



Sygn. akt I CSK 197/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski

SSN Tomasz Szanciło (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. R. w W.

o uchylenie uchwały, ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) /2015

z dnia 2 lipca 2015 r.,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 9 maja 2019 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) I Wydział Cywilny

z dnia 19 października 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

I. uchyla zaskarżony wyrok:

1. w punkcie I częściowo, to jest w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. uchylający zaskarżoną uchwałę w zakresie § 1 pkt 1 lit. b i w tym zakresie oddalił powództwo oraz co do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego,

2. w punkcie II w całości

i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;

II. oddala skargę kasacyjną w pozostałym zakresie.

UZASADNIENIE

Powód A. O. wniósł o uchylenie w całości uchwały nr (...)/2015 z dnia 2 lipca 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości ul. R. w W. (dalej: Wspólnota) w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z premią z B.[...] (remontową) i ustanowienia prawnego zabezpieczenia tego kredytu oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa, ewentualnie o ustalenie nieistnienia tej uchwały, gdyż nie uzyskała ona wymaganej większości głosów.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w W. uchylił powyższą uchwałę i zasądził od Wspólnoty na rzecz powoda kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem mieszkania nr (...) przy ul. R. w W. i w związku z tym jest członkiem Wspólnoty. W marcu 2014 r. na zebraniu Wspólnoty właściciele lokali uznali za konieczne zaplanowanie w najbliższych latach remontu elewacji, ocieplenia budynku, izolacji fundamentów oraz remontu klatek. W związku z tym postanowiono zobowiązać zarząd do wyboru najkorzystniejszej oferty w sprawie wykonania audytu oraz projektu elewacji. W konsekwencji, właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...)/2014 w sprawie przyjęcia planu remontów na 2014 r., w której przyjęto do realizacji wykonanie audytu oraz projektu elewacji wraz z izolacją fundamentów i remontu klatki schodowej, przy niezmienionej stawce na fundusz remontowy. W 2014 r. Wspólnota zleciła również wykonanie audytu remontowego budynku. W audycie zalecono wykonanie remontu instalacji poprzez doposażenie grzejników w zawory regulacyjne, ocieplenie ścian zewnętrznych budynku, wymianę okien w piwnicy i drzwi klatki schodowej oraz wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian gruntowych. Audyt podlegał aktualizacji w związku z dostosowaniem sposobu docieplenia elewacji do wymagań

konserwatora zabytków. Wykonanie prac w zakresie zgodnym z audytem pozwalał na uzyskanie premii remontowej w wysokości 20% kwoty kredytu. Na zlecenie Wspólnoty został wykonany następnie projekt budowlany docieplenia elewacji obejmujący wykonanie izolacji przeciwwilgociowej oraz projekt regulacji centralnego ogrzewania.

W dniu 3 marca 2015 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...)/2015 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2015 r., zgodnie z którą postanowiono sfinansować ze środków funduszu remontowego wykonanie projektu ocieplenia elewacji wraz z izolacją fundamentów, wykonanie projektu regulacji centralnego ogrzewania i przeniesienie drzwi do węzła cieplnego. W dniu 2 lipca 2015 r. właściciele lokali podjęli - w trybie indywidualnego zbierania głosów - uchwałę nr (...)/2015, w której wyrażono zgodę na zaciągnięcie przez zarząd kredytu do kwoty 150.000 zł na okres kredytowania 240 miesięcy, z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów robót remontowych budynku, w tym docieplenie elewacji z wykonaniem izolacji przeciwwodnej, regulacją instalacji centralnego ogrzewania, wymianą okien w piwnicy i drzwi klatki schodowej. Zabezpieczeniem kredytu miał być przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynku, klauzula potrącenia z wierzytelnościami z rachunku bieżącego i/lub rachunku funduszu remontowego, przelew wierzytelności z tytułu wpłat na fundusz remontowy, oświadczenie Wspólnoty o poddaniu się egzekucji. Głosujący wyrazili zgodę na pokrycie kosztów remontu ze środków własnych Wspólnoty w przypadku przekroczenia kosztów robót remontowych i udzielili pełnomocnictwa zarządowi do dokonywania wszystkich czynności związanych z zaciągnięciem i spłatą kredytu oraz ustanowieniem zabezpieczeń. Za uchwałą głosowało 30.461 na 59.500 udziałów w nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy za nieuzasadniony uznał zarzut dotyczący braku prawidłowej liczby głosów za podjęciem uchwały, zaś za uzasadnione uznał powództwo o uchylenie uchwały. Uchwała nie zawierała bowiem treści umowy kredytowej w formie załącznika jako jej integralnej części, danych banku, z którym Wspólnota miałaby zawrzeć umowę. Podpisanie umowy kredytowej stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a tylko czynności zwykłego zarządu mogą być podejmowane przez zarząd samodzielnie.

Tym samym zarząd jest upoważniony jedynie do zawarcia umowy, natomiast treść umowy kredytowej winna być zatwierdzona przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową w formie uchwały. Ta uchwała nie tylko nie zawiera treści umowy kredytowej, ale zarząd nie przekazał właścicielom treści tej umowy przed podpisaniem uchwały. Treść uchwały nie zawiera informacji dotyczących udzielonego kredytu, warunków spłaty kosztów kredytu, maksymalnego oprocentowania oraz sposobu rozłożenia ciężarów związanych z jego spłatą na poszczególnych właścicieli. Samo brzmienie uchwały jest nieprecyzyjne, albowiem uchwała mówi o remoncie polegającym na regulacji instalacji centralnego ogrzewania, zaś jak wynika z audytu przeprowadzonego na zlecenie Wspólnoty, zalecane jest doposażenie grzejników w zawory termostatyczne. Uchwała nie jest również precyzyjna w części dotyczącej zabezpieczeń spłaty kredytu, zawiera postanowienia oznaczone gwiazdką, przy czym z jej treści nie sposób wyinterpretować, czy chodzi o zabezpieczenia opcjonalne, czy będą one zastosowane i w jakich sytuacjach, a postanowienia dotyczące rachunków bankowych Wspólnoty nie precyzowały, czy chodzi o rachunek bieżący, czy rachunek funduszu remontowego. Uchwała nie precyzuje również, co stanie się w sytuacji przekroczenia kosztów robót remontowych, zawierając ogólną dyspozycję, że zostaną one pokryte ze środków własnych Wspólnoty, przy czym nie wiadomo, czy będą one pokryte ze środków bieżących, czy z funduszu remontowego, czy z innych wpłat, którymi zostaną obciążeni właściciele lokali. Tak ogólnikowa regulacja pozwala zarządowi na swobodne dysponowanie całością środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego lub rachunku bieżącego bez wyraźnie określonego celu i zasad ich wydatkowania. Zarząd bez kontroli członków Wspólnoty uzyskałby zatem uprawnienie do nawet jednorazowego rozdysponowania tych środków na nieokreślone cele i w nieoznaczonej wysokości, co mogłoby naruszyć zasady prawidłowego gospodarowania oraz interesy członków Wspólnoty. Uchwała powinna zaś precyzować zasady udzielenia kredytu bankowego oraz jego spłaty, w tym zasadę obciążenia właścicieli lokali kosztami spłaty kredytu, jak i sposób pokrycia nieprzewidzianych kosztów remontu i zasady ich pokrycia przez członków Wspólnoty.

Ponadto zgodnie z uchwałą kredyt ma być przeznaczony także na modernizację centralnego ogrzewania, która nie jest częścią wspólną budynku przy ul. R. Instalacja centralnego ogrzewania w tym budynku nie jest w całości składnikiem tak zwanej współwłasności przymusowej, ani częścią wspólnej nieruchomości. W przypadku centralnego ogrzewania składnikiem współwłasności przymusowej jest wyłącznie jednolity system centralnego ogrzewania, a więc wszystkie lokale muszą być podłączone do jednego systemu. W przypadku tego budynku system ten nie jest jednolity, gdyż lokale nr 13 i 14 nie są i nigdy nie były podłączone do centralnego ogrzewania budynku. Finansowanie prywatnych celów ze środków Wspólnoty jest niezgodne z prawem i doprowadziłoby do finansowania prywatnych urządzeń właścicieli z funduszu remontowego, wbrew ich woli.

W wyniku apelacji wniesionej przez pozwaną Sąd Apelacyjny w (...), wyrokiem z dnia 19 października 2017 r., zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt I) i kwotę 470 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego (pkt II).

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu Okręgowego, ale uznał, że Sąd Okręgowy przekroczył granice swobodnej oceny dowodów określone w art. 233 § 1 k.p.c. Powołując się na art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 737 ze zm., dalej: u.w.l.), Sąd Apelacyjny wskazał, że do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności, przy czym zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Jedynie zakres przedmiotowy czynności uwidoczniiony w treści uchwały pozwala bowiem stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków Wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający Wspólnotą z tej czynności się należy wywiązuje. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, treść uchwały w sposób prawidłowy formułuje obowiązek, jaki został nałożony na zarząd i pozwala w przyszłości na kontrolę prawidłowości tej czynności, tj. czy została ona wykonana w sposób zgodny z jej intencją. Celem uchwały było udzielenie zarządowi zgody na zaciągnięcie kredytu na remont nieruchomości wspólnej, a nie sposób uznać, aby do takiej umowy z bankiem przystępowali wszyscy członkowie Wspólnoty.

Gdy zarząd jest sprawowany przez osoby niezajmujące się tym profesjonalnie, a tak jest w przypadku pozwanej, należy unikać zbędnego formalizmu, który mógłby prowadzić do paraliżu w zakresie prowadzenia spraw Wspólnoty. Tylko istotne uchybienia mające wpływ na treść uchwał podejmowanych przez członków Wspólnoty winny skutkować uchyleniem uchwały przez sąd. Chociaż uchwała mogłaby zawierać załącznik stanowiący projekt umowy kredytowej, jednak nie może to stanowić obligatoryjnej przesłanki, uzależniającej prawidłowość jej uchwalenia. Wspólnota nie podjęła wcześniejszej uchwały, która upoważniałaby zarząd do przygotowania z bankiem takiego projektu, a gdyby zarząd, bez takiej uchwały, projekt z bankiem przygotował, to mógłby się narazić na zarzut działania niezgodnego z prawem, wynikający z braku umocowania do tej czynności. Poza tym każda zmiana treści takiego projektu pociągałaby konieczność ponownej akceptacji ze strony Wspólnoty. W uchwale został szczegółowo określony rodzaj zobowiązania i cel, na jaki przeznaczone mają być uzyskane środki finansowe oraz wysokość tego zobowiązania. W rzeczywistości, zarząd uzyskał umocowanie od właścicieli np. do negocjowania wysokości oprocentowania kredytu, prowizji i samodzielnego zaakceptowania ich wysokości, ale nie ma żadnych podstaw do twierdzenia, że czynności te wykona w sposób nieprawidłowy. Są to też składniki umowy, które zgodnie z prawami rynkowymi ciągle ewoluują i podlegają zmianom. Ustalając je więc w uchwale, nie można zagwarantować, że będą one korzystne dla Wspólnoty w chwili podpisania umowy kredytowej, chociażby z tytułu upływu czasu i zmiany odpowiednich parametrów na rynku kapitałowym. Jest to uchwała zezwalająca na zaciągnięcie kredytu, a wydatkowanie środków pochodzących z kredytu będzie dokonywane na podstawie szczegółowych uchwał lub obowiązującego w danym roku planu gospodarczego. Formy zabezpieczenia zostały w sposób enumeratywny wymienione w uchwale i nie sposób tym samym rozszerzyć tego katalogu przy zawarciu umowy kredytowej. Uchwała zawiera postanowienia oznaczone gwiazdką, jednak skoro nie zostały z uchwały wykreślone, to są wiążące. Zabezpieczenie na rachunkach bankowych Wspólnoty dotyczy wszystkich rachunków pozwanej. Brak jest zatem podstaw do twierdzenia, aby nie sprecyzowano, czy chodzi o rachunek bieżący, czy rachunek funduszu remontowego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego cel zaciągnięcia kredytu wskazany w uchwale był zgodny z interesem właścicieli i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wspólnota już od dłuższego czasu przygotowuje się do remontu, o czym świadczy chociażby zlecony audyt. Postępowanie powoda, wnoszącego o uchylenie w zasadzie każdej uchwały, która związana jest z planowanym generalnym remontem budynku, skutecznie spowalnia realizację tego remontu, a tylko powód mieszka w wyremontowanej części budynku. Nie można oceniać treści uchwały jako naruszającej interesy powoda jedynie dlatego, że ocieplił on swój lokal podczas prac adaptacyjnych poddasza i wykonał instalację ogrzewania lokalu niezależną od reszty budynku i w konsekwencji, że planowane prace remontowe dotyczą jedynie pośrednio jego lokalu. Dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu powoda a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą jest rażąca. Wspólnota składa się jedynie z 14 lokali, nie posiada więc możliwości zgromadzenia koniecznych środków na remont samodzielnie w rozsądnym terminie, bez zagrożenia pogarszania stanu nieruchomości wspólnej.

Jeżeli chodzi o zarzut przeznaczenia części uzyskanych pieniędzy z kredytu na modernizację centralnego ogrzewania, która nie jest częścią wspólną budynku, Sąd Apelacyjny uznał, że doszło do błędnego ustalenia charakteru instalacji c.o. we Wspólnocie. Nieprawidłowość polega na przyjęciu, że brak połączenia lokalu powoda z instalacją powoduje, iż instalacji nie jest objęta tzw. współwłasnością przymusową, a jeżeli nie ma ona takiego charakteru, to powód nie jest zobowiązany partycypować w kosztach jej remontu. Cała instalacja ciepła, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako taka stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Nie traci ona takiego charakteru na skutek braku połączenia z nią jednego z lokali, jeżeli współwłaściciel lokalu odłączonego od instalacji c.o. korzysta z jej części, np. z instalacji c.o. znajdującej się na korytarzu, czy w piwnicy. Pojęcie „użytku” w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. ma szerszy zakres, który musi być odnoszony do funkcji, jaką pełni dana część nieruchomości wspólnej. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza

sferę odrębnego lokalu, powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej. Urządzenie c.o. nie znajduje się tylko w poszczególnych lokalach, ale również w częściach wspólnych, z których korzysta również powód. Infrastruktura związana z dostarczaniem mediów stanowi więc własność wszystkich współwłaścicieli lokali jako własność przymusowa. Bez znaczenia pozostaje fakt odrębnego ogrzewania własnego lokalu przez powoda.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku w całości wniósł powód, zarzucając:

I. naruszenie prawa materialnego:

1) art. 3 ust. 2 w zw. z art. 14 u.w.l. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, przejawiające się w przyjęciu, że instalacja grzewcza w części, w jakiej znajduje się w lokalach poszczególnych właścicieli Wspólnoty (12 lokali), stanowi urządzenie, które nie służy wyłącznie do użytku właścicieli tych lokali i w związku z tym powód, który nie jest podłączony do tej instalacji, powinien partycypować w kosztach kredytu bankowego, który ma zostać zaciągnięty m.in. na remont tej części instalacji w oparciu o zgodę wyrażoną w zaskarżonej uchwale;

2) art. 25 ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 2 oraz 14 u.w.l. poprzez przyjęcie, że obciążenie właściciela lokalu niepodłączonego do instalacji grzewczej kosztami kredytu bankowego, którego znaczna część zostanie przeznaczona na całociową wymianę instalacji grzewczej (w tym kaloryferów i zaworów znajdujących się w 12 prywatnych lokalach), jest zgodna z przepisami prawa i nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w tym w szczególności interesów powoda;

3) art. 22 ust. 2 w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l., poprzez przyjęcie, że ogólnikowa uchwała o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu bankowego, sporządzona przez podmiot zawodowo zajmujący się administrowaniem oraz zarządzaniem wspólnotą mieszkaniową, jest zgodna z art. 25 ust. 1 u.w.l., gdy nie zawiera załącznika w postaci projektu umowy kredytowej;

II. rażące naruszenie przepisów postępowania w zakresie, który miał wpływ na wynik sprawy:

1) art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 w zw. z art. 236 k.p.c., polegające na całkowitym pominięciu argumentacji i wniosków dowodowych skutecznie zgłoszonych przez powoda w odpowiedzi na apelację, w tym w szczególności dowodu w postaci umowy o administrowanie zawartej pomiędzy pozwaną a „T.”, na skutek czego:

a. Sąd II instancji przyjął, że zarząd we Wspólnocie (obsługiwanej przez profesjonalną firmę administrującą „T.”) jest sprawowany przez osoby niezajmujące się tym profesjonalnie i w związku z tym dopuszczalnym było odejście od zbędnego formalizmu przy redagowaniu treści zaskarżonej uchwały, skutkiem czego było całościowe pominięcie faktu, że pozwana jest reprezentowana przez profesjonalnego administratora w zakresie redagowania uchwał, jak również przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie miała blankietowego charakteru, nie była ogólnikowa, a co za tym idzie – nie dawała zarządowi dowolności w wydatkowaniu środków Wspólnoty,

b. Sąd II instancji przyjął, że istnienie dwóch grzejników na korytarzu Wspólnoty powoduje, że instalacja ma charakter własności przymusowej i powód winien partycypować w koszcie naprawy instalacji grzewczej w lokalach nr 1-12.

Mając na uwadze powyższe, powód wniosł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały oraz zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a więc niespełnienia - zdaniem powoda - ustawowych wymagań stawianych uzasadnieniu sądu II instancji. Należy przy tym podkreślić, że zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzut naruszenia przepisów postępowania tylko wtedy jest skuteczny, kiedy to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, co z reguły nie jest możliwe w przypadku błędów uzasadnienia wyroku,

które jest sporządzane już po wydaniu orzeczenia, a więc jego wadliwe sporządzenie nie może mieć wpływu na treść orzeczenia. Jedynie w przypadku takich uchybień w sporządzeniu uzasadnienia wyroku, które uniemożliwiają sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostały prawidłowo zastosowane, zarzut naruszenia omawianego przepisu może okazać się skuteczny (zob. np. wyroki SN: z dnia 21 grudnia 2000 r., IV CKN 216/00, niepubl., z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, niepubl., z dnia 28 lutego 2006 r., III CSK 149/05, niepubl., z dnia 3 października 2012 r., II PK 64/12, niepubl., z dnia 4 października 2012 r., I CSK 632/11, niepubl.). Taka sytuacja nie występuje jednak w rozpoznawanej sprawie, gdyż uzasadnienie wyroku Sądu II instancji zawiera wszystkie niezbędne elementy konstrukcyjne przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c., a przedstawione motywy i argumenty pozwalają prześledzić i ocenić stanowisko tego Sądu. Natomiast okoliczność, że powód z tymi wywodami się nie zgadza, nie może stanowić podstawy takiego zarzutu.

Na marginesie trzeba zauważyć, że pod pretekstem kwalifikowanego naruszenia prawa materialnego nie można zmierzać do podważenia dokonanej w sprawie oceny dowodów (postanowienie SN z dnia 9 sierpnia 2018 r., II PK 213/17, niepubl.). W rzeczywistości w tym kierunku zmierza natomiast zarzut związany z oceną przez Sąd Apelacyjny materiału dowodowego w zakresie dotyczącym statusu administratora. Należy podkreślić, że sąd *meriti* nie musi odnieść się szczegółowo do każdego dowodu przedstawionego przez strony, istotne jest zaś, aby zostało wyjaśnione, jak ocenił materiał dowodowy, wskazując, którym dowodom dał wiarę i z jakich przyczyn nie dał wiary innym dowodom. Co jednak istotne, w tym konkretnym wypadku nie zostało wykazane, aby ewentualne uchybienie miało znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Już w tym miejscu należy bowiem wskazać, że status administratora (czy był podmiotem zajmującym się zawodowo taką działalnością) nie miał żadnego wpływu na wynik sprawy. Jak wynikało z materiału dowodowego, administrator Wspólnoty nie sporządzał projektu uchwały, a został on przedstawiony przez bank, z którym miała zostać zawarta umowa kredytowa, o czym powód był informowany na spotkaniu. Natomiast zarząd składa się z osoby, która nie zajmuje się profesjonalnie zarządzaniem nieruchomości, a to do zarządu (a nie do administratora) odnosiła się

zaskarżona uchwała. Natomiast podniesiona w ramach tego zarzutu kwestia grzejników i prawnego charakteru instalacji c.o. dotyczyła tak naprawdę naruszenia przez Sąd II instancji prawa materialnego.

Przedmiotowa uchwała została zaskarżona przez powoda w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l., 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. Zaistniały w sprawie problem prawny sprowadzał się na obecnym etapie postępowania do dwóch kwestii, a mianowicie braku precyzji uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu bankowego oraz objęcia uchwałą kosztów, których powód nie powinien ponieść.

Odnosząc się do pierwszej kwestii, należy przyjąć, że zaciągnięcie kredytu w banku przez wspólnotę mieszkaniową stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. Przepisy ustawy nie precyzują warunków, jakim powinna odpowiadać uchwała upoważniająca zarząd do zaciągnięcia kredytu bankowego. W art. 22 ust. 2 u.w.l. jest mowa jedynie, 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.

Zezwolenie właścicieli lokali nie może polegać na przyznaniu zarządowi całkowitej dowolności działania, a więc nie może to być tzw. zgoda blankietowa. Chodzi tu bowiem o czynności istotne z punktu widzenia wspólnoty mieszkaniowej oraz jej członków. Nie każda uchwała podjęta w trybie art. 22 ust. 2 u.w.l. musi dokładnie precyzować wszystkie elementy podmiotowo i przedmiotowo istotne umowy, jak również wprost indywidualizować jej drugą stronę. W skrajnych wypadkach wystarczające jest wskazanie kryteriów istotnych z punktu widzenia współwłaścicieli, a więc np. określenie górnej granicy zobowiązania, do zaciągnięcia którego będzie upoważniony zarząd. Generalnie, jak słusznie uznał Sąd Apelacyjny, zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej

czynności. Oczywiście, im bardziej precyzyjnie zostaną określone elementy przyszłej umowy, tym łatwiejsze będzie następnie zweryfikowanie, w jakim zakresie uchwała członków wspólnoty mieszkaniowej została wykonana.

Wbrew zarzutom powoda, Sąd II instancji nie przyjął, że uchwała daje zarządowi dowolność w wydatkowaniu środków Wspólnoty, ale uznał, iż treść uchwały jest wystarczająco jasna, aby uznać uchwałę za prawidłową i mogącą być wykonaną w sposób prawidłowy oraz skontrolowaną w zakresie jej wykonania przez zarząd.

Umowa o udzielenie kredytu nie stanowi obowiązkowego załącznika do uchwały upoważniającej zarząd wspólnoty mieszkaniowej do zawarcia umowy kredytu z bankiem. Taki obowiązek nie wynika z żadnego przepisu, a nadto, co istotne, gdyby uchwała sprowadzała się do możliwości zawarcia umowy kredytu jedynie na takich warunkach, jakie zostałyby określone w załączonej umowie, zarząd wspólnoty mieszkaniowej nie mógłby zawrzeć umowy z bankiem nie tylko na warunkach mniej korzystnych dla tej wspólnoty, ale również na warunkach bardziej korzystnych. Innymi słowy, przyjęcie konstrukcji zaproponowanej przez powoda oznaczałoby ograniczenie zarządu Wspólnoty nie tylko w możliwości negatywnego - z punktu widzenia pozwanej, a więc tak naprawdę jej członków - działania zarządu, ale również uniemożliwiłoby podjęcie pozytywnych działań, czyli zmierzających do uzyskania korzystniejszych warunków umowy kredytu. Co więcej, jakakolwiek zmiana treści załączonego projektu skutkowałaby obowiązkiem akceptacji ze strony Wspólnoty, a więc podjęcia kolejnej uchwały. Zanim taka uchwała zostałaby podjęta, warunki umowy wynikające z projektu mogłyby już być nieaktualne, co niweczyłoby wszelkie skutki podjętej uchwały.

O ile więc nie ma przeciwwskazań, aby projekt przyszłej umowy stanowił załącznik do uchwały wspólnoty mieszkaniowej, to jednak nie jest to warunek *sine qua non* ważności i skuteczności takiej uchwały. Uchwała, o której mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l., może zostać podjęta również w sytuacji braku projektu umowy odnoszącej się do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Ponadto, skoro Wspólnota nie podjęła wcześniej uchwały udzielającej zgody zarządowi na przygotowanie z bankiem projektu umowy, to gdyby zarząd w takiej

sytuacji przygotował projekt takiej umowy, mógłby narazić się na zarzut działania niezgodnego z prawem, albowiem działałby wówczas bez stosownego umocowania do dokonania takiej czynności.

Wbrew zarzutom zawartym w skardze kasacyjnej, treść zaskarżonej uchwały w sposób prawidłowy formułuje obowiązek, jaki został nałożony na zarząd, i pozwala w przyszłości na kontrolę prawidłowości tej czynności, tj. czy została ona wykonana w sposób zgodny z intencją przyświecającą członkom wspólnoty mieszkaniowej, tym bardziej, że do wydatkowania środków pochodzących z kredytu konieczne jest podjęcie szczegółowych uchwał lub uchwały dotyczącej planu gospodarczego na dany rok. Uchwała nie zawiera również takich uchybień, które skutkowałyby jej uchyleniem. W szczególności nie zawiera upoważnienia blankietowego, gdyż został określony w sposób szczegółowy rodzaj zobowiązania i cel, na jaki przeznaczone mają być uzyskane w wyniku jego zaciągnięcia środki pieniężne oraz wysokość tego zobowiązania, nie dając jednocześnie zarządowi dowolności w wydatkowaniu środków pieniężnych. W realiach rynkowych nie ulega wątpliwości, że takie składniki umów kredytowych, jak oprocentowanie czy prowizja (do których odnosił się powód), zmieniają się bardzo często, co jest związane z wysokością stóp procentowych, tendencjami rynkowymi, promocjami ze strony banków itd. Nawet określenie w uchwale maksymalnego oprocentowania może nie mieć uzasadnienia rynkowego. Parametry określone w uchwale mogą być nieaktualne w momencie zawierania umowy z bankiem, co wymuszałoby konieczność podjęcia kolejnej uchwały.

W wyniku podjęcia kwestionowanej uchwały zarząd uzyskał uprawnienie m.in. do negocjowania wysokości oprocentowania kredytu i prowizji, ale samo to nie powoduje, że uchwała podlega uchyleniu. Powód, pomimo upływu czasu, nie wykazał, a w zasadzie nawet nie podnosił, aby uchwała w tym zakresie była wykonywana w sposób nienależyty i że istnieje w ogóle ryzyko, że zarząd wykona uchwałę w sposób nienależyty, w sposób naruszający interesy członków Wspólnoty. Ta okoliczność również świadczy o tym, że uchwała w jasny i precyzyjny sposób określała prawa i obowiązki zarządu Wspólnoty w odniesieniu do warunków zawarcia umowy kredytu.

Niezależnie od powyższego, z niekwestionowanych ustaleń faktycznych wynikało, że w dniu 10 czerwca 2015 r. we Wspólnocie odbyło się spotkanie z przedstawicielem (...) Bank (...) S.A. w W., który wyjaśniał obecnym warunki kredytu bankowego. Powód uczestniczył w tym spotkaniu, co oznacza, że jemu (jak i innym członkom Wspólnoty) znane były warunki udzielanego kredytu, jak oprocentowanie, sposób spłaty, zabezpieczenie itd. Słusznie więc podnosiła pozwana, że w takiej sytuacji brak jest podstaw do uznania, iż członkowie Wspólnoty nie wiedzieli, na co się decydują, podejmując przedmiotową uchwałę.

W związku z tym nie doszło do naruszenia art. 22 ust. 2 w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. i w tym zakresie skarga kasacyjna nie była zasadna.

Druga kwestia dotyczyła przynależności instalacji c.o. do tzw. współwłasności przymusowej. Sąd II instancji przyjął, że cała instalacja c.o. w budynku Wspólnoty stanowi przedmiot współwłasność przymusowa do wszystkich właścicieli lokali, a w konsekwencji wszyscy właściciele lokali są obowiązani partycypować w tej części kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 3 ust. 1 zd. 1 i ust. 2 u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, przy czym nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Podstawowe znaczenie ma określenie, jakie elementy nieruchomości objęte są współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali, czyli tzw. współwłasnością przymusową. Z powołanego przepisu wynika, że taką współwłasnością objęty jest grunt niezbędny do korzystania z budynku. Odnosnie do pozostałych elementów, w art. 3 ust. 1 u.w.l. wskazano na „wszelkie części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli”. W budynku wielomieszkaniowym, nawet takim, w którym znajduje się zaledwie kilkanaście lokali (jak budynek przy ul. R. w W.), współwłasnością przymusową objęte są części wspólne, jak klatki schodowe, pralnie, suszarnie, windy, garaże, miejsca stanowiskowe itd., o ile znajdują się w budynku i nie stanowią odrębnego przedmiotu własności. Współwłasnością objęte są również fundamenty, ściany zewnętrzne i dachy. Są to wszystko te elementy budynku, które nie stanowią przedmiotu prawa własności jednego ze współwłaścicieli.

Problematyczna jest natomiast kwestia kwalifikacji różnego rodzaju instalacji: elektrycznej, wodociągowej, gazowej, c.o., klimatyzacji itp. W ustawie stwierdzono jedynie, że nie mogą one służyć wyłącznie do użytku właściciela. Generalnie, jeżeli mamy do czynienia z jednolitym systemem grzewczym, instalacja grzewcza (instalacja c.o.) jest urządzeniem, które nie służy wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Z takich urządzeń korzystają wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku. Składnikami tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach (zob. uchwałę SN z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4).

Niemniej należy tu odróżnić elementy instalacji cieplnej służące wszystkim współwłaścicielom, jak przewody instalacyjne rozprowadzające ciepło w częściach wspólnych i do poszczególnych lokali, czy urządzenia znajdujące się w częściach wspólnych (np. grzejniki), od elementów tej instalacji służących wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali, jak grzejniki znajdujące się w lokalu stanowiącym przedmiot odrębnej własności. Z art. 13 ust. 1 u.w.l. jednoznacznie wynika, że właściciel lokalu ma prawo korzystać z nieruchomości wspólnej (aczkolwiek w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli). Natomiast w art. 14 u.w.l. wymieniono przykładowe koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej (pkt 2). Wynika to z faktu, że właściciele lokali, a więc współwłaściciele części wspólnych, partycypują w kosztach utrzymania części wspólnych, a we własnym zakresie ponoszą koszty utrzymania lokali stanowiących przedmiot przysługującego im prawa własności. Dotyczy to m.in. kosztów ogrzewania.

Sąd Apelacyjny niezasadnie więc nie dokonał takiego rozróżnienia w ramach instalacji c.o., uznając - jak można rozumieć - że wszystkie jej elementy, a więc również znajdujące się w poszczególnych lokalach, wchodzi w skład tzw. współwłasności przymusowej, chociaż niektóre z nich służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Innymi słowy, grzejniki znajdujące się w lokalach stanowiących

przedmiot odrębnej własności, służące wyłącznie właścicielom tych lokali, nie wchodzi w skład tzw. własności przymusowej. Można w tym miejscu wskazać, że właściciel lokalu może wymienić elementy instalacji w tym lokalu (np. może w indywidualny sposób dokonać wyboru lub wymiany grzejników), z tym zastrzeżeniem, że takie działanie nie może naruszyć działania sieci. Dotyczy to także innych elementów instalacji znajdujących się w lokalach, jeżeli nie służą wspólnemu użytkowi wszystkich współwłaścicieli.

W niniejszej sprawie zaistniał jeszcze dodatkowy element, a mianowicie dwa lokale (w tym powoda) w ogóle nie zostały podłączone do instalacji grzewczej i posiadają własne systemy ogrzewania. Oznacza to, że tak naprawdę w budynku występują trzy różne, niezależne od siebie systemy grzewcze. Tym bardziej nie ma uzasadnienia obciążanie powoda kosztami remontu w zakresie, w jakim dotyczy on grzejników usytuowanych w poszczególnych lokalach. Analogicznie, pozostali członkowie Wspólnoty nie mają obowiązku ponosić kosztów związanych z elementami instalacji grzewczej które służą wyłącznie do użytku powoda.

Reasumując, o ile należy zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że elementy instalacji służące do wspólnego użytku, w tym doprowadzające media do poszczególnych lokali, stanowią część tzw. współwłasności przymusowej, to urządzenia służące wyłącznie właścicielom lokali nie wchodzi w skład tej współwłasności. Do ponoszenia kosztów utrzymania tych ostatnich są zobowiązani wyłącznie właściciele poszczególnych lokali. Nie ulega wątpliwości, że *uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali (zob. np. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, niepubl.)*. Przedmiotowa uchwała narusza w tym zakresie interesy powoda, gdyż wymusza na nim obowiązek partycypacji w kosztach związanych z remontem prywatnych instalacji. W związku z tym doszło do naruszenia art. 25 ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 2 oraz 14 u.w.l. poprzez przyjęcie, że te elementy sieci, które znajdują się w lokalach poszczególnych właścicieli Wspólnoty, stanowią urządzenie, które nie służy wyłącznie do użytku właścicieli tych lokali, a więc stanowią przedmiot tzw. współwłasności przymusowej.

Niezależnie od tego należy zauważyć, że uchwała nr (...)/2015 dotyczy m.in. „regulacji instalacji centralnego ogrzewania” (§ 1.1. lit. b). Tymczasem w punkcie 3.4. projektu budowlano-wykonawczego „Regulacja instalacji centralnego ogrzewania z wymianą grzejników” jest mowa, że: „Zgodnie z wytycznymi inwestora projektuje się wymianę wszystkich grzejników na nowe, oprócz trzech grzejników drabinkowych zamontowanych indywidualnie przez lokatorów na pionach świecowych w łazienkach w lokalach nr 2, 10, 11” (k. 28). Niewątpliwie, uchwała w literalnym brzmieniu dotyczy wyłącznie regulacji instalacji c.o., podczas gdy - zgodnie z powołanym projektem i stanowiskiem Wspólnoty - uchwała miała obejmować również wymianę grzejników. Uchwała jest więc niejasna, gdyż z jej treści nie wynika taki zakres remontu.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁴ i 398¹⁵ k.p.c. orzeczono jak w punktach I i II sentencji wyroku.

jw