwierciedlenie w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego - por. wyrok z 11 stycznia 2007 r. (II CSK (...), MoP 2007, Nr (...), s. (...)) w którym Sąd stwierdził, że nieprawidłowości w zwołaniu zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich nieuznawania jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treści uchwał podjętych w trakcie zebrania. Uzasadnione jest to specyfiką wspólnot mieszkaniowych, którymi są zazwyczaj małe organizmy, w których działają osoby bez fachowego przygotowania. Podejście formalistyczne mogłoby sparaliżować funkcjonowanie wspólnot. Podobny pogląd w kwestii uchybień formalnych wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z 23 lutego 2006 r. (I CK(...), niepubl.).

Reasumując zarzuty natury formalnej nie miały wpływu na ostateczne rozstrzygnięcie w sprawie.

W pełni zasadne okazały się natomiast, w ocenie Sądu, zarzuty strony powodowej co do niejasnej i nieprecyzyjnej treści uchwały w zakresie związanym z ewentualnymi kosztami, jakie miałyby ponieść osoby niezainteresowane, tak jak powódowie, zmianą systemu ogrzewania. Brak precyzyjnych uregulowań w tym zakresie może rodzić spory, co do zakresu finansowego partycypowania w inwestycji tych osób, które tak jak powódowie posiadają alternatywne ogrzewanie i nie zamierzają korzystać z ogrzewania miejskiego, a tym samym i z wykonanych instalacji. Łączy się to więc pośrednio z zarzutem odnoszącym się do naruszenia interesu finansowego powodów. Mając na uwadze, że po pierwsze zaskarżona uchwała stanowi o możliwości, a nie obowiązku przyłączenia się do sieci miejskiej, po drugie, że koszt instalacji nowego systemu grzewczego należy do wskazanych w art. 14 ustawy o własności lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną (por. uzasadnienia wyroków: Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 5 czerwca 2013 roku, I ACa (...), Lex nr (...); Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 stycznia 2012 roku, I ACa (...), Lex nr (...)), a tym samym co do zasady, możliwe jest obciążenie kosztami instalacji na nieruchomości wspólnej właścicieli lokali, stosownie do ich udziałów, to niewątpliwie przyjęte w uchwale rozwiązanie polegające na nałożeniu na powodów obowiązku finansowego, niezwiązanego z faktycznym korzystaniem z dodatkowego systemu grzewczego, narusza interes finansowy powodów, którzy mają własny system ogrzewania i nie zamierzają korzystać z nowych instalacji. Mowa tu o obowiązku partycypowania w kosztach wykonania instalacji w częściach nieruchomości wspólnej, opłacie przyłączeniowej, koszcie projektu budowlanego, kosztorysu z przedmiarem przez wszystkich właścicieli lokali, bez względu na to, czy dany lokal zostanie do tej nowej instalacji podłączony oraz czy ma fizyczną możliwość takiego podłączenia. Trudno akceptować pogląd jakoby potencjalna tylko możliwość skorzystania z ogrzewania miejskiego zainstalowanego przez pozwaną Wspólnotę miałyby stanowić podstawę do obciążania powodów kosztami inwestycji w takiej samej proporcji jak członków Wspólnoty rzeczywiście korzystających z tego ogrzewania.

Nie przeczy temu fakt, iż przedmiotowa instalacja wykonana byłaby na nieruchomości wspólnej, albowiem mając na uwadze treść art. 12 ustawy o własności lokali, możliwe i zasadne jest różnicowanie kosztów i wydatków związanych z zarządem nieruchomością wspólną w stosunku do lokali, które w mniejszym, bądź żadnym zakresie nie będą korzystali, tak ja ma to miejsce w niniejszej sprawie z instalacji centralnego ogrzewania.

Za słuszny zatem należało uznać zarzut, iż zaskarżona uchwała w takim kształcie, bardzo nieprecyzyjnie określająca ewentualne koszty planowanej inwestycji, w tym ze szczególnym uwzględnieniem wysokości kosztów jakie miałyby z tego tytułu obciążać powodów, narusza interes powodów, nakładając na nich obowiązek finansowy, w żaden sposób niezwiązany z faktyczną możliwością i potrzebą korzystania z takiego udogodnienia jak nowy system ogrzewania lokalu mieszkalnego.

Zasadniczą jednak przyczyną która legła u podstaw uchylenia spornej uchwały, była kwestia, która wynikła w toku postępowania dowodowego, a przez powodów została podniesiona na rozprawie w dniu 9 stycznia 2015 roku, iż w przedmiocie głosowania nad uchwałą wypowiadały się osoby, które nie były do tego należycie umocowane. Dotyczy to L. K. i G. M. (1). Wskazać naprzód należy, iż stosownie do treści przepisów art 22 ust. 1 oraz 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Natomiast 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. Innymi słowy uchwała członków wspólnoty konieczna jest jedynie do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarządu, albowiem zbędne jest głosowanie przez właścicieli lokali nad sprawami należącymi do kompetencji zarządu wspólnoty. Oczywiście nie oznacza to, że kryterium rozróżniającym czy decydującym o tym, że dana czynność zalicza się do zwykłego zarządu jest brak w tym przedmiocie stosownej uchwały.

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości Sądu jak również stron, że zaskarżona uchwała dotyczy spraw przekraczających zwykły zarząd rzeczą wspólną.

Strony nie kwestionowały też, iż co do zasady właściciela lokalu może w jego funkcjach decyzyjnych zastępować ustanowiony przez niego pełnomocnik. Ponieważ ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa

udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokalu, dlatego stosownie do brzmienia art. 1 ust. 2 tej ustawy, do pełnomocnika, jego kompetencji i - co istotne dla niniejszej sprawy – rodzajów pełnomocnictw zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

Przepis art. 98 kc rozróżnia dwa rodzaje pełnomocnictw – ogólne, obejmujące umocowanie do czynności zwykłego zarządu, oraz rodzajowe – dotyczące czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Jeżeli zaś do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie art 99 kc).

Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnienia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot.

Skoro uchwały właścicieli ( zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali) zapadają przede wszystkim w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, to do reprezentowania właściciela lokalu podczas podejmowania uchwały czy to w drodze indywidualnego zbierania głosów czy podczas zebrania wspólnoty, właściwe jest pełnomocnictwo rodzajowe. Stanowisko takie ugruntowane jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyroki z dnia: 4 listopada 1998 roku, II CKN (...), i z dnia 15 października 2002 roku, II CKN (...)) , jaki i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, a więc najbliższemu terytorialnie tutejszemu Sądowi ( por. wyrok z dnia 21.09.2011r. I ACa (...)).

Wątpliwości w tym zakresie nie miały także i strony niniejszego postępowania, różniąc się jedynie co do oceny, czy pełnomocnictwa jakie zostały ( rzekomo) udzielone L. K. i G. M. (1) spełniają wymagania pełnomocnictwa rodzajowego, zgodnie z art. 98 kc. Definiując pełnomocnictwo rodzajowe wskazać należy, że powinno ono w sposób nie budzący wątpliwości określać rodzaj czynności do których dokonywania umocowany został pełnomocnik oraz przedmiot tych czynności. Jeżeli zaś chodzi o jego formę, to w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz w doktrynie ((...), Komentarz do art. 12, art. 13, art. 22 ustawy o własności lokali) podnosi się, że pełnomocnictwo rodzajowe powinno mieć formę pisemną. Pogląd ten Sąd rozpoznający przedmiotową sprawę w pełni podziela. Jeśli dodatkowo zważy się, że uchwały wspólnot mieszkaniowych podejmowane są w formie pisemnej, która na gruncie kodeksu cywilnego stanowi formę szczególną (art. 73 §1 i 2 kc), to pełnomocnictwo rodzajowe obejmujące umocowanie do głosowania nad uchwałami w imieniu właściciela lokalu powinno być udzielone także w takiej formie (art. 99 § 1 kc), albo we właściwej dla danej czynności, która ma być w wyniku głosowania podjęta w formie aktu notarialnego. Nietrafna była zatem zdaniem Sądu argumentacja strony pozwanej, że pełnomocnictwo rodzajowe może być udzielone również w formie ustnej. W konsekwencji skoro w przypadku pełnomocnictwa udzielonego przez R. K. L. K. i pełnomocnictwa udzielonego przez F. M. (2) G. M. (2) forma pisemna nie została zachowana, to nie spełniają one wymagań pełnomocnictwa rodzajowego i jako takie nie są ważne. Jeżeli natomiast chodzi o pełnomocnictwo pisemne udzielone G. M. (1) przez S. M., to według jego treści G. M. (1) został upoważniony do „podpisywania korespondencji i wszelkich pism przesyłanych przez Wspólnotę Mieszkaniową”. Nie wskazuje ono czynności głosowania. Posługuje się jedynie ogólnym sformułowaniem „podpisywania (...) wszelkich pism”, co nie świadczy o tym – nawet przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych obowiązujących przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 kc), że dotyczy też i głosowania nad uchwałami. Nawet przy odmiennym założeniu, to i tak brak wskazania w jego treści konkretnej uchwały, konkretnej Wspólnoty Mieszkaniowej przeczy możliwości uznania, że spełnia ono wymogi pełnomocnictwa rodzajowego.

W rezultacie należy uznać, iż w głosowaniu brały udział osoby, które nie były do tego należycie umocowane, nie dysponowały bowiem pełnomocnictwami udzielonymi w przewidzianej ustawowo formie szczególnej, co rzutowało na ocenę ważności głosowania. W sytuacji, w której głosy oddane za przyjęciem uchwały wynosiły 50,11 % udziałów, w tym głosy równe 20,46 % udziałów (11,260+9,200) są nieważne, jako że oddane przez nienależycie umocowanych pełnomocników, to nie budzi wątpliwości, iż za przyjęciem uchwały nr (...) nie opowiedzieli się właściciele posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała ta powinna być więc traktowana jako nieistniejąca, co nie



stoi w ocenie Sądu na przeszkodzie jej uchylenia. Skoro bowiem ustawodawca nie sprecyzował rodzaju żądania z jakim członek wspólnoty może wystąpić w przypadku uchwały za którą nie opowiedzieli się właściciele lokali posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej możliwe jest żądanie jej uchylenia, albo ustalenia jej nieistnienia na podstawie art. 189 kpc. Mając na uwadze, że powodom służy wybór rozszczenia oraz że zaskarżona uchwała zawiera także i wadliwości uzasadniające jej uchylenie (a wyżej opisane), Sąd uznał za zasadne wydanie takiego orzeczenia.

W tym stanie rzeczy Sąd uchylił Uchwałę Nr(...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S. w sprawie podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Jedynie na marginesie co zostało również wskazane przez Sąd w ustnych zasadniczych motywach rozstrzygnięcia, zwrócić jeszcze raz należy uwagę, że powyższe rozstrzygnięcie nie zamyka stronie pozwanej drogi do podjęcia działań na celu realizacji inwestycji polegającej na przyłączeniu budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej. Sąd mając na uwadze, że większość właścicieli lokali jest żywo zainteresowana zmianą dotychczasowego systemu ogrzewania, wskazuje jednocześnie, że nawet gdy ewentualna kolejna uchwała w tym przedmiocie będzie bardziej doprecyzowana w swej treści, w tym zwłaszcza co do kosztów tak wspólnych jak i indywidualnych, to nie można wykluczyć, iż ponownie pojawi się kwestia interesu tych członków wspólnoty, którzy nie są zainteresowani zmianą ogrzewania. Dlatego też, Sąd poddaje stronom pod rozwagę analizę uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 maja 2014 roku, w sprawie I Aca (...), zapadłego na tle praktycznie identycznego stanu faktycznego, a wprowadzającego w ocenie Sądu, nowe spojrzenie na kwestie związane z podejmowaniem uchwał, w którym to wobec zarzutu naruszenia interesów (przy braku wadliwości formalnych uchwały) Sąd dopuścił możliwość uchylenia uchwały, ale tylko w stosunku do tych właścicieli w zakresie w jakim narusza ona ich interesy.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c. Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się opłata od pozwu (200zł), i zgodnie z art. 99 kpc w zw. z art. 98 § 3 kpc wynagrodzenie fachowego pełnomocnika. W myśl § 11 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163. poz. 1349) minimalne wynagrodzenie wynosi 180 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

***Na oryginale właściwy podpis***